



Woning kopen in Spanje

Het kopen van een woning is niet iets dat u dagelijks doet, en al helemaal niet in het buitenland. Het is fijn dat er dan iemand is, met kennis van de plaatselijke vastgoedmarkt, die u hierbij kan helpen.

Wij van El Fike zijn dagelijks bezig met de koop en verkoop van onroerend goed aan de Costa del Sol. U wordt dan ook in het volledige proces bijgestaan door een van onze vastgoed professionals.

In deze brochure introduceren wij kort het te volgen proces zodat u weet wat u kunt verwachten.

# HET KOPEN VAN EEN HUIS IN 12 OVERZICHTELIJKE STAPPEN



# BUDGET VASTSTELLEN

Om een geschikt huis te vinden is het van belang om een budget vast te stellen. Dit maakt de zoektocht vaak ook makkelijker. Hierbij is het goed om de bijkomende kosten bij een aankoop goed in beeld te hebben.

Naast de koopsom die met een verkoper wordt overeengekomen is een aantal bijkomende kosten. Dit zijn overdrachtsbelasting, kosten van de notaris en advocaat en de kosten die worden gemaakt bij het inschrijven van de woning in de verschillende registers. Boven op de aankoop prijs dient u rekening te houden met ongeveer 12 of 13% aan bijkomende kosten.

Indien u met een (gedeeltelijke) hypotheek wenst te financieren raden wij u aan om vooraf al eens in gesprek te gaan met een financieel adviseur. Indien u met een Spaanse bank zaken wenst te doen is het goed om te weten dat er vaak tot maximaal 70% van de waarde wordt gefinancierd.



# ZOEKPROFIEL

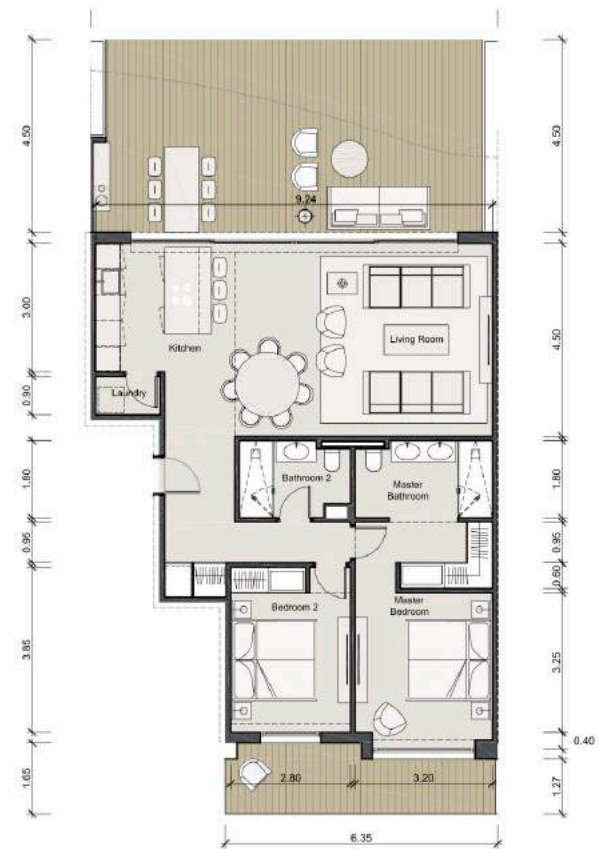
We willen graag een inschatting kunnen maken wat u zoekt, u kunt bijvoorbeeld een woning/appartement willen kopen als tweede verblijf of als belegging, of dit beide combineren.

Het is ook belangrijk wat voor type woning u zoekt: een appartement, een vrijstaande woning of een bouwperceel. De wensenlijst kan vele kenmerken bevatten, zoals een terras, parkeerplaats, tuin, zwembad en ga zo maar door.

We proberen samen met u inzichtelijk te maken hoe uw droomhuis eruit ziet, zodat we gericht voor u op zoek kunnen gaan.

Nadat wij de zoektocht hebben gemaakt, zullen we u onze bevindingen presenteren, met objecten die ons geschikt lijken voor u. De uitkomst van onze eerste verkenning noemen we de longlist.

In een gesprek bespreken we de aangeboden woningen met u en kijken we welke voor u in aanmerking komen en welke niet. Hierna stellen we de definitieve shortlist samen zodat we weten welke woningen we zullen gaan bezichtigen tijdens uw aanstaande bezoek aan de Costa del Sol.



# BEZICHTIGINGEN

Tijdens uw bezoek aan de Costa del Sol zullen we de bezichtigingen verzorgen bij alle woningen die we op de shortlist hebben staan. Dit bereiden we grondig voor. Enkele dagen voor uw aankomst in Málaga bekijken we of de woningen nog beschikbaar zijn. Wanneer nieuwe woningen worden aangeboden zullen we u deze ook zeker aanbieden om te bezoeken. We verzorgen deze dagen alle bezichtigingen en bezoeken deze woningen uiteraard samen met u. Afsluitend nemen we alle panden met u door en bespreken we alle vragen en bevindingen.



# JURIDISCH ADVIES

Een advocaat helpt bij het juridisch onderzoek en zal u bijstaan bij de aankoop van een woning in Spanje. Zo worden de eigendomsregisters, de gemeente, nutsbedrijven en de belastingdienst geraadpleegd. Een uitvoerend due diligence zorgt er ook voor dat u als koper niet opdraait voor schulden die door de verkopers nog niet zijn afgelost.

Let op dat de rol van een notaris in Spanje verschilt met de meeste andere Europese landen. De notaris in Spanje is in dienst van de overheid en voert als zodanig de controle uit over de reeds betaalde belastingen door verkoper en de te betalen belastingen door koper. De notaris controleert bijvoorbeeld dus niet of de hypotheek van verkoper is doorgehaald alvorens de woning aan de koper wordt overgedragen. Het is daarom ook ten zeerste aan te raden een advocaat in te schakelen bij de aankoop van een woning in Spanje, die deze feiten wel voor de koper controleert.

De advocaat kan ook in dit stadium het benodigde NIE nummer (Spaans identificatienummer) aanvragen, zodat u o.a. een Spaanse bankrekening kunt openen en de overdracht van de woning kan plaatsvinden. Het nummer heeft u later ook nodig om verschillende diensten zoals de levering van gas, water en electra af te sluiten



## OVERDRACHTSBELASTING

Bestaande panden: 8%

Nieuwbouwproject: 10%

## OVERDRACHTSBELASTING

De btw bedraagt 10% en moet worden betaald bij de eerste verkoop van een woning. Naast de BTW moet ook het zegelrecht worden betaald voor de afgifte van de juridische documenten. Dit is ongeveer 0,5% van de aankoop prijs, maar kan in bepaalde regio's oplopen tot 1,5%.

NIET VERGETEN

## NOTARISKOSTEN

In de meeste gevallen liggen de kosten voor een notaris tussen de € 500,- en € 800,-

## ADVOCAAT

De meeste advocaten rekenen ongeveer 1% van de aankoop som. Voor woningen in het hogere segment worden doorgaans uitzonderingen gemaakt. Sommige advocaten rekenen met een uurtarief, andere stellen een fixed fee voor.

TOTALE BIJKOMENDE KOSTEN: 12% TOT 15%



# ONDERHANDELEN, RESERVEREN & KOOPCONTRACT TEKENEN

Wanneer het droomhuis is gevonden zullen we voor u een bod uitbrengen. Wij zullen u adviseren over de huidige marktwaarde van uw woning. Op basis van een besproken strategie zullen we een bod uitbrengen bij de verkopend makelaar. Wanneer de onderhandeling verloopt zoals gewenst wordt deze afgesloten met een overeenstemming over de koopprijs en de eventuele voorwaarden.

Nadat overeenstemming is bereikt over de koopprijs en de datum van overdracht zal een reserveringsovereenkomst worden ondertekend door beide partijen. Dit is een contract waarmee koper en verkoper direct na prijsovereenstemming bevestigen dat zij een akkoord bereikt hebben. De koper zal een reserveringsvergoeding betalen als waarborgsom. De verkoper verplicht zich de woning van de markt te halen en geen nieuwe onderhandelingen te starten. In een reserveringsovereenkomst wordt afgesproken wanneer het koopcontract wordt ondertekend. In deze periode heeft de koper de tijd om zijn onderzoek door de advocaat uit te laten voeren en wordt de inhoud van het uitgebreidere koopcontract besproken. Vaak is dit een periode van 2 tot 3 weken.

In het koopcontract worden alle voorwaarden opgenomen die onderdeel zijn van de zaak waar overeenstemming over is bereikt. Bij het tekenen van de koopovereenkomst dient de koper een aanbetaling van 10% te voldoen. De eerder betaalde reserveringsvergoeding wordt hier in mindering gebracht.

# OVERDRACHT

De aankoop wordt afgerond bij de notaris, die u zelf heeft gekozen. Op de afgesproken datum komen alle betrokken partijen bij de notaris bij elkaar. De koopakte wordt nog eens doorgenomen en toegelicht. Met uw advocaat heeft u de betalingen voorbereid. Na het ondertekenen van de overeenkomst worden de sleutels overhandigd en bent u de eigenaar van uw nieuwe woning!



**EL FIKE**  
HOUSES IN ANDALUCIA

Bij El Fike helpen wij u bij het vinden van uw droomhuis in Zuid Spanje. Ons werk is om u tijdens deze zoektocht te voorzien van alle nodige informatie en kennis van de Spaanse vastgoedmarkt en u volledig te ontlasten in dit proces.

Met het uiteindelijke doel: het droomhuis te vinden voor u. Bij El Fike bieden we alle klanten een hoog serviceniveau; klanttevredenheid is hierbij het sleutelwoord. Het draait om uw zoektocht waarbij wij u volledig gaan helpen. Wij verzorgen alle bezichtigingen en gaan met u mee naar de verschillende woningen.

We bouwen een relatie op waarbij uw doel ook ons doel is.



# HOUSES IN ANDALUCIA

[www.elfike.com](http://www.elfike.com)