

MEDVILLA

MAGAZINE VOOR SPANJELIEFHEBBERS

NIEUWBOUW
OF
HERVERKOOP

KOSTEN
BIJ DE AANKOOP
VAN EEN WONING

KOPEN
ZONDER ZORGEN
IN 7 STAPPEN

BOUWEN
VAN UW
DROOMHUIS

COSTA BLANCA & COSTA CALIDA

Spaans vastgoed kopen zonder zorgen

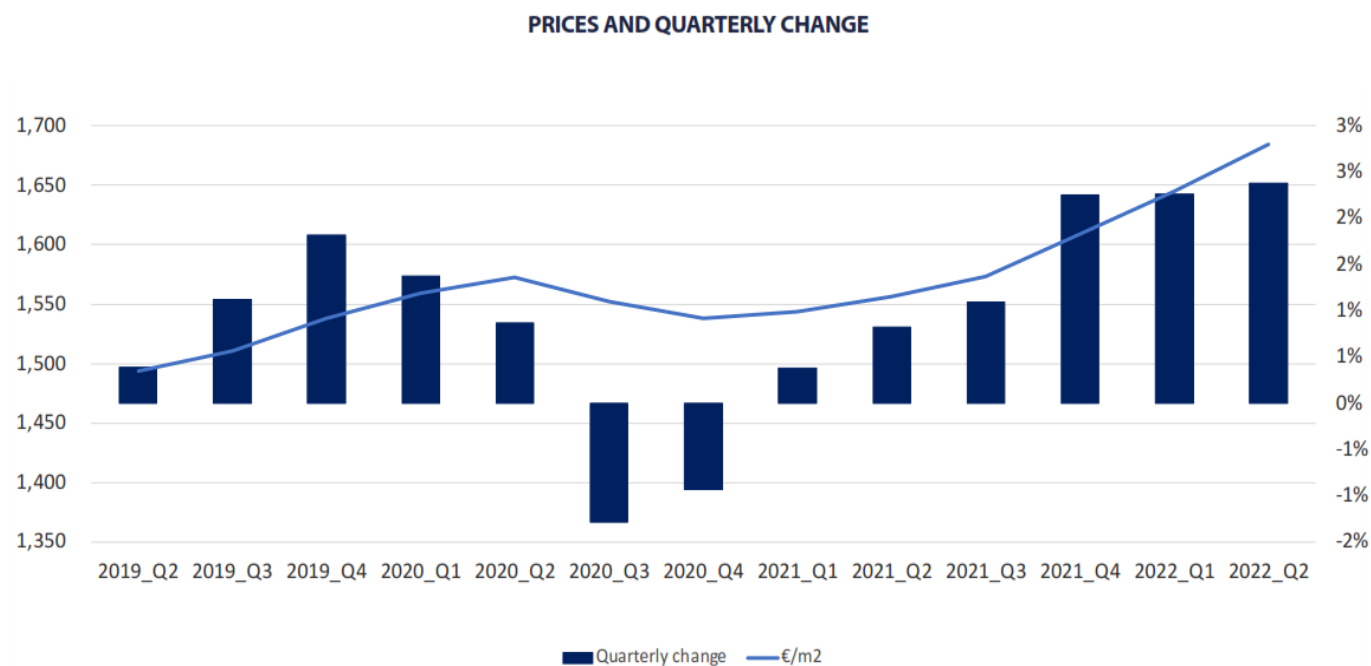
Een antwoord op de 7 meest gestelde vragen!

Zie jij jezelf al heerlijk genieten onder de Spaanse zon? Nippend van een glaasje wijn of genietend van een lekkere paella? Dan droom je net als veel mensen misschien van een eigen villa of appartement aan één van de Spaanse Costa's

Omdat we merken dat veel mensen met vragen zitten over de aankoop van Spaans vastgoed, en we natuurlijk willen dat jij die Spaanse droom kan waarmaken, geven we in dit e-book een antwoord op de 7 meest gestelde vragen!

1. Hoe ziet de Spaanse vastgoedmarkt er nu uit & wat is de invloed van corona?

Natuurlijk wil je voor je vastgoed aankoopt, weten hoe de markt er momenteel uitziet. Laten we er daarom even dieper op ingaan.



Bron: www.tinsa.es



Voor de vastgoedcrisis in 2008: overfinanciering Spaanse banken

Om de Spaanse vastgoedmarkt goed te begrijpen, is het belangrijk om te gaan kijken naar wat er gebeurde op de markt vóór de vastgoedcrisis van 2008.

Voor 2008 hadden we **de overfinanciering van de Spaanse banken**. In die tijd was het mogelijk om 100%, of zelfs 120% à 140%, te financieren met een lening. Dit betekende dat je naast je woning ook je meubelen en eventueel nog een wagen kon aankopen op krediet.

Je hoefde geen eigen vermogen te hebben om Spaans vastgoed aan te kopen. Hierdoor kregen heel wat mensen toegang tot de koopmarkt. Deze grote vraag naar vastgoed had uiteraard ook een **effect op de prijs**: op minder dan 6 à 7 jaar verdubbelden de vastgoedprijzen in Spanje

Toen kwam echter de **financiële crisis van 2008**. Verschillende eigenaars konden hun lening niet langer afbetalen. Zo kwamen meer dan 1 miljoen woningen opnieuw in de portefeuille van de Spaanse banken terecht, die hiermee plots de grootste vastgoedmake-laar in Spanje werden. De vastgoedprijzen namen een ware duik en kenden een absoluut dieptepunt rond 2014.

En hoe zit het nu?

Ondertussen zitten we vandaag met een **volledig ander verhaal**. Banken gaan uiteraard nog financieren, alleen niet meer voor de volle 100% (of zelfs meer) zoals ze enkele jaren terug deden. Spaanse banken vragen nu een **stuk eigen vermogen**. Meestal bedraagt dit zo'n 30%. Het goede nieuws is dat dit zorgt voor een stabiele vastgoedmarkt, die niet langer gefinancierd is met lucht, maar voor een groot deel met eigen vermogen. **En dit maakt een groot verschil**.

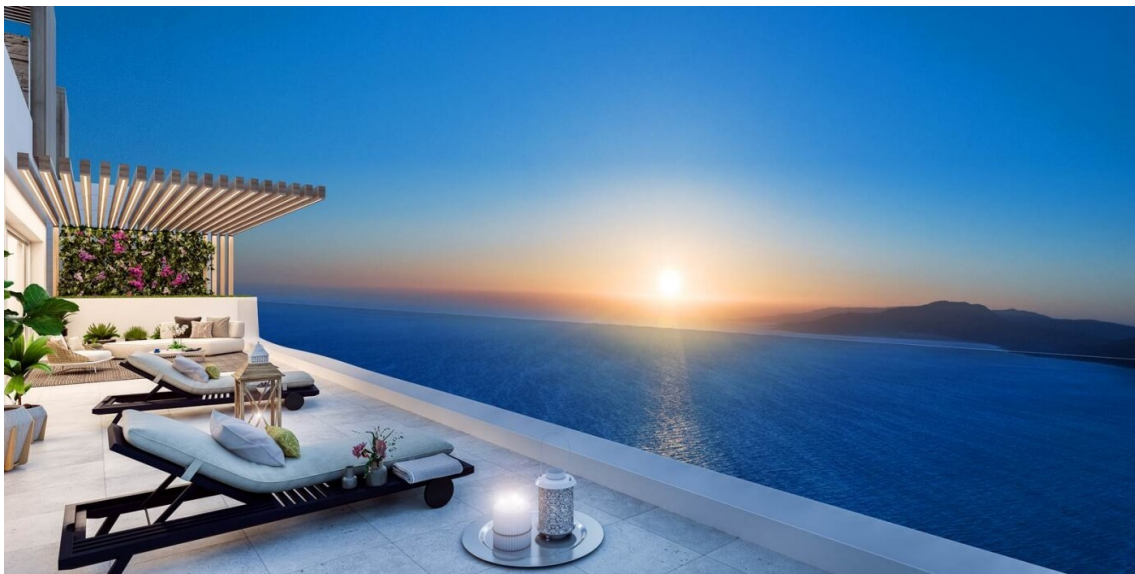
Sinds 2014 zijn de prijzen op een gezonde manier aan het stijgen door de hoge internationale vraag. We merken een evolutie op zoals in België of Nederland. Kortom, ook Spanje kent nu een **stabiele vastgoedmarkt om in te investeren**.

Heeft corona een invloed op de Spaanse vastgoedmarkt?

Corona heeft een grote impact gehad op ons dagelijkse leven en de economie. Maar hoe zit het nu met de invloed op de Spaanse vastgoedmarkt? Om op deze vraag te antwoorden, moeten we een opsplitsing maken tussen de **nationale en internationale vastgoedmarkt in Spanje**.

De nationale markt in Spanje is, buiten de algemene lockdown, niet stilgevallen. In tegendeel zelfs! Net zoals in België was er een vastgoedrush van Spanjaarden in het binnenland om een appartement of villa te kopen aan de Spaanse kust. Het aantal transacties lag tijdens corona dan ook hoger dan de voorbije jaren.

De internationale markt in Spanje is een sterke kopersmarkt, zeker in de kustregio's. In sommige regio's zijn zelfs 30 à 40% van de kopers buitenlanders. Door de vele reisbeperkingen binnen Europa was het niet altijd evident voor buitenlandse kopers om vastgoed te gaan bezichtigen. Maar van zodra de grenzen opnieuw openen, voelden we meteen dat de vraag opnieuw begon te stijgen.



2. Koop ik beter een tweedehands- of nieuwbouwwoning?

Dit hangt natuurlijk af van je **persoonlijke smaak!** Bijna 80% van de Belgen & Nederlanders die vastgoed in Spanje kopen, kiezen voor **nieuwbouw**. Nieuwbouw heeft dan ook veel voordelen: een betere bouwkwaliteit, een betere isolatie en bijhorend lager energieverbruik, de vele faciliteiten in nieuwbouwprojecten en de 10 jaar aansprakelijkheid van de bouwheer.

Heb je echter je hart verloren aan een typische Spaanse finca? Dan moet je uitkijken naar een herverkoopwoning. Tegenwoordig bouwt men in Spanje namelijk vooral strakke en moderne woningen.

Ook als je in een specifieke villawijk wil gaan wonen, bijvoorbeeld in Calpe, heb je vaak geen andere keuze dan voor een tweedehandswoning te kiezen. De vrije grondstukken zijn in deze wijken vaak heel schaars. Mits een grondige renovatie kan je de tweedehandswoning echter volledig up-to-date maken.

Zowel een nieuwbouw- als tweedehandswoning kopen, brengt een aantal risico's met zich mee. Om jullie zo goed mogelijk voor te bereiden op jullie aankoop, bespreken we ze hieronder afzonderlijk.

Risico's bij een nieuwbouwwoning:

Enkele risico's bij de aankoop van een nieuwbouwwoning in Spanje zijn:

- De promotor kan failliet gaan waardoor de bouw later opgeleverd wordt.
- Er kunnen gebreken zijn in het gebouw
- De constructeur doet zijn werk niet goed
- ...

Daarom is het belangrijk om **te weten met wie je koopt**. De crisis van 2008 bracht gelukkig ook een voordeel met zich mee; het kaf is van het koren gescheiden. De promotoren die de crisis goed doorstaan hebben, staan nu stevig in hun schoenen of zijn zelfs beursgenoteerd. Al kan zelfs een goede promotor failliet gaan door het nemen van verkeerde beslissingen. Maak daarom zeker de tijd om te kijken naar de reeds gerealiseerde projecten van de promotor. Hier kan je veel uit leren. Hoe ziet een bepaald project er na 5 jaar uit? Is iedereen er gelukkig? Staat het water bij wijze van spreken nog in het zwembad? **Dit zijn allemaal goede tekenen.**

Natuurlijk is het beter om te voorkomen dan te genezen. Als je weet dat een procedure bij de rechtbank in Spanje dubbel zo lang duurt als in België, weet je dat dit iets is dat je absoluut wil vermijden. Let daarom op dat elk voorschot dat je stort, gedekt is door een bankgarantie of een verzekering. Zo heb je altijd iets af te dwingen in het geval dat er iets fout loopt. **Vidando laat dit steeds nakijken door onze advocaten zodat uw geld veilig is.**

Risico's bij een tweedehandswoning

Bij een tweedehandswoning koop je een bestaande woning van een particulier. Hierdoor hoef je je alvast geen zorgen te maken over een faillissement. Het risico bij een tweedehandswoning is dat je niet zomaar kan zien hoe de administratieve situatie van een woning in elkaar zit of waar er verborgen gebreken zijn.

Stel je voor: je wil een villa kopen met een grote tuin, maar in werkelijkheid is de tuin een stuk kleiner en heeft het zwembad geen vergunning. Dit hoeft echter niet perse een probleem te zijn, want veel kan geregulariseerd worden mits je een goede advocaat onder de arm neemt.

Bekijk ook altijd even op **welk type grond de woning staat:** suelo urbano of suelo rustico? Suelo urbano is bouwgrond en suelo rustico is landbouwgrond.

Op **bouwgrond** mag je uiteraard bouwen mits het respecteren van de regels van de ruimtelijke ordening

Op **landbouwgrond** kan je in de meeste autonome regio's van Spanje in principe niet bouwen. Toch zijn er vroeger heel veel Spaanse woningen gebouwd op *suelo rustico* wegens het toenmalige gedoogbeleid.

Betekent dit nu dat je beter geen woning koopt op *suelo rustico*? Wel, er is een verjaringstermijn tussen 4 en 6 jaar na de bouw van de woning. Je kan de woning dus zeker aankopen, maar houd er rekening mee dat uitbreidingswerken niet mogelijk zullen zijn. Herstelingswerken aan de woning zijn wel mogelijk.

Daarnaast is het belangrijk om te checken of er **geen schulden rusten op het pand**. Denk maar aan een hypotheek, mede-eigendom, water en elektriciteit, belastingen,...

Dit alles zal je advocaat of gestoría voor je nagaan.



3. Met welke aankoopkosten moet ik rekening houden?

Als je een woning in Spanje wil kopen moet je, net als in België of Nederland, rekening houden met enkele aankoopkosten.

Bij aankoop van een tweedehandswoning:

Bij de aankoop van een tweedehandswoning of herverkoop dien je registratiebelasting te betalen: **impuesto de transmisión patrimonial**.

Het tarief van deze belasting varieert per comunidad. Bijvoorbeeld: in de comunidad Valenciana betaal je 10% registratiebelasting op de waarde van de woning

Bij aankoop van een nieuwbouwwoning:

Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning in Spanje betaal je geen registratiebelasting maar **BTW of IVA**. Ook hier varieert het tarief per comunidad. In de comunidad Valenciana (Costa Blanca) is het btw-tarief 10%. Bij nieuwbouw betaal je ook een **zegelrecht van 1,50%** in de comunidad Valenciana.

In Spanje is het gebruikelijk en aan te raden om je te **laten begeleiden door een advocaat** bij de aankoop van je onroerend goed (verder in deze gids lees je waarom). Het ereloon van de advocaat bedraagt gemiddeld zo'n 1800€ tot 1% van de aankoopwaarde.

Daarnaast zijn er nog **enkele andere kosten voor de koper**: zoals de notaris, het kadaster, het register en de aansluiting van de nutsvoorzieningen.

Samengevat:

Concreet dien je dus rekening te houden met ongeveer **14% aankoopkosten bij nieuwbouw** en zo'n **13% kosten bij een herverkoop** in Spanje.

4. Hoeveel bedragen de jaarlijkse kosten van een Spaanse woning?

Wanneer je een woning of tweede verblijf hebt in Spanje, dien je rekening te houden met een aantal vaste of jaarlijkse kosten.

We maken in dit voorbeeld een kostenraming voor een appartement van ongeveer 200.000 euro aan de Costa Blanca

IBI Belasting

IBI of **impuesto sobre bienes inmuebles** is een gemeentebelasting op onroerende goederen. Deze belasting is afhankelijk van gemeente tot gemeente, maar houd rekening met zo'n 500 euro per jaar.

Afvalbelasting

In Spanje mag je je afval deponeren in speciale containers langs de straat. Hiervoor betaal je jaarlijks een afvalbelasting of **impuesto de basura**. Dit bedrag varieert opnieuw naargelang de ligging van je woning, maar hou rekening met zo'n 100-150 euro per jaar.

Kosten mede-eigendom

Bij een appartement in Spanje heb je, net zoals in België, jaarlijkse kosten voor de syndic of de mede-eigendom. Deze kosten zijn uiteraard afhankelijk van verschillende factoren zoals het aantal entiteiten in de residentie, de aanwezigheid van een gemeenschappelijke tuin, het aantal zwembaden al dan niet verwarmd en eventuele sport- of spafaciliteiten. Houd rekening met zo'n 850 euro per jaar voor een appartement in een urbanisatie met zwembad.

Verzekering Spanje

Uiteraard is het aan te raden om een verzekering af te sluiten voor jouw Spaanse woning. Dit kost je ongeveer 250 euro per jaar

Bankkosten

Spaanse banken vragen aan niet-residenten een kost per kwartaal voor het aanhouden van hun Spaanse rekening. Meestal is dit 35 euro per kwartaal. Bij sommige Spaanse rekeningen worden er geen bankkosten aangerekend.

Op vandaag is een Spaanse rekening geen must meer en kunnen de kosten eenvoudig gedomicilieerd worden op je Belgische of Nederlandse bankrekening.

Impuesto sobre la renta de no residents:

Als niet-resident dien je jaarlijks de niet-residentenbelasting of **impuesto sobre la renta de no residentes** te betalen.

De berekening van deze belasting **verschilt naargelang je jouw Spaanse woning verhuurt of niet verhuurt.**

Wanneer de woning **niet verhuurd wordt**, betaal je 19% belasting op 1,1% van de kadastrale waarde of de valor catastral. In ons voorbeeld is dit 418 euro.

Wanneer jouw Spaanse woning wel wordt verhuurd, dan betaal je 19% belasting op je netto huurinkomsten. Daarnaast moet je nog rekening houden met de kosten van water, elektriciteit en eventueel internet. Voor een appartement van zo'n 200.000 euro aan de Costa Blanca moet je rekening houden met zo'n 2.500 euro vaste kosten per jaar.





5. Kan ik een krediet krijgen voor een aankoop in Spanje?

Er zijn twee opties: kijken voor een krediet in Spanje of een krediet in België. Beiden zijn perfect mogelijk voor de aankoop van een Spaanse woning.

Bij een Belgisch krediet dien je wel rekening te houden met het feit dat een Belgische bank geen hypotheek kan leggen op je buitenlands onroerend goed.

Een vaak gezien scenario bij onze klanten is dat hun woning in België of Nederland net afbetaald is en dat ze een heropname doen van de overwaarde op huis of hypotheek voor hun Spaanse woning.

In Spanje is een krediet nemen als buitenlander of niet-resident ook mogelijk. Al weten we uit ervaring dat het interestpercentage hier vaak een stuk hoger ligt.

6. Wat is de rol van een notaris in Spanje? Hoe zit dit juist met een advocaat?

De rol van een Spaanse notaris is anders dan wat we gewoon zijn in België.

Zo gaat de Spaanse notaris bijvoorbeeld niet controleren of een woning bouwovertredingen heeft en of er schulden rusten op het pand. Ook worden bijvoorbeeld de statuten van de mede-eigendom niet gecontroleerd.

Vandaar het belang om te werken met een advocaat die voor een stuk de rol van de Belgische of Nederlandse notaris overneemt. Hij zal checken of er geen bouwovertredingen zijn, geen schulden rusten op het pand en of alle vergunningen in orde zijn.

Wat doet een Spaanse notaris dan wel? Een Spaanse notaris ziet er bij de ondertekening van de notariële akte op toe dat de aanwezige partijen effectief de partijen zijn die vermeld staan in de akte en het eigendomsregister. Een andere taak is het naleven van de anti-witwas wetgeving. Zo zullen de uittreksels van alle betalingen bijgevoegd worden aan de akte.

Opgelet: na de ondertekening van de notariële akte zorgt de notaris niet voor de inschrijving van de akte in het kadaster. Dit is opnieuw een taak die moet uitgevoerd worden door de advocaat of de gestor.

7. Hoe kan je het best de verhuur van je woning aanpakken?

Een groot deel van onze klanten verhuren hun tweede verblijf aan de Costa Blanca, iedereen met zijn eigen reden:

- Sommigen kopen hun woning puur als investering.
- Anderen willen ook zelf genieten van hun Spaanse woning, maar willen hun vaste kosten recupereren door de woning enkele weken per jaar te verhuren

Wanneer je jouw huis in Spanje wenst te verhuren op korte termijn, dit betekent minder dan 3 maanden, dan heb je een verhuurlicentie nodig.

Hiervoor dien je een aantal stappen te doorlopen...

Welke stappen moet je doorlopen?

Stap 1

Eerst en vooral dien je te beschikken over een conformiteitsattest of Cedula de Habitabilidad van je appartement of woning. Dit document, uitgereikt door de gemeente, toont aan dat je woning voldoet aan de lokale woonnormen.

Bij nieuwbouw krijg je standaard zo'n conformiteitsattest. Zonder dit belangrijke document is het niet mogelijk om te verhuren aan toeristen.

Stap 2

Daarnaast heb je ook een effectieve goedkeuring of '**visto bueno**' nodig van de gemeente. Gemeentes beslissen dus volledig autonoom of ze aan een bepaalde woning al dan niet een vergunning verlenen.

Stap 3

Na goedkeuring van de gemeente kun je de eigenlijke verhuurlicentie aan te vragen bij de Generalitat Valenciana

Stap 4

Naast de verhuurlicentie zal je ook een registratienummer ontvangen. Dit nummer dien je duidelijk zichtbaar aan de ingang van je woning op te hangen alsook bij iedere advertentie vermelden.

Stap 5

Als laatste moet je je nog aanmelden bij het lokale politiekantoor in Spanje zodat je alle gasten online kan registreren.

Zelf verhuren of uitbesteden?

Als je je Spaanse woning wil verhuren, kan je ervoor kiezen om alles zelf te regelen. Dit betekent dat je zelf je woning op verhuurplatformen plaatst, zoals Booking.com, AirBnB, etc. De meeste mensen werken dan met een lokale sleutelbeheerder om de gasten binnen te laten in hun woning en om de opkuis achteraf te regelen.

Heb je zelf geen zin of tijd om de boekingen te beheren? Dan is het beter om te werken met een lokaal professioneel verhuurkantoor dat je volledig zal ontzorgen. Zij zullen je woning promoten op verschillende internationale portalen en de ontvangst van de gasten op zich nemen. Uiteraard zal je hiervoor een kost betalen. Meestal vraagt een verhuurkantoor zo'n 25% commissie op de huurinkomsten, afhankelijk van de verleende services.

Zonder zorgen een woning in Spanje kopen?

Ben je na het lezen van dit e-book helemaal overtuigd om Spaans vastgoed aan te kopen? Neem dan zeker eens een kijkje in ons kwalitatief aanbod van nieuwbouw- en herverkoopwoningen aan de Costa Blanca, Costa Cálida, Costa de Almeria en Costa del Sol

ONTDEK ONS AANBOD

Zij gingen je al voor...

Na wat googlen zijn we bij Medvilla terecht gekomen. De eerste contacten werden via E-mail gelegd, waarbij we o.a. onze criteria duidelijk konden maken. Deze werden goed opgevolgd en al vrij snel werd een eerste onlinemeeting georganiseerd waarbij ons verschillende panden werden voorgesteld. Enkele spraken ons wel aan en al snel werd een eerste bezoek aan Spanje geregeld, waarbij we een 2-tal dagen op toer zijn geweest met Gianni van Medvilla. De toer was aangenaam en zonder druk van hun zijde, het waren tenslotte wij die de kopers waren en wij moesten ons bij een project al dan niet goed voelen. De pro's en contra's van elk project werd samen besproken. Opnieuw totaal onafhankelijk en zonder enige verplichting! TOP!! Kortom als we ooit nog een woning kopen in de Costa Blanca, doen we ongetwijfeld terug beroep op de diensten van Medvilla!!!


Dries & Sophie

We hebben Medvilla gevonden op internet doordat we nieuwbouwwoningen zochten in het binnenland rond Alicante die bijna volledig klaar waren. Bij Medvilla vonden we direct onze droomwoning. De bouw verliep heel vlot. Wij hadden ook een uitstekende bouwheer. Gianni heeft steeds met ons contact gehouden, foto's doorgestuurd en was en is steeds bereikbaar voor alle vragen. Op 17 juni was alles klaar en is Rudi met ons verder in zee gegaan doordat hij dichterbij woont. Ook op hem kunnen we steeds rekenen. Kortom een immo om U tegen te zeggen. Dit is een review van heel tevreden klanten over de hele lijn.

Eddy & Anna

Heb je vragen?

We helpen je graag...Neem gerust contact met ons op!

 +34 688 708 332

 info@medvillaspanje.com

Hoogste niveau van betrokkenheid, service & aanbod




MEDVILLA


— SPANJE —

KLAAR OM JE DROOMHUIS TE ONTDEKKEN? KLIK HIER

 +32 493 34 41 92

 +34 688 708 332

 info@medvillaspanje.com

 Avenida de los Nenúfares s/n, Vivero de
Empresas, despacho 9,
03184 Torrevieja