

VASTGOED KOPEN IN SPANJE



Inhoud

Dé ultieme checklist	4
Een woning kopen in Spanje	5
De zoektocht	6
De bezichtiging	7
Administratie	10
Juridische en fiscale bijstand	13
De financiering	14
De reservering	17
De verkoopovereenkomst en eigendomsakte	19
Volgende stappen?	21
Waarom kiezen voor Spanje?	22
Neem contact op met MEDVILLA	30



Is het **nu** jouw moment?

De afgelopen jaren is de huizenmarkt in Spanje weer stevig gegroeid met steeds meer buitenlanders die investeren in een woning onder de Spaanse zon. Zo zijn de prijzen de afgelopen jaren gemiddeld jaarlijks met 7% gestegen, met zelfs een prijsstijging van 18% in 2018. De Spaanse vastgoedmarkt is ondertussen een mooie **groeimarkt** geworden. We moeten echter rekening houden met de externe invloeden op het investeringsgedrag van mensen dus garanderen dat dit zo zal blijven is moeilijk.

Een huis kopen in Spanje doe je echter niet zomaar: het is een stevige investering waar je grondig over nadenkt. Je kan dus maar beter goed geïnformeerd zijn over het aankoopproces. In dit e-book vind je een duidelijk overzicht van de verschillende stappen die je doorloopt wanneer je vastgoed in Spanje koopt.

MEDVILLA is er voor jou: zowel voor, tijdens als tot ver na je aankoop.

Dé ultieme CHECKLIST

bij het kopen van vastgoed in Spanje

ZOEKTOCHT

- ☐ Bepaal je budget (welke regio's passen hier binnen?) & het doel van je aankoop
- ☐ Weet naar welk type woning je op zoek bent

BEZICHTIGING

- ☐ Verken de regio & omgeving
- ☐ Gebruik je inlevingsvermogen
- ☐ Maak duidelijke afspraken met je regio-expert

ADMINISTRATIE

- ☐ Vraag je NIE-nummer tijdig aan
- ☐ Open een rekening bij een Spaanse bank
- ☐ Laat je begeleiden door een advocaat
- ☐ Win fiscaal & erfrechtelijk advies in

WAT JE (ADVOCAAT) ZEKER MOET WETEN

- ☐ Zijn alle vergunningen in orde?
- ☐ Is de verkoper de wettelijke eigenaar?
- ☐ Zijn er openstaande belastingen of schulden?

RESERVERING

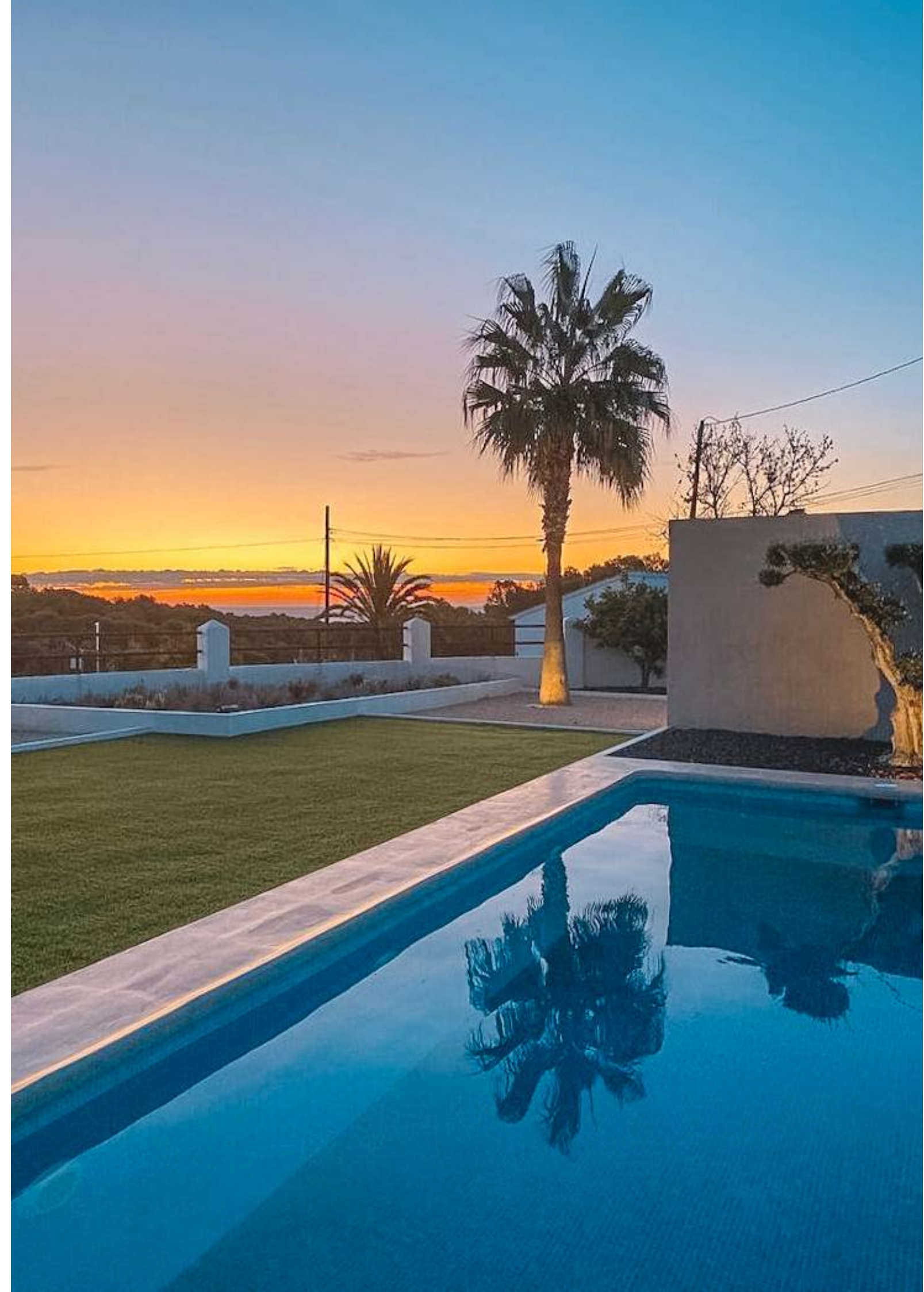
- ☐ Betaal de reserveringskosten (€3.000-€10.000)
- ☐ Teken de voorlopige verkoopovereenkomst & betaal het voorschot van 10% (binnen afgesproken termijn)

VERKOOPOVEREENKOMST & EIGENDOMSAKTE

- ☐ Onderteken de verkoopovereenkomst & akte bij de notaris
- ☐ Betaal de rest van het aankoopbedrag

VOLGENDE STAPPEN?

- ☐ Vraag eventueel het Spaans burgerschap aan
- ☐ Overdracht van nutsvoorzieningen



1. De zoektocht

Bepaal je budget en welke regio's hierbinnen passen

Dit is een van de belangrijkste vragen die je jezelf moet stellen. Ben je op zoek naar een woning die uitkijkt op de Middellandse Zee of geniet je liever van de rust in de Spaanse bergen?

Weet naar welk type woning je op zoek bent

Stijl is iets heel persoonlijk en dat geldt uiteraard ook voor vastgoed. Ga je voor een landelijke look? Dan is een klassieke finca misschien wel iets voor jou. Of investeer je liever in een nieuwbouw project van moderne designvilla's of appartementen?

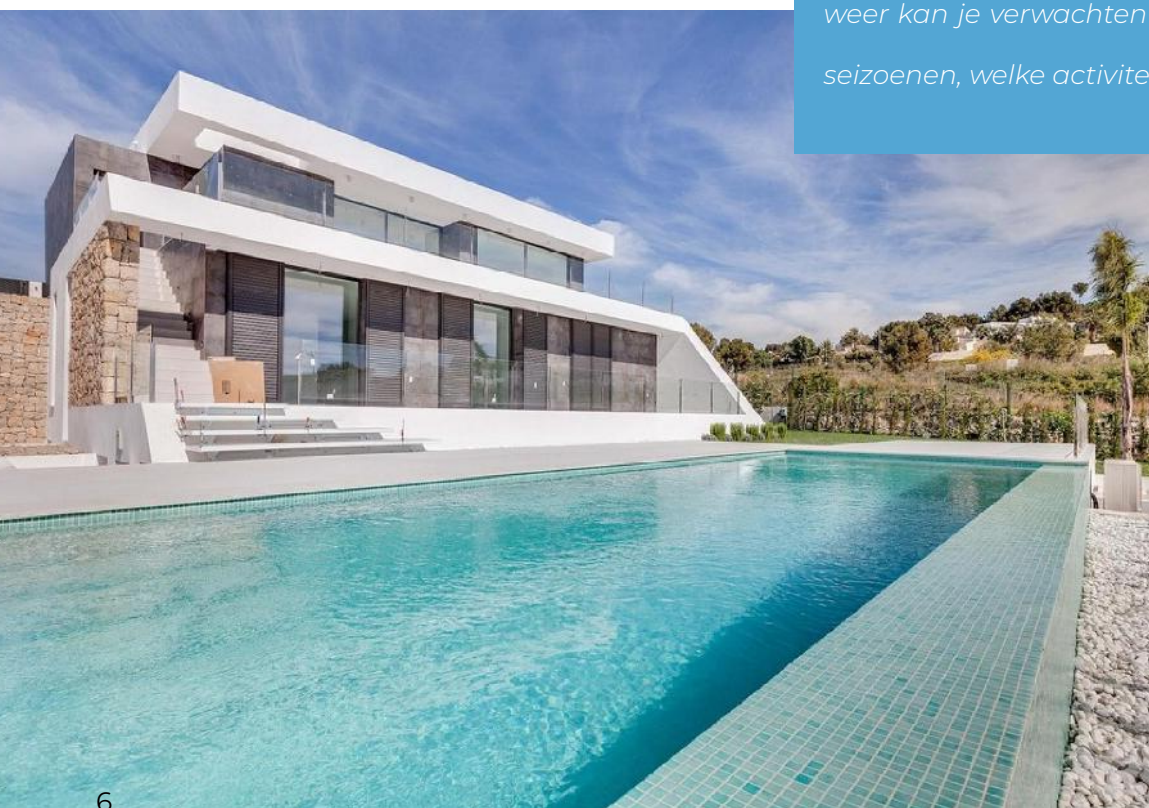
Hou je favoriete woningen goed bij op je persoonlijk profiel

Er is niets zo vervelend als de woning van je dromen spotten en die niet meer terugvinden. Wij maken een einde aan deze verspilde tijd en ongebruiksvriendelijke zoekfilters. Maak eenmalig een persoonlijk profiel aan om je favoriete panden op te slaan en klaar!

Tip:



Nog geen idee waar precies je wil wonen? Ga naar de website en bekijk onze regiopagina's. Ontdek hoe het voelt om in een bepaalde regio te vertoeven: hoe ziet het landschap eruit, welk weer kan je verwachten in de verschillende de seizoenen, welke activiteiten zijn er in de regio...



2. De bezichtiging

Verken je nieuwe buurt op voorhand

Je plant een trip om enkele panden te bezichtigen en merkt al snel bij aankomst dat de buurt niet aan je verwachtingen voldoet. Lastig! Zo'n situatie kun je voorkomen. Onze regio-experts zijn makelaars die zelf in de buurt wonen. Ze kunnen je dus als geen ander informeren.

Lees verder >>



Gebruik je inlevingsvermogen

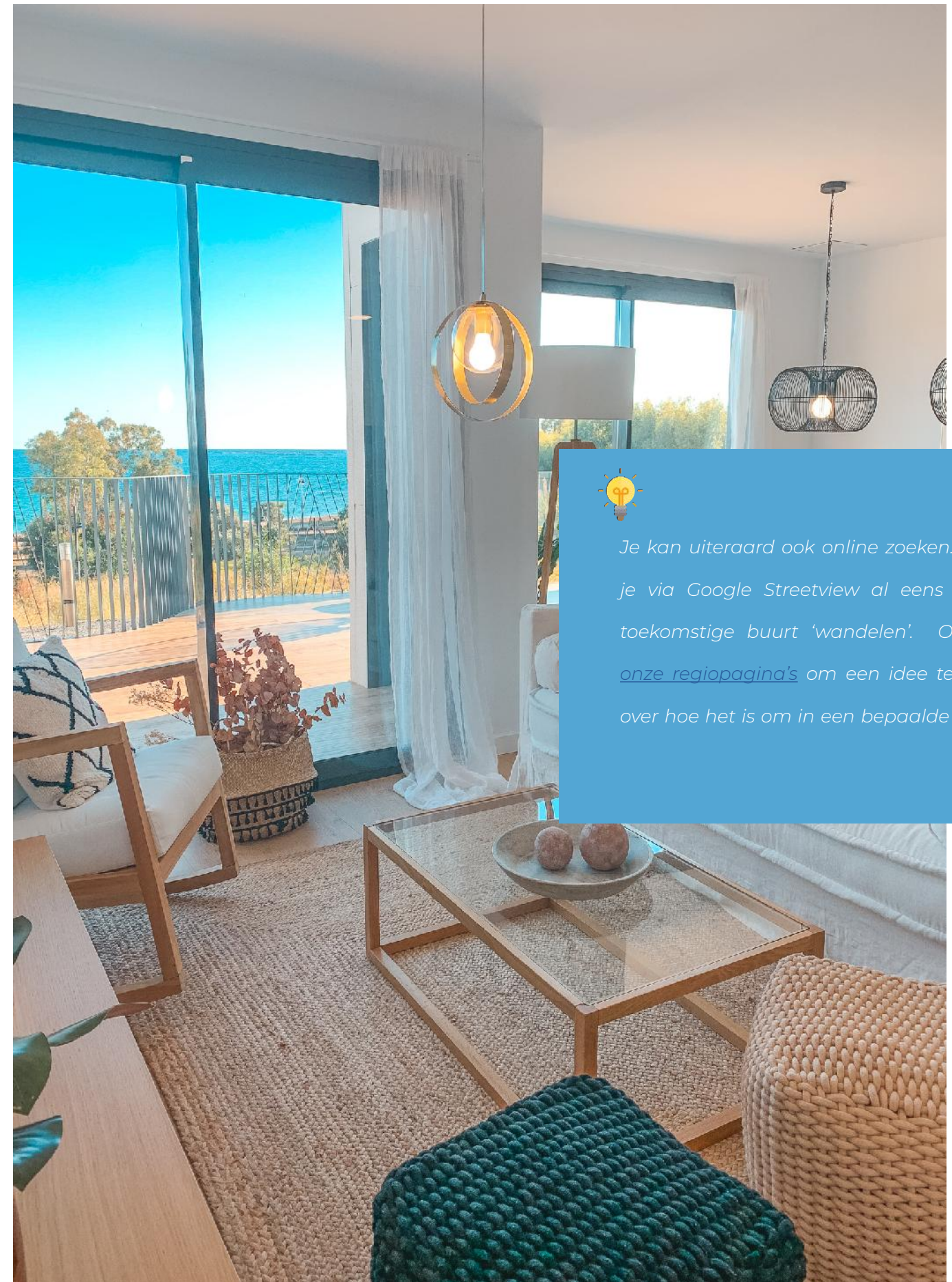
Of je nu een nieuwbouw of een bestaande woning koopt, er zullen altijd punten zijn waar het nog beter kan. Een nieuwbouwwoning vergt best wat inlevingsvermogen. Vaak staan deze projecten nog niet op de bouwgrond, maar duidelijke plannen, 3D-tekeningen en schetsen geven al een goed beeld. Tegenover de fantasie die je moet opbrengen, staat een enorme vrijheid in de materiaalkeuze en oplevering van het eindresultaat.

Voor bestaande woningen ligt dat natuurlijk anders: wat je ziet is wat je krijgt. Maar dat hoeft niet zo te blijven: ook hier kan je steeds zaken aanpassen

naar je eigen smaak. Ga creatief aan de slag met het potentieel van de woning. Je zult versteld staan van wat een paar kleine aanpassingen kunnen doen.

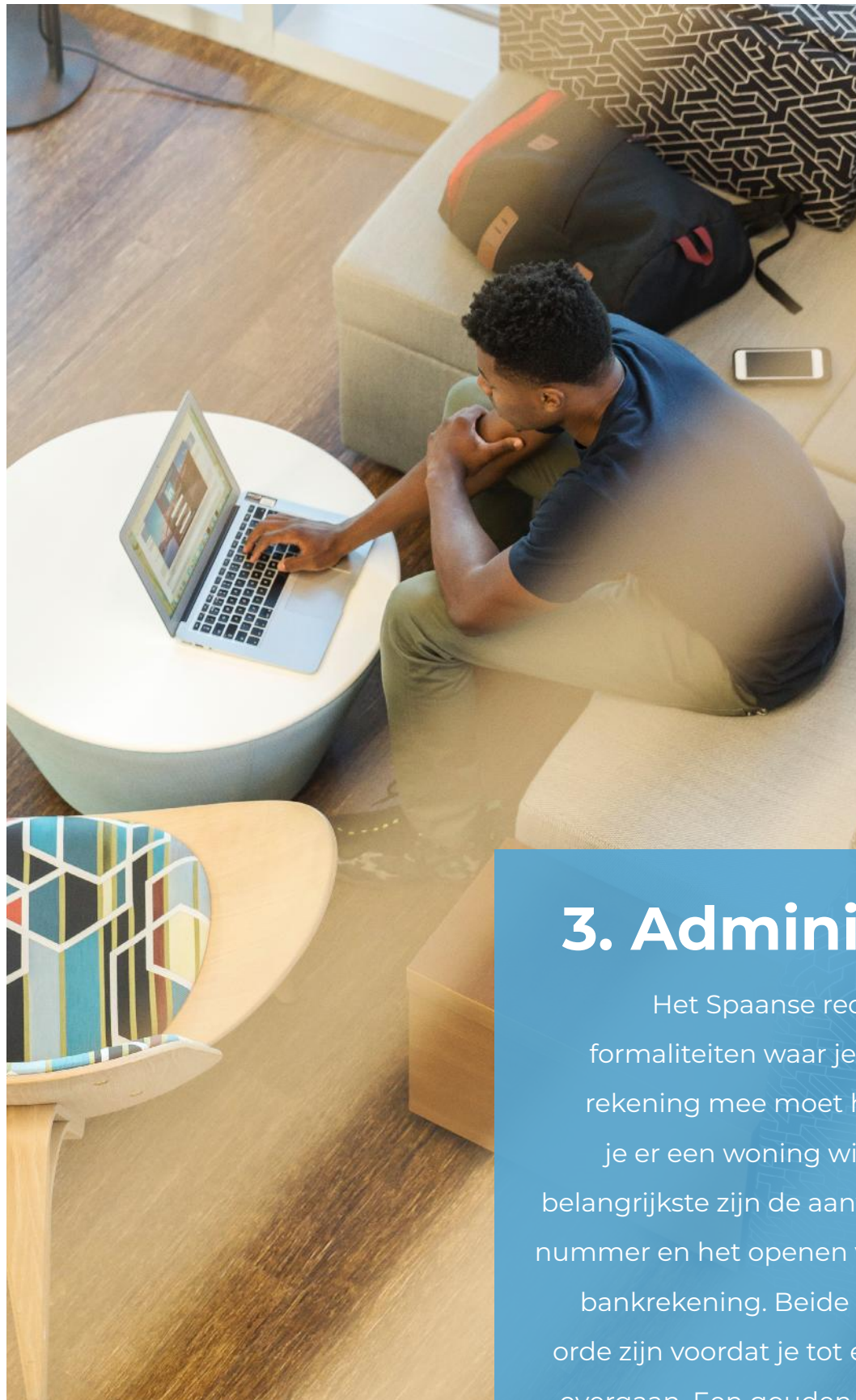
Maak duidelijke afspraken met je regio-expert

Het is belangrijk dat je makelaar goed weet wat je verwachtingen zijn van het bezoek. Wil je een of meerdere panden bekijken? Heb je al favorieten? Wat trekt jou daarin aan? Wil je nog wat bedenktijd of beslis je meteen of deze woning het wordt? Hoe beter je makelaar op de hoogte is van je verwachtingen, hoe beter hij of zij daarop kan inspelen. Goede afspraken maken goede vrienden!



Tip:

Je kan uiteraard ook online zoeken. Zo kan je via [Google Streetview](#) al eens door je toekomstige buurt 'wandelen'. Of bekijk [onze regiopagina's](#) om een idee te krijgen over hoe het is om in een bepaalde regio te wonen.



3. Administratie

Het Spaanse recht omvat enkele formaliteiten waar je als buitenlander rekening mee moet houden wanneer je er een woning wil kopen. De twee belangrijkste zijn de aanvraag van je NIE-nummer en het openen van een Spaanse bankrekening. Beide zaken moeten in orde zijn voordat je tot een aankoop kan overgaan. Een gouden tip: wacht er dus niet te lang mee!

Je NIE-nummer aanvragen

Het NIE-nummer (of *Numero de Identificacion de extranjero*) is het **identificatienummer voor buitenlanders in Spanje**. Je gebruikt het om jezelf kenbaar te maken aan de Spaanse fiscus. Geen zorgen: dit verandert niets aan je fiscale status in België of Nederland.

Zonder NIE-nummer kan je geen bankrekening bij een Spaanse bank openen. Je hebt het o.a. ook nodig om een hypotheek af te sluiten, water en elektriciteit aan te sluiten en een auto te kopen. Ook bij het bezoek aan de notaris moet je een NIE-nummer hebben. Zonder zo'n nummer kan de koopovereenkomst immers niet gesloten worden.

Als burger van de Europese Unie kan je **eenvoudig een NIE-nummer aanvragen**. Dat kan op twee manieren:

- ♦ **In Spanje:** vraag het nummer aan bij een lokaal politiekantoor, bijvoorbeeld wanneer je op vakantie bent. Dit is de makkelijkste manier om aan een NIE-nummer te komen. Let wel op: het kan even duren voor je een afspraak bij de politie krijgt, neem dus tijdig contact met hen op.
- ♦ **In België of Nederland:** vraag je het nummer aan op het Spaanse consulaat in Brussel of Amsterdam. Hou er wel rekening mee dat deze tweede optie veel tijdsintensiever is. Gemiddeld wacht je twee maanden op een afspraak en dan nogmaals twee weken na je bezoek voordat je je NIE-nummer via mail ontvangt.

Let op! 

Koop je met meerdere mensen samen een woning in Spanje, dan heeft elk van de kopers een apart NIE-nummer nodig. Je kan dus niet met twee personen een huis kopen onder één NIE-nummer!



Je Spaanse bankrekening openen

Als je een NIE-nummer hebt, kan je een rekening openen bij een Spaanse bank naar keuze. Dat is niet moeilijk: in de meeste gevallen kan je een afspraak maken bij een lokaal kantoor (BBVA, Banco Santander, Caixa Bank Bankia ...). Bij sommige banken kan je ook digitaal een rekening openen.

Voor vastgoedovereenkomsten wordt in Spanje **vaak gewerkt met bankcheques**. Weet wel dat niet alle verkopers met buitenlandse cheques werken en sommigen enkel Spaanse bankcheques aanvaarden. Die kan je aanvragen bij je Spaanse bank.

Zulke Spaanse bankcheques kunnen al snel enkele honderden euro's kosten. Bespreek dit op voorhand met je bank, zodat je niet voor verrassingen komt te staan!



Let op!

Een Spaanse bankrekening aanhouden gaat voor niet-residenten vaak gepaard met administratie- en transactiekosten. Let dus goed op de verschillende voorwaarden wanneer je een bank uitkiest. Veel banken hebben aanbiedingen die deze kosten drastisch kunnen verlagen, bijvoorbeeld wanneer je bij hen ook een brandverzekering afsluit.



4. Juridische en fiscale bijstand

Een pand kopen in Spanje betekent dat je een advocaat in de arm zal moeten nemen. Dit klinkt misschien vreemd, omdat wij dit niet gewend zijn, maar het is wel noodzakelijk.

Je advocaat onderzoekt of het huis (en de eigenaar) juridisch in orde zijn. Zo voorkom je onaangename verrassingen bij de aankoop. Een fiscalist geeft je ook advies over belastingen, aankoopstructuur en eventuele regelgeving rond erfenissen. Zij kunnen je helpen met de praktische en organisatorische aspecten van vermogensopvolging en successieplanning.



Tip:

Kies voor een advocaat die je taal spreekt, die je vertrouwt en waarop je echt kan rekenen. Volg je buikgevoel en ga niet in zee met iemand die je niet vertrouwt!

Je advocaat gaat na of ...

- ... de persoon die jou de woning probeert te verkopen effectief de **wettige eigenaar** van de woning is
- ... er **geen bouw misdrijven** zijn gebeurd bij de bouw van de woning
- ... de woning de **juiste vergunningen** heeft
- ... er nog **huurders in het pand** wonen
- ... de woning **niet bij een schuldregeling is betrokken**
- ... de woning **verzekerd** is (in geval van een nieuwbouwwoning)

5. De financiering

In België en Nederland gaan we steeds eerst de bank of een **financieel expert om advies vragen voordat we op huizenjacht gaan**. Het valt op dat dit voor een aankoop van een tweede woning vaak pas gebeurt nadat mensen reeds een koopovereenkomst getekend hebben.

Het is beter en veiliger als je dat vooraf doet. Dan heb een goed en **volledig beeld over wat wel of niet kan**; of er eventueel marge is om toch net iets meer uit te geven voor jouw absolute droomhuis of net niet, of dat je net iets meer wil uitgeven omdat de potentiële verhuurinkomsten dan groter zouden kunnen zijn.

Met een **goed inzicht in je financiële mogelijkheden kan je gerichter zoeken en kopen**. Een van de voordelen van een hypotheek is dat je je middelen behoudt. Bovendien kan je gebruikmaken van gunstige rentevoorwaarden en afhankelijk van je persoonlijke situatie kan het zelfs fiscale voordelen opleveren.

Wanneer je besluit je aankoop te financieren, is het aan te raden om een **haalbaarheidstest** uit te (laten) voeren. Op deze manier weet je exact wat de **financiële mogelijkheden** en **verwachte maandelijkse lasten** zullen zijn. Vervolgens kunnen we samen met jou op zoek naar datgene wat het beste past bij je wensen en profiel.



Hieronder beschrijven we kort de algemene voorwaarden voor financieringen in Spanje en het aanvraagproces van de hypotheek.

De maximale looptijd

De maximale looptijd van een Spaanse hypotheek voor niet residenten is 25 jaar, met een maximale leeftijd van 75 jaar.

Het maximale financieringspercentage

Het maximale financieringspercentage is 70% van de aankoopprijs (of van de taxatiewaarde, afhankelijk welke van de twee de laagste waarde heeft).

De hypotheekvorm

In Spanje is het gebruikelijk een annuïteiten hypotheek te verstrekken. Hierbij wordt maandelijks rente en aflossing betaald. Alleen op het resterende openstaande hypotheekbedrag betaal je rente.



Tip:

Wij brengen je graag in contact met onze financiële specialist. Deze is 100% onafhankelijk, verzorgt alle dienstverlening in het Nederlands en heeft directe toegang tot meerdere hypotheekaanbieders op de Spaanse markt.



Rentetarieven

Er kan worden gekozen tussen een variabele en een vaste hypotheekrente. De variabele rente wordt berekend op basis van de Euribor (of Euro Interbank Offered Rate: de gemiddelde rentetarieven waaraan een groot aantal Europese banken elkaar leningen geven) en een opslag rente. Deze worden jaarlijks opnieuw vastgesteld. Bij de vaste hypotheekrente blijft je rentevoet gelijk gedurende de looptijd van je lening.

De variabele rente ligt normaal gesproken lager dan de vaste rente. Beide opties hebben voordelen en afhankelijk van je profiel kunnen we bepalen welke optie het interessantst is.

Doorlooptijd

De doorlooptijd van een hypotheekaanvraag tot de overdracht is gemiddeld 7 tot 9 weken.

Aangezien er veel hypotheekaanbieders in de Spaanse markt werkzaam zijn, raden wij je aan om een Nederlandstalige hypotheekadviseur in te schakelen. Deze helpt je het aanvraagproces te vereenvoudigen, te versnellen en behoedt je voor valkuilen.

Als je een hypotheekadviseur inschakelt, levert dit je voordelen op:

- Via één contactpersoon directe toegang tot meerdere hypotheekaanbieders
- Dienstverlening in je eigen taal
- Onafhankelijk advies en de beste voorwaarden



6. De reservering

Nu je je droomwoning hebt gevonden en bezocht, ben je klaar om de grote stap te zetten. Wijzelf en onze partners kunnen je zeker helpen bij de **prijsonderhandelingen**. Wanneer je die bent overeengekomen met de eigenaar, kan je de woning reserveren.

Tip:



Maak van dit moment gebruik om een afspraak met de notaris vast te leggen om de eigendomsakte te verlijden.

Op dat moment wordt de woning tijdelijk van de markt gehaald. Zo ben je zeker dat het pand tot aan het ondertekenen van de voorlopige verkoopovereenkomst voor jou gereserveerd is. Je makelaar stelt een reserveringscontract op met daarin de gegevens van de woning, de gegevens van de koper en verkoper, de geldigheidsduur en natuurlijk de overeengekomen prijs. Er kunnen ook extra clausules worden opgenomen, bijvoorbeeld met afspraken rond het meubilair.

Om het een pand te reserveren moet je **aan de makelaar reserveringskosten betalen**. Dat doe je op de derdenrekening van de makelaar. Afhankelijk van de prijs van het eigendom kunnen de kosten variëren tussen € 3.000 en € 10.000. De reservering wordt meestal binnen drie weken gevolgd door de voorlopige verkoopovereenkomst. Die geldt na het betalen van 10% van de totale waarde van de woning (min de reeds betaalde reserveringskosten).

Deze periode laat je toe om je verder te informeren over bijvoorbeeld een lening of de fiscale structuur van je aankoop.

De precieze inhoud van de **reservering- en voorlopige verkoopovereenkomst** kom je meestal overeen met de verkoper na het consulteren van je regio-expert en/of advocaat.

Indien uit het administratief onderzoek blijkt dat er onoplosbare problemen zijn met bijvoorbeeld documenten, de eigendomstitel, schulden of belastingen, wordt de reservering ingetrokken en de reserveringsvergoeding terugbetaald. Er wordt dan geen verkoopovereenkomst getekend bij de notaris en de reserveringsovereenkomst vervalt. Dit komt in de praktijk echter zelden voor.



7. De verkoopovereenkomst en eigendomsakte

In Spanje bepaalt de koper bij welke notaris (*notario*) de eigendomsakte wordt geleverd. Dit betekent overigens niet dat de notaris voor jou werkt. Hij of zij is namelijk altijd een ambtenaar van de Spaanse overheid, en handelt volledig onafhankelijk.

De rol van de notaris is vooral formeel: hij of zij behoudt voornamelijk het **overzicht op het juridische aspect** van het aan- en verkoopproces.

Let op!

De notaris kijkt enkel na of alles volgens het boekje is verlopen. De inhoudelijke verantwoordelijkheid daarvoor ligt bij je advocaat.

Wanneer de notaris bevestigt dat de overeenkomst volledig legaal tot stand is gekomen drukt hij of zij letterlijk de stempel op de eigendomsakte (*escritura*). Daarop volgt de registratie van de eigendomsakte in het Spaans kadaster. Daarnaast gaat de notaris ook na of alle belastingen zijn betaald.

Op dat moment zal aan jou gevraagd worden om het overige bedrag van de verkoopovereenkomst te betalen. Zoals eerder gezegd moet je even stilstaan bij welke betalingswijze je voorkeur heeft (zie pagina 12: open een Spaanse bankrekening). Ook de overige kosten (ongeveer 2% van de aankoopprijs) betaal je op dat moment.

Bij de aankoop van een bestaande woning of appartement moet je rekening houden met bijkomende kosten van ongeveer **12% tot 14 %** afhankelijk of het om een bestaande woning of een nieuwbouwproject gaat. **Met welke kosten moet je sowieso rekening houden?**

- ♦ **8% tot 10% registratiebelasting** (ook 'TPO', of 'Impuesto sobre Transmisiones Onerosas' genoemd) afhankelijk van de regio. Dit is de belasting van toepassing op de aankoop van een bestaande woning in Spanje. Deze belasting moet binnen een maand na ondertekening van de akte betaald worden bij de registratie in het eigendomsregister.
- ♦ **10% BTW** bij aankoop van een **nieuwbouwproject**.
- ♦ **1-1,5% kosten voor advisering en begeleiding** bij aankoop door een consultant en/of advocaat. Afhankelijk van de complexiteit van de verkoopprocedure, kunnen deze kosten verschillen. Veelal wordt er op voorhand een forfaitair bedrag afgesproken om latere verrassingen te vermijden. Deze zal minimaal 2.500 EUR bedragen. Ook vooraf advies inwinnen inzake persoonlijke planning, afgestemd op je persoonlijke situatie, is zeker geen overbodige luxe.
- ♦ **+/- 2 % notariskosten** (incl. zegelrecht, te betalen voor ondertekening van de notariële akte) en de kosten voor inschrijving in het kadaster. Het zegelrecht kan aanzienlijk verschillen naargelang je met registratiebelasting of BTW hebt aangekocht. Bij aankoop met registratierecht is immers enkel het vast zegelrecht verschuldigd.

Let op! Hou wel in je achterhoofd dat bij het afsluiten van een hypotheek hogere schattings- en zegelkosten zullen gelden.

Volgende stappen?

- ♦ Als je wil, kan je het **Spaans burgerschap** aanvragen. Let op: dit heeft voor- en nadelen, dus bekijk dit grondig voor je stappen onderneemt. Ga de impact na op fiscaliteit, sociale zekerheid, gezondheidszorg enz.
- ♦ **Bekijk je fiscale status:** de Belgische / Nederlandse fiscus moet op de hoogte gebracht worden van je aankoop. Check zeker welke informatie je aan je fiscus in je thuisland moet doorgeven.
- ♦ **Het Spaans recht** is anders dan het Belgisch en Nederlands recht. Bekijk daarom goed wat de erfrechtelijke gevolgen zijn van je aankoop in Spanje. Een vermogensplanner kan je bijstaan. MEDVILLA werkt samen met internationale spelers die de rechten in Spanje perfect kennen en advies kunnen verstrekken met het oog op de toekomst.

Waarom kiezen voor Spanje?

Wonen in Spanje hangt samen met een bepaalde levensstijl. Ruil jij graag de drukte van Belgische en Nederlandse steden in voor een welverdiende siësta of ben je een bourgondiër die weet wat lekker eten en drinken is? Dan is Spanje dé locatie voor jou!



1. Geniet van meer dan 300 dagen zon

Spanje geniet aan de Costa Blanca en aan de Costa del Sol van een microklimaat. Zelfs tijdens de winter blijven de temperaturen aangenaam! **Meer dan 300 dagen zon per jaar** hebben een positieve impact op je mentale en fysieke gezondheid.

2. Je zal kunnen genieten van de overheerlijke Spaanse keuken

Van het leven genieten en gastronomie zijn twee zaken die voorop staan in Spanje. De mediterrane keuken, de tapas en de duizenden hectaren wijngaarden zijn hier een goed voorbeeld van. Daarnaast telt Spanje sinds 2019 236 sterrenrestaurants. De koploper hier is de Costa Blanca Norte, hier bevinden zich de meeste sterrenrestaurants in Europa.



3. Klaar met binnen zitten, je buitenleven kan beginnen

Een stevige fietstocht, gevolgd door een gezellig aperitiefje op je terras en een lekkere paella schotel: dat is Spanje. Een groot deel van je tijd zal je ongetwijfeld buiten doorbrengen met dank aan de al-fresco levensstijl!

4. Je bent nooit ver weg van “huis”

Spanje mag dan wel “ver weg zijn” volgens je familie en vrienden, maar laten we eerlijk zijn het is niet het einde van de wereld en op twee tot drie uur vliegen sta je al op een van de vele Spaanse luchthavens. Zo lang sta je misschien dagelijks in de file onderweg naar je werk, gebruik dat maar als argument.



5. Overal rondom je ongerepte natuur

Bergen, valleien en 8.000 km kustlijn. De Spaanse flora en fauna zal je nooit vervelen. Het is niet voor niets dat Spanje de vierde hoogste levensverwachting ter wereld heeft met gemiddeld 82,8 jaar. Spanjaarden dragen ecologie hoog in het vaandel. Het was het eerste land ter wereld waar de grootste energiebron van windmolens afkomstig is.

6. De uitstekende gezondheidszorg houdt je jong

België en Nederland mogen dan wel gekend zijn voor hun goede gezondheidszorg maar volgens de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) en de Bloomberg Healthiest Country Index doet Spanje daar niet voor onder. Zij plaatsen de Spaanse gezondheidszorg in de top 10 van de wereld. Topartsen en goed opgeleide verplegers zijn er de norm. De gezondheidscentra en ziekenhuizen zijn uitgerust met de nieuwste technologieën en hebben een uitstekende reputatie.



7. Sporten zal wel binnen je planning passen

Het tempo in Spanje ligt een stuk lager dan bij ons, maar dat geldt niet wat sport betreft. Of je nu houdt van water- of wintersporten, of toch liever gaat voor klassiekers zoals golfen of fietsen. Spanje laat echt alles toe!



Neem contact op met MEDVILLA

Een woning gevonden die je aanspreekt? Neem contact op met ons, we helpen je met veel plezier verder. “Samen op weg naar jouw droomwoning?” Dat doen we:

- ♦ **Op een transparante manier.** Als echte experts in het kopen en verkopen van luxe vastgoed informeren we je helder en duidelijk, op elk moment in het proces, over de volgende stappen.
- ♦ **Via een klantvriendelijke één-op-één service.** Tijdens je zoektocht staan jouw noden en wensen steeds centraal. Geen ellenlange ritten naar panden die je niet interesseren, geen mooie praatjes en lelijke plaatjes.
- ♦ **Met de juiste dosis informatie.** Voor alle vragen kan je bij ons terecht. Wij kennen Spanje heel goed en kunnen je nuttige tips geven. Daarnaast werken onze makelaars nauw samen met onze data-analisten zodat ze je ook informatie kunnen geven over trends in de markt en de regio.
- ♦ **En het oog op de toekomst.** Klantgericht- en klantentevredenheid! Onze tevreden klanten zijn onze ambassadeurs voor de toekomst. Wij luisteren permanent en actief naar jullie ervaringen en staan open voor feedback en verbeteringen. Dit om de weg naar jouw droomwoning nog beter te laten verlopen!

Zoekresultaten onthouden, favoriete panden opslaan, gerichte zoekfilters gebruiken? Het kan allemaal via jouw persoonlijk profiel op onze website!

Vragen? Stuur een mailtje naar info@medvillaspanje.com

Blijf altijd op de hoogte van MEDVILLA

