



Vastgoed kopen in Spanje

Dé checklist - 2024



Een woning in Spanje is **een droom** voor vele mensen

Maar een aankoop als deze doe je niet zomaar. Het is daarom verstandig om je goed te laten informeren én begeleiden in het gehele aankoopproces. In dit e-book wordt een overzicht gegeven van alle stappen die je moet doorlopen wanneer je vastgoed in Spanje koopt. Per stap wordt onder andere uitgelegd waar je op moet letten. PrimaVillas is er om jou te helpen met een succesvolle aankoop - zowel voor, tijdens en na de aankoop. Ook wanneer je nog in de oriënterende fase zit. We leggen uitgebreid de 6 stappen van het aankoopproces uit. Wij hopen dat ook jouw droom werkelijkheid wordt en vooral, zonder zorgen.

Veel leesplezier!

Michelle, Gert-Jan en Jan Bloem

De stappen in het aankoopproces

- 1 De oriëntatiefase en zoektocht
- 2 De bezichtiging(en)
- 3 Reservering
- 4 Formaliteiten en aankoopcontrole
- 5 Verkoopovereenkomst
- 6 Afhandeling

Lees snel verder, op de volgende pagina's lees je hoe dit proces verloopt.

Checklist

1 De oriëntatiefase en zoektocht

- In welke regio wil je kopen?
- In welke plaats wil je wonen?
- Wat voor type woning zoek je?
- Het bijhouden van je favoriete woningen.
- Is het 100% voor eigen gebruik, 100% voor verhuur of een combi?

2 De bezichtiging(en)

- Zorg dat je een indruk krijgt van de buurt.
- Schrap de woningen die je niet bevalt, onthoud de woningen die je wel bevalt.
- Maak een wensenlijst van 10, een woning die minimaal aan 7 punten voldoet is geschikt.
- Ga uit van je gevoel.
- Kijk naar woningen die over 10 jaar ook nog voldoen aan de wensen, denk hierbij o.a. aan leeftijd (trappen)

3 Reservering

- Teken het reserveringscontract en betaal de reserveringskosten om de woning uit de verkoop te halen.

4 Formaliteiten en aankoopcontrole

- Aanvragen NIE nummer (of volmacht opmaken).
- Spaanse bankrekening openen.
- Opmaak 10% contract en verkoopovereenkomst (op grond van artikel 1454 van het Spaans Burgerlijk Wetboek).
- Juridische controle woning.
- Financieel overzicht en restsom betaling.

5 Verkoopovereenkomst

- Woning inspectie.
- Onderteken de verkoopovereenkomst bij de notaris.

6 Afhandeling

- Het op naam laten zetten van elektra/water.
- Tuinman/poolman in dienst nemen of eventueel overnemen.
- Cilinders sloten vervangen en indien nodig sleutelplan laten maken.
- Nederlands testament aanpassen en geldig laten maken in Spanje.
- En nog meer...

Tip!

Print deze pagina uit en houd bij welke stappen je al hebt gevolgd.

Een woning kopen in Spanje

Dit is een grote beslissing waar verschillende factoren bij komen kijken. Zo is de wet - en regelgeving heel anders dan in Nederland en moet er daarnaast rekening gehouden worden met bepaalde formaliteiten alvorens je tot een aankoop overgaat. In de komende pagina's nemen we je mee in het volledige proces, zodat je zonder zorgen aan dit avontuur kunt beginnen en het een echt feestje wordt.

Het aankoopproces bestaat uit 6 stappen



Stap 1: de oriëntatiefase & zoektocht

Plan een kennismakingsgesprek met je aankoopmakelaar in Nederland of Spanje

Deze fase betreft het oriënteren naar het kopen van een huis in Spanje; zoveel mogelijk informatie verkrijgen met behulp van iemand die hier verstand van heeft. Het is verstandig om hiervoor een aankoopmakelaar in dienst te nemen. PrimaVillas vindt het belangrijk dat er een vertrouwensband ontstaat die basis vormt voor een prettige samenwerking. Om die reden plannen wij dan ook het liefste eerst een (vrijblijvend) gesprek in om nader kennis te maken en de wensen te inventariseren.

In welke regio en plaats wil je kopen?

Dit zijn naar onze mening de belangrijkste vragen die je jezelf moet stellen. Dit is iets waar veel mensen zich op vastlopen en beginnen

dan gelijk met het zoeken op websites naar woningen die er leuk uitzien en liggen in omgevingen die ze (nog) niet kennen. Maar je wilt immers niet in een prachtige woning wonen, die gelegen is in een omgeving waar je je absoluut niet thuis zult voelen. Denk goed na wat je prettig vindt aan een omgeving en wat je dagelijkse en wekelijkse activiteiten zijn die bij jou passen. Houd je meer van de rust in het binnenland? Of juist dicht bij de kust zodat je binnen 10 minuten in de reuring zit?

Een (regionale) aankoopmakelaar kan hiermee helpen door samen met jou de omgeving te verkennen. Hij/zij weet de juiste plekjes te vinden waar je als toerist niet snel achterkomt. Zodoende krijg je in een dag al een goede indruk van de omgeving, net zoals een inwoner dat ervaart.



Wat voor type woning zoek je?

Naar wat voor type woning je op zoek bent is heel persoonlijk. Denk op voorhand alvast na wat het doel moet worden van de woning; wordt het een vakantiewoning of wil je er permanent gaan wonen? Ook is het belangrijk om rekening te houden met de fysieke gesteldheid (of na 10 jaar) en wil je bijvoorbeeld niet teveel trappen in de woning of misschien zelfs gelijkvloers. Houd je van Spaans traditioneel of juist modern?

Het bijhouden van je favoriete woningen

Houd alle woningen bij waarvan je denkt dat deze wel eens geschikt kunnen zijn. Wanneer je deze stap hebt voltooid dan kun je hier weer naar kijken en de lijst verder selecteren. Ook is het handig om dit aan de aankoopmakelaar te laten zien, zodat hij/zij een indruk krijgt van hetgeen je zoekt.

Stap 2: De bezichtiging(en)

Wanneer het voor jezelf duidelijk is met welke omgeving je de meeste klik hebt en je dus wilt gaan kopen dan kunnen de woningen gezocht worden en de bezichtigingen ingepland worden.

Zorg dat je een indruk krijgt van de buurt.

Als je weet in welke wijken de woningen liggen, rijd er dan eens op je gemak langs en neem het in je op. Let ook op eventuele supermarkten, restaurantjes en andere winkels die in de buurt liggen. Zie je jezelf hier vertoeven?

Maak een verfijnde selectie

Wanneer je vele woningen gaat bezichtigen, dan kan je hoofd nog wel eens vol raken van de vele indrukken en informatie. Zorg er daarom voor dat je middels de checklist die je van ons krijgt tijdens



de bezichtiging, duidelijk aangeeft of de woning wel of geen kans maakt. Indien je 'nee' hebt aangekruist, zorg dat je deze woning uit je hoofd haalt en ga door naar de volgende. Zo houd je het overzichtelijk voor jezelf.

De 7 punten van je wensenlijst

Het is te adviseren om voorafgaand de bezichtigingen een lijstje te maken met 10 punten die je in een woning en/of wijk zoekt. In de praktijk is het vrijwel onmogelijk om iets te vinden die aan alle 10 punten voldoet - spreek daarom met jezelf af dat je er minimaal 3 moet schrappen. Indien een woning aan 7 van de 10 punten voldoet, dan heb je waarschijnlijk je droomwoning gevonden.

Ga uit van je gevoel.

Laat je tijdens de bezichtigingen ook leiden door je gevoel - wellicht zijn er twee woningen die je prachtig vindt, maar heb je maar met 1 woning die klik. Een gevoel is vaak de beste graadmeter.

Kijk naar woningen die over 10 jaar ook nog geschikt zijn.

Ons advies is om altijd voor een woning te gaan die je over 10 jaar ook nog wilt. Dus houd rekening met de hoeveelheid trappen, de weg naar de woning toe en de afstand tot winkels, restaurants en apotheken. Is dit iets wat over 10 jaar ook nog geschikt is?



Stap 3:

De reservering

Wanneer je een weloverwogen keuze hebt gemaakt en je een prijs bent overeengekomen met de verkoper, dan kan de woning gereserveerd worden. In het geval wanneer je met PrimaVillas werkt, dan schakelen we onze Nederlands sprekende abogado (advocaat) in. De betreffende verkoopmakelaar stuurt ons zijn standaard reserveringscontract ter beoordeling toe.

Wij voegen standaard de volgende voorwaarden toe:

1. De woning is vrij van kosten, schulden en overtredingen.
2. De woning moet een licencia de ocupación (bewoonbaarheidsverklaring) hebben.

Normaliter staat dit pas in het 10% contract. Door dit nu al in het reserveringscontract te laten zetten, voorkomen we dat er eventueel later op deze punten conflicten komen.

Stap 3: De reservering

Wanneer zowel de verkopers als jij dit reserveringscontract getekend hebben, dan maak je het reserveringsbedrag over naar de 3e rekening van de verkoopmakelaar en stuur je ons het betalingsbewijs. Dit betalingsbewijs hebben we later ook bij de notaris nodig. Nu wordt de woning bij elke verkoopmakelaar uit de verkoop gehaald. Wanneer je jezelf terugtrekt dan ben je het bedrag kwijt. Wanneer de verkoper zich terugtrekt of de woning voldoet niet aan de door ons gestelde voorwaarden, dan wordt de reservering ingetrokken en krijg je het betaalde reserveringsbedrag terug. In het reserveringscontract staat ook de datum vermeld waarvoor het 10% contract getekend moet zijn. Meestal is dit een termijn van 3-4 weken. Dit geeft de abogado de tijd om het onderzoek te laten doen en kun je zelf starten met de overige formaliteiten zoals de financiering, het NIE nummer en het openen van een Spaanse bankrekening.



Stap 4:

Formaliteiten en aankoopcontrole

Aanvragen NIE nummer

Het NIE-nummer - oftewel Número de Identificación de Extranjeros - is het identificatienummer voor buitenlanders in Spanje. Indien je een grote aankoop wilt doen in Spanje, of belastingplichtig bent in Spanje, dan is een NIE-nummer verplicht. Het NIE nummer is vergelijkbaar met het Nederlandse BSN nummer (Burger Service Nummer) en het Belgische rijksregisternummer. Het NIE-nummer is een uniek, persoonlijk en onoverdraagbaar nummer. Een NIE is géén identiteitsbewijs, maar wél persoonsgebonden. Het NIE-nummer is ook géén pasje, het staat op een simpel wit A4 formulier.

Zodra je het NIE-nummer hebt, moet je jezelf aanmelden bij de Spaanse fiscus middels model 030. Je kunt namelijk bij aankoop van een woning géén overdrachtsbelasting betalen zonder dat uw NIE-nummer in het belastingsysteem staat. Geen zorgen, dit verandert namelijk niets aan je fiscale status in Nederland of België.

Zonder dit NIE-nummer is het niet mogelijk om een bankrekening te openen bij een Spaanse bank, een hypotheek af te sluiten of water/ elektra op jouw naam te zetten. Ook kan de uiteindelijke koopovereenkomst niet doorgaan zonder dit nummer.

Dit nummer kan aangevraagd worden via een gespecialiseerd bedrijf die dit met of zonder machtiging van de koper kan regelen. PrimaVillas kan dit coördineren.

Om dit NIE nummer te kunnen aanvragen heb je het volgende nodig:

- burgerlijke staat en beroep
- ID (middels de app 'Kopie ID')
- woonadres in Nederland
- de namen van je (overleden) ouders zoals vermeld in hun paspoort

Spaanse bankrekening openen

Wanneer je een woning gaat kopen in Spanje dan heb je een Spaanse bankrekening nodig. Dat is nodig t.b.v. het afschrijven van water/elektra, maar ook wanneer je een Spaanse hypotheek hebt of eventueel met cheques wilt betalen.

Houd er rekening mee dat overboeken vanuit Nederland wat langer kan duren voordat het op de rekening staat en dat er een maximum bedrag per dag geldt (bank afhankelijk)

Opmaak 10% contract en verkoopovereenkomst

Voor de - in het reserveringscontract vermelde einddatum - onderteken je het opgestelde 10% contract. Belangrijk is dat hierin artikel 1.454 van het Spaans Burgerwetboek wordt opgenomen. Wanneer de verkoper zich nu terugtrekt ontvang je 2x de 10% op jouw bankrekening. Zonder deze vermelding zou je indit geval slechts de betaalde 10% ontvangen.

Na ondertekening betaal je de 10% minus het reeds betaalde reserveringsbedrag. In dit contract staat de datum (of de uiterlijke datum) dat we naar de notaris gaan vermeld.

Juridische controle woning

Wanneer je een woning gaat kopen in Spanje, dan gaat dit eigenlijk niet zonder de aanwezigheid van een advocaat. Na de reservering worden door de advocaat de volgende onderzoeken op het door jou gekozen onroerend goed gedaan:

- Controleren of de persoon die de eigenaar probeert te verkopen ook daadwerkelijk de wettige eigenaar van de woning is.
- Nagaan of er nog huurders in het pand wonen.
- Natrekken van de woning zowel in het register als bij het kadaster.
- Natrekken of er nog schulden (Nutsbedrijven, Gemeentelijke belastingen), ontwikkelingskosten, te betalen bouwrechten en/of vergoedingen open staan.
- Controleren of er een procedure loopt betreffende eventuele bouwovertradingen, vergunningen etc.
- Controleren of alle constructies (ook zwembad, buitenkeuken, aanbouw, etc.) juist geregistreerd zijn.
- Controleren of de vermelde oppervlakte van het grondstuk gelijk is met de vermelding in het register. Indien dit niet het geval is, eisen wij dat de verkoper dit op zijn kosten gelijk trekt.

- Checken of er nog ontwikkelings plichten voldaan moeten worden.
- Bij twijfel laten we een bouwkundig onderzoek doen (ongeveer € 400 - 500 aan additionele kosten).

Let op: Indien je met meerdere mensen een woning koopt, of in gemeenschap van goederen getrouwd bent, dan dient elk van de koper een persoonlijk NIE-nummer te hebben.

Bijkomende kosten

Bij de aankoop van onroerend goed krijg je te maken met bijkomende kosten (oftewel kosten koper). Deze bijkomende kosten zijn afhankelijk van het aankoopbedrag en in totaal gemiddeld tussen de 11-13%.

- 10% overdrachtsbelasting (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales): dit zijn de kosten voor herverkoop van bestaande woningen.
- 10% IVA (Impuesto sober el valor añadido): indien je een woning zelf laat bouwen dan betaal je in plaats van overdrachtsbelasting een 'belasting toegevoegde waarde' - oftewel BTW.
- +/- 1-3% aan advocaatkosten, inschrijving kadaster, register, zegelrecht, notariskosten, rapporten, administratiekosten, etc. Het exacte percentage is afhankelijk van het aankoopbedrag.



Financieel overzicht & bankcheques

Enkele dagen voordat je naar de notaris gaat ontvang je van de advocaat een financieel overzicht. In dit overzicht staat vermeld welke bedragen zijn voldaan, welke nog betaald moeten worden en welke bedragen er (eventueel) ingehouden worden bij de verkoper.

Onderaan de streep krijgt de verkoper het bedrag waar hij recht op heeft. Alle nog door de verkoper te betalen rekeningen en belastingen worden door onze advocaat ingehouden en zij zorgt voor betaling van deze posten.

Door bovenstaande uit te voeren zijn we 100% zeker dat je een woning zonder financiële verplichtingen koopt. De door jou te betalen belastingen en overige kosten koper maak je naar de advocaat over, zodat deze ook binnen de verplichte 30 dagen na overdracht betaald zullen worden. Wanneer je gebruik maakt van een financiering dan zal de hypotheekbank dit doen.



Stap 5: Verkoopovereenkomst

Woning inspectie

De dag voor de overdracht (of dezelfde dag), loop je samen met jouw aankoopmakelaar ter controle nog een keer door de woning. Je koopt de woning zoals gezien bij de bezichtiging. Middels een inspectieformulier leggen wij vast of alles nog in dezelfde staat is of dat er zaken nog opgelost moeten worden. Beide partijen ondertekenen dit formulier.

Betaling restom

Dit gaat via de derdenrekening van de notaris, waar de notaris dit vervolgens aan de verkoper en advocaat betaalt. Kijk goed of er kosten worden berekend door jullie bank en welke limieten er gelden. Door de notaris zal er vooraf nog een witwascontrole plaatsvinden. Jouw aankoopmakelaar of advocaat zal van tevoren aangeven welke documenten je moet kunnen laten zien. Een alternatieve optie is om te betalen via bank cheques.

Dit werkt vaak wat sneller aangezien er minder documenten aangeleverd hoeven te worden. De kosten koper kunnen naar de rekening van de advocaat overgemaakt worden. Het overzicht met de exacte bedragen zal hij/zij 1-2 dagen voorafgaand de overdracht naar jullie sturen.

Ondertekening verkoopovereenkomst bij notaris en betalen van restbedrag

In Spanje is de rol van de notaris heel anders dan in Nederland. Het is vooral formeel; hij of zij behoudt namelijk voornamelijk het overzicht op het juridische aspect van het aan- en verkoopproces. Het is lang wachten (2-4 uur), vaak worden er op het laatste moment nog dingen toegevoegd aan het koopcontract (o.a. kadastrale register gegevens), er wordt geen koffie geschonken en zelfs een hand van de notaris hoeft je niet te verwachten.

De advocaat en de advocaat van de verkoper doen het meeste papierwerk en controles. Bij de notaris wordt het volgende gecontroleerd:

- Dat de verkoper een geldig energie certificaat kan overleggen.
- Dat de eigendomstitel in het register is aangepast zodat alle constructies zoals zwembad, barbecue en bijgebouwde oppervlaktes juist vermeld staan en gelijk zijn met de inschrijving in het kadaster.
- Er een geldige licencia de ocupación (bewoonbaarheidsverklaring) op de woning zit.

Wanneer alles in orde is worden de laatste regels aan het notariële koopcontract toegevoegd en komt de notaris binnen. Hij controleert of de gemachtigde kopers en verkopers aanwezig zijn, toont de kadastrale tekening ter verificatie van het object, controleert de betaalbewijzen en geeft een korte uitleg van het koopcontract. De advocaat van de koper is hierbij aanwezig om enige uitleg te geven indien noodzakelijk. Na het ondertekenen wordt door de notaris het restbedrag aan de verkoper overgemaakt (of bij cheques door jou de cheques overhandigd). De verkoper zal de sleutels overhandigen.

Je bent nu de trotse bezitter van een woning in Spanje!



Gefeliciteerd!

Stap 6:

De afhandeling

Ook na de overdracht zijn er nog dingen die geregeld moeten worden. Ook hierin kan PrimaVillas ondersteunen, zodat je zeker weet dat alles wordt geregeld.

Het op naam laten zetten van elektra/water.

De advocaat zorgt er voor dat elektra en water op jouw naam komt te staan. De nota's worden van je Spaanse bankrekening geïncasseerd. Zorg er wel voor dat er altijd voldoende saldo is, want in Spanje wordt men snel afgesloten.

Internet & TV

Leg contact met verschillende internet providers. Indien er glasvezel aanwezig is, dan ben je afhankelijk van de provider die in de desbetreffende regio zit.

Controleer of er een Astra schotel aanwezig is zodat er een abonnement met Canal Digitaal of andere partijen afgesloten kan worden. Met glasvezel is IPTV mogelijk.

Tuinman/poolman in dienst nemen.

Is er al een goede poolman en/of tuinman bij de woning werkzaam? Ons advies is altijd om de reeds werkzame poolman en tuinman een paar maanden uit te proberen. Zij kennen de woning, tuin en zwembad. Indien nodig heeft PrimaVillas betrouwbare mensen in hun netwerk.

Cilinders van de sloten vervangen en sleutelplan laten maken.

Doordat een hoop makelaars binnen zijn geweest adviseren wij om nieuwe cilinders te installeren. Het is aan te raden om dan gelijk een sleutelplan te maken zodat jij als eigenaar met een enkele hoofdsleutel overal in

kan en je bijvoorbeeld de poolman, tuinman en schoonmaakster beperkte toegang kan geven.

Regelen van een sleutelhouder

Wanneer je het prettig vindt dat je woning wekelijks gecontroleerd wordt heb je een sleutelhouder nodig. Dit kost ongeveer € 50 per maand. Hiervoor wordt wekelijks gecontroleerd. Indien de sleutelhouder ter plekke moet komen om bijvoorbeeld de verwarmingsman een reparatie te laten uitvoeren, dan wordt er ongeveer € 12 per uur berekend.

Testament

Een testament is erg belangrijk hier in Spanje en per situatie verschillend wat betreft combinatie Nederland en Spanje. Wij adviseren om hierover te informeren bij een notaris die gespecialiseerd is in Nederlands en Spaans erfrecht. Wij hebben zo'n notaris in ons netwerk.

Groenzone

Wanneer er een groenzone in de buurt van uw woning is, dan kunt u een certificaat aanvragen bij de Gemeente zodat u zeker bent dat het zo is en ook blijft. De kosten hiervoor zijn ongeveer € 120.



Wij zijn PrimaVillas.

Een nuchter, eerlijk en vriendelijk familiebedrijf. Sinds 2010 hebben wij als Nederlandse aankoopmakelaar tientallen Nederlanders en Belgen geholpen bij het veilig aankopen of bouwen van hun droomvilla of appartement in Spanje. Door onze kennis, ervaring en ons sterke netwerk van specialisten kunnen wij u van A tot Z begeleiden.





PRIMA VILLAS
COSTA BLANCA

The logo for Prima Villas Costa Blanca features a stylized orange and white graphic element resembling a drop or a leaf, positioned between the words 'PRIMA' and 'VILLAS'. Below this, the text 'COSTA BLANCA' is written in a smaller, blue, sans-serif font.

Heb je vragen over dit e-book of wil je eens vrijblijvend sparren over de mogelijkheden voor het aankopen of bouwen van een woning in Spanje? Neem dan contact op met Michelle via michelle@primavillas.nl of 072-511 6051/ +34 965 020 899