



huisje
in spanje

Droomhuis in Spanje

Complete gids
voor een succesvolle
aankoop

huisjeinspanje.es



Droom jij van een huis in Spanje?

In deze gids vertellen we je precies hoe je dat aanpakt, stap voor stap en zonder gedoe. We nemen je mee door het hele proces, zodat je precies weet wat er komt kijken bij het kopen van een huis in Spanje. Of je nu een vakantie-huis zoekt of wilt verhuizen, wij helpen je om dit avontuur soepel te laten verlopen.

Heb je vragen of wil je even sparren? Stuur ons dan gerust een berichtje via huisjeinspanje.es.

Inhoud

07

Vorbereiding
op de aankoop



13

Bezichtigen van
de woning



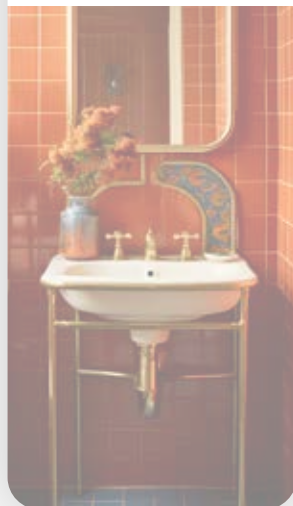
19

Tijdens het
aankoopproces



25

Financiering-
smogelijkheden:
hoe betaal je de
woning?



33

Wat zijn de
kosten van een
hypotheek?



39

Welke documenten
heb je nodig en
wanneer is alles
gereed?



45

Wat moet ik weten
na het
verkrijgen van mijn
hypotheek?



53

Woordenlijst





01

**Vorbereiding op de
aankoop**



Na lang nadenken is het eindelijk zover. Je hebt zojuist de eerste stap gezet naar het kopen van jouw huis in Spanje! Nu is het tijd om rond te kijken, bezichtigingen te plannen en een keuze te maken. Maar weet je bijvoorbeeld al wat voor huis je kunt betalen? Het is belangrijk om alles goed door te rekenen, zodat je precies weet waar je aan toe bent en je de perfecte woning kunt vinden.

Allereerst: Wat kost jouw toekomstige Spaanse woning?

Als je al weet waar je wilt wonen, hoeveel kamers en badkamers je wilt, of als je specifieke wensen hebt (zoals een terras of balkon), raden we je aan om een **kijkje te nemen op een woningwebsite** zoals Idealista, Fotocasa of Habitaclia. Door je voorkeuren in te vullen, krijg je een goed beeld van de prijzen in jouw gewenste stad of dorpje.

Vergeet niet de **factoren die de prijs kunnen beïnvloeden**, zoals de verdieping (begane grond, penthouse, enzovoort), of de woning aan de straatkant ligt of juist rustig aan de binnenzijde, hoeveel licht er binnenkomt, en zelfs de buurt of straat waarin je zoekt.

Een andere manier om een idee te krijgen van de prijs van je droomhuis, is door een periode naar Spanje te gaan en **langs te gaan bij een lokale makelaar**. Je zou ook door een aantal buurtjes kunnen wandelen en **letten op de "Se vende"-borden**.

Hoeveel moet je sparen voor de aanbetaling?

Als niet-resident van Spanje moet je in de meeste gevallen minstens 30% van de woningwaarde zelf inleggen. Daarnaast moet je tussen de 12% en 15% van de woningwaarde achter de hand hebben voor btw of overdrachtsbelasting (ITP) en andere kosten die bij de aankoop komen kijken. **Alles bij elkaar moet je dus rekenen op een bedrag van 42% tot 45% van de woningwaarde.**

In tegenstelling tot niet-residenten hoeven inwoners van Spanje doorgaans slechts 20% van de woningwaarde zelf in te leggen. Daarnaast dien je als resident ongeveer 10% tot 12% van de woningwaarde beschikbaar te houden voor btw of overdrachtsbelasting (ITP) en bijkomende kosten zoals notaris- en registratiekosten. Alles bij elkaar betekent dit dat je als resident doorgaans rekening moet houden met een totaalbedrag van 30% tot 32% van de woningwaarde.

30% Eigen inbreng die je nodig hebt + **12-15%** BTW/overdrachtsbelasting + kosten verbonden aan de koop

Hoeveel geld moet ik besteden aan het kopen van mijn woning?

Bij het bepalen van je budget voor een woning in Spanje moet je rekening houden met drie dingen: je maandelijkse hypotheeklasten mogen niet meer zijn dan **35-40% van je netto inkomen**, je hebt meestal **30% eigen geld** nodig voor de aanbetaling, en er zijn **bijkomende kosten** (zoals notariskosten en belastingen) die ongeveer 10-15% van de woningprijs kunnen bedragen.

Wat ga je per maand betalen?

Om te berekenen wat je maandelijks moet betalen, moet je weten hoeveel je leent en tegen welke rente. **Hypotheken in Spanje zijn vaak gebaseerd op de Euribor-rente, met een extra opslag door de bank.** Je kunt kiezen voor een variabele vaste, of gemixte rente. De looptijd van een hypotheek kan oplopen tot 30 jaar, maar dit hangt af van je leeftijd en moet volledig zijn **afbetaald voor je 75e levensjaar**.

Je moet tussen de 42-45% van de woningwaarde hebben gespaard

Kan ik een afspraak maken met een adviseur?

Je kunt eenvoudig een afspraak maken met een financieel adviseur die gespecialiseerd is in de Spaanse woningmarkt. Dit kan via makelaarskantoren of hypotheekadviseurs die in Spanje actief zijn. Het kan **handig zijn om een adviseur te kiezen die Nederlands of Engels spreekt** om het proces te vergemakkelijken.

Hoe vraag ik een lening aan?

Om een lening in Spanje aan te vragen, moet je een aantal documenten aanleveren, zoals **loonstroken, belastingaangiften, bankafschriften, en een BKR-uitdraai**. Daarnaast is een **taxatie van de woning verplicht**, uitgevoerd door een erkende taxateur. Dit wordt gebruikt om de waarde van de woning vast te stellen, wat weer bepaalt hoeveel je kunt lenen.

Waarom een pre-assessment?

Voordat je serieus op zoek gaat naar een woning in Spanje, is het verstandig om met een aantal hypotheekadviseurs te spreken voor een pre-assessment. Een pre-assessment geeft je inzicht in het bedrag dat je kunt lenen op basis van je inkomen, spaargeld, en andere financiële factoren. Hierdoor weet je vooraf wat je budget is en kom je later niet voor onverwachte verrassingen te staan. Dit kan je veel tijd en moeite besparen en zorgt ervoor dat je gericht op zoek kunt gaan naar woningen die binnen je financiële mogelijkheden passen.

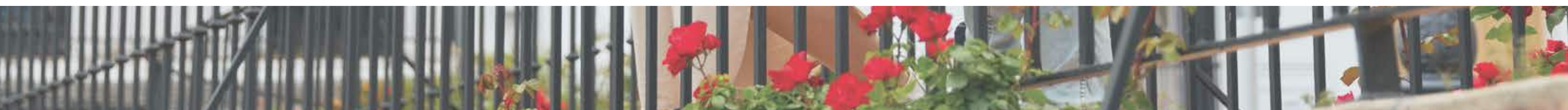
Het standaard proces

- 1 Pre-assessment (in geval je een hypotheek nodig hebt)**
 Voordat je een woning zoekt in Spanje, is het slim om met hypotheekadviseurs te spreken voor een pre-assessment. Zo weet je vooraf wat je kunt lenen en voorkom je verrassingen, waardoor je gericht kunt zoeken binnen je budget.
- 2 Zoektocht**
 Zoek de woning die aan je wensen voldoet en laat de waarde taxeren om de benodigde financiering te bepalen.
- 3 Aanvraag bij de hypotheek**
 Dien de benodigde documenten in. Ze vragen meestal om de laatste 3 loonstroken, laatste 2 jaar belastingaangiften, een BKR uitdraai. Als je ZZP'er bent wordt er vaak gevraagd om een stabiel inkomen van 2 tot 3 jaar.
- 4 Beoordeling**
 De bank beoordeelt je aanvraag op basis van je inkomen, de taxatiewaarde van de woning en andere factoren, zoals je leeftijd en financiële verplichtingen.
- 5 Bedenkperiode**
 Als de hypotheek is goedgekeurd, ontvang je het precontract (FEIN) waarin de voorwaarden van de hypotheek staan vermeld. Als je hiermee akkoord gaat, start een bedenktime van 10 dagen (in Catalonië is dit 14 dagen) waarin je de voorwaarden kunt overwegen. Je kunt in deze periode ook een gesprek plannen met de notaris.
- 6 Ondertekening**
 Zodra alles is goedgekeurd, wordt de koopakte samen met de leningsovereenkomst ondertekend bij de notaris, waarna je officieel eigenaar bent van de woning!



02

**Bezichtigen van de
woning**





Je hebt een woning gevonden die je aanspreekt, en het is tijd om deze te bezichtigen. Dat is een spannende stap! Maar voordat je gaat bezichtigen is het belangrijk om een aantal details goed te overwegen.

Wat moet je vragen aan de makelaar of eigenaar?

Je kunt uiteraard alles vragen wat je wilt, maar hieronder staan een aantal basisvragen die je helpen om een beter beeld te krijgen van de staat van de woning:

Nederlands

1. Waarom wordt de woning verkocht?
2. Hoelang staat de woning al te koop?
3. Hoeveel bezichtigingen zijn er al geweest?
4. Hoeveel mensen hebben hier eerder gewoond?
5. Zijn alle benodigde documenten aanwezig, zoals de gebruiksvergunning (cédula de habitabilidad) of het energielabel?
6. Zijn de water- en elektriciteitsaansluitingen in orde?
7. Hoe is de buurt en wie zijn de buren?
8. Zijn er openstaande lasten, zoals achterstallige betalingen voor de VvE (comunidad)?
9. Heeft de woning een geldige technische keuring ondergaan (Inspección Técnica de Edificios, ITE)?

Spaans

1. ¿Por qué se vende la vivienda?
2. ¿Cuánto tiempo lleva en venta?
3. ¿Cuántas visitas ha tenido?
4. ¿Cuántas personas vivían aquí antes?
5. ¿Dispone de todos los documentos necesarios como la cédula de habitabilidad o la certificación energética?
6. ¿Tiene servicios de agua y luz dados de alta?
7. ¿Cómo son los vecinos?
8. ¿Existen cargas económicas pendientes como los gastos de comunidad?
9. ¿Está realizada la Inspección Técnica de Edificios?

Neem deze checklist mee als je een huis gaat bezichtigen!

We hebben deze lijst voor je samengesteld zodat je tijdens de bezichtiging alle belangrijke punten kunt afvinken en niets over het hoofd ziet. Zo maak je straks een weloverwogen beslissing.

Architectuur	Bewoonbaarheid	Installaties
☐ Buitenkant: Let op de ligging, wat voor straat het is en wat er in de buurt zit, zoals winkels. ☐ Totale oppervlakte: (de bruikbare en de gebouwde oppervlakte) Meet de woning tijdens je bezoek, vraag naar de kadastrale gegevens bij de gemeente of zoek ze op via het Spaanse Kadaster. ☐ Indeling: Controleer of de woning praktisch is ingedeeld. Zijn er lange gangen? Is de badkamer ver weg? Is er een duidelijke scheiding tussen ruimtes met dag- en nachtlucht? Moet je door andere kamers heen om ergens te komen? ☐ Vloertype: Dit is niet alleen belangrijk voor de uitstraling, maar ook voor onderhoud en temperatuur. Let op of het marmer, tegels, laminaat of parket is.	☐ Lichtinval: Komt er genoeg daglicht binnen? Schijnt de zon direct naar binnen? ☐ Isolatie tegen kou en warmte: Goede isolatie houdt vocht buiten en zorgt ervoor dat de woning warm blijft in de winter en koel in de zomer. Check of er dubbel glas is en voel of de muren niet te koud zijn. ☐ Geluidisolatie: Dit helpt om geluiden van buiten te verminderen, wat vooral fijn is als het huis aan een drukke straat ligt. ☐ Ventilatie: Let op ventilatiemogelijkheden, vooral in de badkamer en keuken. Is er een raam of afzuigstelsysteem? ☐ Voordeur: Controleer of de voordeur veilig is. Hoeveel sloten zitten erop? Is het een stevige, beveiligde deur? ☐ Ramen: Kijk of de ramen in goede staat zijn. Dubbel glas kan helpen om energie te besparen. ☐ Waterdruk en -voorziening: Check waar het water vandaan komt – komt het uit het stadsnet, een gemeenschappelijk systeem of een privébron? ☐ Verbouwingen: Kijk na welke verbouwingen er zijn gedaan en of ze legaal zijn uitgevoerd. Zo voorkom je straks gedoe met de gemeente.	☐ Gas: Kijk welk soort gasinstallatie er is en of deze aan de normen voldoet. Dit kan bijvoorbeeld flessengas, stadsgas, propaangas of een gastank zijn. ☐ Elektriciteit Check het type meter en hoe oud de installatie is. Let ook op de staat van de stopcontacten, schakelaars en of er voldoende schakelaars in de kamers zijn. ☐ Water: Controleer het materiaal van de leidingen; deze kunnen van koper, lood, enzovoort zijn. ☐ Telecommunicatie: Is er telefoon- en internetverbinding? Kijk naar de mogelijkheden voor installatie en de dekking in huis, en informeer welke providers beschikbaar zijn. ☐ Klimaatregeling: Vraag welk klimaatsysteem er is, wat het verbruik is en hoe het onderhoud eruitziet. Als er een schoorsteen is, controleer of er een goede afvoer voor de lucht is.

Heb je meerdere woningen op het oog?

Het is heel normaal om te twijfelen tussen verschillende woningen. Om de beste keuze te maken, raden we aan om een lijst te maken met de pluspunten van elke woning. Zo zie je in één oogopslag welke woning de meeste voordelen heeft, en wordt het makkelijker om een beslissing te nemen. We hebben deze handige vergelijkingstabel voor je gemaakt om de huizen die je bezoekt te vergelijken.

	1	2	3
Prijs			
Adres			
Oppervlakte			
Verdieping			
Aantal kamers			
Orientatie			
Lift			
Parkeerplaats			
Balkon / Terras			
Gerenoveerd			
Opslagruimte			
VvE-Kosten			
Schulden of lasten			
Maandlasten hypotheek			
Mijn nieuwe woning wordt...			



03

Tijdens het aankoopproces





Je weet nu welke woning je kunt veroorloven, je hebt hem bezichtigd en je weet het zeker. Het is tijd om de stap te zetten en te beginnen met alle aankoopprocedures. Hieronder leggen we stap voor stap uit wat je moet doen. Zet 'm op, je bent er bijna!

Wat moet ik doen zodra ik mijn Spaanse droomhuis hebt gevonden?

1°. Vraag de eigendomsinformatie op (Nota Simple Registral)

De *Nota Simple* geeft inzicht in de juridische status van de woning, zoals eigendom, eventuele schulden, hypotheek of andere beperkingen. Meestal heeft de makelaar dit document al beschikbaar. Mocht dat niet het geval zijn, dan kun je het zelf opvragen voor een bedrag van €10 tot €20. Het is een kleine investering die zekerheid biedt over de woning. Hier kun je het aanvragen: www.registradores.org

2°. Controleer de bouwkundige staat

Het is verstandig om een bouwtechnische keuring te laten uitvoeren door een architect of bouwkundige, vooral bij oudere woningen. Dit kost meestal tussen de €300 en €800, afhankelijk van de grootte en complexiteit van de woning. Een bouwkundig rapport helpt je om verborgen gebreken te ontdekken, wat handig kan zijn bij de prijs- of voorwaardelijke onderhandelingen.

3°. Doe een bod op de woning

Zodra alles in orde is, kan je een bod uitbrengen bij de verkopende partij. In Spanje is het soms nog gebruikelijk om onder de vraagprijs te bieden, afhankelijk van de staat van de woning en de lokale marktomstandigheden. Overbieden komt minder vaak voor, behalve in zeer populaire of sterk competitieve gebieden. Het is verstandig om dit bod goed te overwegen en eventueel **advies in te winnen bij een onafhankelijke makelaar om een realistische prijs te bepalen**. Na akkoord op het bod kan de volgende stap worden gezet om de woning tijdelijk van de markt te halen.

4°. Reserveringscontract en betaling

Om de woning tijdelijk van de markt te halen en je serieuze interesse te tonen, betaal je vaak een reserveringsbedrag van ongeveer 1% tot 2% van de koopprijs. Dit bedrag verschilt per makelaar of ontwikkelaar en is niet verplicht, maar wel gebruikelijk in een concurrerende markt. Deze betaling zorgt ervoor dat anderen geen bod kunnen doen terwijl jij de volgende stappen voorbereidt. Dit bedrag wordt later verrekend in stap 5.

5°. Voorlopig koopcontract (Contrato de Arras)

De *arras* bevestigt je intentie om de woning te kopen en gaat meestal gepaard met een aanbetaling van **5% tot 10% van de totale koopprijs**, die later van het aankoopbedrag wordt afgetrokken. Het bedrag dat je bij de *reserva* hebt betaald wordt hiervan afgetrokken.

Het is sterk aanbevolen om een **advocaat in de hand te nemen** voor deze stap. De advocaat kan het contract grondig controleren om ervoor te zorgen dat alle voorwaarden, mogelijke boetes en rechten correct zijn vastgelegd en jou als koper beschermen.

6°. Zoek de beste financieringsoptie

Het vergelijken van hypotheek brengt geen directe kosten met zich mee, maar een onafhankelijke hypotheekadviseur kan je helpen om de beste voorwaarden en rente te vinden. De kosten voor een adviseur variëren van €500 tot €1.500, afhankelijk van je situatie. Deze investering kan je op de lange termijn veel geld besparen door een gunstige hypotheek af te sluiten. Ook is het aan te raden als je niet goed Spaans spreekt.

7°. Koopcontract (Contrato de Compraventa)

Het definitieve koopcontract, dat jou officieel eigenaar maakt van de woning, wordt meestal bij de notaris ondertekend. Naast de notariële kosten dien je ook rekening te houden met de overdrachtsbelasting (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales of ITP), die meestal tussen de 6% en 10% van de koopprijs ligt, afhankelijk van de regio. Voor nieuwbouwwoningen geldt in plaats daarvan een BTW-tarief van 10%, plus een extra belasting van ongeveer 1,5%.

Een advocaat is in deze fase absoluut aan te raden om alle documentatie en voorwaarden te controleren. De advocaat kan bijvoorbeeld nagaan of het eigendom juridisch volledig in orde is en of alle clausules eerlijk en gunstig voor jou als koper zijn. Dit kan problemen voorkomen en zorgt ervoor dat de notariële documenten kloppen met wat er in eerdere overeenkomsten is vastgelegd.

Wat gebeurt er als ik uiteindelijk de woning niet koop?

Als je een *arras*-contract hebt getekend (voorlopige koopovereenkomst) en de koop uiteindelijk niet doorgaat door jouw toedoen, kun je de aanbetsaling verliezen. Als de verkoper besluit de verkoop niet door te laten gaan, dan is hij verplicht jou het dubbele van de aanbetsaling terug te betalen.

Is mijn financiering rond zodra ik de arras betaal?

Nee, helaas niet. De *arras* is een privéovereenkomst tussen jou en de verkoper, waarbij de bank geen rol speelt. Om te voorkomen dat je je aanbetsaling verliest, kun je het arras-contract laten opstellen "sujeto a la obtención de financiación" (onder voorbehoud van financiering). Dit betekent dat als de bank je hypotheekaanvraag afwijst, je de mogelijkheid hebt om je aanbetsaling terug te krijgen zonder verdere verplichtingen.

Hoe controleer ik of de woning schulden heeft?

Bekijk de *Nota Simple* van de woning. Dit document geeft informatie over eventuele hypotheeken, beslagen of belastingsschulden die op de woning rusten. Zorg er ook voor dat de woning geen openstaande kosten heeft bij de Spaanse VvE (Comunidad de Propietarios), zoals maandelijkse bijdragen of onderhoudskosten. Vraag een certificaat aan waarin wordt bevestigd dat alles betaald is.



Als er nog schulden zijn, gaan deze bij de koop automatisch over op de nieuwe eigenaar. Controleer daarnaast of alle gemeentelijke belastingen zijn voldaan, zoals onroerendgoedbelasting (IBI), afvalstoffenheffing en recyclingbijdragen. Vraag hiervoor betalingsbewijzen of bonnen op bij de verkoper.

Hoe weet ik of de woning een woonvergunning (cédula de habitabilidad) heeft?

De *cédula de habitabilidad* is een document dat aantoont dat de woning voldoet aan de minimale eisen voor gezondheid en hygiëne en geschikt is voor bewoning. Dit document is nodig om de aansluiting op water, elektriciteit en gas te regelen en is verplicht bij verhuur of verkoop van een woning. Controleer daarom vóór de koop of de woning een geldige woonvergunning heeft. De meeste banken geven geen hypotheek voor een woning zonder *cédula de habitabilidad*.

Hoe weet ik of de woning een energielabel heeft?

Een energielabel is sinds 1 juni 2013 verplicht in Spanje bij de verhuur of verkoop van woningen en bedrijfspanden. Het is de verantwoordelijkheid van de eigenaar om dit certificaat aan te vragen.



04

**Financierings-
mogelijkheden: Hoe
betaal je de woning?**



Hypotheeken in Spanje roepen vaak veel vragen op, vooral omdat het proces best anders is dan in Nederland. Om je te helpen een goed beeld te krijgen van de mogelijkheden, hebben we hieronder enkele inzichten verzameld die meer duidelijkheid geven.



Wat zijn de verschillen tussen een hypotheek met een vaste rente en een variabele rente?

Het belangrijkste verschil is dat je **bij een hypotheek met een vaste rente altijd dezelfde rente betaalt**. Dit betekent dat je maandlasten hetzelfde blijven, ongeacht veranderingen in de markt.

Bij een hypotheek met een variabele rente kan de rente daarentegen fluctueren, afhankelijk van de marktrente. Hierdoor kunnen je maandlasten stijgen of dalen, afhankelijk van economische veranderingen.

Economische voorwaarden

Kan de rente van mijn hypotheek aangepast worden?

De rente kan soms worden aangepast afhankelijk van jouw financiële situatie, risicoprofiel en de mogelijkheid om andere financiële producten af te nemen bij dezelfde bank. Jouw hypotheekadviseur kan een persoonlijke analyse maken om je hierin te adviseren.

Betalingstermijnen

Hoe lang kan ik doen over het aflossen van de hypotheek?

Je kunt de looptijd van de hypotheek afstemmen op jouw wensen. Hoe langer de looptijd, hoe lager je maandelijkse lasten, maar hoe langer je rente betaalt. **De maximale looptijd voor niet-residenten is meestal 20 tot 25 jaar**, afhankelijk van de voorwaarden van de bank en de leeftijdsgrens van 75 jaar bij de laatste aflossing.

Kom ik in aanmerking voor lagere rentes?

Afhankelijk van de bank kun je mogelijk een lagere rente krijgen als je andere financiële producten afsluit die gekoppeld zijn aan de hypotheek.

Zijn er voordelen vanuit lokale of regionale instanties?

Sommige regionale overheden bieden subsidies of andere voordelen bij het kopen van een woning. Je kunt hier meer over te weten komen via de lokale instanties of overheidssites.

Zijn er voordelen voor jonge kopers?

Voor **residenten** onder de 35 jaar is er soms een subsidie beschikbaar, afhankelijk van de woningprijs (bijvoorbeeld maximaal 20% bij een woning onder de €100.000). Check hiervoor de website van het Spaanse ministerie voor meer details.

www.mitma.gob.es/arquitectura-vivienda-y-suelo/programas-de-ayudas-a-la-vivienda

Wat moet ik weten als oudere koper?

Als oudere koper zijn er enkele specifieke aandachtspunten bij het kopen van een woning in Spanje. **Banken hanteren vaak kortere looptijden en vragen soms een hogere aanbetaling, omdat de hypotheek vaak vóór je 75e levensjaar moet zijn afbetaald.** Het kan voordelig zijn om een stabiel pensioeninkomen te hebben of extra eigen vermogen in te brengen.

Sociale huurwoningen

Sociale woningen zijn gereguleerde huurwoningen. Informeer bij een lokale adviseur in de regio waar je zou willen wonen of er beschikbaarheid is.

Woningen van de SAREB

Niet-residenten kunnen ook bij de SAREB terecht voor de aankoop van woningen. De SAREB is een Spaanse organisatie die vastgoed beheert dat tijdens de financiële crisis van banken werd overgenomen. Dit omvat vaak betaalbare woningen, bouwgrond en commerciële panden. Voor meer informatie en het actuele aanbod kun je kijken op: www.sareb.es



05

**Wat zijn de kosten
van een hypotheek?**



Net zoals in Nederland zijn er bij een hypotheek in Spanje verschillende kosten waar je rekening mee moet houden. Maar wat zijn die kosten precies? En wat betekent dit voor jou? We leggen alles helder uit, zodat je precies weet hoeveel geld je nodig hebt.





Welke kosten moet je zelf dragen?

De totale kosten omvatten de kosten voor de aankoop van de woning en de hypotheek.

Totale kosten van een hypotheek

De totale kosten van de hypotheek bestaan normaal gesproken uit het geleende bedrag, de rente over de looptijd van de hypotheek, de kosten van de opstalverzekering, de onderhoudskosten van de rekening, en de taxatiekosten die je moet betalen.

Voor niet-residenten geldt dat je minimaal 30% (voor residenten minimaal 20%) van de woningwaarde gespaard moet hebben, aangezien dit het bedrag is dat je als eigen inbreng moet betalen. Verder moet je tussen 12% en 15% van de woningwaarde beschikbaar hebben voor de BTW (als het om een nieuwbouwwoning gaat) of de overdrachtsbelasting (bij bestaande bouw) en de overige kosten die bij de aankoop komen kijken.

Voorbeeld: Bij een woning van €150.000 moet je als niet-resident tussen de €45.000 en €52.500 bijdragen.

Aankoopkosten.

Je draagt zelf de kosten die horen bij de aankoop van de woning, zoals:

- Notariskosten
- Registratiekosten bij het kadaster
- Administratiekosten
- Belastingen: overdrachtsbelasting of BTW

Welke kosten betaalt de bank voor jou?

De bank neemt bepaalde hypotheekgerelateerde kosten voor haar rekening, zoals:

- Notariskosten
- Registratiekosten bij het kadaster
- Administratiekosten
- Belasting op gedocumenteerde juridische handelingen (AJD)

Wie betaalt de notaris?

De bank regelt de betaling van de notaris, tenzij je de woning zonder hypotheek aanschaft. Dan regel jij het.

Wie betaalt de taxatie?

In de eerste instantie betaal je zelf de taxatie. Maar er zijn verschillende banken die de kosten aan je terugbetalen. In Spanje liggen de kosten van een taxatie doorgaans tussen de €300 en €600, afhankelijk van factoren zoals de locatie, het type woning en de waarde van het pand. Voor complexere eigendommen, zoals luxe villa's of grote landgoederen, kunnen de tarieven hoger uitvallen, soms tot rond de €1.000.



06

**Welke documenten heb je nodig
en wanneer is alles gereed?**



Een goede voorbereiding is het halve werk! Het verzamelen van de juiste documenten kan je helpen om het aankoopproces van een huis in Spanje aanzienlijk te versnellen. Zonder deze documenten kunnen er namelijk snel vertragingen ontstaan. We hebben hieronder op een rijtje gezet wat je meestal nodig hebt om jouw woningavontuur in Spanje soepel te laten verlopen. Zo ben je klaar voor elke stap en kun je straks zorgeloos van je snel van je nieuwe plek genieten!

Welke documenten heb je nodig om een huis in Spanje te kopen?

Om de aankoop van een huis in Spanje soepel te laten verlopen, zijn de volgende documenten meestal nodig. Afhankelijk van je persoonlijke situatie (bijvoorbeeld in loondienst of zelfstandig ondernemer) kunnen de vereisten iets variëren.

Algemene vereisten:

- Geldig paspoort of identiteitskaart
- Spaans NIE-nummer (een fiscaal identificatienummer voor buitenlanders, verplicht voor juridische en financiële transacties in Spanje)
- Een Spaanse bankrekening.
- Bankafschriften van de afgelopen 6 maanden (om je financiële situatie aan te tonen)
- Overzicht van eventuele schulden (zoals lopende leningen of kredieten in Nederland). Meestal een recente BKR-uitdraai.
- Een overzicht van je studieschuld en hoeveel geld je per maand kwijt bent om dit af te lossen.

Als je in loondienst bent:

- Inkomensbewijs (zoals de laatste 3 loonstroken)
- Jaaropgave van het afgelopen jaar
- Kopie van je arbeidsovereenkomst
- Aangifte inkomstenbelasting (afgelopen 2 jaar)
- Definitieve aanslag (afgelopen 2 jaar)

Als je zelfstandig ondernemer bent:

- Jaarrekening van je bedrijf (bijvoorbeeld van de laatste 2 jaar)
- Bewijs van belastingbetaling (bijvoorbeeld recente btw-aangiften)
- Overzicht van inkomsten en uitgaven (bijvoorbeeld via kwartaaloverzichten)
- Aangifte inkomstenbelasting (laatste 2 jaar)

Aanvullende documenten die handig kunnen zijn:

- Voorlopige koopovereenkomst of intentieverklaring van de woning in Spanje
- Vermogensverklaring of overzicht van bezit (zoals spaargeld en eventuele eigendommen)
- Documentatie van sociale verzekeringsbetalingen (indien van toepassing)
- Certificaat dat bevestigt dat je bij bent met de betalingen aan de Sociale Zekerheid.
- Certificaat dat bevestigt dat je bij bent met de betaling van de belastingverplichtingen.

Tip: Het kan nuttig zijn om deze documenten te laten vertalen naar het Spaans door een beëdigd vertaler. Sommige hypotheekverstrekkers zijn gespecialiseerd in buitenlanders die huizen kopen in Spanje. Voor hen zal een vertaling vaak niet nodig zijn. Daarnaast kan een lokale hypotheekadviseur of juridisch adviseur je helpen met aanvullende documentvereisten en begeleiding door het Spaanse aankoopproces.

Moet ik nog andere documenten indienen?

Als je een hypotheek neemt, moet je ook informatie verstrekken over de status van het onroerend goed:

- Bewijs van eigendom, geregistreerd in het Spaanse Kadaster
- Laatste aanslagbiljet van de onroerendezaakbelasting van het te hypothekeren pand.
- Indien van toepassing, een verklaring dat je aan alle betalingsverplichtingen voor de vereniging van eigenaren hebt voldaan
- Koopovereenkomst van de woning of aanbetalingscontract



Wanneer is alles goedgekeurd?

Hoe lang duurt het voordat er een reactie komt op de hypotheekaanvraag?

Een voorlopige indicatie van de haalbaarheid kan vaak al in een vroeg stadium worden gegeven zodra de aanvraag wordt ingediend.

Hoe lang duurt het meestal om goedkeuring te krijgen?

Zodra alle benodigde documenten zijn ingeleverd (persoonlijke gegevens, informatie over de woning en taxatie) en de aanvraag is beoordeeld, wordt er meestal binnen enkele dagen een reactie gegeven. Dit verschilt echter per bank. Het gehele proces kan tussen de 4 en 8 weken duren.

Wanneer kan het contract getekend worden na goedkeuring van de hypotheek?

Dit is afhankelijk van de beschikbaarheid van de gekozen notaris. Het is noodzakelijk om een notaris te kiezen om een ondertekendatum in te plannen en advies in te winnen. Wettelijk gezien is het vereist om, zodra de FEIN (een bindend document met de hypotheekvoorwaarden) en de bijlagen zijn verstrekt, 10 kalenderdagen (14 kalenderdagen in Catalonië) de tijd te nemen om de voorwaarden te overwegen voordat er bij de notaris wordt getekend.

Tijdens het adviesgesprek geeft de notaris een verklaring van instemming af en informeert deze over de datum waarop het contract ondertekend kan worden. Het is verplicht om minimaal deze termijn in acht te nemen.

Selecteer een notaris om de onderteken datum in te plannen en advies in te winnen.



07

**Wat moet ik weten na het
verkrijgen van mijn hypotheek?**



Gefeliciteerd! Je staat op het punt om je woning te kopen. Hier is belangrijke informatie over de hypotheek die wellicht hebt afgesloten.

Wat gebeurt er als je een maand niet betaalt?

Het is belangrijk om betalingsachterstanden tijdig te herkennen en goed te begrijpen. Zo krijg je een duidelijk beeld van je mogelijkheden en oplossingen, en kun je tijdig stappen ondernemen om de situatie onder controle te houden.

Wat gebeurt er als je niet meer kunt betalen?

Veel Spaanse banken bieden hulp aan mensen die hun hypotheek niet meer kunnen betalen. Er zijn speciale regels om eigenaren met financiële problemen te beschermen, zodat zij in sommige gevallen hun lening kunnen herstructureren.

Kan je de hypotheek naar een andere bank overzetten?

Ja, je kunt je hypotheek overzetten naar een andere bank.

Als je een bindende offerte van een andere bank ontvangt, kun je de hypotheek volgens de Spaanse wet oversluiten. Hier zijn meestal wel kosten aan verbonden.

In geval van overlijden, wat gebeurt er met de hypotheek?

De erfgenamen moeten een document overleggen waaruit blijkt dat zij erfgenamen zijn (testament, verklaring van laatste wil, verklaring van erfgenamen, enz.), waarna zij een verklaring over de status van de hypotheek ontvangen.

Vervolgens moeten zij het notariële document van aanvaarding en verdeling van de erfenis overleggen, waarin alle erfgenamen de erfenis gezamenlijk hebben aanvaard en verdeeld, met vermelding van het percentage, bedrag of deel dat aan elk van hen toekomt. Ook moet het bewijs van betaling van de erf- en schenkbelasting worden ingediend.

Zodra deze documenten zijn ingeleverd, geeft de bank een reactie over de verantwoordelijkheid en de omvang van de overname van de schuld door de erfgenamen in de positie van de overleden schuldenaar. Als er een levensverzekering is die de volledige of gedeeltelijke hypotheekschuld dekt, moet de betaling worden geregeld met de verzekeraar.

Kan de betaalrekening voor de hypotheek worden gewijzigd?

Ja, de rekening gekoppeld aan de hypotheek kan worden gewijzigd naar een andere rekening, zolang de rekeninghouders van de nieuwe rekening overeenkomen met die van de hypotheek.



Kan ik mijn hypotheek aflossen?

Je kunt ervoor kiezen om je hypotheek geheel of gedeeltelijk af te lossen:

- **Bij een gedeeltelijke aflossing** wordt het bedrag dat je aflost van de totale lening afgetrokken, evenals de bijbehorende rente. Je kunt hierbij meestal kiezen om de looptijd van de lening te verkorten of je maandlasten te verlagen.
- **Bij een volledige aflossing** los je het volledige bedrag van de hypotheeklening af. Vaak wordt dan ook het contract van de bijbehorende verzekeringen beëindigd, tenzij anders afgesproken.

Wat zijn de kosten voor het aflossen van een hypotheek?

Bij hypotheekleningen met een vaste rente kunnen er aflossingskosten of commissies zijn, vooral als er voor de bank een financieel verlies is:

- Tijdens de eerste jaren van het contract geldt vaak een aflossingsvergoeding die kan variëren, meestal rond de 2% van het afgeloste bedrag.
- Na een aantal jaren kan deze vergoeding lager worden, bijvoorbeeld rond de 1,5% van het afgeloste bedrag.

Als er geen financieel verlies voor de bank is, wordt er meestal geen commissie toegepast. **Let op:** de exacte kosten kunnen per bank verschillen.



08

Woordenlijst



WOORDENLIJST

A

Acredor (Schuldeiser)

In een lening is de *acredor* degene die recht heeft op het innen van de schuld, volgens de overeengekomen voorwaarden. Meestal is dit de financiële instelling.

Amortización (Aflossing)

Amortización is de betaling van het openstaande bedrag die bij elke termijn wordt gedaan. Bij leningen met het Franse aflossingssysteem (een systeem dat bij 90% van de hypotheken wordt gebruikt), betaal je in het begin vooral rente en weinig aflossing op de hoofdsom. Aan het einde van de looptijd verschuift dit, en betaal je juist meer aflossing en minder rente. Om de schuld sneller te verminderen, kun je een extra “*amortización*” doen. Een gedeeltelijke *amortización* betekent dat je naast de maandelijkse termijnen een extra deel van de schuld aflost. Als je de gehele schuld in één keer betaalt, wordt dat een volledige vervroegde aflossing genoemd.

Amortización por canon francés (Frans aflossingssysteem)

Dit is een aflossingsmethode waarbij je vaste termijnen betaalt die zowel aflossing als rente bevatten. Het rentepercentage wordt berekend over het totale beginsaldo en vervolgens over de termijnen verdeeld. Het resterende deel van elke termijn gaat naar de aflossing van de hoofdsom.

Arras (Aanbetaling of Boetebeding)

In een koopcontract is *arras* het bedrag dat de koper aan de verkoper betaalt als garantie dat hij de woning onder de afgesproken voorwaarden zal kopen. Dit bedrag ligt meestal tussen de 3% en 10% van de totale woningprijs. De meest gebruikelijke vorm is “*arras penitenciales*,” waarbij zowel koper als verkoper de mogelijkheid hebben om zich terug te trekken uit de overeenkomst vóór de ondertekening van de akte. In dat geval gelden specifieke voorwaarden voor het ontbinden van de overeenkomst, waarbij beide partijen zich kunnen terugtrekken tegen betaling van een boete.

Aval (Borgstelling)

Een vorm van garantie waarbij een persoon (de borg) zich ertoe verbindt de verplichting van een andere persoon (de kredietnemer) over te nemen in geval van betalingsverzuim.

C

Cargas (Schulden)

Dit zijn de schulden of verplichtingen die op een eigendom rusten, zoals vastgelegd in het Kadaster (openbaar register). Een *carga* kan een hypotheek zijn, een recht van overpad, een recht op vruchtgebruik of een opschortende voorwaarde. Een onroerend goed wordt geacht vrij van lasten te zijn als er geen beperkingen zijn geregistreerd in het Kadaster.

CIRBE (Centraal Kredietregister)

Het *Central de Información de Riesgos del Banco de España*. Dit is een databank waarin alle leningen, kredieten, garanties en risico's die door financiële instellingen zijn verstrekt, worden vastgelegd.

Cuota (Termijnbedrag)

Het bedrag dat de klant zich verplicht te betalen, doorgaans maandelijks, aan de financiële instelling die de lening heeft verstrekt. Dit bedrag omvat rente en de aflossing van het geleende geld.

E

Euribor

De referentierente voor de *Euro Interbank Offered Rate*. Dit is het rentetarief waartegen banken in de eurozone geld aan elkaar lenen. De Euribor wordt openbaar gepubliceerd.

F

FEIN (Europees Standaardinformatiedocument)

Het *Ficha Europea de Información Normalizada* bevat alle informatie over de hypotheek. Dit document moet zo volledig en duidelijk mogelijk zijn, zodat de klant geen twijfels heeft over de hypotheekvoorwaarden die hij bij de bank zal ondertekenen. De FEIN moet onder andere de volgende gegevens bevatten:

- Identificatie van de kredietnemer en de vergoeding die hij ontvangt.
- Het bedrag en de valuta van de lening, met informatie over mogelijke schommelingen wanneer de lening in een andere valuta dan de euro wordt afgesloten.
- De looptijd van de lening.
- Het rentetarief, met een overzicht van de aflossingen van de lening.
- Het totale bedrag dat moet worden terugbetaald.
- De waarde van het onroerend goed.
- Het percentage van de waarde van het onroerend goed dat als lening wordt verstrekt.
- De frequentie en het aantal betalingen, bijvoorbeeld maandelijks of per kwartaal, en het totale aantal termijnen.
- Het bedrag van elke termijn: wat er per termijn wordt betaald en wanneer en hoe dit bedrag kan veranderen. Bij een hypotheek met variabele rente moet worden aangegeven hoe lang de rente vaststaat en hoe vaak de termijnen kunnen veranderen.
- Voorwaarden en kosten voor vervroegde aflossing van de lening.
- Gevolgen van het niet-nakomen van de verplichtingen die aan de lening zijn verbonden, met uitleg over de consequenties voor de kredietnemer.

De rechten van de kredietnemer, waaronder het recht om van de lening af te zien en het recht op overdraagbaarheid, inclusief het recht op subrogatie (overdracht van de lening aan een andere persoon of bank).

Na het ondertekenen van de FEIN begint een bedenktijd van 10 dagen (14 dagen in Catalonië), waarin de klant de voorwaarden kan overwegen en eventueel vragen kan stellen over de voorwaarden van de hypotheek. Na deze periode kan de hypotheekakte worden ondertekend.

FIAE (Standaardwaarschuwingsdocument)

Het *Ficha de Advertencias Estandarizadas* bevat informatie over de risico's van hypotheeken met variabele rente, zoals:

- De gebruikte referentierentes in hypotheeken met variabele rente en de gevolgen van renteveranderingen voor de maandelijkse betalingen.
- Details van de kosten die aan de lening verbonden zijn en die de kredietnemer moet dragen.
- De mogelijkheid dat de lening vervroegd afloopt.
- De mogelijkheid om financiële producten af te sluiten die het risico van renteschommelingen afdekken.

Fianza (Borg)

Een bedrag dat vooraf wordt betaald als garantie voor de nakoming van een verplichting.

Financiación de la vivienda (Woningfinanciering)

Het bedrag van de lening dat wordt verstrekt voor de aankoop van een woning. Dit bedrag ligt meestal tussen de 70% en 80% van de waarde van de woning die wordt gekocht.

I

IAJD Compraventa (Overdrachtsbelasting bij aankoop)

De *Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados Compraventa* is een belasting die wordt geheven op juridische handelingen bij de aankoop van een woning. Deze belasting wordt berekend over het aankoopbedrag en varieert per autonome regio in Spanje. Het tarief ligt meestal tussen 0,1% en 1,5% van de waarde van de woning.

IAJD Hipoteca (Hypotheekbelasting)

Een belasting op juridische handelingen die wordt geheven bij het afsluiten van een hypotheek. De hoogte van deze belasting varieert per autonome regio en is gebaseerd op het hypotheekbedrag. Afhankelijk van de autonome regio, kan het tarief variëren tussen 0,50% en 2% op algemeen niveau.

IBI (Onroerendgoedbelasting)

Een jaarlijkse belasting op onroerend goed die door de eigenaar van de woning wordt betaald. Het bedrag wordt berekend op basis van de kadastrale waarde van de woning.

Interés Fijo (Vaste rente)

Een rentetype dat de hele looptijd van de lening constant blijft. Veranderingen in de Euribor hebben geen invloed op leningen met vaste rente.

Interés Variable (Variabele rente)

Dit is het type rente dat gedurende de looptijd van de lening kan variëren afhankelijk van marktbewegingen. De referentie-index die vaak gebruikt wordt in leningen met variabele rente is de Euribor.

ITP (Belasting op overdracht van eigendom)

Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales is een belasting die wordt geheven bij de aankoop van tweedehands woningen. De hoogte van het tarief varieert per regio en is gebaseerd op de koopprijs. Wanneer ITP van toepassing is, wordt er geen btw op de woning toegepast.

M

Minuta notarial (Notariskosten)

De kosten voor het opstellen van de openbare akte bij de koop of hypotheek. De hoogte van deze kosten is afhankelijk van de waarde van het onroerend goed en kan stijgen naargelang de complexiteit van de transactie.

Minuta registral (Registratiekosten)

Honoraria voor de inschrijving van de koopakte of hypotheekakte in het Kadaster. De hoogte van deze kosten hangt af van de waarde van de inschrijving en varieert per specifieke situatie.

N

Nota simple informativa (Informatief uittreksel)

Een document dat kan worden aangevraagd bij het Kadaster of bij de notaris om de schulden van de woning te controleren (zoals hypotheeken, beslagen, betalingsachterstanden, etc.).

O

Oferta vinculante (Bindend aanbod)

Het *Oferta vinculante* is een document dat de bank aan de klant overhandigt en waarin een hypotheekaanbod wordt vastgelegd, inclusief de kenmerken, voorwaarden en clausules van de financiering. Dit document zorgt voor transparantie en moet door de klant worden ondertekend als teken van akkoord.

P

Periodicidad revisión (Herzieningsfrequentie)

De frequentie waarmee de rente bij hypotheeken met variabele rente wordt herzien. Dit kan met de bank worden afgesproken, maar vindt meestal elke twaalf maanden plaats. Dit moet niet worden verward met aflossingsvrije perioden.

Plazo (Looptijd)

De periode die je kiest om het kapitaal en de rente terug te betalen. Bij hypotheeken kan deze looptijd normaal gesproken oplopen tot tussen de 20 en 30 jaar.

Préstamo hipotecario (Hypothecaire lening)

Een lening waarbij een woning als onderpand dient. Dit type lening wordt meestal aangevraagd voor de aankoop van een woning en biedt de bank de zekerheid dat het onroerend goed als garantie dient voor de terugbetaling van de lening.

Prestatario (Kredietnemer)

De persoon die de lening ontvangt en verplicht is om deze binnen de overeengekomen termijn terug te betalen.

R

Registro de la propiedad (Kadaster)

Een openbaar register waarin de gegevens van onroerend goed worden vastgelegd en gewijzigd, inclusief eventuele lasten die op de eigendommen rusten.

Reserva (Reservering)

Een bedrag dat door de koper wordt betaald om een woning tijdelijk te reserveren. Dit bedrag dient als garantie dat de woning gedurende een afgesproken periode niet aan andere kopers zal worden aangeboden. Meestal is dit bedrag niet terugvorderbaar als de koper besluit de aankoop niet voort te zetten.

Responsabilidad hipotecaria (Hypothecaire aansprakelijkheid)

De totale som van alle bedragen die door de hypotheek worden gedekt, inclusief het geleende kapitaal, juridische kosten, gewone rente, achterstandsrente en eventuele executiekosten.

S

Subrogación (Subrogatie)

Het juridische proces waarbij een hypotheek wordt overgedragen aan een andere financiële instelling. Subrogatie kan ook plaatsvinden tussen particulieren, zodat de koper van een woning de bestaande hypotheek kan overnemen als dit voordelig is.

T

Tasación (Taxatie)

De economische waardebepaling van een onroerend goed, uitgevoerd door een onafhankelijke en gecertificeerde taxateur die is goedgekeurd door de Bank van Spanje.

Tipo de interés (Rentepercentage)

Het percentage dat je betaalt om gedurende een bepaalde periode een geldbedrag te lenen.

TIN / TAE (Nominale Jaarlijkse Rente / Equivalent Jaarlijks Percentage)

Het is belangrijk om te weten dat de concepten *Tipo de Interés Nominal* (TIN) en *Tasa Anual Equivalente* (TAE) officiële termen zijn, vastgesteld door de Bank van Spanje:

- De TIN is het overeengekomen percentage zonder rekening te houden met de inflatie. Dit percentage geeft enkel de kosten van het lenen van het geld weer, exclusief eventuele extra kosten zoals producten of commissies.
- De TAE toont de reële jaarlijkse kosten van een lening. Het houdt rekening met commissies, te betalen kosten, kosten voor verzekeringen of andere gekoppelde producten, en de frequentie van de betalingen. De TAE wordt gebruikt als vergelijkingspunt om verschillende leningen te beoordelen.

U

Usufructo (Vruchtgebruik)

Het recht om een eigendom te gebruiken en ervan te genieten zonder eigenaar te zijn. Dit recht kan worden verleend aan een andere persoon terwijl de eigendomstitel bij de oorspronkelijke eigenaar blijft.

V

VPO (Vivienda de Protección Oficial - Sociale Huisvesting)

Dit zijn woningen die gedeeltelijk door de overheid worden gesubsidieerd. Ze zijn zowel bedoeld voor aankoop als voor verhuur. Het belangrijkste kenmerk is dat je aan bepaalde voorwaarden moet voldoen om in aanmerking te komen en om van hun economische voordelen te profiteren.

