

Wonen en kopen in Spanje

Compleet herziene editie 2016

Onmisbaar informatie-handboek met juridische, fiscale, financiële en praktische aspecten bij vestiging, aankoop en bezit van onroerend goed in Spanje.

Rob Smulders, directeur Mondri: "Dit boek is als naslagwerk inderdaad onmisbaar voor Nederlanders en Belgen die een woning in Spanje willen kopen. Voorzien van veel praktische achtergrondinformatie kan Mondri het boek Wonen en kopen in Spanje van harte aanbevelen. Een opmerking is wel op zijn plaats: met het lezen en naslaan van informatie kunt u weliswaar beschikken over een gezonde dosis kennis, maar bent u nog steeds afhankelijk van deskundigen voor, tijdens en na de aankoopbegeleiding. Voor Belgen zijn er voornamelijk fiscaal gezien afwijkingen, maar daarvoor kunt u als lid een beroep doen op Mondri"

Editie: 15e druk; editie 2016

Auteur: P.L. Gillissen

Aantal pagina's: 350

Inhoudsopgave

1. Oriëntatiefase

- Motieven • Waar kopen ? • Checklist waar kopen ?
- Indeling Spaanse kust • Klimaat
- Locatie en de ligging van de woning zijn o.a. op de volgende zaken van invloed
- Hoe vindt U onroerend goed ? • Wat kopen ? • Oriëntatie-checklist wat kopen ?
- Vraagprijs • Checklist vraagprijs • Ontwikkeling onroerendgoedmarkt
- Staat van onderhoud van het huis • Checklist bouwkundige staat

2. Het koopproces

- Wat moet U weten ? • Wie is de rechtmatige eigenaar
- Contrato privado de compraventa • Wat is een escritura ?
- Verschillende soorten escrituras • Escritura publica de compraventa
- Inhoud van de escritura • Verlies van de escritura
- Verschil Catastro en Registro de Propiedad
- Verschil afgesproken prijs en geregistreerde prijs
- De oppervlakte van uw grondstuk
- De rol van de notaris • Het ondertekenen van een escritura buiten Spanje
- De rol van de Spaanse makelaar • De dienstverlening van de Spaanse makelaar
- De rol van de gestor tijdens het koopproces
- Volmachten • Ley de Tasas • Welke problemen kunnen ontstaan ?
- Overdracht van het onroerend goed • Laatste controle
- De ondertekening • De betaling • Inschrijving in het onroerendgoedregister

3. Het kopen van bouwgrond

- Wat moet U weten ? • Bestemmingsplannen
- Finca Urbana / Suelo Urbana • Finca Rustica / Suelo Rustico
- Ley de Costas • Ley del suelo (grondwet)
- De nieuwe Ley del Suelo

4. Het bouwen van een huis

- De bouwvergunning • De bouwbeperkingen

- Het verkrijgen van een bouwvergunning
- Het contact met de architect • Checklist wat te bespreken met uw architect
- Het kopen van onroerendgoed tijdens de bouwfase
- Checklist voor het kopen van een huis tijdens de bouwfase
- Het kopen van nieuw onroerendgoed
- Checklist voor de koop van een recent opgeleverd huis
- Het contact met de bouwondernemer
- De keuze van een bouwondernemer • Het bouwcontract
- Een reservering • Een optie • De vorm van het contract • Arras of Señal
- De inhoud van het bouwcontract • Checklist inhoud bouwcontract
- Documenten bij oplevering • De bouwbelasting • Wie is er belastingplichtig ?
- Nieuwe bouwvoorschriften • Garantie, verantwoordelijkheden en zekerheden
- Ley de Ordenación de Edificación
- Garantie bij de aankop van bestaand onroerendgoed
- Voorbeelden van verborgen gebreken kunnen zijn • Enkele praktijkvoorbeelden

5. De vereniging van huiseigenaren

- Wat is een gemeenschap ? • Wat u moet weten voordat u koopt
- Uw rechten • Uw plichten • Het bestuur van de comunidad
- De president/voorzitter • De vice-president • De administrateur
- De secretaresse • Hoe werkt de vereniging van huiseigenaren ?
- Stemmen • De notulen • Uw recht op bezwaar • Nieuwe wet op horizontaal eigendom

6. Huur en verhuur

- De huurwet in Spanje • Contracten afgesloten tussen 9 mei 1985 en 1 jan. 1995
- De huurder heeft in principe 3 rechten • Huurverhoging
- Huren in Spanje • Inhoud huurcontract
- Wanneer kan de huurder het huurcontract ontbinden ?
- Wanneer kan de verhuurder het huurcontract ontbinden ?
- Het huurcontract (contrato de arrendamiento) • Het huurcontract bestaat uit 2 delen
- Verhuur via een agentschap • Uw juridische positie
- Checklist voor de keuze van een verhuuragentschap • De huurmarkt in Spanje

7. Onderhoud en verbouwingen

- Het contact met vaklieden • Bijkomende kosten kunnen zijn
- Vergunning • Aan- en verbouw • Bouwbeperkingen • Verbouwing zonder nota`s

8. De Spaanse belastingen; een oriëntatie

- Verschil catastro en registro de propiedad • Gemeentelijke belastingen
- Verschil juridisch en fiscaal resident • Bewaarplichtperiode

9. De Spaanse inkomstenbelasting

- Wet op de Spaanse inkomstenbelasting • Wie is belastingplichtig
- Het fiscale nummer • De nieuwe wet op de Spaanse inkomstenbelasting 1999
- Geen bijtelling meer bij permanente bewoning
- Aftrekposten en belastingverminderingen
- Aftrekbare kosten in verband met een eigen woning in Spanje
- Lagere belastingtarieven • De belastingen voor niet-residenten
- Tarieven Spaanse inkomstenbelasting voor niet-ingezetenen
- Speciaal tarief voor offshore vennootschappen
- Aangifte Spaanse inkomstenbelasting

10. De Spaanse vermogensbelasting

- Wie moeten er in Spanje aangifte vermogensbelasting doen ?
- Over welke bezittingen dient men aangifte te doen ? • Ajuar Doméstico
- Belastingtarieven vermogensbelasting
- Berekening belastbare vermogenswaarde • Aftrekposten
- Aangifte vermogensbelasting • Belastingjaar
- Maximale tarief inkomsten- en vermogensbelasting
- Voorkoming dubbele vermogensbelastingheffing

11. Belasting bij aankoop, bezit & verkoop van Spaans onroerend goed

- Belasting bij de aankoop of bouw van onroerendgoed
- IVA (=BTW) • Overdrachtsbelasting • Naheffing overdrachtsbelasting
- De bouwbelasting • Tabel bouwbelasting • Declaración de Obra Nueva
- Verschil Catastro en Registro de Propiedad
- Verschil onroerendgoedwaarde catastro en registro
- Welke waarde wordt gebruikt voor welke belasting ?
- Onroerendgoedbelasting • Valor Catastral • Tasas • Precios Publicos
- Contribuciones Especiales • Niet-residenten en het Spaanse "huurwaardeforfait"
- Plusvalia • Hoe wordt plusvalia geheven ? • Plusvalia tarieven
- Rekenvoorbeeld • Vermogenswinstbelasting
- Residenten en de vermogenswinstbelasting bij verkoop van onroerendgoed
- Belastingvrije voet voor de vermogenswinstbelasting • Twee berekeningsmodellen
- Niet-residenten en de vermogenswinstbelasting
- Aankoop onroerendgoed middels een offshore company

12. Nederlandse fiscale aspecten bij het bezit van een tweede huis in Spanje

- Uw tweede huis in het nieuwe Nederlandse belastingstelsel
- Hoofdverblijf • Uw tweede huis in box 3
- Belastingverdrag ter voorkoming van dubbele belastingheffing
- Rekenvoorbeeld • Berekening • Verhuur vakantiewoning als bedrijfsactiviteit
- Vertrek naar Spanje en uw belastingplicht in Nederland
- Emigratie • Belaste inkomensbestanddelen • Enkele voorbeelden
- Keuze binnenlandse of buitenlandse belastingplicht
- Voor wie kan de keuze interessant zijn ?

13. Bankzaken & financieringen

- Het Spaanse bankwezen • Buitenlandse banken in Spanje
- Uw Nederlandse bankrekening bij vestiging in Spanje
- Spaanse bankrekeningen • Vreemde valutarekening • Bankafschriften
- Het gebruik van cheques • Verschillende soorten cheques
- Automatische incasso • Geldautomaten • In- en uitvoer van kapitaal
- Betaling en ontvangst van cash geld • Betaling en ontvangst per bank
- Registratieformulieren • Spaanse letras • Financiering van een huis in Spanje
- Belangrijkste afsluitvoorwaarden/kenmerken van een Spaanse hypotheek
- Hoe te financieren ? • Met eigen geld
- Met een Nederlands continu krediet of persoonlijke lening
- Een (tweede) hypotheek op onroerendgoed in Nederland
- Een hypotheek op het Spaanse onroerendgoed
- Een hypotheek via een projectontwikkelaar
- De euro en een Spaanse hypotheek • Valutarisico
- Aankoop via een offshore company
- Vereiste documenten bij de aanvraag van een hypotheekaanvraag in Spanje

14. Vestigen in Spanje

- Het vrije verkeer binnen de EU
- Toerist of resident ? • De residencia • Aanvraag residencia (verblijfsvergunning)
- Verlenging van de residencia • Van residenten- naar toeristenstatus
- De identiteitskaart • Nationaliteit • Stemrecht voor Nederlanders in Spanje
- Aanvraag documenten voor zelfstandigen
- Uw burgerlijke staat en de aankoop van onroerendgoed
- Ongehuwd samenwonen en de gevolgen voor :
 - de inkomstenbelasting
 - de successierechten
 - de pensioenrechten
 - de arbeidsrechten
 - de gezondheidszorg
 - het huurcontract
 - een erfenis
- Medisch, geboorte en overlijdensverklaring • Hoe verkrijgt u een medische verklaring

15. Verzekeringen

- Gezondheidszorg • Particuliere ziektekostenverzekering • Polis checklist
- Het Spaanse ziekenfonds • Verandering van maatschappij
- Medische voorzieningen • Dokters en tandartsen
- Naar het buitenland en de sociale verzekeringen in Nederland
- Als werknemer naar een EU land • Als zelfstandige naar Spanje
- De gevolgen van de nieuwe Nederlandse zorgverzekering bij vestiging in Spanje
- Nederlandse Standaardpakketpolis • Het verzekeren van Uw Spaanse huis
- Seguro de hogar • Opstalverzekering • Inboedelverzekering (Contenido)
- Checklist opstal- en inboedelverzekering
- Verzekering bij gemeenschappelijk eigendom • Verzekering van vakantiewoningen
- Verzekeren bij de huur van onroerendgoed • Hoogte van de premie
- Aangifte van schade of diefstal
- Een buitenlandse verzekeringsmaatschappij
- Vrijwillige voortzetting van de AOW/ANW / AWBZ-verzekering
- Nederlands besluit uitbreiding en beperking volksverzekeringen
- Rechtsbijstandsverzekering

16. (Nuts)voorzieningen

- Electriciteit • Electriciteit in een appartementencomplex • Stroomstoringen
- Betaling van de electriciteitsnota • Meest voorkomende termen op uw nota
- Gas • Water • Checklist watervoorziening • Watercontract • Warm water
- Watertarief • De waterrekening • Kwaliteit van het water
- Verwarming • Air conditioning • Riolering • De telefoon • De post
- Satelliet-/schotelantennes

17. Verkoop van Uw huis

- Tips en adviezen bij de verkoop van uw huis • De rol van de notaris
- Fiscale aspecten bij de verkoop van uw huis

18. De verhuizing

- Verhuizing en invoer van Uw inboedel binnen de E.U.
- Vrijstelling van invoerrechten • Zelf verhuizen • Trouwen en verhuizen
- Verhuizing naar uw tweede woning • Verkoop van uw tweede woning
- Verhuizing bij een erfenis • Vervreemdingsverbod • Belastingtelefoon Douane
- Inschakelen van een verhuisbedrijf

- Checklist keuze van & contact met het verhuisbedrijf
- Uw eigen inboedel meenemen of nieuw kopen in Spanje ?
- Meenemen van huisdieren

19. Uw auto in Spanje

- Uitvoer van de auto uit Nederland • Het uitvoerteken
- Achteraf uitvoeren van Uw auto • De Nederlandse wegenbelasting
- Autoverzekering • Uw auto in Spanje • Algemene regel
- De auto met Nederlands kenteken • Een auto met Spaans kenteken
- Verplichtingen/verboden aangaande het rijden in Spanje
- Alcohol en verkeer • Maximale snelheid
- Fietsen in Spanje • De Spaanse wegenbelasting
- De Spaanse autokeuring • Spaanse kentekens • Bijzondere kentekens
- Uw autoverzekering in Spanje • Het rijbewijs
- Spaanse medische keuringen vanaf 70 jaar
- Vestiging in Spanje en de invoer van Uw auto
- Invoer van de auto zonder Spaanse kentekenregistratiebelasting
- Kentekenregistratiebelasting
- Schema fiscale waardevermindering van de auto • Rekenvoorbeeld
- Hoe regelt U zelf Uw kentekenbewijs ? • Nog enkele opmerkingen
- Wat te doen bij een aanrijding ?

20. De Canarische Eilanden

- Aanvraag verblijfsvergunning
- Adressen Nederlandse consulaten op de Canarische Eilanden