

Marbella
luxury homes



Handleiding voor de aankoop van woningen in Spanje

Your Home Partner



Inhoudsopgave

DE VERSCHILLENDE STAPPEN

1. Formeel bod en betaling van de reservatie.....	3
2. Ondertekening van de verkoopovereenkomst.....	3
3. Ondertekening van de aankoopakte bij de notaris.....	3

TE BETALEN KOSTEN VOOR & NA AANKOOP

VOOR DE AANKOOP:

1. Aankoop van een nieuwbouwwoning	5
2. Aankoop van een bestaande woning.....	5
3. Advocatenkosten.....	5
4. Erelon notaris en kosten van het kadaster	5

NA DE AANKOOP:

1. Lokale belastingen.....	6
2. Algemene kosten van het gebouw.....	6
3. Inkomstenbelasting niet-residenten.....	6
4. Vermogensbelasting voor niet-residenten.....	6

ADMINISTRATIEVE VEREISTEN

1. Voorafgaand aan de voltooiing hebben niet-Spaanse kopers een Spaanse "NIE"-nummer nodig (fiscaal identificatienummer) en een bankrekening in Spanje.....	8
---	---





De verschillende stappen bij de aankoop van een woning in Spanje

1 FORMEEL AANBOD EN BETALING VAN DE RESERVATIE

Eens je de woning van je dromen hebt gevonden wordt schriftelijk een bod geformuleerd en bij aanvaarding volgt het betalen van een reserveratie.

Deze betaling gebeurt op de derdenrekening van de makelaar of advocaat. Meest gebruikelijk bedrag voor de reserveratie bedraagt 6000 euro, soms kan dit variëren afhankelijk van de prijs van het onroerend goed en andere factoren.

Jouw vastgoed adviseur geeft je meer info over het exacte bedrag op basis van het gekozen eigendom. Eens het formele bod getekend is en de reserveratie betaald is wordt het eigendom van de markt gehaald. De reserveringsovereenkomst bevat voorwaarden en tijdslijnen voor de volgende contracten.

We adviseren onze klanten altijd om een advocaat in te schakelen voor de aankoop. We helpen je graag bij het kiezen van een geschikte partij.

1 VERKOOPOVEREENKOMST (CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA)

De reserveringsovereenkomst is een eenvoudige overeenkomst tussen koper en verkoper waarin de verkoper ermee instemt het onroerend goed te verkopen en de koper ermee instemt het onroerend goed te kopen tegen de overeengekomen prijs.

De verkoopovereenkomst (Contrato privado de compraventa) zal alle relevante details bevatten, zoals een beschrijving van het onroerend goed, de aankoopprijs, de betalingsstructuur en de opleveringsdatum.

In dit stadium wordt van de koper verwacht dat hij een aanbetaling doet, die normaal gesproken op de bankrekening van de verkoper wordt gestort. Deze aanbetaling bedraagt meestal 10% van de overeengekomen aankoopprijs min de al betaalde reservering. Ook dit bedrag kan soms variëren afhankelijk van de prijs van het onroerend goed en andere factoren.

De verkoopovereenkomst omvat meestal een clausule die stelt dat als de verkoper zich terugtrekt uit de verkoop van het onroerend goed, hij de koper moet compenseren met het dubbele van het bedrag van de aanbetaling. Als de koper zich daarentegen terugtrekt uit het contract, gaat de aanbetaling volledig verloren.

Voorafgaand aan de ondertekening van de verkoopovereenkomst wordt alles met betrekking tot juridische en technische details van het onroerend goed grondig gecontroleerd, dit wordt ook wel de "due-diligence" genoemd. Dit wordt gebruikelijk door de advocaat gedaan.

2 AKTE BIJ DE NOTARIS

Op de opleveringsdatum dient het saldo van de koopprijs (verkoopprijs minus eventueel betaalde bedragen) te zijn voldaan.

De verkoper en koper ondertekenen vervolgens de akte (Escritura de compraventa). De akte is aldus de eigendomstitel van het gekochte onroerend goed.

Een kopie van de akte van overdracht zal worden doorgegeven aan de Spaanse belastingdienst en worden geregistreerd in het eigendomsregister.

De notaris in Spanje moet je aanzien als een ambtenaar die getuige moet zijn van de verkoopakte. Daarom raden we aan om steeds een deskundige en een onafhankelijk juridisch adviseur te gebruiken om je eigen belangen te beschermen.





Kosten voor de aankoop

1 BIJ DE AANKOOP VAN EEN NIEUWBOUWWONING

BTW (IVA, Impuesto sobre Valor Añadido) en zegelrecht (AJD, Actos Jurídicos Documentados) zijn van toepassing.

Btw en zegelrecht zijn van toepassing op niet eerder bewoonde woningen en bouwgronden. Btw is een nationale belasting die niet varieert afhankelijk van de locatie van de accommodatie (met uitzondering van de Canarische Eilanden). Momenteel bedraagt de btw 10% van de aankoopprijs voor nieuwe woningen (villa's, appartementen enz.) en 21% voor bouwpercelen. Zegelrecht is een percentage van de aankoopprijs. Dit varieert afhankelijk van de autonome regio waar je koopt, tussen 0,5% en 1,5%.

2 BIJ DE AANKOOP VAN EEN BESTAANDE WONING

Overdrachtsbelasting (ITP, Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales) is van toepassing. Deze belasting is van toepassing als het een bestaande woning betreft die eerder is gebruikt.

Het algemene ITP-percentage varieert van regio tot regio, tussen 6% en 11%. Voor de regio Costa Del Sol bedraagt deze momenteel 7% (2022).

3 HONORARIA VAN DE ADVOCAAAT

Het is niet wettelijk verplicht om juridische hulp in te roepen voor de aankoop van onroerend goed, maar het wordt sterk aanbevolen.

De kosten kunnen variëren afhankelijk van de hoeveelheid werk die de advocaat heeft. Meest gebruikelijke tarief is 1% op van het aankoopbedrag. Deze kosten zijn onderhevig aan 21% BTW.

4 NOTARISKOSTEN EN KOSTEN VAN HET KADASTER

De kosten variëren afhankelijk van de aankoopprijs en de complexiteit van de akte. Voor de notaris dien je rekening te houden met een bedrag tussen de 600€ en 1.500€, afhankelijk van het aankoopbedrag en het aantal aangehechte documenten. Voor de registratie bij kadaster moet je rekening houden met een bedrag tussen de 500€ en 1.000€.

1 LOKALE BELASTINGEN

Lokale belastingen worden berekend op de kadastrale waarde (valor catastral) van de grond die is toegewezen door de Spaanse belastingdienst.

Het is raadzaam om de jaarlijkse lokale tarieven voor een onroerend goed vast te stellen voordat u het koopt, aangezien dit per regio verschilt.

Uw verkoopmakelaar kan je adviseren over de exacte kosten voor een specifiek onroerend goed.

2 COMMUNAUTAIRE KOSTEN

Gemeenschappelijke kosten zijn alleen van toepassing bij aankoop van een appartement of woning binnen een mede-eigendom, niet bij aankoop van een vrijstaande woning.

Gemeenschappelijke kosten worden per drie of per zes maanden betaald en zijn afhankelijk van de kosten van de gemeenschap van het onroerend goed (waaronder kosten voor een conciërgeservice, onderhoud van de lift, schoonmaak, tuinieren enz.). Uw verkoopmakelaar kan je adviseren over de exacte kosten van een specifiek onroerend goed.

3 INKOMSTENBELASTING VOOR NIET-RESIDENTEN

(IRNR, IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE NO-RESIDENTES)

Inkomstenbelasting voor niet-residenten in Spanje wordt betaald als je geen fiscaal inwoner van Spanje bent en is van toepassing als je een onroerend goed in Spanje bezit.

3.1 DE WONING IS UITSLUITEND VOOR PERSOONLIJK GEBRUIK EN JE VERHUURT DEZE NIET

Hoewel je geen inkomen uit de woning verdient, heb je in de ogen van de Spaanse belastingdienst toch een voordeel uit het bezitten van een woning in Spanje en moet je dus een toegerekende jaarlijkse inkomstenbelasting betalen. De grondslag voor het toepasselijke belastingtarief is over het algemeen 1,1% tot 2% van de kadastrale waarde van het onroerend goed. De kadastrale waarde van het onroerend goed is veel lager dan de commerciële waarde. Het belastingtarief is 19% voor EU-residenten en 24% voor niet EU-residenten.

3.2 JE VERHUURT DE WONING EN BETAALD DUS BELASTING VOOR DE PERIODES DAT HET WORDT VERHUURD

De grondslag voor het geldende belastingtarief zijn de inkomsten die je ontvangt uit de verhuur van de woning. Als je fiscaal inwoner bent van de Europese Unie kun je verschillende kosten aftrekken. Mogelijke aftrekposten zijn bijvoorbeeld kosten voor beheer van onroerend goed en onderhoud van het onroerend goed. Als je geen andere bron van belastbaar inkomen hebt in Spanje, is het belastingtarief 19% voor EU-residenten en 24% voor niet EU-residenten.





Administratieve vereisten

5 VOOR VOLTOOIING ZULLEN NIET-SPANSE KOPERS EEN SPAANSE NIE (BELASTINGSIDENTIFICATIENUMMER) EN EEN BANKREKENING IN SPANJE NODIG HEBBEN

Je moet een Spaanse NIE (Número de Identidad de Extranjero) hebben, dit is je fiscaal identificatienummer. Je kan aan je advocaat een volmacht geven om het NIE-nummer aan te vragen. Je kan dit het beste aan het begin van je zoektocht naar onroerend goed doen om onnodige vertragingen te voorkomen of specifieke eigendommen verderop in het proces mis te lopen.

Een Spaanse bankrekening is vereist om alle betalingen te regelen. Houd er rekening mee dat de Spaanse bank je documenten nodig heeft die de herkomst bevestigen van het geld dat je voor de aankoop zult gebruiken, dus probeer ervoor te zorgen dat je zo vroeg mogelijk de exacte vereisten van je bank weet.

Let op: de verstrekte informatie is niet bedoeld als vervanging voor professioneel juridisch advies. Wetten en belastingtarieven zijn onderhevig aan verandering, dus raadpleeg ons of de belastingdienst voor de laatste informatie. Meer info op info@marbellaluxuryhomes.es



Marbella

luxury homes

Marbella office

+34 951 576 218

info
@marbellaluxuryhomes.es

Urbanización Las Chapas,
Avda. de la Jacaranda,
Bloque 1
1ª planta, locales 6, 7 y 8
29604 El Rosario, Marbella -
Málaga

Cancelada office

+34 951 576 218

cancelada@
marbellaluxuryhomes.es

Av. Las Palmeras Bq 1 Local 1,
29680 Cancelada, Estepona.