

Het kopen van een huis of appartement in Spanje



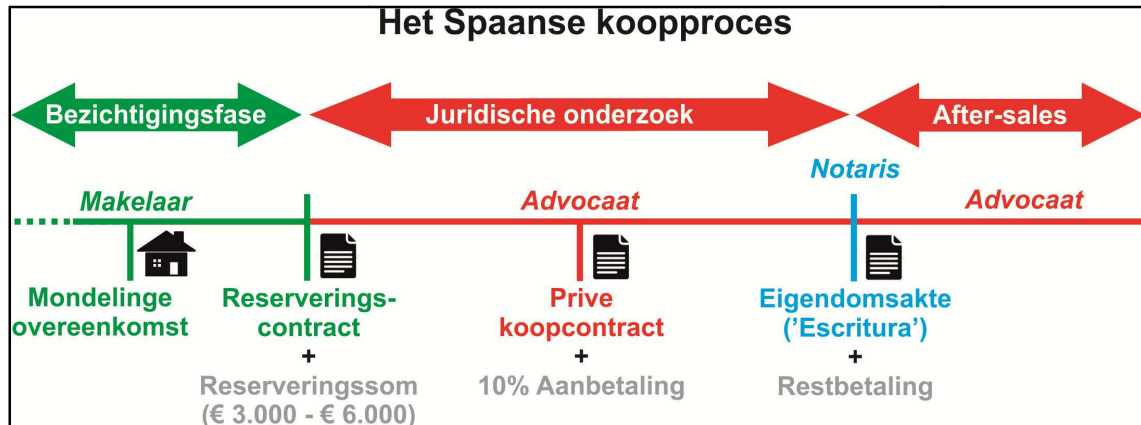
Het kopen van een huis of appartement in Spanje

Hoewel de Europese gemeenschap tracht om de wetgeving tussen de Europese landen te standaardiseren, blijft het aankopen van een huis in het buitenland een complexe aangelegenheid. Aangezien de investering in onroerend goed voor de meeste van ons echter één van de belangrijkste financiële beslissingen in hun leven vormt, is het van groot belang om goed op de hoogte te zijn van de **verschillen tussen het Nederlandse en het Spaanse koopproces**. Niemand wil immers na de sleuteloverdracht van zijn droomhuis nog aanlopen tegen **juridische of fiscale problemen**.

Deze verschillen hebben grote invloed op alle aspecten van de kooptransactie. Het eerste verschil is de **rol van de professionals**, aangezien er in het Spaanse proces naast de makelaar en de notaris ook een **advocaat** werkzaam is. Deze advocaat verricht het grootste deel van het werk dat in Nederland door de notaris gedaan wordt. Het tweede verschil is dat er in Spanje niet één maar **twee officiële instanties** bestaan voor de registratie van onroerend goed: het Registro de la Propiedad en het Catastro.

Wij geven u hieronder een voorbeeld van een **correcte en veilige kooptransactie**. Het is echter altijd aan de koper en verkoper om afhankelijk van de situatie de exacte stappen van het proces te bepalen. In het volgende overzicht ziet u de vier fases en hierin kunt u zien dat er in principe **drie momenten zijn voor ondertekening en betaling**.

Koopproces in Spanje



1. Bezigingsfase



Makelaar

- Reserveringscontract
- Reserveringssom van € 3.000 a € 6.000

2. Onderzoeksfase



Advocaat

- Privé koopcontract
- 10% aanbetaling

3. Eigendomsakte



Notaris

- Eigendomsakte (Escritura Publica)
- Rest verkoopprijs

4. After-sale werkzaamheden



Advocaat / Adviseur

1. Bezichtigingsfase (makelaar)

1.1 De zoektocht

In de eerste fase zullen de meeste van u één of eventueel meerdere makelaars uitkiezen die de lokale markt goed kent. De makelaar heeft de zeer belangrijke taak om het huis of appartement te vinden dat aan al uw wensen en behoeften voldoet. Een goede makelaar doet dit op basis van zijn **marktkennis en werkervaring** en in de meeste gevallen kan hij u veel meer achtergrondinformatie geven over het pand, de verkopers en de omgeving dan dat alleen een internetadvertentie prijsgeeft. Daarnaast onderhandelt de makelaar namens u over de **verkoopprijs en de eerste koopcondities**. Het is echter niet zijn taak om u te voorzien van juridisch of fiscaal advies. Hiervoor kunt u het best rechtstreeks contact opnemen met een advocaat naar uw eigen keuze, aangezien deze **specialist onafhankelijk is en hiervoor speciaal is opgeleid**.

Net als in Nederland is de makelaardij in Spanje een vrij beroep, dus wij raden u aan om een makelaarskantoor te kiezen met een goede reputatie. De **verkoopcommissies** kunnen variëren -meestal tussen de 3% en 5%- maar deze worden altijd betaald door de VERKOPER. Het kan zijn dat uw droomhuis niet in het bestand staat van uw eigen makelaar. Dan zal er ook gezocht worden het aanbod van andere makelaars en in het geval van een verkoop wordt de commissie dan gedeeld. Sommige makelaars werken met van exclusiviteitscontracten, maar de meeste werken op basis van no-cure-no-pay.

1.2 Het reserveringscontract en de reserveringsom

Zodra de verkoopprijs mondeling is overeengekomen, is het gebruikelijk om via de makelaar een kort **reserveringscontract** te tekenen waarbij een **reserveringsom** van tussen de drie en zes duizend euro wordt betaald. Met deze reservering haalt u het onroerend goed tijdelijk van de markt totdat alle **condities voor het privé koopcontract** zijn uitonderhandeld. De reserveringsom kan op de 'derden-rekening' van de makelaar blijven en mocht de verkoper zich onverhoopt terugtrekken, dan krijgt u uw geld terug. Aan de andere kant is het echt ook zo dat u uw geld kwijt bent, mocht u zelf toch van de koop willen afzien.

2. Onderzoeksfase (advocaat)

2.1 Het officiële onderzoek

In het Spaanse koopproces is een belangrijke rol weggelegd voor de advocaat, aangezien deze het grootste deel van het werk verricht dat in Nederland door de notaris wordt gedaan. De advocaat is verantwoordelijk voor het **juridische onderzoek bij de officiële autoriteiten** en hij controleert alle mogelijke **schulden** die op het onroerend goed rusten. Hij verifieert ook of het huis en het terrein correct zijn **geregistreerd** en of de verkoper ook officieel de **eigenaar** is. Op basis van zijn opleiding en werkervaring kan de advocaat een plan maken om mogelijke onregelmatigheden op te lossen die tijdens het onderzoek naar boven mochten komen. Uw advocaat voorziet u daarnaast van **juridisch en fiscaal advies** en zorgt ervoor dat u precies weet wat u koopt en onder welke condities.

Als bescherming voor de klant is een Spaanse advocaat verplicht lid van de **brancheorganisatie** voor advocaten, el Colegio de Abogados. Hij is ook verplicht om een **bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering** voor advocaten te hebben. Deze documenten garanderen u een kwalitatieve, verantwoordelijke, gespecialiseerde en onafhankelijke service. U kunt deze documenten vinden op onze website onder de kop 'team'.

- Begroting kosten & belastingen

Zodra u een advocaat heeft geselecteerd, zal deze u voorzien van een begroting voor alle bijkomende kosten voor de kooptransactie ('kosten koper'). Meestal bedragen deze **10 tot 12% van de verkoopprijs**. Van dit bedrag gaat 8% (Andalusië) naar de overdrachtsbelasting. Als u een nieuwbouwhuis koopt, betaalt u geen overdrachtsbelasting maar 10% BTW (IVA). Verder betaalt u in Spanje de jaarlijkse onroerend goed belasting 'IBI', die gebaseerd is op de fiscale of kadastrale waarde van uw onroerend goed. Ons kantoor rekent ongeveer 1% als advocaten fee voor het officiële onderzoek. De rest de kosten gaan naar de notaris en officiële autoriteiten.

- Machtiging

U kunt ons advocaatkantoor een **machtiging (volmacht)** verstrekken zodat wij officieel in uw naam kunnen handelen gedurende het hele koopproces. Dit is vooral **praktisch** wanneer u (nog) niet in Spanje woont en dus niet steeds heen en weer hoeft te reizen. (Deze machtiging kunt u op ieder gewenst moment weer intrekken bij iedere willekeurige notaris in Spanje.) Het is gemakkelijker en goedkoper om de machtiging in Spanje te tekenen, maar eventueel kan een Nederlandse notaris u ook van dit officiële document voorzien. De machtiging kan worden gebruikt voor onder meer het aanvragen van het Spaanse belastingnummer (NIE), het openen van een bankrekening, het ondertekenen van de het privé koopcontract en de eigendomsakte, het betalen van belastingen en het overzetten van de servicecontracten. Maar natuurlijk maken wij nooit belangrijke beslissingen namens onze cliënten zonder hen eerst schriftelijk hiervan op de hoogte te stellen.

- Officiële instanties

Spanje heeft een sterk gedecentraliseerde organisatiestructuur en bureaucratische werkzaamheden zijn vaak nog niet geautomatiseerd via het internet. Hierdoor is het vaak nodig om gedurende het proces **persoonlijk naar de autoriteiten** te gaan voor het aanvragen van documenten en uitzoeken van papierwerk. Dit maakt het legale onderzoek van de advocaat een tijdrovende aangelegenheid. Met het onderzoek bij de officiële autoriteiten - zoals het **Registro de la Propiedad, Catastro en de gemeentelijke archieven**- controleert de advocaat de exacte legale status van het onroerend goed en de eigenaar. Hier komen op terug in onderdeel 4, de after-sale werkzaamheden van de 'compra-venta' (koop-verkoop).

- Schulden & Juridische correspondentie

De advocaat controleert of er **juridische correspondentie** over het onroerend goed bestaat bij het Registro de la Propiedad, het Catastro of de betreffende Gemeente. Daarnaast verifieert hij of er schulden op rusten, zoals **hypotheken, beslagleggingen of bijvoorbeeld belastingsschulden**. Dit is zeer belangrijke informatie omdat openstaande schulden in geval van een verkoop automatisch worden overgeschreven op de nieuwe eigenaar.

- Landgrensinspectie (platteland / rustico)

Wanneer u een huis koopt op het Spaanse platteland, is vaak een iets **uitgebreider juridisch onderzoek** nodig. C&D Advocaten heeft veel ervaring opgebouwd op het gebied van onroerend goed buiten de bebouwde kom (non-urbanisable / rustico). Zo kan het bijvoorbeeld nodig zijn om door een architect een onderzoek te laten uitvoeren naar de exacte **terreingrenzen**.

Goedkoop is duurkoop...

Soms geven mensen met een belang in de verkoop het advies om het officiële onderzoek over te slaan om zo geld te besparen. Of ze vertellen potentiële kopers dat in principe iedereen dit onderzoek van uitvoeren, omdat het allemaal openbare informatie betreft. We adviseren u om voorzichtig te zijn met dit advies. Spanje is een sterk gedecentraliseerd land met verschillende niveaus van wetgeving die vaak verandert. Dit geldt des te meer als u op het platteland wilt kopen. Wij hebben vaak cliënten die onze diensten moeten inhuren vanwege juridische of administratieve problemen *nadat* de koop is voltooid. Om te proberen deze problemen op te lossen kost normaal gesproken meer dan de 1% die zij betaald zouden hebben voor het oorspronkelijke juridische onderzoek. En natuurlijk kunnen we in dit stadium geen garanties meer geven voor een goede financiële investering. Een advocaat is opgeleid voor dit werk en hij is daarom de enige specialist die alle aspecten en consequenties van de aankoop kan overzien in het geval van mogelijke onregelmatigheden.

2.2 Het privé koopcontract

De tweede belangrijke taak van de advocaat tijdens deze fase is om namens de cliënt met de (advocaat van de) verkoper te onderhandelen over de specifieke verkoopvoorwaarden. Deze verkoopcondities worden opgenomen in een privé koopcontract dat hierdoor het meest belangrijke document van de overdracht vormt. Hierin staan alle details zoals de definitieve **prijs, het betalingsplan, belastingbepalingen, de deadline voor het tekenen van de eigendomsakte en beperkende voorwaarden** (bijvoorbeeld als de bank u geen hypotheek verstrekt of als er onoverkomelijke problemen naar boven komen tijdens het officiële onderzoek).

Het privé koopcontract maakt ook duidelijk wat er moet gebeuren met de aanbetaling als een van de partij zich -met of zonder geldige reden- terug wenst de trekken uit de kooptransactie. Met andere woorden: met dit contract zorgt uw advocaat ervoor dat u het onroerend goed **risicovrij** kunt kopen met alle mogelijke **garanties**. Beide partijen kunnen zoveel bepalingen in het contract laten opnemen als ze maar willen, zo lang deze maar geen conflict vormen met de Spaanse wet. Uiteraard is deze juridische controle de verantwoordelijkheid van de advocaat en deze gaat daarbij altijd uit van het specifieke soort onroerend goed (appartement, villa, platteland, stedelijke bebouwing, etc.).

Met het tekenen van het privé koopcontract wordt normaal gesproken ook een **aanbetaling** gedaan van 10% van de verkoopprijs en desgewenst kan dit geld op de **derden-rekening** van de advocaat blijven staan tot het ondertekenen van de eigendomsakte bij de notaris. Na de ondertekening van het privé koopcontract zal de advocaat de notaris voorzien van alle gegevens voor de nieuwe eigendomsakte. Overigens komt het ook voor dat in geval van spoed het privé koopcontract wordt overgeslagen en men direct overgaat op de eigendomsakte.

3. Eigendomsakte (notaris)

3.1 Het ondertekenen van de eigendomsakte

De Spaanse notaris komt pas in beeld op de dag van het tekenen van de eigendomsakte en het contact verloopt normaal gesproken alleen via de advocaat. De notaris is een **ambtenaar** van de Spaanse staat en het is zijn taak om te controleren of de akte correct is ondertekend en om de identiteit van de betrokken personen te controleren.

In tegenstelling tot in Nederland heeft hij echter **geen controleplicht** ten opzichte van de **onderliggende documentatie of de juridische inhoud van de overeenkomst**. Ook is hij niet verantwoordelijk voor de nodige **registraties** na de ondertekening of overige **after-sale** werkzaamheden. Zoals al eerder genoemd, is dit het werk van de advocaat.

3.2 Betaling van de rest van de verkoopprijs

Pas tijdens de ondertekening wordt ook de rest van de verkoopsom betaald (verkoopprijs min reservering en aanbetaling). Meestal gebeurt dit door middel van een **bankcheque op naam**. Dit is doorgaans praktischer (en tevens prettiger voor de verkoper) dan een betaling via een banktransfer op diezelfde dag. Uiteraard volgt op dit moment ook de sleuteloverdracht en bent u vervolgens de officiële eigenaar van het onroerend goed.

Overigens kan het zo zijn dat de verkoper graag een deel van de verkoopsom in **zwart geld** betaald krijgt, om zo minder belasting te hoeven betalen over de waardevermeerdering van zijn onroerend goed. Buiten het feit dat dit illegaal is, raden wij iedereen af om hier op in te gaan. In het geval dat u het huis of appartement in de toekomst weer zou verkopen, moet u deze belasting over het betreffende zwarte bedrag namelijk alsnog zelf betalen. Momenteel gaat het hier om 21% voor **fiscaal niet-residenten**.

4. After-sale werkzaamheden (advocaat / adviseur)

Na het ondertekenen van de eigendomsakte is er nog enig belangrijk administratief werk te verrichten. Gedeeltelijk kan dit ook door een andere adviseur gedaan worden, zoals een Spaanse gestor, oftewel administratiekantoor. Maar de meeste mensen laten de after-sale afhandelen door hun advocaat, omdat er dan geen gegevensoverdracht nodig is.

4.1 Registro de la Propiedad & Catastro

Zoals al eerder is vermeld, kent Spanje niet één maar twee officiële instanties voor onroerend goed registratie en dit kan soms tot verwarring leiden bij buitenlandse kopers.

Het **Registro de la Propiedad** is een soort eigendomsregister en hier staan gegevens geregistreerd, zoals hypotheek, beslagleggingen en belastingsschulden. Zoals al eerder beschreven worden nog openstaande schulden in Spanje automatisch overgeschreven op de nieuwe eigenaar, dus deze informatie is ontzettend belangrijk. Het uittreksel van dit register heet de '**Nota Simple**'. Inschrijving in het Registro de la Propiedad is overigens niet verplicht maar wel absoluut raadzaam. (In het geval van een hypotheekverstrekking is deze registratie overigens zowiezo verplicht.) U kunt namelijk de volstrekt legale eigenaar worden van een onroerend goed via enkel het ondertekenen van een privé koopcontract. Via de eigendomsakte en de inschrijving in het Registro de la Propiedad voorkomt u echter te allen tijde iedere vorm van mogelijke juridische discussie.

Het **Catastro** is onderdeel van de Spaanse belastingdienst (Hacienda / Agencia de la Tributaria) en bepaalt de **fiscale waarde (kadastrale waarde)** van uw onroerend goed, bijvoorbeeld voor de IBI (lokale jaarlijkse onroerend goed belasting). Daarnaast registreert het Catastro door middel van foto's en plattegronden bijvoorbeeld ook de exacte **landsgrenzen** van het terrein wat vooral belangrijk is voor huizen op het platteland. In tegenstelling tot het Registro de la Propiedad is registratie in het Catastro **verplicht**, maar in geval van tegenstrijdige informatie worden de gegevens het Registry de la Propiedad aangehouden.

Uiteraard is het belangrijk dat beide registraties op **juridisch correcte wijze** worden uitgevoerd.

4.2 Overdrachtsbelasting (ITP)

C&D Advocaten verzorgt voor u op basis van de verkoopprijs in de nieuwe eigendomsakte de aangifte van de 8% transferbelasting (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales). Deze dient **binnen 30 dagen** na de ondertekening bij de notaris betaald te zijn. Mocht -in een enkel geval- de fiscale waarde van het onroerend goed echter hoger zijn dan de verkoopprijs dan wordt de transferbelasting over de fiscale waarde van het huis of appartement betaald. In het geval dat een deel van de verkoopprijs betaald wordt over het meubilair dan is de ITP overdrachtsbelasting over dit deel 4%.

4.3 Servicecontracten

Deze tijdrovende administratieve werkzaamheden behoeven waarschijnlijk weinig verdere uitleg, maar ze moeten wel **goed en op tijd** worden uitgevoerd. De meeste van uw vaste lasten (elektriciteit, water, internet, telefoon, etc.) zullen overigens in de toekomst van uw Spaanse bankrekening worden afgeschreven via een **automatische incasso**.

4.4 Testament

Tot slot adviseren wij onze cliënten altijd een testament te laten maken voor hun nieuwe Spaanse bezit. Het Spaanse erfrecht -dat standaard van toepassing is- pakt in de meeste gevallen namelijk financieel **negatief uit voor de partner en erfgenamen**.

C&D Advocaten is een Spaans advocatenkantoor aan de Costa del Sol vlak bij Malaga. Gustavo Calero Monereo en Francisco Delgado Montilla zijn beide beëdigd advocaat en spreken Spaans plus Engels. Nederlands- en Duitstalige cliënten worden bijgestaan door een Nederlandse commercieel assistente.

Ons advocatenkantoor is gespecialiseerd in kooptransacties voor zowel onroerend goed binnen de bebouwde kom als op het platteland. Wilt u meer uitleg over het Spaanse koopproces of informatie betreffende uw persoonlijke situatie? Neemt u dan graag contact met ons op via info@cdsolicitors.com . Daarnaast kunt u op onze website onze actuele Engelstalige nieuwsartikelen op dit gebied lezen.