



Goed om weten

Het is raadzaam een advocaat in Spanje in de hand te nemen die u vanaf het begin van het aankoopproces kan adviseren en begeleiden tijdens de aankopen.

Hij/zij zal de nodige wettelijke garanties voor het aankopen van het onroerend goed aan u uitleggen en nagaan of er voldaan is aan de voorwaarden die door de Spaanse wet gesteld zijn.

Vb.: of het onroerend goed vrij is van lasten, schulden en rechten en of alle belastingen en de service kosten aan de vereniging van de huiseigenaren zijn betaald.

Men stelt voor om met een advocaat te werken in uw geboortetaal en dit voor alle gemak. Wij bij Delsolinvest werken met Nederlandstalige advocaten voor onze Belgische en Nederlandse klanten.

Het onderzoek van het onroerend goed:

Het onderzoek van het onroerend goed is afhankelijk van de keuze die u heeft gemaakt (een nieuwbouw of bestaand huis/woningen/of stuk grond etc.)

De reservering

Na het vinden van een geschikt project zal de makelaar samen met u een reserveringsformulier invullen. Door middel van dit formulier wordt de woning voor u gereserveerd en de prijs vastgelegd. Er dient een aanbetaling ter hoogte van 3000€ tot 15.000€ te worden gedaan.

Daarom is het aangeraden voordat u naar Spanje komt, voorbereidingen te treffen en dit bedrag ter beschikking hebben. Wij adviseren u dit bedrag via creditcard te betalen.

Het is niet raadzaam om via een door een buitenlandse bank uitgeschreven cheque te betalen, daar de verwerking ongeveer 14 dagen in beslag neemt. Een dergelijke vertraging kan de koop alsnog doen mislukken.

Ongeveer 14 dagen na de ondertekening van het reserveringscontract is de volgende stap in het aankoopproces het ondertekenen van het privé koopcontract tussen de koper en de verkoper (of hun wettelijke vertegenwoordiger).

Uw advocaat heeft zijn controle en onderzoek omtrent het onroerend goed op dat moment beëindigd en zal de procedure voor het voldoen van eventuele uitstaande schulden met de eigenaar hebben geregeld.

Bij het ondertekenen van het privé koopcontract betaalt u 10% van de koopsom van het onroerend goed. Dit bedrag moet u naar uw eigen Spaanse bankrekening overmaken. Het openen van een Spaanse bankrekening kan uw advocaat voor u regelen.

We hebben voor onze klanten gunstige voorwaarden kunnen bedingen bij enkele Spaanse banken. U heeft ook de optie om dit bedrag naar een derde rekening van uw advocaat over te maken.

Het notariële aankoopcontract

In Spanje in een aankoop officieel voltrokken na het ondertekenen van de notariële eigendomsakte bij de notaris, het betalen van de overeengekomen prijs en de overdracht van de eigendom aan de kopende partij.

In het geval van het kopen van nieuwbouw kan het tot 18 maanden duren voordat de ondertekening plaats vindt. Normaal gesproken dient u iedere 2 tot 4 maanden tussentijdse betalingen te doen middels wissels, overboekingen of cheques.

Registratie

Nadat de eigendomsakte is ondertekend zal de notaris een afschrift hiervan naar het regionale kadaster sturen.

Uw advocaat zal in uw naam ook de overdrachtsbelastingen betalen en de eigendomsakte registreren. Het inschrijven van de akte in het eigendomsregister kan enkele maanden duren. Uw advocaat kan ook de contracten en rekeningen voor voorzieningen van de lokale nutsbedrijven zoals water en elektriciteit op uw naam laten zetten.

Nieuwbouw

Als u een nieuwe woning koopt is de projectontwikkelaar verplicht voor elke betaling een bankgarantie af te geven.

Sommige projectontwikkelaars bieden kosteloze bankgaranties aan, andere brengen hiervoor kosten in rekening.

Een bankgarantie beschermt uw betalingen. In het geval dat de projectontwikkelaar de bouw niet voltooid, failliet gaat, of het project niet binnen de afgesproken tijd oplevert, en u niet wilt wachten, worden alle betalingen teruggestort.

In Spanje wordt onroerend goed opgeleverd zonder water- en elektriciteit aansluiting. Deze voorzieningen kunnen ook door uw advocaat worden geregeld.

Na oplevering kan dit proces in Spanje vier weken duren. Daarom adviseren wij u geen plannen te maken om uw huis in deze periode te gebruiken.

De wet voorziet in een garantie van 10 jaar tegen constructiefouten.

Kosten

Er zijn in totaal drie soorten honoraria en twee belastingen gemoeid met het kopen van onroerend goed in Spanje.

Als vuistregel kunt u nemen dat de kosten ongeveer 11% a 14% van de aankoopprijs bedragen.

Als u een hypotheek in Spanje neemt komt er nog 2% aan extra kosten bij.

Honoraria:

Honorarium voor de advocaat : bedraagt 1% van de aankoop

Notariële kosten: bij de wet vastgesteld en deze kunnen variëren van 300€ tot 1200€, afhankelijk van de aankoop.

Registratiekosten: normaal 60% tot 80% van de notariële kosten.

Belastingen

1. Bij aankoop van een bestaand pand betaalt u alleen overdracht belasting.

Tot een aankoopbedrag van 400.000€ bedraagt deze belasting 8%.

Vanaf 400.000€ tot 700.000€ 9% en over het meer-bedrag betaalt u 10 % belasting.

Bijvoorbeeld:

De aankoopprijs is 450.000€, dan betaalt u over 400.000€ 8% en over de resterende 50.000€ betaalt u 9%.

Overdrachtsbelasting wordt betaald na de ondertekening van het notariële koopakte.

Bij nieuwbouw betaalt u op dit moment 10% BTW plus 1,5% zegelbelasting.

2. Plus Valia: deze belasting betreft de waardevermeerdering van de grond en moet volgens de wet worden betaald door de verkoper. De heffing kan variëren, afhankelijk van de gemeente en de oppervlakte van het perceel.

Eventuele andere kosten zijn onder meer:

- Testamenten
- Kosten voor voorziening van water en elektriciteit
- Het op uw naam zetten van de rekening voor de voorzieningen van nutsbedrijven en het laten betalen via een automatische betalingsopdracht
- Vertegenwoordiging in eigenaar vereniging
- Fiscale vertegenwoordiging
- Verzekering
- NIE nummer (Spaans Sofie /rijksregisternummer)
- Bankrekening
- Notariële volmachten

Aarzel niet om ons te contacteren voor
bijkomende vragen /info

info@delsolinvest.com

+34 678858045

C/Vasco Nuñez de Balboa 2, 29680 Estepona, Malaga