

Aankoop procedure

THE QUICK BUYERS GUIDE BY JANSON ESTATE

2026

www.Jansonestate.com



AANKOOP PROCEDURE

Hello & Welcome

Het kopen van een woning in Spanje is een spannende stap. Tegelijkertijd krijg je te maken met juridische, fiscale en administratieve zaken die vaak anders werken dan je gewend bent.

In deze beknopte gids nemen we je stap voor stap mee door het aankoopproces: van het reserveringscontract tot de notariële overdracht, en van de belangrijkste formaliteiten tot de bijbehorende belastingen.

Deze gids is bedoeld om je snel, duidelijk en overzichtelijk op weg te helpen, zodat je weet wat je kunt verwachten en waar je op moet letten. Heb je na het lezen nog vragen?

Het team van **Janson Estate** staat klaar om je verder te begeleiden.

Veel leesplezier.

Paula Janson

JANSON
ESTATE



DE BASIS

Stap 1: het reserveringscontract

Het reserveringscontract is bedoeld om de woning tijdelijk van de markt te halen. Dit contract heeft als doel om tijd te creëren voor het juridisch onderzoek (due dilligence) en verdere voorbereiding van de aankoop.

In het reserveringscontract wordt vastgelegd:

- Dat de woning gedurende een afgesproken periode wordt gereserveerd
- De duur van deze reserveringsperiode
- Het reserveringsbedrag, doorgaans tussen €3.000 en €6.000 of 1%

Dit contract wordt meestal opgesteld door de makelaar, in samenwerking met de advocaat van de koper. Het reserveringsbedrag en de voorwaarden worden vooraf onderling afgesproken.

Stap 2: het voorlopige koopovereenkomst

Na afronding van het juridisch onderzoek (due dilligence) wordt de voorlopige koopovereenkomst (contrato privado de compraventa) opgesteld. In deze overeenkomst worden onder meer vastgelegd:

- De koopprijs en betalingsvoorwaarden
- De datum van de notariële overdracht
- Eventuele opschortende voorwaarden, zoals financiering

Bij ondertekening van deze overeenkomst wordt doorgaans 10% van de koopsom voldaan, verminderd met het eerder betaalde reserveringsbedrag.

Stap 3: de notariële overdracht (completion)

De definitieve eigendomsoverdracht vindt plaats bij de Spaanse notaris. Op dat moment wordt het resterende bedrag voldaan en ontvangt de koper de sleutels van de woning.

Na de notariële overdracht:

- Worden de verschuldigde belastingen betaald
- Wordt de woning ingeschreven in het eigendomsregister
- Worden de nutsvoorzieningen op naam van de koper gezet



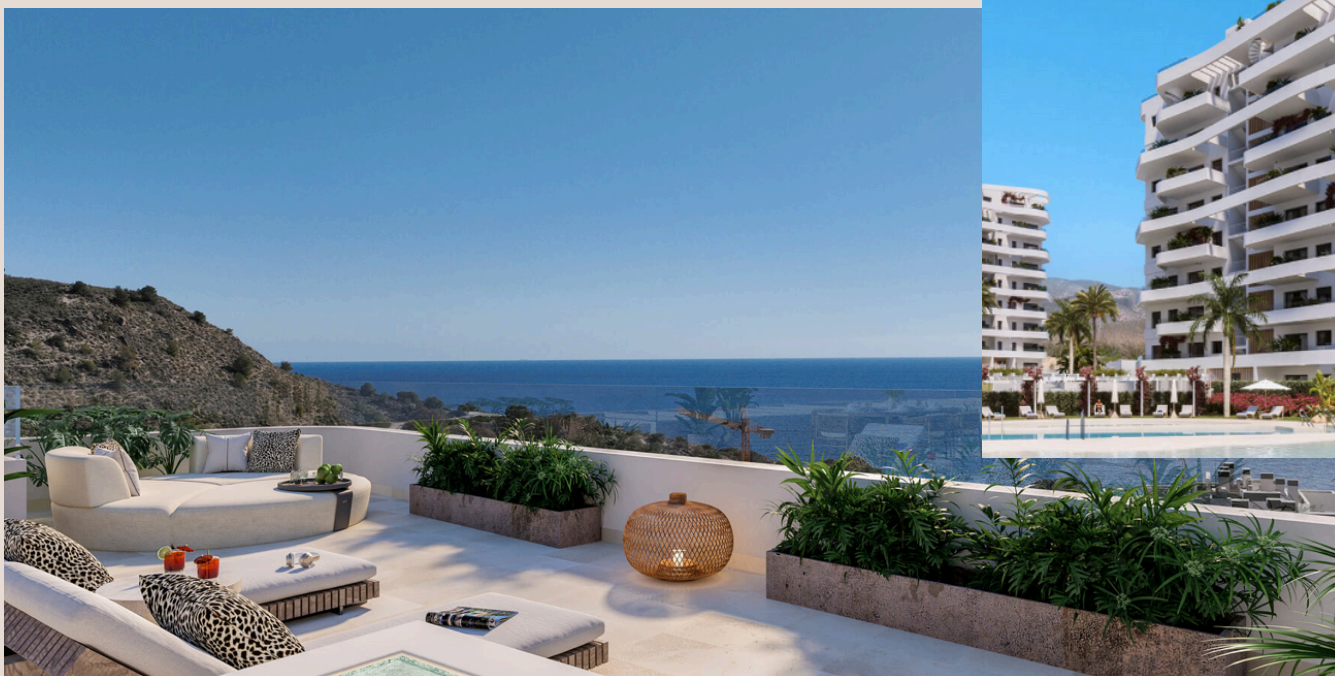
AANKOOP BIJ NIEUWBOUW

Bij nieuwbouwwoningen wordt het betalingsschema vastgesteld door de projectontwikkelaar. De betalingen vinden doorgaans plaats in fases, gekoppeld aan de voortgang van de bouw.

Bij de aankoop van nieuwbouw is extra aandacht vereist voor de volgende punten:

- Controle op bouwvergunningen en projectgoedkeuringen, om te verifiëren dat het project legaal is ontwikkeld
- Garanties en waarborgen, waaronder een verplichte verzekering tegen structurele gebreken met een looptijd van 10 jaar
- Vergunning van Eerste Bewoning (Licencia de Primera Ocupación), die bevestigt dat de woning officieel bewoonbaar is

Vóór de notariële overdracht wordt de woning geïnspecteerd aan de hand van een opleveringslijst (snag list). Eventuele gebreken of onafgewerkte punten worden hierin vastgelegd en dienen door de ontwikkelaar te worden hersteld.



BASIS BENODIGDHEDEN

Notariële volmacht

Met een notariële volmacht kan een advocaat namens de koper optreden en alle noodzakelijke handelingen verrichten tijdens het aankoopproces. Dit omvat onder andere het aanvragen van documenten, het ondertekenen van contracten en het optreden bij de notaris.

De volmacht kan worden opgesteld:

- In Spanje bij een Spaanse notaris (meestal sneller en goedkoper), of
- In Nederland via een lokale notaris, voorzien van een apostille

N.I.E.-nummer

Iedere buitenlandse koper heeft een N.I.E.-nummer (Número de Identidad de Extranjero) nodig. Dit nummer is verplicht voor vrijwel alle juridische en financiële handelingen in Spanje.

De aanvraag verloopt via de Spaanse politie en kan tijdrovend zijn. Daarom wordt vaak gekozen om dit via een advocaat of gemachtigde te laten regelen, eventueel op basis van een notariële volmacht.

Spaanse bankrekening

Voor de aankoop van een woning is een Spaanse bankrekening vereist. Deze wordt onder andere gebruikt voor:

- Betalingen in het kader van de aankoop
- Automatische incasso van terugkerende kosten, zoals VvE-bijdragen en nutsvoorzieningen

De betaling bij de notaris vindt doorgaans plaats met een Spaanse bankcheque (cheque bancario).

Spaans testament

Hoewel het opstellen van een Spaans testament niet verplicht is, wordt dit sterk aangeraden. Een Spaans testament vereenvoudigt de afwikkeling van de nalatenschap en voorkomt vertraging of onduidelijkheid voor erfgenamen.

Ook dit kan door de advocaat worden geregeld via een notariële volmacht. Het opstellen van een testament is doorgaans voordeliger in Spanje, maar kan indien gewenst ook vanuit Nederland worden geregeld.



AANKOOP PROCEDURE

KOSTEN EN BELASTING

Bij de aankoop van een woning in Spanje moet rekening worden gehouden met bijkomende kosten bovenop de koopprijs. Deze bedragen gemiddeld:

- Bestaande woningen: circa 12% van de koopprijs
- Nieuwbouwwoningen: circa 14% van de koopprijs
- Hypotheek: aanvullende kosten van ongeveer 1 à 2%

Belastingstructuur

De belastingen bij aankoop verschillen per type woning:

- Nieuwbouw:
 - 10% btw (IVA)
 - 1,2% zegelrecht (AJD)
- Bestaande woningen:
 - 7% overdrachtsbelasting
 - 4% overdrachtsbelasting over eventueel meeverkochte meubels

Daarnaast betaalt iedere eigenaar jaarlijks gemeentelijke belastingen, waaronder:

- IBI (onroerendzaakbelasting)
- Basura (afvalstoffenheffing)

Inkomstenbelasting voor niet-residenten (IRNR)

Niet-residente eigenaren zijn in Spanje belastingplichtig, ook als de woning niet wordt verhuurd.

- Fictief inkomen: 1,1% of 2% van de kadastrale waarde
- Belastingtarief: 19% voor inwoners van de EU
- Jaarlijkse aangifte via model 210

Belasting op huuropbrengsten

Bij verhuur van de woning geldt:

- 19% belasting over de netto huuropbrengst
- Aangifte per kwartaal
- Aftrek van kosten is mogelijk, mits deze met facturen kunnen worden onderbouwd

Vermogensbelasting

In Andalusië is de vermogensbelasting sinds 2023 volledig vrijgesteld door een 100% bonificatie.

Overige kosten

Naast belastingen dient rekening te worden gehouden met:

- Notaris- en registratiekosten
- Advocatenkosten
- Verzekeringen
- Kosten voor nutsvoorzieningen
- Bijdragen aan de Vereniging van Eigenaren (VvE)



AANKOOP PROCEDURE

HYPOTHEEK

Financieringsgrenzen

De maximale financiering is afhankelijk van de verblijfsstatus van de koper:

- Niet-residenten: maximaal 60-65% van de woningwaarde
- Residenten: maximaal 90% van de woningwaarde

Benodigde documenten

Voor iedere aanvrager (ongeacht beroep) zijn de volgende documenten vereist:

- Kopie van het paspoort (twee pagina's, zonder vingers of flits)
- NIE-certificaat of residentenkaart
- Volledige bankafschriften van de laatste 6 maanden waarop het inkomen zichtbaar is
- Overzicht van eigen middelen (spaargeld privé of zakelijk, beleggingsportefeuille of vergelijkbaar)
- BKR-rapport, aan te vragen via: <https://www.mijnkredietregistratie.nl/nl>

Aanvullende documenten - loondienst

Indien u in loondienst bent, worden aanvullend gevraagd:

- De laatste drie salarisstroken
- Aangifte inkomstenbelasting van de afgelopen twee jaar
- Indien van toepassing: een overzicht van verhuurde panden, inclusief huurinkomsten, hypotheeklasten, marktwaarde en huurcontracten

Aanvullende documenten - zelfstandig ondernemer / zzp'er

Indien u zelfstandig ondernemer of zzp'er bent, worden aanvullend gevraagd:

- Aangifte inkomstenbelasting van de afgelopen twee jaar
- Jaarcijfers van de laatste twee jaar
- Recent uittreksel van de Kamer van Koophandel, waaruit het eigendomspercentage blijkt
- Bij meerdere vennootschappen: een organigram van de bedrijfsstructuur



BELASTING BIJ VERKOOP

Winstbelasting bij verkoop

Bij verkoop van een woning in Spanje wordt belasting geheven over de nettowinst.

- Het belastingtarief bedraagt 19%
- Kosten voor verbouwingen kunnen in mindering worden gebracht, mits deze met officiële facturen kunnen worden onderbouwd

Plusvalía municipal

De plusvalía municipal is een gemeentelijke belasting over de waardeverhoging van de grond. Deze belasting wordt berekend door de gemeente en staat los van de daadwerkelijke verkoopprijs of gerealiseerde winst.

Inhouding van 3% bij verkoop door niet-residenten

Wanneer een woning wordt verkocht door een niet-residente eigenaar, is de koper verplicht 3% van de verkoopprijs in te houden. Dit bedrag geldt als een voorafbetaling op de verschuldigde winstbelasting.

Indien blijkt dat de uiteindelijke belasting lager is, kan het te veel ingehouden bedrag worden teruggevraagd via een aparte fiscale procedure.



AANKOOP PROCEDURE

EEN KLEINE EXTRA

Bij **Janson Estate** gaan we verder dan alleen vastgoed. We willen niet alleen iets betekenen voor onze klanten, maar ook een positieve impact maken op mens en dier. Daarom zijn we trots op onze eerste samenwerking met **dierenasiel Triple A** in Marbella.

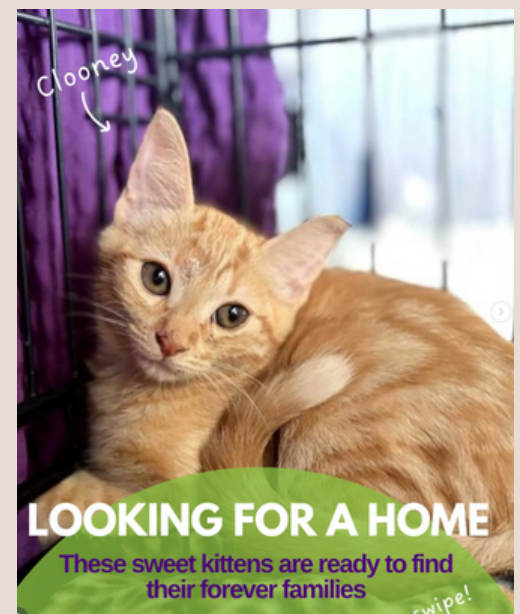
Wie is Triple A:

- Bijna 35 jaar actief in dierenopvang
- Ze opereren als non-profitorganisatie en zijn grotendeels afhankelijk van donaties en vrijwilligers.
- Opvang voor ruim 500 dieren tegelijk. Dagelijks zorgen ze voor zo'n 250 honden en 300 katten.
- In 2024 werden 402 dieren geadopteerd, waarvan 60% naar gezinnen in andere Europese landen ging, met Nederland en Duitsland als koplopers.
- Voorlichting aan scholen & sterilisatiecampagnes
- Erkende samenwerking met Europese dierenwelzijnsorganisaties

Bij iedere aankoop wordt **een deel van de commissie** die Janson Estate ontvangt, **gedoneerd** aan het dierenasiel.

Daarnaast zijn klanten, vrienden en familie van harte welkom om het **asiel te bezoeken**. Er zijn leuke mogelijkheden om met de honden te wandelen of met de katten te spelen.

Deze samenwerking is de eerste stap in **Janson Estate's inzet** voor **goede doelen** – en zeker niet de laatste.

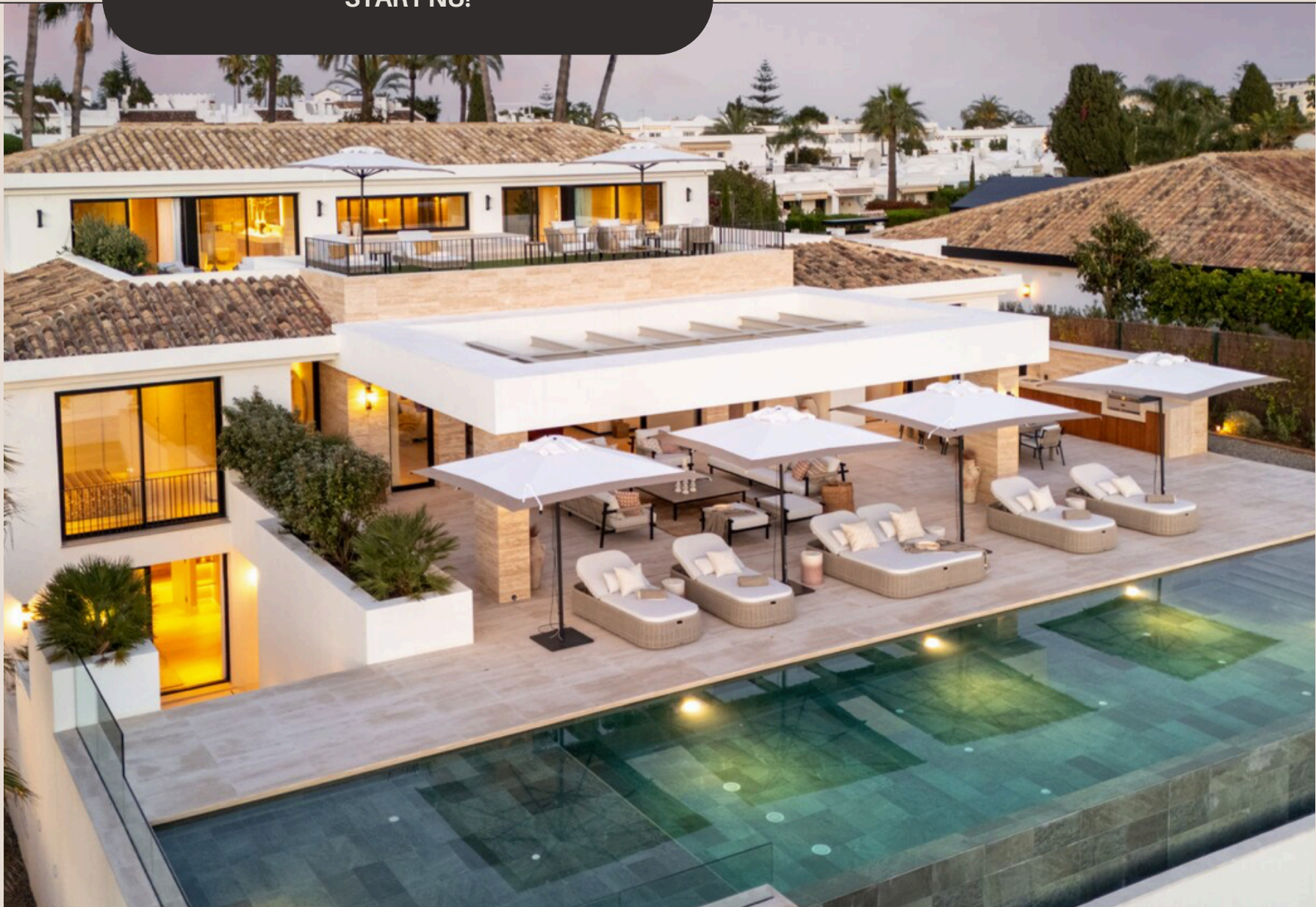


KLAAR OM DE VOLGENDE STAP TE ZETTEN IN UW AANKOOP?

VIND MEER GUIDES OP WWW.JANSONESTATE.COM

UW LECAGY IN VASTGOED

START NU!



Algemene disclaimer

Deze gids is opgesteld op basis van praktische ervaring in de Spaanse vastgoedmarkt en gesprekken met gespecialiseerde professionals, waaronder accountants, fiscalisten, belastingadviseurs en advocaten waarmee wij samenwerken.

De inhoud van deze gids is bedoeld als algemene, informatieve begeleiding en kan niet worden beschouwd als juridisch, fiscaal of financieel advies. Iedere persoonlijke situatie is anders en wet,-ven regelgeving kan wijzigen.

Wij zijn geen juristen, fiscalisten of accountants.

Wat wij wél doen, is onze klanten helpen om: inzicht te krijgen in hun situatie. de juiste vragen te stellen en, indien gewenst, in contact te komen met gespecialiseerde adviseurs die passen bij hun persoonlijke situatie

Wij kunnen gesprekken opzetten, structureren en begeleiden, zodat je goed voorbereid met de juiste specialist aan tafel zit.

De uiteindelijke advisering en beslissingen liggen altijd bij jou en de betreffende adviseur.

Aan de inhoud van deze gids kunnen geen rechten worden ontleend.