

Spaans juridisch woordenboek

Aankoop – Verkoop onroerend goed in Spanje

Aanbetaling

Normaal gesproken wordt er bij een verkooptransactie een 10% aanbetaling gedaan zodra het privé koopcontract getekend wordt. Deze aanbetaling geeft de verkoper de zekerheid dat de koper serieuze aankoopintenties heeft en na het juridische onderzoek van de advocaat de rest van de verkoopprijs zal betalen tijdens het ondertekenen van de eigendomsakte bij de notaris.

Advocaat

In het Spaanse verkoopproces is een advocaat verantwoordelijk voor het werk dat in Nederland of België grotendeels door de notaris verricht wordt, zoals het uitvoeren van het juridische onderzoek, het controleren van uitstaande schulden, het controleren van de juridische inhoud van de eigendomsakte en het uitvoeren van de after-sales werkzaamheden. Een Spaanse advocaat is verplicht lid van een regionale branchorganisatie voor advocaten en is wettelijk verplicht om over een officiële bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering te beschikken.

Bouwkundig onderzoek

Via het bouwkundige onderzoek (estudio arquitectónico) kan een officiële Spaanse architect de bouwkundige conditie van een onroerend goed beoordelen. Dit onderzoek wordt in Spanje meestal alleen uitgevoerd bij oudere of duurdere huizen . De architect kan ook een architectonisch onderzoek houden naar de landsgrenzen van het terrein, hetgeen vooral geadviseerd wordt bij onroerend goed op het platteland.

Catastro (kadaster)

Het kadaster is één van de twee autoriteiten voor de registratie van onroerend goed en maakt onderdeel uit van de Spaanse belastingdienst (Hacienda). Het registreren van onroerend goed bij het Spaanse kadaster (Catastro) is verplicht aangezien deze de fiscale waarde vaststelt voor onder meer de IBI (lokale onroerend goed belasting). Het kadaster heeft ook de taak om de via foto's en plattegronden de exacte landsgrenzen van het terrein te registreren.

Derden-rekening

Een derden-rekening is een neutrale bankrekening van een makelaar of advocaat waar de reserveringssom of aanbetaling op betaald kan worden. Afhankelijk van de bepalingen van de overeenkomst krijgt de koper zijn geld terug indien de verkoper van de transactie wil afzien.

Eigendomsakte

De eigendomsakte (la escritura), ook wel de transferakte genoemd, is het officiële openbare document dat wordt ondertekend bij de notaris tijdens de voltooiing van de verkoop. Met deze eigendomsakte staat onomstotelijk vast wie de legale eigenaar van een onroerend goed is. Daarom is het altijd aan te raden om deze akte te ondertekenen en niet slechts een privé koopcontract. De originele akte blijft in het bezit van de notaris en de koper krijgt een kopie waarmee het nieuwe eigendom kan worden geregistreerd in het Registro de la Propiedad (eigendomsregister).

Gestor

Een 'gestor(a)' (het bedrijf heet 'gestoria') is een Spaanse accountant of boekhouder die voor particulieren of bedrijven zaken regelt als boekhouding, verzekeringen, belastingaangiften, etc. Een gestor is verplicht lid van een officiële organisatie van gestors in Spanje.

Golden visa

Een 'golden visa' is een Spaanse verblijfsvergunning voor niet-Europeanen. Dit visum kan bijvoorbeeld worden verkregen als een niet-EU burger een huis koopt in Spanje met een waarde boven € 500.000. De bijbehorende rechten worden in verschillende fasen verkregen. Zie meer informatie over het thema Golden Visa in ons nieuwsartikel op deze website.

IBI

De IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles) is de jaarlijkse gemeentelijke onroerend goed belasting. Het Spaanse Catastro (onderdeel van Hacienda) stelt de fiscale waarde (catastrale waarde) van het onroerend goed vast waar de IBI op gebaseerd is.

IVA

IVA (Impuesto sobre el Valor Añadido) is de Spaanse BTW. Wanneer u een nieuwbouw huis of appartement koopt, betaalt u niet de 8% overdrachtsbelasting, maar 10% BTW over de aankoopsom.

L.O.U.A.

L.O.U.A. is de afkorting van 'Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía'. Deze algemene stedenbouwkundige wetgeving bevat alle regels over stedenbouwkundige planning in Andalusië.

Licentie van eerste bewoning

Met de licentie van eerste bewoning (Licencia de Primera Ocupación) geeft de Spaanse gemeente officieel toestemming om in een huis te wonen zodra de bouw is afgerond. Deze licentie van eerste bewoning is daarom een belangrijk aspect in het juridische onderzoek van de advocaat naar de legaliteit van het onroerend goed.

Machtiging / Volmacht

Een machtiging (el poder) is een officieel document dat iemand anders (bijvoorbeeld een advocaat) het recht geeft om officieel in uw naam te handelen, bijvoorbeeld wanneer u in het buitenland woont. Voor het ondertekenen van een officiële eigendomsakte bij de notaris heeft de gemachtigde een publieke volmacht/machtiging nodig van de notaris.

Nota simple

De 'nota simple' is een openbaar uittreksel van het Spaanse onroerend goed register (Registro de la Propiedad) dat informatie bevat over de eigenaar, schulden, niet-betaalde belastingen, hypotheek, beslagleggingen, etc. van een Spaans onroerend goed. Deze nota simple is daarom een zeer belangrijk document in het juridische onderzoek van de advocaat.

Notaris

De notaris is een ambtenaar van de Spaanse staat die verifieert of de eigendomsakten, testamenten of andere publieke documenten correct worden ondertekend en hij controleert daarnaast de identiteit van de betrokken personen. Zijn taak in het aankoopproces verschilt van die van notarissen in ander Europese landen die doorgaans verantwoordelijk zijn voor het juridische onderzoek plus de controle van de uitstaande schulden, officiële registraties en de juridische inhoud van de overeenkomst. In Spanje wordt dit werk gedaan door een advocaat.

Overdrachtsbelasting (ITP)

De ITP Overdrachtsbelasting (el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales) is de belasting die de koper moet betalen wanneer hij een eigendom koopt. In Andalusië bedraagt de overdrachtsbelasting 8% over de officiële waarde in de eigendomsakte. Wanneer een deel van de verkoopprijs over het meubilair wordt betaald dan bedraagt de ITP Overdrachtsbelasting 4% over dit deel.

P.G.O.U.

P.G.O.U. is de afkorting van 'Plan General de Ordenación Urbana'. Deze gemeentelijke wetgeving bevat alle stedenbouwkundige regels op lokaal niveau, zoals de classificering en status van de verschillende gebieden binnen de gemeente (stedelijke bebouwing, gereserveerd voor bebouwing, platteland, etc.), hetgeen belangrijke informatie is in het juridische onderzoek van de advocaat.

Plusvalía

De Plusvalía is de gemeentelijke belasting over de toegenome waarde van de grond die wordt betaald door de verkoper. Het percentage van de Plusvalía is gebaseerd op de verkoopprijs plus ander variabele factoren. Indien gewenst kan C&D Solicitors de Plusvalía voor u berekenen wanneer u uw onroerend goed wilt verkopen.

Privé koopcontract

Het privé koopcontract (el contrato privado de compraventa) is het contract dat wordt opgesteld door de advocaat en dat wordt getekend door de koper en verkoper. Het privé koopcontract bevat alle condities van de koop/verkoop zoals de verkoopprijs, het betalingsplan, belastingzaken, de deadline voor het ondertekenen van de eigendomsakte bij de notaris en de ontbindende voorwaarden in het geval dat de koper of verkoper van de overeenkomst wil afzien.

Registro de la Propiedad

The Registro de la Propiedad is één van de twee autoriteiten voor de registratie van onroerend goed. Dit eigendomsregister registreert het officiële eigendom op basis van de eigendomsakte van de notaris. Het uittreksel van dit register wordt de 'nota simple' genoemd. De registratie bij het Registro de la Propiedad is zeer aan te raden, maar niet verplicht. Voor het verkrijgen van een hypotheek is deze inschrijving echter altijd vereist. In geval van tegenstrijdige informatie met het Catastro (kadaster), worden de gegevens van het Registro de la Propiedad aangehouden.

Reserveringscontract

Het reserveringscontract (el contrato de reserva) is een kort contract dat wordt opgesteld door de makelaar en wordt getekend door de koper en de verkoper. Dit privé contract haalt het onroerend tijdelijk van de markt tot dat alle voorwaarden voor het privé koopcontract zijn uitonderhandeld door de advocaat/advocaten. Wat er met de reserveringssom gebeurt als de koper of de verkoper niet door wil gaan met overdracht, hangt af van de condities en ontbindende voorwaarden in dit contract. Indien gewenst kan C&D Solicitors dit reserveringscontract voor u beoordelen. Het opnemen van het verkrijgen van een hypotheek als ontbindende voorwaarde is niet gebruikelijk maar wel mogelijk.

Reserveringssom

De reserveringssom (la suma de reservación) is een bedrag (meestal tussen de € 3.000 en € 6.000) dat wordt betaald tijdens het ondertekenen van het reserveringscontract van de makelaar. Dit reserveringssom en het reserveringsbedrag halen het onroerend goed tijdelijk van de markt tot dat alle condities voor het privé koopcontract zijn uitonderhandeld.

Waardevermeerderingsbelasting

De waardevermeerderingsbelasting (el Impuesto sobre Incremento de Patrimonio de la Venta de un Bien Inmueble) wordt door de verkoper betaald over de winst van de verkoop op basis van de verkoopprijs in de eigendomsakte. Het percentage van deze nationale belasting bedraagt 21% over de winst en er zijn speciale regels voor verkopers die niet-fiscaal resident zijn in Spanje. In dit geval moet volgens de wet 3% van de verkoopprijs door de koper worden ingehouden tijdens de definitieve betaling bij de notaris. De koper is namelijk verplicht om dit bedrag namens de verkoper te betalen aan de Spaanse belastingdienst als tijdelijk voorschot op de eindcalculatie van de waardevermeerderingsbelasting.

Spaans juridisch woordenboek, verklarende woordenlijst Spaans onroerend goed