

EEN HYPOTHEEK IN SPANJE VOOR HET KOPEN VAN EEN HUIS

Als iemand een huis wil kopen en daarvoor een Spaanse hypotheek nodig heeft, dan is het verstandig om een aantal aspecten en algemene voorwaarden te weten die helpen om de procedure en de kosten te begrijpen.

Vaste rente, variabele rente & Euribor

Het eerste dat men moet weten, is dat het soort rente dat de normaal gesproken geldt voor hypothecaire leningen in Spanje de variabele rente is. De Euro Interbank Offered Rate -ook wel **Euribor**- genoemd, geldt als referentie voor hypotheekleningen met een variabele rente en op dit moment staat deze heel laag. De meerderheid van de hypotheekleningen in Spanje wordt vastgesteld op Euribor plus de door de bank aangeboden rente.

Bij een hypotheek met een variabele rente wordt deze rente jaarlijks door de bank herzien. Dat wil zeggen; in de maand waarin de rente herzien moet worden, past de bank de nieuwe rente toe volgens de laatste door de Spaanse Bank gepubliceerde Euribor. Deze nieuwe rente zorgt voor een nieuw maandbedrag dat gedurende 12 maanden toegepast wordt tot aan de volgende herziening.

Sommige banken bieden hypotheekleningen aan tegen een **vaste rente** maar dit zijn er in Spanje maar weinig in vergelijking met die met een **variabele rente**. Het belangrijkste voordeel van een hypotheek tegen een vaste rente is dat men het maandbedrag kent dat men gedurende de hele looptijd (of bijvoorbeeld een periode van 10 jaar) van de lening moet betalen. Daarom zal men dus niet worden blootgesteld aan de grillen van het financiële klimaat. Het is duidelijk dat in situaties waarin de Euribor heel laag staat, de rente van een hypotheek met een vaste rente hoger is en daarom is deze lening duurder om af te lossen. Maar de looptijd van de lening duurt vele jaren waarin het normaal is dat de Euribor op bepaalde momenten heel hoog en op andere momenten heel laag staat.

Met betrekking tot de betaling van de hypotheek moet u weten dat in de eerste jaren meer rente dan aflossing betaald wordt. Het is daarom waarschijnlijk dat men reeds 75% van de rente betaald heeft als pas de helft van de aflossingsperiode van de hypotheek voorbij is. Tot slot is het belangrijk te weten dat men in totaal méér rente betaald over een hypotheek met een lange looptijd dan met een korte looptijd.

Een hypotheek afsluiten in Spanje of in een ander land?

In Spanje heeft een hypotheek voor niet-fiscale ingezetenen een hogere rente dan voor **fiscale residenten**, zo'n +1,50% tot +2,00%. Als u denkt aan een hypotheek met een vaste rente dan is het aanbod kleiner omdat maar weinig banken dit product aan niet-residenten aanbieden. Er zijn echter wel banken die deze hypotheek aan niet-residenten aanbieden voor een vaste rente.

Als u **geen fiscaal-resident** in Spanje bent en u denkt aan het afsluiten van een hypotheek om een huis in Spanje te kopen, dan is het waarschijnlijker dat een bank in het land waar u fiscaal ingezetene bent u betere rente kan aanbieden dan een Spaanse bank. Daarom is het aan te raden om in uw land bij de banken te informeren of ze hypotheek geven in Spanje.

Manieren om de rente te verlagen

Bij Spaanse hypotheek met variabele rente worden normaal gesproken een serie extra producten aangeboden die het rentepercentage voor uw hypothecaire lening kunnen verlagen. Elk van deze van deze financiële producten / voorwaarden kan de rente met een percentage van tussen de 0,25% - 0,50% verlagen, met een maximum voor niet-residenten tussen de 0,75% en 1,00%.

Enkele van deze producten / voorwaarden zijn:

- Automatische storting van salaris of pensioen
- Een minimaal gemiddeld saldo op de rekening die gekoppeld is aan de lening
- Contracteren van online banking en virtuele brievenbus
- Automatische incasso's van servicebedrijven (water, electriciteit, belastingen, etc.)
- Afname van debit/credit card
- Pensioenplan bij de bank met een minimale jaarlijkse bijdrage
- Afsluiten van een levensverzekering en huisverzekering / inboedelverzekering

Het starten van de procedure bij de bank

Als u niet-resident in Spanje bent, kunt u het beste als eerst vragen welke rente ze u kunnen bieden, zodatu anders altijd nog uitwijken naar een andere bank in Spanje of in het land van uw herkomst.

Als u al een bank heeft die u een hypotheek wil verstrekken dan raden wij u aan om eerst een **financiële goedkeuring** te vragen. Deze procedure heeft voor u geen kosten aangezien de bank alleen een analyse maakt van uw financiële situatie en of u voldoende kredietwaardig bent. In deze fase geeft u de bank een volledige lijst van uw inkomsten en leningen, uw arbeidssituatie en het bedrag dat u aan hypotheek nodig heeft. De bank voert deze gegevens in en informeert bij het hoofdkantoor u of zij de hypotheek op basis van uw inkomen zouden goedkeuren.

Hiermee kunt u dus zowel tijd als geld besparen, omdat nog niet alle documentatie toegestuurd en gecontroleerd hoeft te worden. Daarnaast hoeft u in deze fase ook nog geen taxatie te betalen van het onroerend goed door de betreffende bank. Bij deze documentatie heeft de bank overigens al een uittreksel ('nota simple') nodig van het eigendomsregister, het **Registro de la Propiedad**, van het eigendom dat u wilt kopen. Als de bank u op basis van dit financiële vooronderzoek dus geen hypotheek wil verstrekken, dan heeft u nog altijd tijd om het bij een ander bank te proberen.

Bijkomende kosten van de Spaanse hypotheek

Afgezien van de financiële voorwaarden voor de hypotheek kent het contracteren van een hypotheek in Spanje een aantal bijbehorende kosten:

1) Wettelijke kosten:

Deze zijn gewoonlijk rond de 3% - 4% van het hypotheekbedrag. Dit zijn belastingen, de factuur van de notaris (de **hypotheekakte** staat los van de **eigendomsakte** en wordt dus apart berekend), de factuur van het Eigendomsregister en de vergoeding voor het administratiekantoor. Deze kosten zijn gelijk of het nu gaat om een hypotheek van een Spaanse bank of van een buitenlandse bank.

2) Advocaatkosten:

Hoewel u zelf rechtstreeks met de bank kunt onderhandelen, is het aan te raden dat uw advocaat u helpt bij deze procedures aangezien hij u professioneel kan adviseren. Daarnaast zal zijn werk met de bank efficiënter zijn om de hypotheek te kunnen krijgen die u nodig heeft, omdat hij op de hoogte is van de **geldende condities** per bank, hij de Spaanse **algemene voorwaarden** voor u kan controleren (de kleine lettertjes) en hij namens u kan **onderhandelen**.

3) Bijkomende kosten van de Bank:

Openingscommissie (normaal 0,5% - 1% van de hypotheek), verplichte huisverzekering (inboedelverzekering) en levensverzekering voor elke hypotheeknemer.

Op dit punt willen we graag speciale aandacht vragen voor de **levensverzekering** die de meeste banken verplicht stellen. Deze verzekering moet men afsluiten over het gehypotheekte bedrag en is bedoeld als garantie in het geval van overlijden van de houders van de lening. De bank kan dan van de verzekeringsmaatschappij het bedrag innen wat men nog schuldig is aan de bank.

De levensverzekering is een interessant product voor de hypotheekgever maar kan een hoge premie hebben, helemaal als de hypotheekgever ouder is of problemen met de gezondheid heeft. Het spreekt voor zichzelf dat de premie hoger is wanneer het risico op overlijden hoger is. Het is echter belangrijk om te weten dat u na het eerste jaar gewoon kunt veranderen van verzekeringsmaatschappij die u een levensverzekering met betere condities biedt.

Bij sommige banken is het ook gebruikelijk dat er een eenmalige premie betaald wordt voor de eerder genoemde levensverzekering. Dat wil zeggen dat de bank bij het ondertekenen van de hypotheek al het hele bedrag van de premie van de verzekering int voor de totale looptijd van de hypothecaire lening.

Uiteraard is het belangrijk dat u een goed overzicht heeft van **ALLE netto én bruto kosten van de hypotheek** zodat u precies weet welk bedrag u aan de aankoop van u huis kunt besteden.

Wettelijk bindende hypotheekofferte

Wanneer de bank uw hypotheekaanvraag officieel en schriftelijk goedkeurt, dan is dit deze offerte wettelijk bindend (*'oferta vinculante'*). Dit bancaire document functioneert als een contract en verplicht de bank om u daadwerkelijk een hypotheek te verstrekken onder de hierin gestelde voorwaarden. Uiteraard moet de offerte alle financiële details bevatten zodat u kunt bevestigen dat de overeengekomen voorwaarden hetzelfde zijn als in het wettelijk bindende document.

De duur van de wettelijk bindende offerte is meestal een maand en kan niet korter zijn dan 10 dagen.

Aanbevelingen voor het kopen van een eigendom met hypotheek

De finale goedkeuring van de hypotheek door de bank duurt meestal 2 a 3 weken. Daarom is het verstandig om de hypotheekprocedure zo vroeg mogelijk te starten, zelfs als u nog geen definitief huis heeft gekozen.

Heeft u al besloten welk eigendom u wilt kopen maar u weet nog niet of de bank u een hypotheek wil verstrekken? Dan kunt u eventueel met de verkoper onderhandelen dat **reserveringscontract** of **privé koopcontract** onderhevig zijn aan het verlenen van de hypotheek (in het Engels 'subject to mortgage'). Deze beperkende voorwaarde voorkomt dan dat u uw reserveringssom en/of aanbetaling kwijtraakt als geen enkele bank over de brug wil komen met de hypothecaire lening. Meeste (Spaanse) verkopers willen zich echter niet hieraan binden, dus is het hoe dan ook beter om het aanvraagproces van de hypotheek zo vroeg mogelijk te starten.

Houdt u er bijvoorbeeld ook rekening mee dat niet alle banken hypotheek afgeven voor huizen op het platteland, of slechts voor een beperkt percentage.

Besparen door het oversluiten van een hypotheek

Als u huiseigenaar bent met een Spaanse hypotheek dan heeft u het recht om na één jaar de hypotheek over te laten sluiten naar een andere bank met lagere rente of betere condities. Dat wil zeggen dat de nieuwe bank het resterende kapitaal plus de overdrachtcommissie (als die er is) aan uw huidige bank betaalt en u betaalt de hypotheek vervolgens aan de nieuwe bank met een lager maandbedrag volgens de nieuwe condities.

Deze nieuwe bank stuurt de voorwaarden van het oversluiten naar uw huidige bank en als deze de genoemde voorwaarden niet **binnen vijftien kalenderdagen gelijkstelt** dan zal het totaal van het restkapitaal aan deze bank betaald worden en is de nieuwe bank de hypotheekverstrekker van uw woning.

Aangezien men in de eerste jaren van de hypotheek het grootste deel aan rente betaalt, is het waarschijnlijk dat het oversluiten van de hypotheek niet meer interessant is als meer dan de helft van de looptijd al voorbij is. U kunt het beste een berekening laten maken van de genoemde situatie.

De kosten voor het overdragen van de bestaande hypotheek zijn heel laag vergeleken met het afsluiten van een nieuwe hypotheek en daarom kan het oversluiten heel interessant zijn als de rente die de bank u aanbiedt lager is.