



Fuster & Associates

PRIME LAW



GIDS VOOR HET
KOPEN VAN ONROEREND
GOED

Fuster & Associates

Fuster & Associates is opgericht in 1997, en sindsdien hebben wij meer dan 10.000 internationale klanten geholpen bij de aankoop van onroerend goed in Spanje. Wij zijn bekend in de vastgoedsector vanwege onze profesionaliteit en ijver, factoren die ons in staat stellen onze klanten steeds te voorzien van uitstekende resultaten.

De Gids

De aankoop van onroerend goed in Spanje is al jaren populair, en dat zal zo blijven. Hiervoor zijn diverse oorzaken aan te wijzen waaronder het prachtige klimaat, een benijdenswaardige levensstijl en goede internationale reisverbindingen.

Het koopproces in Spanje is niet gecompliceerd, maar kan voor buitenlandse kopers lastig zijn vanwege de taalbarrière en de unieke aspecten van het Spaanse juridische- en belastingstelsel.

Deze gids behandelt het aankoopproces, geeft een overzicht van gerelateerde kosten, beantwoordt veel gestelde vragen en laat zien hoe onze diensten het proces makkelijk en stress-vrij maken.



Kostenoverzicht

Een van de dingen waar onze klanten om vragen is welke kosten gemoeid zijn met de aankoop van onroerend goed in Spanje.

In de volgende tabellen ziet u een kostenoverzicht voor aankopen in de regio Valencia (Costa Blanca) en Murcia (Costa Cálida).

Regio Valencia: Bestaande Bouw

Prijs onroerend goed	150,000 €
Overdrachtsbelasting	15,000 €
Notaris kosten	1,500 €
Regiser kosten	700 €
Nutsbedrijven	500 €
Advocaten kosten	1,295 + BTW €

Totale Kosten 169,267 €

Regio Valencia: Nieuw Bouw

Prijs onroerend goed	150,000 €
BTW	15,000 €
Zegelrecht: 1.5%	2,250 €
Notaris kosten	1,500 €
Register kosten	700 €
Nutsbedrijven	500 €
Advocaten kosten	1,500 + BTW €

Totale Kosten 171,765 €

Regio Murcia: Bestaande Bouw

Prijs onroerend goed	150,000 €
Overdrachtsbelasting	12,000 €
Notaris kosten	1,500 €
Regiser kosten	700 €
Nutsbedrijven	500 €
Advocaten kosten	1,295 + BTW €

Totale Kosten 166,267 €

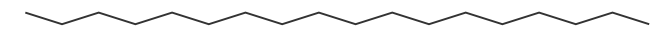
Regio Murcia: Nieuw Bouw

Prijs onroerend goed	150,000 €
BTW	15,000 €
Zegelrecht: 2%	3,000 €
Notaris kosten	1,500 €
Register kosten	700 €
Nutsbedrijven	500 €
Advocaten kosten	1,500 + BTW €

Totale Kosten 172,515 €



Aankoop Spaans onroerend goed: Het proces



We hebben het koopproces opgedeeld in diverse stappen, zo ziet u exact wat er per stap gebeurt en hoe wij van dienst kunnen zijn.

1 / Uw Aankoop Voorbereiden

2 / Uw Aankoop Afronden

3 / Na Uw Aankoop



1 Uw Aankoop Voorbereiden

A) Particulier Koopcontract

☆ *Wat is het*

Een contract getekend door de verkoper en de koper voorafgaande aan de oplevering, om de verkoopsovereenkomst tussen de twee partijen te formaliseren.

⚙ *Wat doen wij*

Wij controleren het contract voor u voordat u deze ondertekent en geven uitleg daar waar nodig.

Wij adviseren u of het in uw belang is het contract wel of niet te ondertekenen.

B) Volmacht

☆ *Wat is het*

De volmacht is een document waarin u uw advocaat machtigt in uw belang op te treden.

Een voorwaarde van iedere volmacht is dat alle handelingen die in uw belang worden uitgevoerd, in uw voordeel moeten zijn.

⚙ *Wat doen wij*

Wij lichten de volmacht toe en voorzien u van een vertaling.

Wij verzekeren u dat u tevreden bent voordat u het document ondertekent.

C) NIE Nummer

☆ *Wat is het*

Het NIE nummer is een fiscaal identificatienummer voor buitenlanders, noodzakelijk om transacties te doen in Spanje.

⚙ *Wat doen wij*

Wij doen de aanvraag van het NIE nummer namens u en zodra het document gereed is, zullen wij dit ophalen bij de betreffende instanties.

D) Een Spaanse bankrekening openen

☆ *Wat is het*

Een Spaanse bankrekening is noodzakelijk voor het betalen van facturen van oa. nutsbedrijven, de Vereniging van Eigenaren en onroerende-zaakbelasting. Automatische incasso kan worden opgezet voor deze betalingen.

⚙ *Wat doen wij*

Wij zullen een bankrekening voor u openen en u informeren over de bankpraktijken.



E) Zorgvuldigheid

☆ *Wat is het*

Een studie die moet worden uitgevoerd alvorens onroerend goed te kopen in Spanje.

De uit te voeren studie is afhankelijk van het feit of het onroerend goed nieuwbouw of een wederverkoop is.

⦿ *Wat doen wij*

We maken een uitgebreide studie van het onroerend goed om ervoor te zorgen dat de aankoop volledig legaal en veilig is en dat uw belangen volledig worden beschermd.



2 Uw Aankoop Afronden

A) De Afronding

☆ *Wat is het*

Waar? Het notaris kantoor.

Wat gebeurt er? Het openstaande bedrag voor het onroerend goed wordt overgedragen, evenals het eigendom en de sleutels.

⦿ *Wat doen wij*

We controleren de eigendomsakte bij de notaris en ondertekenen namens u. U hoeft zelfs niet aanwezig te zijn maar u kunt uiteraard wel meegaan als u dat wenst

B) Belastingen en honoraria

☆ *Wat is het*

Een totaal van 4 belastingen en honoraria moeten worden betaald na de afronding: notaris & kadaster honoraria, overdrachtsbelasting, en de gemeentelijke Plusvalía belasting (een belasting op de waardevermeerdering van de grond waarop de woning staat).

Voor nieuwbouw onroerend goed moet tevens zegelrecht belasting betaald worden.

⦿ *Wat doen wij*

We berekenen de verschuldigde belastingen en honoraria en voeren alle betalingen namens u uit.

C) Inschrijven eigendomsakte

☆ Wat is het

De eigendomsakte (escritura) moet worden ingeschreven bij het lokale eigendomsregister. Het is in uw belang dit zo snel mogelijk na afronding te regelen.

⚙ Wat doen wij

We nemen dit proces voor onze rekening en registreren het onroerend goed namens u, verzekerd dat dit snel en efficiënt gebeurt.

D) Nutsvoorzieningen en diensten

☆ Wat is het

Water, elektriciteit / gas, Vereniging van Eigenaren (indien van toepassing) en gemeentebelastingen moeten op uw naam komen te staan.

⚙ Wat doen wij

Wij nemen u het hele proces uit handen en zorgen ervoor dat alle overschrijvingen correct uitgevoerd worden.



3 Na Uw Aankoop

A) Belasting

Na aankoop van uw onroerend goed moet u zich ervan verzekeren dat u op de hoogte bent van uw belastingsverplichtingen en dat u deze nakomt.

Informatie over ons fiscaal dienstenpakket vindt u op pagina 15 van deze gids.

B) Nalatenschapsplanning

Organisatie nalatenschap en het opstellen van een Spaans testament is een belangrijke stap na de aankoop van onroerend goed, als bescherming tegen eventuele problemen.

Informatie over ons testamentenservice vindt u op pagina 15 van deze gids.

C) Geniet van Spanje

U komt hier naar toe met een reden; heerlijk weer, prachtige stranden, vriendelijke mensen en een gezonde levensstijl maken Spanje tot een perfecte plek om te wonen.

Onze eigendomsoverdracht service is inclusief het Fuster & Associates Lidmaatschap, dat toegang geeft tot exclusieve gratis evenementen. Voor meer informatie over het lidmaatschap, inclusief evenementen, bezoekt u onze website:

www.fuster-associates.com



Veel Gestelde Vragen

- Q.

Onderteken ik het contract voordat ik deze met een advocaat heb gecontroleerd?
- A.

Het contract is niet bindend voor de koper; dus u bent niet verplicht het totale bedrag te betalen als het contract getekend is. Als u een betaling niet voldoet, pleegt u contractbreuk en verliest u uw aanbetaling. Omdat de aanbetaling slechts 3.000€ is, raden wij u aan een contract te tekenen omdat u recht heeft op terugbetaling van de aanbetaling als de aannemer niet aan alle juridische eisen voldoet.
- Q.

Hoe kan ik de aankoop van de woning financieren?
- A.

Het is mogelijk financiën te verkrijgen voor de aankoop van een woning. U kunt een hypotheek aanvragen bij een spaanse bank of bij een buitenlandse kredietverstrekker.
- Q.

Wat zijn de totale kosten voor het verkrijgen van een hypotheek?
- A.

De kosten voor het verkrijgen van een hypotheek zijn ongeveer 4% - 5% van het totaal geleende bedrag.
- Q.

Hoe kan ik geld overmaken naar mijn buitenlandse rekening?
- A.

U kunt direct geld overmaken van uw nederlandse/belgische bankrekening naar uw spaanse bankrekening, dit kan 3 tot 5 dagen duren. Of u kunt gebruik maken van een internationaal geldkantoor dat u wellicht goedkopere tarieven en een snellere transactie kan bieden.
- Q.

Wordt er een bouwkundig rapport opgesteld voor de woning?
- A.

Als u een nieuwbouw woning koopt krijgt een garantie van 10 jaar van de aannemer en een certificaat van de architect.

Als u een bestaande woning koopt wordt er geen bouwkundig rapport uitgevoerd om de conditie van de woning te controleren, maar dit kan indien gewenst als toevoeging gedaan worden.

- Q.

Worden de nieuwbouw woningen normaal gesproken op tijd opgeleverd? Wat zijn de verantwoordelijkheden van de aannemer indien deze de woning niet op tijd opleverd?
- A.

Als de vertraging meer dan 4 maanden duurt heeft u recht op compensatie.
- Q.

Welke garanties zijn er van de aannemer of de projectontwikkelaar?
- A.

Bank garanties of verzekerings polissen dienen te worden geregeld wanneer er een bedrag betaald wordt voor een woning in aanbouw. Er zijn wettelijke bepalingen voor aannemers om betalingen voor een woning in aanbouw te garanderen tot deze voltooid is (Spaanse wet L38/1999 & L57/1968). Hierna heeft de woning een tienjarige garantie voor eventuele bouw mankementen.
- Q.

Wat gebeurt er indien de aannemer failliet wordt verklaard?
- A.

Als de aannemer failliet verklaard wordt en u heeft een bankgarantie voor de gedane betalingen, dan krijgt u deze terug. Als u geen bankgarantie heeft verliest u de gedane betalingen.
- Q.

Wie is de notaris en wie is er aanwezig bij de overdracht?
- A.

De notaris is een openbaar ambtenaar die toezicht houdt op de ondertekening van de koopakte en publiekelijk registreert dat de overdracht begrepen is door beide partijen en ondertekend in zijn aanwezigheid.
- Q.

Moet ik een bouwvergunning aanvragen wanneer ik mijn woning wil uitbreiden/verbouwen of een zwembad wil plaatsen?
- A.

Voor alle werkzaamheden aan de woning is een bouwvergunning vereist. Voor een grote verbouwing heeft u een licencia de obra mayor nodig en voor kleine werkzaamheden een licencia de obra menor.
- Q.

Wat zijn de jaarlijkse kosten voor het bezitten van een woning?
- A.

Een benadering van de kosten:

Gemeentelijke belastingen 400 €
Non Resident belasting 500 €
Plus kosten voor gemeenschappelijke ruimten (indien aanwezig)

- Q.** Wie moet belasting technisch de eigenaar van de woning zijn?
- A.** Er zijn diverse manieren om een woning te kopen, elke manier (zie hieronder) heeft zijn voor- en nadelen. De beste manier voor u is afhankelijk van uw persoonlijke omstandigheden. Wij lichten u graag de diverse mogelijkheden toe, en adviseren u over de meest gunstige manier voor uw situatie.
- IN UW EIGEN NAAM
- IN GEZAMENLIJKE NAMEN: U EN UW ECHTGENO(O)T(E) OF MEDE KOPER
- IN NAAM VAN UW KINDEREN, OF DIEGENE DIE DE WONING ZAL ERVEN
- IN NAAM VAN EEN NAAMLOZE VENNOOTSCHAP
-
- Q.** Wat is Non Resident belasting?
- A.** Voor non residenten is dit een jaarlijkse belasting gebaseerd op alleen spaanse bezittingen, er zijn geen vrijstellingen voor non residenten. Derhalve, non resident huis eigenaren in Spanje zijn jaarlijks aansprakelijk voor vermogensbelasting. Voor non residenten is het belasting tarief 24,75%.
- De belasting voor residenten is gebaseerd op wereldwijde bezittingen.
-
- Q.** Wie betaald de verkoper's belasting?
- A.** De koper is verplicht bij spaanse wet, 3% van de aankoopprijs te betalen aan het belastingkantoor om mogelijke belastingverplichtingen van de verkoper te dekken. Dit betekent niet dat de aankoopprijs verhoogd wordt voor de koper, hij betaald 97% van de overeengekomen prijs aan de verkoper, en 3% aan het belastingkantoor. Wij zullen dit voor u regelen en kunnen ook een terugvordering van deze restitutie voor u aanvragen.
-
- Q.** Hoe word ik een resident?
- A.** Als u permanent of minstens 6 maanden per jaar in Spanje woont, wordt van u verwacht dat u uw residencia aanvraagt. Wij kunnen u helpen bij deze aanvraag.

Vastgoedrechtendiensten

Officieel Onroerend Goed Rapport: 150 €

Het Officieel Onroerend Goed Rapport is een document dat toekomstige kopers vóór aankoop alle benodigde juridische informatie geeft over het onroerend goed dat zij wensen te kopen.

Als u besluit het onroerend goed te kopen, zal de prijs van het eigendomsoverdracht pakket worden verminderd met de prijs van het rapport.

Eigendomsoverdracht aankoop: Vanaf 995 €

Wij zijn gespecialiseerd in het eigendomsoverdrachtsproces en ons team van experts garandeert dat uw aankoop professioneel, veilig, en voorspoedig wordt behandeld.

Testamenten: 120 €

De testamentenservice van Fuster & Associates is inclusief het opstellen van het testament en de vertaling hiervan in uw taal, advies over de wijze waarop de successierechten van de erfgenamen beperkt kunnen worden, en begeleiding en assistentie op het notariskantoor.

Belastingzaken 89 € per jaar

We bieden een volledige fiscale dienstverlening, zowel aan cliënten die woonachtig zijn in Spanje, als daarbuiten, evenals gratis fiscaal consult gedurende het jaar.



Gids voor het kopen van onroerend goed

Hoe verder



Wij hopen dat deze gids hulpvol geweest is bij de aankoop van uw onroerend goed in Spanje.

Mocht u meer informatie willen ontvangen over het aankoopproces en / of één van onze diensten, neemt u dan contact met ons op via telefoon of per e-mail, of loop even binnen op een van onze kantoren.

Los Alcázares Kantoor:



Telefoon +34 968 575 650 **Fax** +34 968 334 514

Avenida de la Libertad, 301 Edificio Europa, 1ª planta, No. 6 30710 Los Alcázares Murcia, Spain

La Zenia Kantoor:



Telefoon +34 965 271 505 **Fax** +34 968 334 514

Centro Comercial Bellavista, L4 CN-332, km49 03189 La Zenia, Orihuela Costa Alicante, Spain

Teulada Kantoor:



Telefoon +34 965 271 505 **Fax** +34 968 334 514

Avda. del Mediterraneo, 93 Teulada 03725 Alicante, Spain

Sotogrande Kantoor:



Telefoon +34 856 920 128 **Fax** +34 968 334 514

Galerías Paniagua, local 20B Sotogrande 11310 Cádiz, Spain