

Inhoudsopgave

Colofon

Voorwoord

1. Oriëntatiefase

Motieven

Waar kopen ?

Indeling Spaanse kust

Klimaat

Locatie en de ligging van de woning zijn o.a. op de

volgende zaken van invloed

Checklist waar kopen ?

Hoe vindt u onroerend goed ?

Beursagenda en vrijkaarten

Wat kopen ?

Oriëntatie-checklist wat kopen ?

Vraagprijs

Checklist vraagprijs

Ontwikkeling onroerendgoedmarkt

Staat van onderhoud van het huis

Controle checklist bestaande woning

Verplicht energiecertificaat

2. De Spaanse makelaar

De Spaanse makelaar

De rol van de Spaanse makelaar

Lidmaatschap makelaars van professionele of belangenorganisaties

Europese regelgeving makelaardij

Regelgeving Catalonië

Regelgeving Andalusië

Listing agents versus Selling agents

Pas op voor lead-generators en hit & run makelaars

Checklist keuze makelaar

De website van de makelaar

Woningpresentaties

Referenties

Taalgebruik en vertalingen

Makelaars op beurzen

Huizenaanbod op sociale media

De dienstverlening van een goede Spaanse makelaar

Wie betaalt de makelaar ?

Kopen van een particulier

3. Het koopproces

Hoe verloopt het Spaanse koopproces

Oriëntatie- en bezichtigingsfase

Het reserveringscontract en de reserveringssom

Inhoud reserveringscontract

Aanvraag NIE-nummer

Onderzoeksfase door uw advocaat

De Nota Simple Informativa

Het privé-koopcontract (contrato privado de compraventa)

Inhoud privé-koopcontract

Wat moet de verkoper u nog meer kunnen tonen?

Contrato de arras of contrato de compraventa

Contrato de arras penitenciales

Contrato de arras confirmatorias

Contrato de arras penales

Ondertekenen eigendomsakte (escritura) bij de notaris

Opmerking

Registratie van de eigendomsakte

Registro de la Propiedad

Catastro

Aangifte en betaling van de overdrachtsbelasting

De rol van de advocaat

Vervolgonderzoek en taken van uw advocaat

Rol van de gestor

4. Het kadaster, de escritura en de notaris

Verschil Catastro en Registro de Propiedad

De oppervlakte van uw grondstuk

Gegevens onroerend goed in het Catastro en het Registro worden

gelijk getrokken

Wetswijziging

Identificador Unico de Finca Registral (IDUFIR)

Wat is een escritura ?

Verschillende soorten escrituras

Escritura publica de compraventa

Copia Simple

Copia autorizada

Verschil afgesproken prijs en geregistreerde prijs

Verlies van de escritura

De rol van de notaris

Aandachtspunten en verschillen tussen het Nederlandse en

Spaanse notariaat bij aankoop van een huis

Overdracht van het onroerend goed

Laatste controle

De ondertekening

Het ondertekenen van een escritura buiten Spanje

Aankoop Spaanse woning middels een Nederlandse koopakte

Verschil tussen een Nederlandse of Spaanse akte

Kopen zonder escritura

205 Procedure

Expediente de Dominio

Volmachten

Ley de Tasas

Welke problemen kunnen ontstaan ?

De betalingswijze onroerend goed transacties

Waarschuwingen

Inschrijving in het onroerend goed register

5. Het kopen van bouwgrond

Bestemmingsplannen

Finca Urbana / Suelo Urbana

Suelo Urbanizable Programado

Finca Rustica / Suelo Rustico

Aankoop grond van een particulier

Topografische studie en Geotechnische studie

Ley de Costas

Ley del suelo (grondwet)

Ley Reguladora de Actividades Urbanísticas (LRAU)

De nieuwe Ley del Suelo

Checklist aankoop bouwgrond

Adviezen en tips voor kopers van (bouw)grond

6. Het bouwen van een huis

Voordat u gaat/laat bouwen, zorg dat de grond op uw naam staat

De grond staat op uw naam en nu verder

Bij de bouw van een huis moet u op verschillende zaken letten

De bouwvergunning

De bouwbeperkingen

Het verkrijgen van een bouwvergunning

De Aparejador

Bouwkwaliteit

Het contact met de architect

Checklist wat te bespreken met uw architect

Verantwoordelijkheid bij ongevallen tijdens de bouw

Het kopen van onroerend goed tijdens de bouwfase

Checklist voor het kopen van een huis tijdens de bouwfase

Het kopen van nieuw onroerend goed

Checklist voor de koop van een recent opgeleverd huis

Het contact met de bouwondernemer

De keuze van een bouwondernemer

Het bouwcontract

Een reservering en optie

De inhoud van het bouwcontract

Checklist bouwcontract

Documenten bij oplevering

Declaración de Obra Nueva (verklaring van nieuwbouw)

Final de obra

Licencia de Primera Ocupacion (LPO)

Nieuwe bouwvoorschriften

Garantie, verantwoordelijkheden en zekerheden

Financiële betrouwbaarheid van de projectontwikkelaar

Nieuwe wetgeving omtrent bankgaranties

Betaling reserveringssom/aanbetaling aan de projectontwikkelaar/promotor

Annulering koop door koper / verkoper

Betalingschema aan de bouwondernemer/projectontwikkelaar

Extra budget

Ley de Ordenación de Edificación

Garantia decenal

Voorbeelden van verborgen gebreken kunnen zijn

Enkele praktijkvoorbeelden

Rol van de advocaat bij nieuwbouw

7. De vereniging van huiseigenaren | Horizontaal Eigendom

Wat is een gemeenschap ?

Wat is Horizontaal Eigendom

De Oprichtingsakte

Huishoudelijk reglement

Bestuursorganen

Het bestuur van de comunidad

De president/voorzitter

De vice-president

De administrateur

De secretaresse

Het aannemen van besluiten

Het aanvechten van besluiten

De rechten van de eigenaren

De verplichtingen van de eigenaren

De verplichtingen van de vereniging van eigenaren

Beëindiging van het Horizontaal Eigendom

Adviezen en tips

Belangrijke websites

Wat moet u weten voordat u koopt

Hoe werkt de vereniging van huiseigenaren ?

Stemmen

De notulen

Nieuwe wet op horizontaal eigendom

Servicekosten

8. Onderhoud en verbouwingen

Het contact met vaklieden

Bijkomende kosten kunnen zijn

Vergunning

Aan- en verbouw

Bouwbeperkingen

Kosten architecten en vergunningen bij het bouwen van een huis

De bouwbelasting

Belastbare grondslag (base imponible)

Wie is er belastingplichtig ?

Verbouwing zonder nota's

Bescherm uw huis tegen weer en wind (praktische tips)

9. Bankzaken in Spanje

Bankcrisis in Spanje

Nationalisatie Spaanse banken

Herstructurering Spaanse banken

Spaanse banken voor de crisis

Spaanse banken na de crisis

Vrij Kapitaal Verkeer

Het Spaanse bankwezen

Internetbankieren

Buitenlandse banken in Spanje

Uw Nederlandse bankrekening bij vestiging in Spanje

Uitwisseling informatie banken en de belastingdienst

Spaanse bankrekeningen

Vreemde valutarekening

Het Spaanse in- en uitvoerregistratiesysteem

Vereiste formulieren

Betalingen tussen niet-residenten

Controle op Spaanse bankrekeningen

Bankafschriften

Het gebruik van cheques

Verschillende soorten cheques

Eurocheques afgeschaft

Automatische incasso

Geldautomaten

Spaanse letras

Europese Spaarrenterichtlijn vervallen

Gezamenlijke betaalmarkt (SEPA)

De Common Reporting Standard CRS

Uitwisseling gegevens

Bepaling woon- of verblijfplaats

Strong Customer Authentication (SCA)

Nieuwe Europese anti-witwas richtlijn

Europees akkoord over betere bescherming spaarders

Bankenunie

Depositogarantiestelsel

Wet op financieel toezicht

Dekkingsniveau in de EU

10. Een huis kopen van de bank

Inleiding

De Sareb

De voordelen

Nadelen

Voorbeeld

Bankbeslag bij particulier

Bankbeslag bij een projectontwikkelaar

11. Financiering van nieuwbouw in Spanje

Bankgaranties en financiering en betalingswijze bij nieuwbouw

12. Vestigen in Spanje

Het vrije verkeer binnen de EU

Vertrek vanuit Nederland

Het Nederlandse bevolkingsregister

Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens

Verplichte uitschrijving bij vertrek uit Nederland

Verblijfsvergunning (residencia) voor EU-onderdanen afgeschaft

Voorwaarden voor inschrijving in het Spaanse gemeentelijke register

Vereiste en benodigde documenten

Geen bijschrijving kinderen meer in paspoort

Geldig reisdocument voor kind

Meereizen kind met ouder met andere achternaam

Rechten en plichten gerelateerd aan de inschrijving in het Spaanse

Bevolkingsregister

Familieleden van burgers uit de EU

Niet communautaire familieleden van een EU burger

Permanent verblijf

Toegang tot en vertrek uit Spanje

Tijdelijk verblijf en residentie in Spanje

Registro Central de Extranjeros

Oficina de Extranjeros

Certificado de registro

Registratiecertificaat voor Communautair Resident

(certificado de registro como residente comunitario)

Hoe wordt zo'n certificaat verkregen ?

Benodigde documenten voor de aanvraag ?

Residentiekaart voor familieleden van een Communautair EU burger

Hoe kunt u zo'n kaart verkrijgen ?

Welke documenten heeft u nodig ?

Het NIE-nummer (Numero de Identificación de extranjeros)

Waarvoor heeft u het NIE-nummer nodig ?

Aanvraag NIE-nummer

Identificatieplicht

Checklist Nederlandse documenten

Toerist of resident ?

Van residenten- naar toeristenstatus

De identificatieplicht

Nationaliteit

Stemrecht voor Nederlanders in Spanje

Aanvraag documenten voor zelfstandigen

Uw burgerlijke staat en de aankoop van Spaans onroerend goed

Medisch, geboorte en overlijdensverklaring

13. De Verhuizing

Verhuizing en invoer van uw inboedel binnen de E.U.

Vrijstelling van invoerrechten

Zelf verhuizen

Trouwen en verhuizen

Verhuizing naar uw tweede woning

Verkoop van uw tweede woning

Verhuizing bij een erfenis

Vervreemdingsverbod

Belastingtelefoon Douane

Inschakelen van een verhuisbedrijf

Checklist keuze van & contact met het verhuisbedrijf

De offerte

De verhuiskosten, bepalende factoren

Uw eigen inboedel meenemen of nieuw kopen in Spanje ?

Opslag

Dierenpaspoort/meenemen van huisdieren

14. (Nuts)voorzieningen

Elektriciteit

Aanvragen elektriciteit

Elektriciteit in een appartementencomplex

Stroomstoringen

Betaling van de elektriciteitsnota

Aansluitkosten

Meest voorkomende termen op uw nota

Websites elektriciteitsmaatschappijen

Gas

Water

Checklist watervoorziening

Watercontract

Warm water

Watertarief

De waterrekening

Kwaliteit van het water

Verwarming

Zonne-energie

Terugleveringsvergoeding

Air conditioning

Riolering en septic-tanks

De telefoon

Telefoonaanbieders in Spanje

Belangrijke telefoondiensten op basis van digitale telefonie

Mobiel telefoneren

Internet

Breedband (ADSL)

5-G Netwerk

Internet Providers

Internetsnelheid

Alternatieven ADSL vast internet

Mobiel Internet

Satelliet internetdiensten

Glasvezel internet (Fibra Optica)

Belangrijke telefoontermen op uw telefoonnota

De post

Satelliet- /schotelantennes

Digitale tv

15. Inboedel-, opstal- aansprakelijkheid- & rechtsbijstandsverzekeringen

Spaanse verzekeringsagenten / tussenpersonen

Het verzekeren van uw Spaanse huis

Seguro de hogar

Opstalverzekering

Inboedelverzekering (Contenido)

Voorkom woninginbraak

Afsluiten van een verzekering in Nederland

Voordelen van een Nederlandse verzekering

Checklist opstal- en inboedelverzekering

Verzekering bij gemeenschappelijk eigendom

Verzekering van vakantiewoningen

Verzekeren bij de huur van onroerend goed

Hoogte van de premie

Aangifte van schade of diefstal

Aansprakelijkheidsverzekering

Rechtsbijstandsverzekering

16. De Spaanse belastingen; een oriëntatie

Directe en indirecte belastingen

Belastingen geheven door rijksoverheid

Belastingen geheven door autonome regio's

Belastingen geheven door lokale overheden

Suma

Verschil catastro en registro de propiedad

Verschil juridisch en fiscaal resident

Bewaarplichtperiode

17. De Spaanse inkomstenbelasting

Wet op de Spaanse inkomstenbelasting

Wie is belastingplichtig

Het fiscale nummer

Fiscale hervormingen in Spanje 2015-2016

De Spaanse belastingen in het kort

Tarieven inkomstenbelasting

Tarieven inkomstenbelasting per regio

Persoonlijke aftrekposten, afhankelijk van leeftijd

Persoonlijke aftrek, vanwege kinderen ten laste

Persoonlijke aftrek, vanwege inwonende familieleden

Persoonlijke aftrek, vanwege invaliditeit

Zwangerschapstoelage

Belastingplichtigen met een laag inkomen

Overige aftrek

Aftrek vanwege gezamenlijke aangifte

Rekenmodule voor individuele belastingplichtigen

Tarieven rendementsinkomsten

Tarieven residenten

Tarieven niet-residenten

Dividend

Nieuw Nederlands-Spaans belastingverdrag

Wie moet er in Spanje belastingaangifte doen ?

Pensioeninkomsten

Schikking pensioen buitenlanders in Spanje

Ontslagvergoeding

Spaarplannen

Aangifte Spaanse inkomstenbelasting = IRPF

Wie moet er aangifte doen ?

Hoe doet u aangifte ?

Drempel aangifte inkomstenbelasting

Verplichte aangifte

Arbeidsinkomen

Sociale premies werknemers

Persoonsgebonden aftrekposten en verminderingen

Vermindering bij inkomsten uit arbeid

Emigratieheffing voor personen die Spanje verlaten

Belastingaftrek in Spanje voor in het buitenland betaalde inkomstenbelasting

De belastingen voor niet-residenten

Expat regeling

Spaans belastingregime voor niet-residenten die in Spanje een huis bezitten

Impuesto sobre el patrimonio y sobre la renta de no residentes)

Onroerend goed in een vennootschap

Fiscaal vertegenwoordiger

Verschil inkomstenbelasting residenten en niet-residenten

Hulp bij invullen van de belastingaangifte

Speciaal tarief voor offshore vennootschappen

Aangifte Spaanse inkomstenbelasting

BTW tarieven

18. De Spaanse vermogensbelasting

Vanaf welk bedrag is men in Spanje vermogensbelasting verschuldigd ?

Tarieven Spaanse vermogensbelasting

Belastingvrije voet residenten

Peildatum

Wie wordt waarover belast ?

Heffing vermogensbelasting in de autonome regio's

Wat wordt tot vermogen gerekend ?

Welke bezittingen zijn vrijgesteld ?

Netto-vermogen

Rekenvoorbeeld

Nieuwe Spaanse wet; verplichte informatieve aangifte bezittingen in het buitenland

Wanneer dient er aangifte gedaan te worden ?

Wanneer hoeft u geen aangifte te doen ?

Sancties

19. Belasting bij aankoop, bezit & verkoop van Spaans onroerend goed

Belasting bij de aankoop of bouw van onroerend goed

IVA (=BTW)

Voorbeelden

BTW op Vastgoed Verkoop

BTW op Vastgoed (Verhuur)

Overdrachtsbelasting (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales)

Verschillende tarieven per comunidad autónoma

Aankoop vastgoed middels een vastgoedvennootschap

Belastbare basis overdrachtsbelasting

Naheffing overdrachtsbelasting

Belasting bij aankoop Spaans onroerend goed

Notariskosten bij aankoop Spaans onroerend goed

Gemiddelde overdrachtskosten bij aankoop o/g in de verschillende regio's in %

De bouwbelasting (Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras)

Aangifte

Declaración de Obra Nueva

Verschil Catastro en Registro de Propiedad

Verschil onroerendgoedwaarde catastro en registro

Welke waarde wordt gebruikt voor welke belasting ?

Globaal overzicht aankoopkosten van een huis in Spanje voor de koper

Onroerendgoedbelasting (Impuesto sobre bienes Inmeubles = IBI)

Aangifte

Valor Catastral

Tasas

Precios Publicos

Contribuciones Especiales

Servicekosten

Huurwaardeforfait

20. Nederlandse fiscale aspecten bij het bezit van een 2e huis in Spanje

Uw (tweede) huis in het buitenland en box 3 en uw huis in het buitenland

Vrijstelling geldt niet meer voor de volledige 100%

Drie schijven in box 3

Tabel berekening rendement op vermogen over 2019

Hoe wordt rendement over uw vermogen berekend ?

Rekenvoorbeeld oude situatie voor 2017

Rekenvoorbeeld nieuwe situatie na 2017

Update Nederlandse box 3 en uw beleggingen/tweede huis in het buitenland

vanaf 2022 (apart dossier: guidelines@planet.nl)

Waarde tweede woning in het buitenland

Verhuur vakantiewoning als bedrijfsactiviteit

21. Nederlandse fiscale aspecten bij vestiging in Spanje

Wanneer is er sprake van emigratie ?

Belasting en woonplaats

Woonplaatsonderzoek door de Nederlandse belastingdienst

Het jaar van vertrek

Welke inkomsten blijven in Nederland belast ?

Verschil binnenlandse- en buitenlandse belastingplicht

Regeling voor kwalificerende buitenlandse belastingplicht

Oude regeling vs. nieuwe regeling

Nieuwe regeling vanaf 2015 (geen keuzemogelijkheid meer + 90% eis)

Rekenvoorbeeld

Woning van expat na tijdelijke verhuur geen eigen woning meer

Lijfrente-uitkering en conserverende heffing in Nederland

Uitstel van betaling

Recht op voordeel kapitaalverzekering eigen woning, spaarrekening eigen

woning of beleggingsrecht eigen woning

Kapitaalverzekering eigen woning

Spaarrekening eigen woning of beleggingsrecht eigen woning

Uitstel van betaling

Welke uitkeringen en pensioenen worden in Spanje belast ?

U vertrekt vóór uw pensioengerechtigde leeftijd naar Spanje

Vrijwillige voortzetting AOW en/of ANW na emigratie

22. De Nederlandse zorgverzekering en de gevolgen bij wonen in Spanje

Vertrek naar het buitenland en uw zorgverzekering

Met pensioen of uitkering verhuizen naar het buitenland

Welke stappen moet u nemen voordat u gaat verhuizen ?

Uw meeverhuizende gezinsleden

Taken van het CAK

Hoe kunt u zich laten registreren ?

Hoe schrijft u zich in bij een ziekenfonds in uw woonland ?

Waar heeft u recht op in Spanje ? / Nederland ?

Woonlandfactor

Heffingskortingen

ZVW en WLZ (voormalige AWBZ)

Bijdragen ZVW, woonlandfactoren en heffingskortingen 2018

Inkomensafhankelijke bijdragen

Rekenvoorbeeld toepassing woonlandfactor

Verschillende situaties uitgelicht, wat betaalt u per maand ?

Zorgtoeslag in het buitenland

Wat krijgt u vergoed ?

Welke kosten kunt u niet declareren bij het CAK in Nederland ?

Gemaakte kosten declareren

De EHIC verloren of niet ontvangen

Zorg vanuit de WLZ aanvragen in het buitenland

Keuzevrijheid zorg

In Spanje wonen en toch ingeschreven blijven in de Nederlandse GBA

23. Aanvullende zorgverzekering en de Spaanse gezondheidszorg

Inleiding

Het Spaanse ziekenfonds

Wat dekt het INSS (Instituto Nacional de la Seguridad Social)

Langdurige zorg in Spanje

Particuliere (aanvullende) zorgverzekering

Voordelen particuliere aanvullende zorgverzekering

Aandachtspunten particuliere zorgverzekering

Eigen risico/eigen bijdrage

Bij welke ziekenhuizen of dokters kan ik terecht

Wachttijden Spaanse ziekenhuizen

Checklist Spaanse verzekeringspolis ziektekosten

Verandering van maatschappij

Medische voorzieningen

Dokters en tandartsen

Bevallen in Spanje

Adres & website van de INSS

Regionale Spaanse gezondheidsinstellingen

24. Verkoop van uw huis in Spanje

Tips en adviezen bij de verkoop van uw huis in Spanje

De rol van de notaris

Energie-certificaat

Verkoop met verborgen gebreken

(Styling) tips om uw huis te verkopen

25. Verkoop van een woning in Spanje en de belastingen

Inleiding

Verschuldigde belastingen bij verkoop van een huis in Spanje

Plusvalia

Belastbare basis

Tarief Plusvalia

Waardestijging van de grond en verkoop van uw huis met verlies

Rekenvoorbeeld

Vermogenswinstbelasting (impuesto sobre incremento de patrimonio de la venta de un bien inmueble)

Tarieven residenten

Rekenvoorbeeld

Vrijstelling vermogenswinstbelasting

Berekening vermindering vermogenswinstbelasting

Vrijstellingsvoorwaarde voor residenten

Tarieven niet-residenten

Voorheffing (retención)

Voorheffing is geen eindheffing

Globaal overzicht verkoopkosten voor de verkoper

Aankoop onroerend goed middels een offshore company

Bijlagen

■ Inschrijving Catastro | La Nota Simple | Hoe leest u een Nota Simple

- Voorbeeld herroepen Spaanse volmacht + vertaling
- Voorbeeld Spaans bouwcontract + vertaling
- Voorbeeld Lange termijn Spaans huurcontract + vertaling
- Het benoemen van een fiscaal vertegenwoordiger
- Benoeming van een gevolmachtigde voor vergadering van huiseigenaren
- Spaanse telefoonnummers
- Spaanse internet woordenlijst
- Afkortingen die worden gebruikt bij Spaanse straatnamen, adressen etc.
- Garantie bij de aankoop van een bestaand huis in Spanje
- Kostenindicatie bij aankoop Spaanse nieuwbouwwoning
- Belastingoverzicht bij aankoop/bezit Spaans onroerend goed
- De rekening van de Spaanse notaris
- Voorbeeld berekening notaris- en registratiekosten bij overdracht Spaans vastgoed
- Spanje Info Service
- Vastgoed Promotie Pakket

Geraadpleegde Bronnen & Instanties