

Woning kopen in Spanje

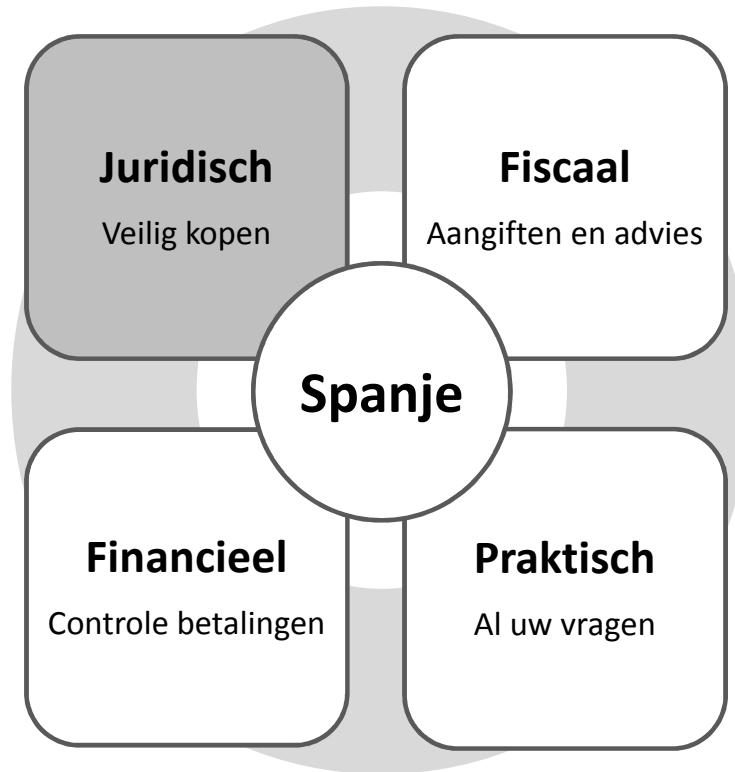
Juridische aspecten

Euro Economics behartigt de belangen van
buitenlandse bedrijven en particulieren in Spanje

Barcelona Girona Madrid Marbella

Koopbegeleiding Spanje

Koopbegeleiding Spanje



Veilig kopen in Spanje

1. Praktische aspecten
2. De reservering
3. Het (voorlopige) koopcontract
4. Juridische status woning
5. Notariële overdracht
6. Verhuur

Praktische aspecten

- Uiteraard: bezoek de woning eerst (dit blijkt lang niet altijd gedaan te worden). Niet alleen de woning is belangrijk, ook de omgeving.
- Laat de woning controleren op bouwkundige aspecten. Dit is niet duur en constructieproblemen in Spanje zijn anders dan in Nederland.
- Voor het kopen van een woning is een Spaans indentificatie nummer nodig, het zogeheten “NIE”.
- Openen bankrekening bij Spaanse bank: voor betalen koopprijs en automatische afschrijving gas, water, elektriciteit, vereniging van eigenaren, belastingen, ...
- Aanvragen offertes en afsluiten opstal- en inboedelverzekering.

De reservering

- Kleine aanbetaling om huis “van de markt” te halen.
- Kan gepaard gaan met tegenbod koopprijs.
- Aanvaarding door verkoper binnen bepaalde tijd.
- Bij niet aanvaarden bod: geld terug.
- Annulering door koper: verlies reservering.
- Bij aanvaarden: aanbetaling is eerste betaling koopprijs.

Het (voorlopige) koopcontract

- Na prijsovereenstemming zal de verkopende partij doorgaans een “voorlopig” koopcontract voorleggen.
- Iedere makelaar, adviseur of advocaat heeft een eigen contractmodel.
- **Het is van groot belang om dit contract te laten controleren alvorens te tekenen.** [Euro Economics heeft vanzelfsprekend Nederlandstalige advocaten (‘abogados’) en juristen in dienst die hier in gespecialiseerd zijn.]
- De gebruikelijke aanbetaling is 10% van de koopprijs, maar kan meer of minder zijn.
- De bepalingen in het “voorlopig” koopcontract zijn bindend.

Het (voorlopige) koopcontract | Vervolg

- Gebruikelijke boeteclausule (“arras”):
 - Als de koper het contract niet nakomt verliest deze de aanbetaling (van veelal 10%).
 - Als de verkoper afziet van verkoop dient deze de aanbetaling *dubbel* terug te betalen.
- De datum die overeengekomen wordt om uiterlijk bij de notaris te tekenen dient voldoende tijd te bieden om alles te regelen (anders kan de aanbetaling immers verloren gaan).
- Specifieke ontbindende voorwaarden opnemen, o.a.:
 - Als geen financiering kan worden verkregen.
 - Als relevante bouwgebreken worden geconstateerd.
 - Als beslagen, registratieproblemen of andere (juridische) problemen.

Juridische status van de woning

Na het tekenen van het voorlopig koopcontract dient gecontroleerd te worden of de woning correct geregistreerd staat en of er geen problemen zijn die de verkoper heeft verzwegen (of zich niet van bewust is) en/of die de notaris op zich niet controleert.

- Inschrijving kadaster
- Eigendommenregister (stemt vaak niet overeen met kadaster)
- Beslagleggingen
- Bestemmingsplannen
- Plannen Vereniging van Eigenaren of Urbanisaties
- Energiecertificaat
- Bewoonbaarheidsverklaring
- Onroerendzaak belasting
- Betalingen aan Vereniging van Eigenaren
- Enzovoorts

Notariële overdracht

- Eigendomsoverdracht vindt plaats voor notaris.
- Betaling restant koopprijs.
- Betaling meestal niet via overmaking of derdenrekening maar met gegarandeerde bankcheques.
- “Cheques tegen sleutels”.
- Betaling overdrachtsbelasting (6% tot 11%) binnen 30 dagen na tekenen notariële akte.
- Nieuwbouw 10% BTW plus 0,75%-1,5% “documentenbelasting”.
- Kosten koper in totaal circa 12% koopprijs.
- Natraject (inschrijvingen aktes) duurt enkele weken.

Verhuur

- Aktueel: verhuur woningen en appartementen aan toeristen wordt aan banden gelegd.
- In toeristische gebieden worden door gemeentes vergunningen voor 'korte termijn verhuur aan toeristen' geïntroduceerd.
- In Barcelona worden vanwege problemen met toeristen en onduidelijkheden omtrent bijvoorbeeld veiligheidsregelgeving geen nieuwe vergunningen (voor verhuur aan toeristen) meer afgegeven tot nader orde. Onduidelijk of andere regio's volgen.
- Lange termijn verhuur wel mogelijk.
- Ook niet-ingezetenen betalen (bron)belasting over huurinkomsten in Spanje. Aftrek aan verhuur gerelateerde kosten mogelijk.
- Laat u voorlichten over huurregelgeving en huurcontacten.

Belangenbehartiging

- Laat u bijstaan door deskundigen die uw eigen taal spreken.
- Kies voor zekerheid en werk uitsluitend met goed bekend staande makelaars en juridische- en fiscale experts.
- Euro Economics is het grootste onafhankelijke internationale kantoor in Spanje gespecialiseerd in het **fiscaal-juridisch** begeleiden van woningaankopen in Spanje.
- *Wij behartigen de belangen van de buitenlandse koper of verkoper. Wij zijn u graag van dienst.*
- Zie ook: **koopbegeleidingspanje.nl** en **belastingenspanje.nl**