

IMAGINE BELIEVE ACHIEVE



KOSTENOVERZICHT AANKOOP WONING IN SPANJE

www.ibacoaching.nl

Wanneer je een woning in Spanje gaat aankopen, is het belangrijk om te weten waar je aan toe bent. In dit overzicht delen we de gemiddelde kosten die je gaat maken bij een aankoop.

****Dit document is slechts ter indicatie. Jouw persoonlijke casus kan dus afwijken.***

Overdrachtsbelasting

Net als in Nederland, betaal je ook in Spanje overdrachtsbelasting over de aankoop van een woning. Deze bedraagt 10% van de waarde.

De waarde van de woning wordt bepaald door een bepaald systeem in Spanje. Het kan dus zijn dat de waarde van een woning hoger is dan wat jij ervoor betaald. Dit betekent dat jij dan ook de overdrachtsbelasting betaald over die hogere waarde en dus niet de lagere aankoopprijs.

Volmacht

Je kunt een volmacht geven voor de overdracht van een woning wanneer je zelf niet aanwezig kunt zijn, bijvoorbeeld omdat je op dat moment niet in Spanje bent.

Houd er wel rekening mee dat je de volmacht in Spanje zelf moet afgeven. Je kunt dus niet vanuit Nederland een volmacht uitvoeren. Het moet door een Spaanse advocaat uitgevoerd worden.

Het is wel mogelijk om vanuit Nederland een Spaanse advocaat volmacht te geven. Hier worden wel extra kosten in rekening gebracht.

Houd er wel rekening mee dat wanneer je een volmacht vanuit Nederland afgeeft, de advocaat geen andere zaken zoals het aanvragen van een NIE kan uitvoeren voor jou. Wij raden je dus aan om een volmacht in Spanje af te geven wanneer je zelf ook daar bent.

De kosten voor het afgeven van een volmacht liggen tussen de €200 - €300

NIE

Het NIE nummer is verplicht wanneer je als buitenlander in Spanje officiële en financiële transacties wilt uitvoeren, zoals het kopen en verhuren van een woning.

Het is jouw unieke identificatie nummer voor het betalen van je belastingen.

De kosten voor het aanvragen van een NIE via een advocaat is meestal €100

Notariskosten

Ook in Spanje zorgt de notaris ervoor dat de woning op jouw naam komt te staan in het Spaanse kadaster.

De kosten hiervoor is afhankelijk van het type object en de prijs en kan oplopen tot €1.900 afhankelijk van de aankoop.

In de meeste gevallen betaal je rond de €750 voor de hypotheekakte alleen.

Taxatie

Wanneer je een hypotheek aanvraagt, heb je een taxatie nodig van je woning. Deze is zes maanden geldig en hiervoor vragen ze meestal €500.

Eigendomsregistratie

De inschrijving van de hypotheek in het eigendomsregister is ongeveer € 300. Dit wordt gedaan door de gestor binnen een maand nadat de akte is gepasseerd.

Gestor

De gestor wordt via de bank ingeschakeld en neemt het administratieve gedeelte van de overdracht uit handen.

Zij zorgt ervoor dat alle stukken op de dag van overdracht zijn voorbereid en draagt zorg voor de inschrijving van de hypotheek in het kadaster en de betaling van de belastingen.

Hiervoor betaal je meestal tussen de €300 - €500.

Advocaat

Anders dan een gestor is dat een advocaat wel juridisch advies mag geven en een gestor officieel niet.

Een advocaat kan veel dingen voor je regelen (o.a. volmacht, nutsvoorzieningen etc. Kijk voor de kosten onder dat onderwerp).

Een advocaat kost meestal rond de €1.200

Verhuurvergunning

Wanneer je in Spanje een woning voor de korte termijn wilt verhuren, heb je een verhuurvergunning nodig.

Iedere regio heeft andere regels m.b.t. de aanvraag hiervoor en andere kosten. Deze liggen tussen de €500 - €1.500



Klik op de tablet om meer te weten te komen over verhuurvergunningen

BTW

De BTW op diensten is in Spanje 21%

Nutsvoorzieningen

Net als in Nederland kan je in Spanje de nutsvoorzieningen automatisch laten afschrijven.

De elektriciteitsrekening kan iedere maand of iedere twee maanden geïncasseerd worden. Water wordt meestal per kwartaal geïncasseerd. De gemeentelijke belastingen worden eens per jaar, meestal rond Oktober, geïncasseerd.

Indien je wilt dat een advocaat deze voorzieningen voor jou regelt en op jouw naam laat zetten, dan betaal je hier meestal zo'n €300 voor.

Community Kosten

Wanneer je in een community of resort een woning aankoopt, kan het zijn dat je hiervoor ook community kosten betaald. Deze kosten variëren per community en kunnen per maand, kwartaal of jaarlijks betaald worden.

De community kosten zijn voor het onderhoud van de wegen, beplanting en gezamenlijke voorzieningen zoals een community pool.

Bankkosten

Het kan zijn dat er extra kosten in rekening worden gebracht wanneer je geld overboekt. Vooral indien dit vanuit Nederland naar Spanje wordt gedaan.

Belasting op huurinkomsten

Wanneer je een woning gaat verhuren, betaal je hierover als niet-resident 19% belasting op.

Dit wordt belast op het rendement, dus bepaalde kosten worden eerst nog in mindering gebracht.

Community Kosten

Wanneer je in een community of resort een woning aankoopt, kan het zijn dat je hiervoor ook community kosten betaald. Deze kosten variëren per community en kunnen per maand, kwartaal of jaarlijks betaald worden.

De community kosten zijn voor het onderhoud van de wegen, beplanting en gezamenlijke voorzieningen zoals een community pool.

Bankkosten

Het kan zijn dat er extra kosten in rekening worden gebracht wanneer je geld overboekt. Vooral indien dit vanuit Nederland naar Spanje wordt gedaan.

Belasting op huurinkomsten

Wanneer je een woning gaat verhuren, betaal je hierover als niet-resident 19% belasting op.

Dit wordt belast op het rendement, dus bepaalde kosten worden eerst nog in mindering gebracht.



Wil je zelf ook een woning in Spanje aankopen?
Zoek je hierbij hulp?

Plan een gratis gesprek in met ons!

[KLIK HIER VOOR EEN GESPREK](#)

