

Kosten bij aankoop Spaanse woning

De makelaar

De koper betaalt in Spanje geen makelaarskosten. Deze worden namelijk betaald door de verkoper. Dit geldt zowel bij bestaande bouw als bij nieuwbouw.

Kosten Koper

Net als in Nederland bestaat er in Spanje ook "Kosten Koper". Het percentage ligt rond de 12% tot 14 % van de aankoopprijs. Het grootste deel hiervan bestaat uit 8% of 10% overdrachtsbelasting bij bestaande bouw of 10% BTW in geval van nieuwbouw.

De inschrijvingskosten in het "Registro de la Propiedad", het Spaanse equivalent voor het Kadaster in Nederland bedragen ongeveer 0,3% tot 0,7% van de aankoopsom.

De notariskosten komen neer op 0,6% tot 1%. Dit houdt verband met de waarde van de woning. In geval van nieuwbouw dient u rekening te houden met 1% zegelrecht, voor het gemak administratieve belastingen. Indien gebruik wordt gemaakt van een advocaat moet u deze kosten uiteraard ook budgetteren. U kunt bij een onafhankelijke advocaat terecht waar u, over het algemeen een vast percentage van de koopsom verschuldigd bent. Dit percentage ligt tussen 1% en 1,5%. Indien u de woning deels met een hypotheek financiert, bent u ook hiervoor kosten verschuldigd aan de bank, de notaris en het kadaster daar er een separate hypotheekakte passeert bij de notaris en de hypotheek in het kadaster dient te worden vermeld. De openingskosten van de hypotheek bedragen doorgaans 1% tot 1,5% van het hypotheekbedrag; de notaris- en registratiekosten en de opmaak van de juridische documenten tezamen ongeveer 2,5% van het hypotheekbedrag.





Wellicht komt bovenstaande nog te onduidelijk op u over. Er kan op individuele basis een goede inschatting gegeven worden van de totale kosten wanneer de locatie van de woning, de waarde van de woning en een eventueel hypotheekbedrag bekend zijn.

Enkele terugkerende kosten voor woningbezitters

Onroerend Zaak Belasting (Impuesto sobre bienes inmeubles): De eigenaar van het onroerend goed betaalt tussen de 0,3% en 0,6% onroerend goed belasting. De percentages zijn per gemeente verschillend.

Het Spaanse huurwaardeforfait: Indien u als niet-resident de woning niet officieel verhuurt, bent u in Spanje toch belastingplichtig voor de inkomstenbelasting. De belasting wordt geheven over een toegerekend of forfaitair inkomen van 1,1 procent van de kadastrale waarde van de woning (en 2 procent als deze waarde niet is herzien sinds 1994). Het toegerekende inkomen wordt tegen het niet-residententarief van 19 procent belast (19,5 procent voor 2015). Voor residenten van buiten de Europese Unie bedraagt het tarief 24 procent.

Patrimonio: Jaarlijkse belasting met een progressief tarief van 0,2% tot 0,5%.

Servicekosten: Dit is van toepassing indien u een appartement of een huis koopt in een urbanisatie. Voor het bijhouden en onderhouden van de gemeenschappelijke onderdelen van de urbanisatie dient u een maandelijkse bijdrage te betalen. De hoogte van de servicekosten loopt uiteen van 50 Euro tot ongeveer 500 Euro per maand in zeer luxe oorden en is afhankelijk van de verleende diensten en voorzieningen. Gemiddeld is het bedrag rond de € 100 per maand. De servicekosten worden berekend door de totale

algemene kosten voor onderhoud, tuinaanleg, schilderen etc. te delen door het aantal woningen. Het aantal stemmen binnen de vereniging van eigenaren wordt meestal bepaald aan de hand van het aantal m² dat een eigenaar bezit.

Water en Elektra: Uiteraard is dit sterk afhankelijk van hoe de woning gebruikt wordt. Indien men het gehele jaar aanwezig is, komt het bij normaal gebruik ongeveer neer op € 100 per maand. Indien de woning slechts voor vakanties is bestemd is dit veel minder.

Basura (reinigingsheffing): Dit bedrag is per gemeente verschillend, maar komt meestal neer op een bedrag van rond de € 400 per jaar.

Verzekering: Afhankelijk van de waarde van de woning, de ligging, de beveiliging etc. kost een inboedel- en opstalverzekering bij benadering vanaf € 200 per jaar.