



M-E

MARTINEZ -
ECHEVARRIA
LAW FIRM

HET AANKOPEN VAN EEN WONING AAN DE COSTA DEL SOL

martinezechevarria.com

SPAIN · PORTUGAL · TURKEY · BULGARIA · ROMANIA



ONS ADVOCATENKANTOOR

Martinez-Echevarria is een internationaal advocatenkantoor dat een grote variëteit aan kwalitatief hoogstaande juridische diensten aanbiedt. Ons kantoor werd in 1983 opgericht aan de Costa del Sol en is inmiddels uitgegroeid tot een begrip in de plaatselijke juridische gemeenschap, voor de specialisaties waarin we actief zijn. Onze multidisciplinaire aanpak zorgt voor gericht advies aan zowel particulieren als bedrijven.

Wij kennen en begrijpen de regio, daarnaast begrijpen wij dat het aanbieden van een hoogstaande service verder reikt dan het geven van specialistisch juridisch advies en assistentie. Wij garanderen dat onze cliënten ten alle tijde toegang hebben tot de meest actuele informatie in hun persoonlijke kwesties of zakelijke belangen.

Martinez-Echevarria telt meer dan 120 juridische professionals, verspreid over 16 kantoren in 4 landen. Wij zijn er trots op een advocatenkantoor te zijn dat gespecialiseerd is in het aanbieden van op maat gemaakte juridische diensten om te voldoen aan de verwachtingen van onze meest veeleisende internationale klanten.

HET AANKOPEN VAN VASTGOED AAN DE COSTA DEL SOL

Het gerenommeerd advocatenkantoor Martinez-Echevarria, specialist inzake vastgoed en makelaardij, treedt op als onafhankelijk juridisch adviseur voor de cliënt die op zoek is naar een vastgoed in Spanje.

Wanneer u beslist om een vastgoed aan te kopen in Spanje, dan is het in de arm nemen van een betrouwbare vastgoedmakelaar de eerste logische stap. Hij kan u helpen te vinden wat het beste past bij uw eisen en wensen.

Bij deze bieden wij u de basis richtlijnen aan waar u mee in aanraking komt tijdens het aankoopproces in Spanje:





DE AANBETALING

Om de door u uitgekozen woning uit de markt te halen is het gebruikelijk dat de koper een aanbetaling doet. Dit bedrag varieert in verhouding tot de aankoopprijs van het onroerend goed maar ligt meestal tussen de 6.000 en 10.000 EUR. Dit bedrag kan betaald worden aan de vastgoedmakelaar ofwel overgemaakt worden op onze derdenrekening, als uw juridische vertegenwoordiger.

DUE DILIGENCE (“ZORGVULDIGHEIDSONDERZOEK”)

Zodra de aanbesteding ontvangen is, vragen wij de makelaar naar de contactgegevens van de verkoper/diens advocaat om hen op de hoogte te brengen van onze vertegenwoordiging zodat de noodzakelijke documentatie opgevraagd kan worden. Dit geeft ons toegang tot het onderzoeken en verifiëren van alle aspecten gerelateerd tot het onroerend goed in kwestie, zoals:

AANKOOP BIJ EEN PROJECTONTWIKKELAAR (NIEUWBOUW)

1. De wettelijke identiteit van de eigenaar/verkoper van het onroerend goed dat u wenst te kopen;
2. Dat het onroerend goed onder constructie wettelijk geregistreerd is in het Eigendomsregister (“Registro de Propiedad”);
3. Dat het onroerend goed vrij van schulden en lasten is (hypothecaire leningen, verpandingen, etc., ...). Het is gebruikelijk dat de ontwikkelaar financiering gebruikt welke de vorm kan aannemen van een hypothecaire lening over het onroerend goed. Indien de koper niet geïnteresseerd is in een gedeeltelijke overname van een hypothecaire lening, dan dient deze lening eerst geannuleerd te worden vóór het verlijden van de definitieve akte. Deze kosten dienen betaald te worden door de projectontwikkelaar.
4. Dat het onroerend goed over de vereiste en overeenstemmende bouwvergunningen beschikt, dat het voldoet aan de plaatselijke wetten omtrent ruimtelijke ordening, dat het over de “bewoonbaarheidsverklaring” en de “verklaring van eerste bewoning” beschikt welke afgegeven worden door de gemeente.
5. Dat de bouwkundige specificaties en de kwaliteitsbepalingen overgedragen worden aan de koper en opgenomen worden in de bijlagen van de koopovereenkomst.
6. Dat zowel bankgaranties als verzekeringen geregeld zijn ter vrijwaring van alle gelden betaald aan de ontwikkelaar gedurende het bouwproces.
7. Controleren en bevestigen van de inhoud van de verplichte “10 jaar verzekeringsgarantie” (seguro decenal) welke dient tot het dekken van risico’s m.b.t. mogelijke structurele gebreken aan het onroerend goed.
8. Controle en analyse van de koopovereenkomst opgesteld door de ontwikkelaar zodat de rechten van de koper beschermd worden en dat deze volledig begrepen zijn door de koper.

WEDERVERKOOP / AANKOOP VAN EEN HUIS ANDERS DAN NIEUWBOUW

1. De wettelijke identiteit van de eigenaar/verkoper van het onroerend goed dat u wenst te kopen;
2. Dat het onroerend goed wettelijk geregistreerd is in het eigendomsregister;
3. Dat het onroerend goed vrij is van alle lasten en schulden (hypothecaire leningen, beletsels, verpandingen of schulden van eender welke aard);
4. Dat het onroerend goed over de vereiste en overeenstemmende bouwvergunningen beschikt, voldoet aan de plaatselijke wetten omtrent ruimtelijke ordening, dat het over de “bewoonbaarheidsverklaring” beschikt welke afgegeven wordt door de gemeente.
5. Studie, opstellen en ondertekening van allerlei private overeenkomsten (aanbetalingsovereenkomst, optie-overeenkomst, verkoop-overeenkomst) en publieke, notariële documenten en overeenkomsten (bv. definitieve koopakte) welke noodzakelijk zijn ter uitvoering van de aankooptransactie. De standaardprocedure bestaat uit het eerst ondertekenen van de private koopovereenkomst waarbij 10% van de overeengekomen aankoopprijs betaald wordt, en vervolgens het ondertekenen van de definitieve (authentieke) akte na het verstrijken van een redelijke termijn.

Onze diensten omvatten tevens volgende belangrijke aspecten:

- ▶ Aanvragen van uw NIE nummer. Het NIE nummer is een fiscaal identificatienummer voor buitenlanders, bestemd voor de Spaanse belastingdiensten. U heeft dit nummer nodig om uw aankoop te laten registreren in het eigendomsregister, belastingen te betalen en allerlei nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, telefoon, etc.) te contracteren.
- ▶ Nagaan van bestaande schulden gerelateerd tot het onroerend goed in kwestie, zoals de IBI (=onroerende voorheffing OV / onroerende zaakbelasting OZB) , maandelijkse lasten m.b.t. de gemeenschap van eigenaars, uitstaande schulden m.b.t. nutsvoorzieningen en berekening van de toepasselijke Plusvalia Gemeentetax. Berekening en inhouden van de vermogenswinstbelasting in gevallen waarbij de verkoper een niet-resident is, en welke -in overeenstemming met de Spaanse wet-dient afgehouden te worden van de verkoopprijs (“3% concept”).
- ▶ Betaling van kosten, belastingen en heffingen m.b.t. de definitieve akte en de registratie daarvan in het eigendomsregister .



BELASTINGEN EN KOSTEN

De belastingen en kosten voortvloeiend uit het verlijden van de definitieve koopakte voor de notaris zijn als volgt:

IN HET GEVAL VAN EERSTE OVERDRACHT (NIEUWBOUW):

- ▶ BTW ("IVA "): 10 % voor residentieel vastgoed. (BTW 21% op gronden, garages en berguimten).
- ▶ Zegelrechten (voor Andalusië): 1.5%
- ▶ Notariskosten: honoraria voor de notaris worden berekend volgens een met de autoriteiten overeengekomen tariefregeling en is afhankelijk van de aard van aan- / verkoop en het aantal bladzijden in de definitieve koopakte. Elke notaris past hetzelfde honorarium toe voor hetzelfde concept. Het honorarium voor de aankoop van een doorsnee residentiele woning varieert tussen de 500 EUR en 1.800 EUR.
- ▶ Inschrijvingskosten in het 'Registro de la Propiedad' (eigendomsregister): de kosten van toepassing bij inschrijving in het eigendomsregister worden berekend volgens een met de autoriteiten overeengekomen tariefregeling. In een normaal geval zullen deze kosten ongeveer 50% tot 70% van het honorarium van de notaris bedragen.
- ▶ Juridische kosten advocaat: 1% van de overeengekomen verkoopprijs + 21% BTW

IN HET GEVAL VAN WEDERVERKOOP

- ▶ Overdrachtsbelasting: 8% op bedragen tot EUR 400.000, 9% op het bedrag tussen EUR 400.000 en EUR 700.000 en 10% op het bedrag hoger dan EUR 700.000.
- ▶ Ter verduidelijking: voor een eigendom met een koopprijs van 1 miljoen EUR wordt de eerste 400.000 EUR belast voor 8%, het deel van de koopprijs tussen 400.000 en 700.000 EUR wordt belast voor 9% en het deel boven de 700.000 wordt belast voor 10%. In dit voorbeeld bedraagt de overdrachtsbelasting $32.000 + 27.000 + 30.000 = 89.000$ EUR
- ▶ Notariskosten: Honoraria voor de notaris worden berekend volgens een met de autoriteiten overeengekomen tariefregeling en is afhankelijk van de aard van aan- / verkoop en het aantal bladzijden in de definitieve koopakte. Elke notaris past hetzelfde honorarium toe voor hetzelfde concept. Het honorarium voor de aankoop van een doorsnee residentiele woning varieert tussen de 500 EUR en 1.800 EUR.
- ▶ Inschrijvingskosten in het 'Registro de la Propiedad' (eigendomsregister): de kosten van toepassing bij inschrijving in het eigendomsregister worden berekend volgens een met de autoriteiten overeengekomen tariefregeling. In een normaal geval zullen deze kosten ongeveer 50% tot 70% van het honorarium van de notaris bedragen.
- ▶ Juridische kosten: 1% van de overeengekomen verkoopprijs + 21% BTW

NOOT: In geval van aankoop van een onroerend goed d.m.v. een nieuwe hypothecaire lening, dan zijn ook hier registratie kosten en notariële kosten van toepassing omdat het gaat over een separate akte die geregistreerd dient te worden. Ook zegelrechten van 1.5% zijn van toepassing op het bedrag van de hypothecaire lening.

Een paar voorbeelden van mogelijke scenario's met een hypothecaire lening, let op dat de kosten een momentopname zijn en kunnen afwijken:

Aankoopprijs	150.000	Hypothecbedrag (70%)	105.000	
Aankoopkosten		Hypothecaire kosten		
Overdrachtsbelasting	12.000	Zegelrechten	2.625	bij benadering
Notariskosten	800	Notariskosten	800	
Eigendomsregister	700	Eigendomsregister	700	bij benadering
Bank kosten	320	Bank kosten	320	
	13.820	4.445	Total 18.265	

Aankoopprijs	250.000	Hypothecbedrag (70%)	175.000	
Aankoopkosten		Hypothecaire kosten		
Overdrachtsbelasting	20.000	Zegelrechten	4.375	bij benadering
Notariskosten	900	Notariskosten	900	
Eigendomsregister	800	Eigendomsregister	800	
Bank kosten	360	Bank kosten	360	bij benadering
	22.060	6.435	Total 28.495	

Aankoopprijs	500.000	Hypothecbedrag (70%)	350.000	
Aankoopkosten		Hypothecaire kosten		
Overdrachtsbelasting	41.000	Zegelrechten	8.750	bij benadering
Notariskosten	1.200	Notariskosten	1.200	
Eigendomsregister	900	Eigendomsregister	900	
Bank kosten	650	Bank kosten	650	bij benadering
	43.750	11.500	Total 55.250	

Andere kosten waarmee u rekening dient te houden		
Juridische kosten		1%-1,5%
Huisverzekering	350-700€	bij benadering
Waarde taxatie	600-1000	bij benadering



HET PRIVATE KOOPCONTRACT

Zodra onze due diligence (zorgvuldigheidsonderzoek) uitgevoerd is en we hebben geconstateerd dat alles in orde is kan 2 tot 3 weken na de aanbetaling overgegaan worden tot het opstellen en de ondertekening van het voorlopige koopcontract. Bij de ondertekening van dit contract is het gebruikelijk dat de koper 10% van de overeengekomen verkoopprijs betaalt in het geval van een wederverkoop. In het geval van een nieuwbouw of nog te bouwen eigendom wordt er 30% van de verkoopprijs betaald.

Het voorlopige koopcontract is een erg belangrijke stap in het aankoopproces: nadat we de onderhandelingen met de advocaten van de verkoper gevoerd hebben om de rechten en belangen van de koper te verdedigen, worden deze specifieke voorwaarden en vereisten van de koop hierin vastgelegd.

Volmacht. Veel van onze klanten kiezen ervoor om een volmacht aan ons te verlenen in Spanje, zodat we voor hen kunnen optreden in het aankoopproces. Dit zal ons toelaten formaliteiten te vervullen en documenten te ondertekenen die betrekking hebben op de aankoop van het onroerend goed en de eventuele hypothecaire lening. De volmacht wordt bekrachtigd door een notaris in Spanje (kosten +/- EUR 70.-) of op het Spaans consulaat in uw thuisland.

De volmacht kan ook door een notaris in uw thuisland bekrachtigd worden maar in dit geval dient deze gelegaliseerd te worden door middel van een apostille stempel volgens de regels van het Apostillevrdrag (Apostille of the Hague Convention) om rechtsgeldig te zijn in Spanje.

Uiteraard assisteren wij u ook in deze procedure indien u opteert voor het verlenen van een volmacht, in Spanje of in het buitenland.

DE DEFINITIEVE KOOPAKTE (AUTHENTIEKE AKTE)

Ongeveer 4 tot 6 weken na de ondertekening van het voorlopige koopcontract, en afhankelijk van de met de verkoper overeengekomen voorwaarden, zal de definitieve koopakte ondertekend worden. Dit gebeurt ofwel door de koper met onze bijstand, ofwel door ons met de hierboven vermelde volmacht. De ondertekening van de definitieve koopakte is tevens het tijdstip waarop het saldo van de overeengekomen koopprijs aan de verkoper dient betaald te worden, en waarop de koper eigenaar wordt van het onroerend goed en het in bezit neemt.

NUTSVOORZIENINGEN, GEMEENSCHAPPELIJKE KOSTEN, REINIGINGSHEFFING, GEMEENTEBELASTINGEN

Ons kantoor zorgt tevens voor het op naam zetten en betalen van alle nutsvoorzieningen, (gemeente)belastingen en overige kosten die direct betrekking hebben op het onroerend goed.

Het is noodzakelijk een bankrekening te openen in Spanje om deze nutsvoorzieningen, gemeentebelastingen, reinigingsheffing, eventuele gemeenschappelijke kosten etc te betalen. Wij assisteren u eveneens in het openen van een bankrekening in Spanje en indien u wenst regelen wij automatische incasso voor al deze betalingen van uw Spaanse bankrekening.



ANDERE KOSTEN WAARMEE U REKENING DIENT TE HOUDEN

INKOMSTENBELASTING VOOR NIET RESIDENTEN

Ongeacht of u uw eigendom verhuurt of niet, u dient ten allen tijde inkomstenbelastingen te betalen volgens de volgende regels:

- ▶ Indien u uw eigendom niet verhuurt zal de Spaanse fiscus ervan uitgaan dat u "fictieve huuropbrengsten" verwerft, welke onderworpen zijn aan de inkomstenbelastingen voor niet-ingezetenen.

Het bedrag daarvan wordt bepaald door het toepassen van een aanslag 1.1% op de kadastrale waarde van het eigendom (=de 'belastbare basis') en vervolgens daarop een belastingaanslag van 19% toe te passen voor EU-burgers en 24% voor niet-EU- burgers. De kadastrale waarde van het onroerend goed wordt vermeld op de IBI (Waardering Onroerende Zaken) factuur en is over het algemeen lager dan de aankoopprijs vermeld in de definitieve koopakte.

- ▶ Indien u uw eigendom verhuurt, dan vormen de netto huurinkomsten de belastbare basis en geldt de aanslag van 19% voor EU-burgers en 24% voor niet-EU burgers. Volgens de nieuwe wet mogen EU-burgers de kosten gemaakt tijdens het verhuren van de woning aftrekken van de bruto huurinkomsten: elektriciteit, water, gemeenschappelijke kosten, verzekeringen, interesten op de hypothecaire lening, IBI, reinigingsheffing, onderhoud, reiniging, juridische en fiscale bijstand m.b.t. aangifte inkomstenbelasting, als ook afschrijving van 3% waardevermindering van het onroerend goed. In dit geval dient een bewijs van fiscale woonplaats, afgeleverd door de fiscale autoriteiten van het land waar u uw fiscale domicilie heeft, bijgevoegd te worden bij de belastingaangifte (en dit voor elke belastingplichtige).

VERMOGENSBELASTING

Deze belasting is van toepassing op fiscale residenten m.b.t. hun wereldwijd vermogen, en op niet-residenten m.b.t. bezittingen in Spanje, indien het belastbaar vermogen hoger is dan 700.000 EUR. Indien de eigendom in kwestie geldt als hoofdverblijf dan geldt een bijkomende vrijstelling van 300.000 EUR.

De vermogensbelasting is betaalbaar op de totale waarde van uw belastbaar vermogen op 31 December van elk jaar.

De progressieve aanslag varieert tussen de 0.2% tot 2.5% op het belastbaar vermogen groter dan EUR 10.695.996. Deze vermogensbelasting dient betaald te worden vóór het einde van de maand Juni in het volgende jaar.

- ▶ Gemeenschappelijke kosten;
- ▶ Onroerende voorheffing / onroerende zaakbelasting, reinigingsheffing;
- ▶ Elektriciteit, gas, water, telefoon etc.;
- ▶ Woningverzekering. De vereniging van eigenaars zal een verzekering hebben voor de gemeenschappelijke delen (opstalverzekering), maar we raden u aan een eigen verzekering te nemen voor woning en inboedel;
- ▶ Ons kantoor beschikt over de relevante specialisten om u bij te staan in de berekening en betaling van uw jaarlijkse inkomstenbelasting.



VERHUUR

Sinds de in Mei 2016 geldende regionale wetten dienen woningen, verhuurd voor toeristische doeleinden (voor verblijven korter dan 2 maanden), geregisterd te worden bij de toeristische dienst van de regionale overheid (Junta de Andalucia). Deze woningen dienen te voldoen aan noodzakelijke basisvereisten bepaald in de regionale wetten. Wij staan tot uwer beschikking om deze registratieprocedure uit te voeren bij de relevante autoriteiten.

HET OPMAKEN VAN EEN TESTAMENT IN SPANJE

Wanneer u onroerend goed heeft aangekocht in Spanje, of u bezit andere activa zoals bankrekeningen, levensverzekeringen, aandelen, obligaties etc. in Spanje, wordt het opmaken van een testament in Spanje sterk aangeraden. Een Spaans testament verzekert een vlotte verdeling van uw Spaanse activa en vermijdt toekomstige formaliteiten, verwikkelingen, vertragingen en bijkomende kosten voortvloeiend uit de afwikkeling van erfenissen en nalatenschappen van uw activa die zich in Spanje bevinden.

In het testament kan de erflater ervoor kiezen het recht van zijn/haar nationaliteit te laten gelden als recht m.b.t. zijn/haar erflating. Deze keuze laat de erflater toe vrij te beschikken over zijn/haar Spaanse activa volgens de regels van de wetgeving van zijn/haar nationaliteit. Zodoende vermijdt de erflater in elk geval de gedwongen regelgeving onder Spaanse wet. In het testament zal de erflater zijn/haar erfgenamen aanduiden, percentages van toewijzing vastleggen en overige specifieke activa ter toewijzing vermelden.

Indien er geen Spaans testament is opgemaakt en een buitenlands testament dient rechtsgeldig gemaakt te worden in Spanje, dan zal dit tijd en bijkomende kosten met zich meebrengen. Indien er geen enkel testament is opgemaakt dan zal - voor de verdeling van de

Spaanse activa van de overledene - het erfrecht gelden van het land waar de overledene zijn/haar laatste gewone verblijfplaats had.

Bovendien kan de erflater in het testament specifieke, te volgen regels laten opstellen voor de verdeling van de activa, als ook een uitvoerder van het testament aanduiden die op de uitvoering van het testament toeziet. In het testament kan eveneens een voogd aangeduid worden voor eventuele minderjarige kinderen.

Samengevat, een Spaans testament maakt erfenisaangelegenheden m.b.t. Spaanse activa sneller, makkelijker en minder kostelijk.



ONZE ADVOCATEN



FELIPE MARTÍNEZ



ARTURO PÉREZ



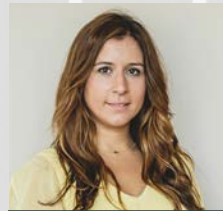
MARÍA RUBIÑO



ÁNGELA LOMEÑA



LUIS CARBAJO



MARÍA BEJARANO



RAFAEL
FERNÁNDEZ FIGARES



FERNANDO LUQUE



BELTRÁN HERNÁNDEZ



JAVIER FERNÁNDEZ



CRISTINA THIEM



AZAHARA GONZÁLEZ



IGNACIO ARIAS



PILAR AYUD



LAINÉ TILGASE



ISABEL MARTÍNEZ



ALEJANDRO ROY



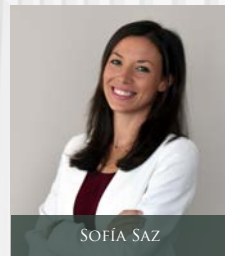
CARMEN ROMERO



JOSÉ GONÇAL



LORENZO VILLA



SOFIA SAZ



JOSÉ ÁNGEL MADRAZO
HEAD OF AFTER-SALES



EVA VAN HOGEN
DUTCH PARALEGAL



CAROLINE ROGER
FRENCH PARALEGAL



OLGA ROMANYUK
RUSSIAN PARALEGAL



MASHA DELENDIK
RUSSIAN PARALEGAL



CHARLOTTA HALLBERG
SWEDISH PARALEGAL



CLAUDIA KEMPE
SWEDISH PARALEGAL



SHARON VASQUEZ
SWEDISH PARALEGAL



CARMEN KEARNEY
ENGLISH PARALEGAL



LAURA CALVENTE
AFTER-SALES



BEGOÑA DOÑA
AFTER-SALES



FRANCISCO BLANCO
AFTER-SALES

HONESTE VIVERE,
ALTERUM NON LAEDERE CUIQUE
SUUM TRIBUERE

DOMICIO ULPIANO | JURISTA ROMANO

MARBELLA

Centro de Negocios Puerta de Banús
Bloque D 1ª planta
29660 Nueva Andalucía, Marbella, Málaga
Tel.: +34 952 765 000
Fax: +34 952 764 476
E-Mail: marbella@martinezechevarria.com

FUENGIROLA

Ada. Carmen Sáenz de Tejada S/N
Edificio S208 - Primera Planta
29651 - Mijas Costa (Málaga)
Tel.: +34 952 199 111
Fax: +34 952 460 612
E-Mail: fuengirola@martinezechevarria.com



martinezechevarria.com

SPAIN · PORTUGAL · TURKEY · BULGARIA · ROMANIA