Onroerend goed kopen aan de Costa del Sol

MARBELLA - FUENGIROLA - ESTEPONA - BENALMADENA - MANILVA - SOTOGRANDE

MARTÍNEZ-ECHEVARRÍA

www.martinezechevarria.com

MARTÍNEZ-ECHEVARRÍA

Onroerend goed kopen aan de Costa del

MARBELLA - FUENGIROLA - ESTEPONA - BENALMADENA - MANILVA - SOTOGRANDE

Over ons

Martínez-Echevarría Advocaten is een internationaal advocatenkantoor dat een scala aan hoogwaardige juridische diensten aanbiedt. Het kantoor werd in 1983 aan de Costa del Sol opgericht en is binnen de lokale juridische gemeenschap uitgegroeid tot referentiepunt in ons werkgebied. We zijn gespecialiseerd in multidisciplinair juridisch advies aan zowel bedrijven als privépersonen.

We kennen het gebied goed. We weten ook dat een hoogwaardige dienstverlening niet alleen bestaat uit het geven van deskundig advies en ondersteuning, maar ook betekent dat onze klanten voortdurend toegang hebben tot geactualiseerde informatie over zaken die hen en/of hun bedrijf aan zouden kunnen gaan.

Martínez-Echevarría Advocaten heeft een team van 150 juristen die vanuit 20 kantoren in 3 landen werken. Als internationaal advocatenkantoor zijn we er trots op dat we maatwerk leveren in onze juridische diensten aan veeleisende internationale klanten.

Onroerend goed kopen aan de Costa del Sol

Als specialist in onroerend goed treedt het zeer gerenommeerde advocatenkantoor **Martínez-Echevarría Advocaten** op als een onafhankelijk juridisch adviseur voor partijen die onroerend goed kopen in Spanje

Wanneer u besluit onroerend goed te kopen in Spanje is het belangrijk dat u een betrouwbaar vastgoedkantoor kiest om u te helpen een object te vinden dat het best past bij uw wensen. Hier geven we u een aantal basisrichtlijnen over de stappen die u moet nemen wanneer u onroerend goed koopt in Spanje:

De aanbetaling

Om een onroerendgoedobject van de markt te halen dient de potentiële koper een aanbetaling te doen van € 6.000 - € 10.000 (dit bedrag is afhankelijk van de koopprijs van het object). Deze aanbetaling wordt overgemaakt aan het makelaarskantoor of op onze klantenrekening gestort, als de juridische vertegenwoordiger van de koper.

Due Diligence / Onderzoek

Zodra de aanbetaling is gedaan, vragen we het makelaarskantoor om ons de contactgegevens van de advocaat van de verkoper te verstrekken om hen op de hoogte te stellen van onze vertegenwoordiging en om bij hen de nodige documentatie op te vragen om de due diligence uit te voeren. Tijdens dit proces verifiëren we alle relevante aspecten met betrekking tot het onroerend goed, zoals:

Aankoop van een projectontwikkelaar (nieuwbouw)

1. De juridische identiteit van de eigenaar/verkoper van het onroerend goed dat u wilt kopen;
2. Dat het onroerend goed in aanbouw wettelijk is geregistreerd in het overeenkomstige kadaster;
3. Dat het onroerend goed vrij is van lasten (hypotheken, pandrechten, lasten, enz.) Het is gebruikelijk dat de ontwikkelaar financiering heeft om te bouwen in de vorm van een hypotheek. Mocht de koper geen interesse hebben om het evenredige deel van de financiering in de vorm van een hypotheek op het onroerend goed over te nemen, dan zal het voor oplevering moeten worden opgezegd, waarbij alle annuleringskosten door de ontwikkelaar worden betaald.
4. Dat het onroerend goed de bijbehorende gemeentelijke bouwvergunning en bewoningsvergunning (indien van toepassing) heeft gekregen van de betreffende gemeente en de plaatselijke stedenbouwkundige regels respecteert.
5. Dat de bouwbestek of lastenboek aan de koper ter beschikking worden gesteld en als bijlage bij de koopovereenkomst worden gevoegd.
6. Dat er een bankgarantie of verzekeringspolis is om garantie te bieden voor alle gelden die tijdens het bouwproces aan de ontwikkelaar zijn betaald.
7. Bevestigen en controleren van de inhoud van de verplichte 10-jarige verzekeringsgarantie (Seguro Decenal) die dekking biedt voor eventuele structurele gebreken aan het onroerend goed.
8. Herziening van het koopcontract opgesteld door de ontwikkelaar om er zeker van te zijn dat de inhoud ervan de rechten van de koper respecteert en volledig wordt begrepen door de koper, en om ervoor te zorgen dat dit document de rechten van de koper respecteert.

Aankoop van een privépersoon (doorverkoop of wederverkoop (resale)

1. De juridische identiteit van de eigenaar/verkoper van het onroerend goed dat u wilt kopen;
2. Dat het onroerend goed wettelijk is geregistreerd in het overeenkomstige kadaster;
3. Dat het onroerend goed vrij is van lasten (hypotheken, pandrechten, lasten, enz.)
4. Dat het onroerend goed de bijbehorende gemeentelijke bouwvergunning en bewoningsvergunning heeft gekregen van de betreffende gemeente en de plaatselijke stedenbouwkundige regels respecteert.
5. Het bestuderen, voorbereiden en ondertekenen van alle onderhandse contracten (reserveringscontract, koopcontract) of openbare notariële documenten (akte van levering) die nodig worden geacht om de aankooptransactie uit te voeren. De standaardprocedure is om eerst een onderhands contract te ondertekenen, normaal gesproken met een aanbetaling van 10% van de aankoopprijs, en na een redelijk tijdsverloop de akte van levering te ondertekenen.

Onze diensten beslaan ook de volgende belangrijke zaken :

•Aanvraag van uw NIE-nummer. Het NIE-nummer is een fiscaal nummer voor buitenlanders in Spanje. U heeft dit nummer nodig om uw aankoop aan te kunnen melden in het kadaster en uw belastingen te betalen. U heeft dit nummer ook nodig om contracten af te sluiten met nutsbedrijven en andere dienstverleners voor bijvoorbeeld water, elektriciteit, telefoon en andere diensten.

•Controleren of het onroerend goed vrij is van schulden, zoals gemeentelijke onroerendgoedbelasting (IBI), lasten voor eigendom met gemeenschappelijke aspecten (horizontaal eigendom), openstaande rekeningen bij nutsbedrijven en berekening van de plusvalía (gemeentelijke meerwaardebelasting) die van toepassing is wanneer de verkoper een niet-ingezetene is en het bedrag, in overeenstemming met de Spaanse wet, moet worden ingehouden op de aankoopprijs.

•Betaling van de bijbehorende kosten en belastingen die voortvloeien uit de akte van levering en de inschrijving ervan in het betreffende kadaster.

Belastingen en kosten

De kosten en belastingen die voortvloeien uit de notariële afwikkeling van de overeenkomstige koopakte zijn als volgt:

In geval van nieuwbouw:

• 10% btw voor woningen | 21% voor percelen, garages en opslagruimtes.

• Zegelrecht (voor Andalusië) 1,2%

• Notarisvergoeding: de notarisvergoeding wordt berekend volgens een door de autoriteiten overeengekomen kostenschaal en is afhankelijk van de aard van de aankoop en het aantal pagina's in het definitieve koopcontract. Daarom rekenen alle notarissen dezelfde vergoeding voor hetzelfde concept. De notarisvergoeding voor de aankoop van een gemiddeld residentieel onroerend goed varieert tussen € 500 en € 1800.

• Kadasterkosten: de kadasterkosten worden berekend volgens een door de autoriteiten overeengekomen kostenschaal. Normaal gesproken bedragen de kadasterkosten 50-70% van de notarisvergoeding.

• Juridische kosten 1% van de aankoopprijs van het onroerend goed plus 21% btw

In geval van een wederverkoop:

• Overdrachtsbelasting: 7%

• Notarisvergoeding: de notarisvergoeding wordt berekend volgens een door de autoriteiten overeengekomen kostenschaal. Daarom rekenen alle notarissen dezelfde vergoeding voor hetzelfde concept. De notarisvergoeding voor de aankoop van een gemiddeld residentieel onroerend goed varieert tussen € 600 en € 2800 euro.

• Kadasterkosten: de kadasterkosten worden berekend volgens een door de autoriteiten overeengekomen kostenschaal. Normaal gesproken bedragen de kadasterkosten 50-70% van de notarisvergoeding.

• Juridische kosten 1% van de aankoopprijs van het onroerend goed plus 21% btw

---

OPMERKING: In het geval u een woning koopt en een nieuwe hypotheek aangaat, zijn zowel notariskosten als griffierechten van toepassing, aangezien de hypotheek een eigen openbare eigendomsakte heeft die vervolgens moet worden geregistreerd. Het zegelrecht is ook van toepassing tegen 1,5% van het hypotheekbedrag.

Privé contracten

Zodra we onze due diligence hebben uitgevoerd en als alles in orde is, zullen we binnen een periode van 2-3 weken vanaf de ondertekening van het reserveringscontract overgaan tot de voorbereidingen voor en daaropvolgende ondertekening van het voorlopig koopcontract met de daarbij bijhorende aanbetaling die vooraf met de verkopers is overeengekomen.

Bij de ondertekening van het koopcontract is het gebruikelijk dat de koper, in het geval van wederverkoop, een aanbetaling van 10% van de aankoopprijs aan de eigenaar betaalt en dat dit bedrag in geval van een off plan onroerend goed 30% van de aankoopprijs is.

Het voorlopig koopcontract is een zeer belangrijke stap, aangezien we hierin de algemene voorwaarden van de aankoop zullen uiteenzetten. We zullen dan ook alle noodzakelijke onderhandelingen met de wettelijke vertegenwoordigers van de verkoper voeren om de belangen van de klant te verdedigen.

Volmacht. Veel van onze klanten kiezen ervoor om ons een volmacht te verlenen zodat we tijdens het aankoopproces in Spanje namens hen op kunnen treden. We kunnen dan indien nodig de relevante documenten met betrekking tot de aankoop en hypotheek ondertekenen. De gemakkelijkste manier is om de volmacht in Spanje door een notaris te laten verlenen. Deze procedure kost ongeveer € 70. Een andere mogelijkheid is om dit te regelen bij het Spaanse consulaat in het land waar u woont.

Ook kan de volmacht in eigen land door een notaris worden verleend, maar in dit geval moet deze worden gelegaliseerd met de Apostille van Den Haag of via consulaire legalisatie. Alleen dan is de volmacht wettelijk geldig in Spanje. In elk geval zullen we u, mocht u ervoor kiezen om hier in Spanje of in het buitenland een volmacht te verlenen, ook tijdens dit proces bijstaan.

Akte van levering

Na ondertekening van het voorlopig koopcontract wordt het definitief koopcontract binnen een periode van 4-6 weken, afhankelijk van de voorwaarden overeengekomen met de verkopers, door de klant of door ons met de bovengenoemde volmacht ondertekend. Op dit moment betaalt de koper het resterende saldo van de aankoopprijs aan de verkoper en neemt de koper het onroerend goed fysiek in bezit.

Nutsvoorzieningen, afvalstoffenheffing, gemeenschapskosten en belastingen

Ons kantoor regelt alle contracten met nutsbedrijven (nieuwe contracten of naamswijzigingen) en ook de relevante belastingen met betrekking tot het onroerend goed. We kunnen ervoor zorgen dat deze rekeningen automatisch worden afgeschreven van uw bankrekening in Spanje.

Een bankrekening in Spanje is aan te raden om de automatische incasso voor het betalen van de rekeningen voor nutsvoorzieningen, afvalstoffenheffing en gemeenschapskosten in te stellen. We kunnen u ook helpen bij het openen van een Spaanse bankrekening.

Andere kosten waar u rekening mee moet houden

Inkomstenbelasting voor niet-residenten

Ongeacht of u uw woning verhuurt of niet, moet u in overeenstemming met de volgende regels, altijd inkomstenbelasting betalen:

• Ook als u uw woning niet verhuurt, gaan de Spaanse autoriteiten ervan uit dat u 'geschatte huurinkomsten' hebt, welke onderworpen zijn aan inkomstenbelasting voor niet-ingezetenen. Deze wettelijke huur wordt verkregen door een percentage van 1,1 toe te passen op de kadastrale waarde (belastbare waarde) van het onroerend goed. Vervolgens betalen EU-burgers een tarief van 19 % van dit basisbedrag en niet-EU-burgers een tarief van 24%. Deze kadastrale waarde staat vermeld op uw IBI-factuur (gemeentelijke onroerendgoedbelasting) en is meestal lager dan de koopprijs die op uw

eigendomsakte staat.

•Als u uw woning wel verhuurt, wordt belasting geheven op de netto huurinkomsten die de eigenaar van de verhuurde woning ontvangt en geldt een belastingtarief van 19% voor EU-burgers en 24% voor niet-EU-burgers. Volgens de nieuwe wet mogen EU-burgers uitgaven aftrekken die zijn gemaakt tijdens de periode dat het onroerend goed werd verhuurd: elektriciteit; water; gemeenschapskosten; woonverzekering; rente op hypotheek; gemeentelijke onroerendgoedbelasting (IBI) en afvalstoffenheffing; onderhoud; schoonmaakdiensten; juridische kosten voor het afhandelen van de aangiften inkomstenbelasting en een jaarlijkse afschrijving van 3% op het gebouw. In dit geval moet u samen met de belastingformulieren (één voor elke belastingplichtige) een woonplaatsverklaring (afgegeven door de belastingdienst van het land waar u woont) indienen.

VERMOGENSBELASTING

Vermogensbelasting is op dit moment afgeschaft.

Gemeentelijke onroerendgoedbelasting (IBI) en afvalstoffenheffing

Elektriciteit, water, gas, telefoon ...

Woonverzekering.

De Vereniging van Eigenaren heeft haar eigen verzekering voor de gemeenschappelijke onderdelen, maar we raden u aan om uw eigen woonverzekering af te sluiten voor uw gebouw en de inboedel.

Ons kantoor beschikt over relevante gekwalificeerde medewerkers om uw jaarlijkse inkomstenbelasting voor niet-residenten te berekenen en de betaling ervan te regelen.

Verhuren

Volgens de regionale wetgeving die sinds mei 2016 van kracht is, moeten objecten die voor periodes van minder dan twee maanden per keer voor toeristische doeleinden worden verhuurd, bij het Bureau voor Toerisme van de regionale regering van Andalusië (Junta de Andalucía) worden geregistreerd. Ze moeten dan wel voldoen aan de basisvereisten die de geldende wetgeving voorschrijft. Wij kunnen het registratieproces bij de betreffende autoriteit voor u uitvoeren.

MARTÍNEZ-ECHEVARRÍA

Een testament opstellen in Spanje

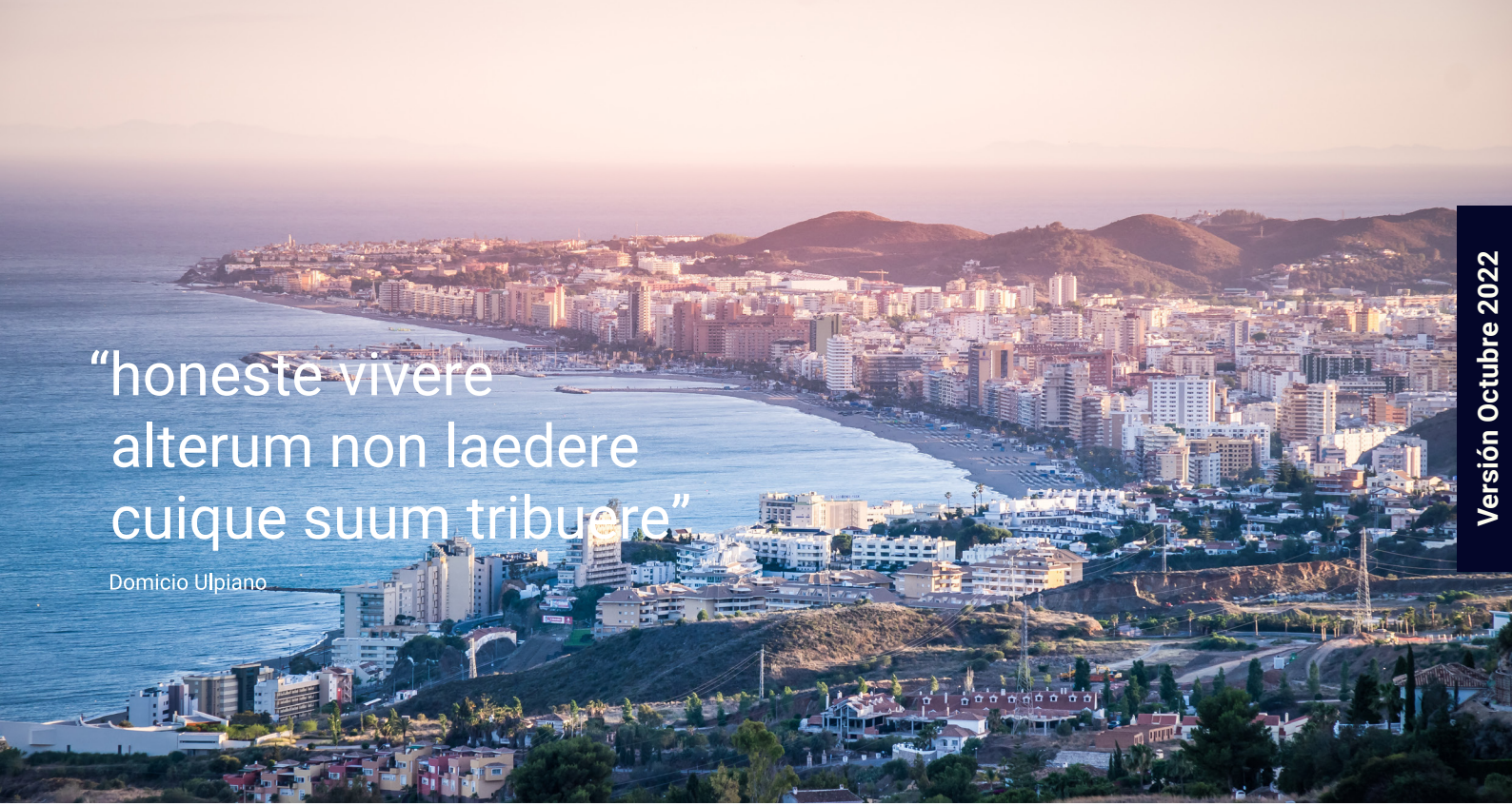
Wanneer u in Spanje onroerend goed heeft gekocht, of u heeft in Spanje andere activa in bezittingen, zoals een auto, bankrekeningen, levensverzekeringen, aandelen of andere financiële producten, wordt het sterk aanbevolen om met betrekking tot uw Spaanse bezittingen een testament te laten opmaken in Spanje. Een Spaans testament regelt een vlotte verdeling van uw vermogen in Spanje. U voorkomt daarmee in de toekomst extra formaliteiten, complicaties, vertragingen en extra kosten die voortvloeien uit het erfopvolgingsproces en de erfenis van de eigendommen of activa die zich in Spanje bevinden. Anders kunnen de bezittingen niet gemakkelijk overgedragen worden aan uw echtgeno(o)t(e) of familieleden.

In het testament of laatste wilsbeschikking kan de erflater het recht van zijn/haar nationaliteit kiezen als het recht dat van toepassing is op zijn/haar erfopvolging. Deze keuze van het toepasselijke recht stelt de erflater in staat om vrijelijk over zijn/haar eigendommen en bezittingen in Spanje te beschikken. Uiteraard gelden dan de beperkingen die zijn vastgesteld door de wetgeving van zijn/haar land van nationaliteit, maar de regels inzake gedwongen erfenis die onder de Spaanse wetgeving van toepassing zijn, worden zo vermeden.

Het niet hebben van een Spaans testament betekent extra tijd en kosten in verband met het in Spanje rechtsgeldig maken van een buitenlands testament. Indien u helemaal geen testament hebt, wordt de verdeling van de Spaanse bezittingen geregeld volgens de wetten van het land van de laatste gewone verblijfplaats van de overledene.

Bovendien kan de erflater in de laatste wilsbeschikking en testament specifieke regels vaststellen die moeten worden gevolgd bij de verdeling van de activa, en een executeur aanwijzen die zal zorgen voor de vervulling van zijn/haar laatste wensen zoals beschreven in het testament. Ook kan een voogd aangewezen worden voor de kinderen, indien deze nog minderjarig zijn.

Samenvattend, met een Spaans testament of laatste wilsbeschikking zal het erfopvolgingsproces en de erfenis van uw Spaanse bezittingen sneller, gemakkelijker en goedkoper verlopen.



“honeste vivere
alterum non laedere
cuique suum tribuere”

Domicio Ulpiano

Versión Octubre 2022

MARTÍNEZ-ECHEVARRÍA

MARBELLA

Centro de Negocios Puerta de Banús,
Bloque D, 1ª planta
Carretera Nacional 340, Km. 175,
29660 Nueva Andalucía, Marbella, Málaga
Tel: +34 952 765 000
marbella@martinezechevarria.com

FUENGIROLA

Edificio S208, 1ª planta
Av. Carmen Sáenz de Tejada, s/n
29651 Mijas Costa, Málaga
Tel: +34 952 199 111
fuengirola@martinezechevarria.com

ESTEPONA

C/Real nº75, 1ª planta,
29680 Estepona, Málaga
Tel: +34 952 899 592
info@martinezechevarria.com

BENALMADENA

Plaza de la Goleta s/n
Centro Comercial Puerto Martina Shopping
Local L1Bm , 1ª planta
29630 Benalmádena Costa, Málaga
benalmadena@martinezechevarria.com

MANILVA

Calle Antonio Gala, 1
Pje. Edificio María Teresa, Bloque 2, Local 1
29692 San Luis de Sabinillas, Málaga
Tel: +34 952 899 598
info@martinezechevarria.com

SOTOGRANDE

Paseo de Levante, Edif. B, Portal 8, Apto 2-16,
11310 Sotogrande, Cádiz
Tel: +34 956 790 294
info@martinezechevarria.com