

Kopen & Verkopen van onroerend goed in Spanje

Introductie

Diana Zuuring Advocaten

Diana Zuuring Advocaten is een meertalig advocatenkantoor in Spanje aan de Costa del Sol in Marbella. Wij zijn gespecialiseerd in de overdracht van residentieel en commercieel onroerend goed voor fiscaal resident en niet - resident.

De oprichtster, Diana Zuuring, was aanvankelijk als advocate werkzaam in Duitsland en heeft een gedegen kennis van de Spaanse wetgeving opgebouwd tijdens haar werkzaamheden voor enkele van de meest bekende advocatenkantoren in Málaga en Marbella. Zij is als advocate erkend aan de balie in Duitsland en Spanje en spreekt vloeiend Duits, Spaans, Engels en Nederlands.

Diana Zuuring Advocaten biedt u graag de volgende diensten aan:

- Aan- en verkoop van onroerend goed (residentieel, commercieel)
- Overige diensten zoals huurcontracten, aanvraag NIE nummers etc
- Belastingaangiftes, onderhoud van boekhouding
- Testamenten en erfrecht
- Procesvoering en rechtzaken
- Algehele juridische- en belasting adviezen

Wij begrijpen de gedachten van niet-residenten die een aankoop doen in een ander land of bijvoorbeeld een rechtszaak hebben in Spanje en het is ons primaire doel om een professionele, vriendelijke en efficiënte service te bieden.

Ons kantoor heeft de juridische en fiscale kennis, ervaring en het netwerk om al uw wensen met betrekking tot de bovenstaande onderwerpen perfect te behandelen.

Het proces van de aankoop

Een makelaar kiezen

Kies altijd een erkende en geregistreerde makelaar die voor u de juiste woning kan vinden en die u verder ook richtlijnen kan geven tijdens de oriënterende gesprekken met de eigenaar.

Een advocaat kiezen

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 aankoop. Hij 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 worden, bijvoorbeeld of het onroerend goed vrij is van lasten, schulden en rechten en of alle belastingen en de service-kosten aan de vereniging van huiseigenaren zijn betaald.

Het onderzoek van het onroerend goed

Het onderzoek van het onroerend goed is afhankelijk van de keuze die u heeft gemaakt (een nieuw bouw of bestaande woning etc.) Indien u een advocaat in uw eigen land kiest kan dit het aankoopproces aanzienlijk vertragen en de advocatenkosten verhogen.

De reservering

Na het vinden van de geschikte woning 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 waarde van €3.000 tot €12.000 te worden gedaan. Daarom moet u, voordat u naar Spanje komt, voorbereidingen 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 omdat de verwerking ongeveer 14 dagen in beslag neemt. Een dergelijke vertraging kan de koop alsnog doen mislukken.

Het tekenen van het privé koopcontract

Ongeveer 14 dagen na het tekenen van het reserveringscontract is de volgende stap in het koopproces het tekenen van het privé koopcontract tussen de koper en de verkoper (of hun wettelijke vertegenwoordigers). 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 tekenen van het privé koopcontract betaalt u tussen de 10% en 50% 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.

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

Het notariële koopcontract

In Spanje is een aankoop officieel voltrokken na het tekenen van de notariële eigendomsakte bij een 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 electriciteit 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 kostenloze 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 electriciteitsaansluiting. 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 een garantie van 10 jaar tegen constructiefouten.

Kosten

Er zijn in totaal drie soorten honoraria en twee belastingen betrokken bij het aankopen 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

1. Honorarium voor de advocaat: Het kantoor Diana Zuuring Advocaten verstrekt u geheel vrijblijvend een prijsindicatie van kosten en honoraria met betrekking op uw zaak (vastgesteld door de officiële prijslijst voor advocaten) en houdt u gedurende de procedure op de hoogte van de kosten. De combinatie van de verschillende specialiteiten van het kantoor betekent een kostenbesparing voor u waardoor wij met onze honoraria zeer concurrerend zijn.
2. Notariële kosten: bij de wet vastgesteld en deze kunnen variëren van € 300 tot €1.200, afhankelijk van de koopprijs
3. Registratiekosten: normaal 60% tot 80% van de notariële kosten

Belastingen

1. Bij aankoop van een bestaand pand betaalt u alleen overdrachtsbelasting. Tot een koopbedrag van 400.000 euro bedraagt deze belasting 8%, vanaf 400.000 euro tot 700.000 euro 9% en over het meerbedrag betaalt u 10% belasting. Bijvoorbeeld, de koopprijs is 450.000 euro, dan betaalt u over 400.000 euro 8% en over de resterende 50.000 euro betaalt u 9%. Overdrachtsbelasting wordt betaald naar de tekening van het notariële koopakte.

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

De BTW die geheven wordt op nieuwbouw is verschuldigd bij iedere betaling, koopcontract. Het BTW- tarief van 21% wordt toegepast op de aankoop van commercieel onroerend goed, bouwgrond of garages.

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 electriciteit

- Het op uw naam laten zetten van de rekeningen voor de voorzieningen van nutsbedrijven en het laten betalen via een automatische betalingsopdracht
- Vertegenwoordiging in eigenaarsvereniging
- Fiscale vertegenwoordiging
- Verzekering
- NIE nummer (Spaanse Sofi-nummer)
- Bankrekening
- Notariële volmachten

Jaarlijkse kosten en belastingen verbonden aan onroerend goed

1. Gemeentelijke onroerend goedbelasting
2. Inkomstenbelasting over het onroerend goed voor niet-residente eigenaren
3. Voorzieningen van nutsbedrijven
4. Verzekeringen
5. Service-kosten voor gemeenschappelijk eigendom

Hypotheek

Spaanse banken verstrekken graag een hypotheek aan niet-ingezetenen die onroerend goed kopen in Spanje. De looptijd van de hypotheek is afhankelijk van de leeftijd van de hypotheeknemer, maar kan vaak 20 jaar bedragen. Het bedrag van de hypotheek kan oplopen tot 70% van de taxatiewaarde van het onroerend goed, afhankelijk van uw inkomen en bezittingen. De meeste banken hanteren de regel dat uw maandelijks inkomen ongeveer het drievoudige van het maandelijks afbetalingsbedrag moet zijn.

De bank heeft voor het afsluiten van een hypotheek de volgende documenten nodig:

1. een kopie van uw laatste belastingaangifte
2. salaris slip van de laatste drie achtereenvolgende maanden. Zelfstandigen moeten een accountantsverklaring kunnen voorleggen van het laatste boekjaar, gewaarmerkt door de boekhouder
3. een bankreferentie met adres, telefoon, fax, naam van de manager en uw bankrekeningnummer
4. indien u in loondienst bent: contract van de firma, werkgever voorleggen.

5. een lijst van bezittingen, lopende schulden, zoals kredieten, persoonlijke leningen etc.
6. bankafschriften van de laatste drie maanden.

Testamenten

Het is in ieder geval raadzaam in Spanje een Spaans testament op te laten maken dat uitsluitend betrekking heeft op uw Spaanse vermogen. Door het niet opstellen van een wilsbeschikking kunnen uw erfgenamen in een tijdrovende en dure juridische procedure verwickeld raken. Als buitenlander is het meestal zo dat de Spaanse autoriteiten u niet verplichten om het Spaanse successierecht te volgen. U kunt uw bezit nalaten aan de persoon van uw keuze zolang de wet in uw land dat toestaat.

Verkopen van onroerend goed

1. Vermogenswinstbelasting: een niet-resident van Spanje draagt de verkoopwinst 19% over aan de Spaanse fiscus.
2. Indien de verkoper niet-resident is, zal bij het verkopen van onroerend goed de advocaat van de koper 3% van de verkoopprijs inhouden en deze direct aan de belastingdienst betalen als voorheffing op de eventuele verplichting tot betaling van de vermogenswinstbelasting. U advocaat zal u graag over uitzonderingen informeren.
3. Plus Valia: belasting over de waardevermeerdering van de grond
4. Honorarium voor de advocaat
5. Commissie van de makelaar
6. Als u een hypotheek op uw onroerend goed heeft, moet u ook de kosten van de resolutie van de hypotheek naar de bank betalen evenals de daaruit voortvloeiende register- en notariskosten.