



JURIDISCHE ASPECTEN

Het is in Spanje gebruikelijk om een reserveringsbedrag te betalen aan de verkoper om het door u gekozen huis van de markt te houden zolang beide partijen in onderhandeling zijn. Dit bedrag wordt verrekend met de koopprijs, u betaalt het dus niet extra. Mochten de onderhandelingen op niets uitlopen wordt dit bedrag geretourneerd.

Nadat u uw huis gekocht heeft, assisteren wij u samen met onze partners bij advisering over juridische en fiscale aspecten en de papierwinkel die komt kijken bij het aankopen van een huis in Spanje.

Wij adviseren u om altijd een onafhankelijke Spaanse advocaat in te schakelen voor de afhandeling van de koop zodat alle stukken zorgvuldig gecontroleerd worden.

Bestaande woningen - het voorlopig koopcontract

Het duurt ongeveer 2 weken voordat het voorlopig koopcontract wordt opgemaakt, zodat uw advocaat de tijd heeft om de benodigde controles uit te voeren op bijvoorbeeld het eigendomsbewijs, de kadastrale inschrijving en om te controleren of er betaling van alle belastingen heeft plaatsgevonden. In het voorlopig koopcontract worden afspraken gemaakt over de overdracht, speciale voorwaarden worden eventueel beschreven en er wordt een overdrachtsdatum afgesproken. In dit stadium wordt er 10% van de koopprijs aanbetaald aan de verkoper of projectontwikkelaar. Dit bedrag wordt niet geretourneerd als de koper zich terugtrekt.

Nieuwe projecten

Als het huis nog in aanbouw is zal de projectontwikkelaar een voorlopig koopcontract opmaken. Een belangrijk detail hierin is een bankgarantie of verzekeringscertificaat om te garanderen dat u uw geld terugkrijgt als het project niet zou worden opgeleverd.

Uw advocaat controleert of dit geregeld is voordat uw aanbetaling wordt gedaan. De aanbetaling op een nieuw project varieert maar ligt meestal tussen de 10 en 40% van de koopprijs. Als u een huis koopt met gemeenschappelijke zones (zwembad, tuin etc.) zal in het contract beschreven staan welk percentage van de gemeenschappelijke zones uw eigendom is en over dat percentage zal uw eigen bijdrage aan de onderhoudskosten worden vastgesteld.



JURIDISCHE ASPECTEN

Taxatie

Als u een hypotheek neemt zal de bank of hypotheekverstrekker in de meeste gevallen een officiële taxatie van uw huis laten maken. U kunt dit ook zelf laten uitvoeren door een onafhankelijk taxatiebureau.

De overdracht bij de notaris

De volgende stap is de overdracht. In aanwezigheid van de notaris wordt het koopcontract door alle partijen ondertekend. Als u een hypotheek hebt zal meestal ook een vertegenwoordiger van de bank aanwezig zijn. Bij de notaris wordt de definitieve betaling verricht en is uw huis uw eigendom.

Registratie

Na afloop van de overdracht zal de notaris de stukken aan het kadaster sturen. Uw advocaat draagt zorg voor betaling van alle overdrachtsbelastingen en laat uw onroerend goed registreren. De definitieve registratie neemt ongeveer 2 maanden in beslag en u ontvangt een bericht van uw advocaat zodra dit geregeld is.

KOSTEN EN BELASTINGEN

Kosten

Kosten voor het werk van een advocaat liggen tussen de 1 en 2 procent van de koopprijs plus BTW (IVA, momenteel 16%). Notaristarieven zijn wettelijk vastgesteld en worden gebaseerd op de grootte van grondstuk en inhoud van het huis. Kosten liggen tussen de 1 en 2 procent van de waarde van het onroerend goed. Als u een Spaanse hypotheek heeft kunt u rekenen op 1 procent afsluitkosten en 1 procent registratiekosten.



JURIDISCHE ASPECTEN

Belastingen

De overdrachtsbelasting (ITP) bedraagt momenteel 7% van de koopprijs bij bestaand onroerend goed. Als u een nieuwbouwproject koopt betaalt u BTW van 7% en 0.5% leges. De plusvalia - een belasting gebaseerd op de toegenomen waarde sinds de laatste verkoop wordt gewoonlijk door de verkoper betaald maar soms wordt onderhandeld dat de koper dit betaalt.

Villa Nova Real Estate SL
Malaga - Marbella - Alhaurin el Grande

Postadres:
Cuesta de la Palma 26, 29120 Alhaurin el Grande
CIF: B92895358

T/F: + 34-952 596 496
M: + 34-600 293 795
W: www.villanovaspain.com
M: info@villanovaspain.com