

VEILIG KOPEN · VOOR POTENTIËLE KOPERS

Juridische *checklist*

Een uitgebreide gids voor veilig kopen aan de Costa del Sol.



Paula Janson

15 JULI 2026

WWW.JANSONESTATE.COM

INZICHT IN HET AANKOOPPROCES

Kopen in Spanje

Bij een aankoop in Spanje word je begeleid door vier partijen. Deze checklist laat je hun werk volgen — zodat je precies weet wat er gebeurt en zelf een extra controle kunt doen.

De makelaar

Zoekt, onderhandelt en coördineert het hele proces van begin tot eind.

De advocaat

Doet de juridische controle van elk document. Kies er altijd één die onafhankelijk is van de verkoper.

De notaris

Bekrachtigt als neutrale ambtenaar de koopakte bij de overdracht.

De gestor

Regelt de administratie ná de koop: inschrijving, belastingen en formaliteiten.

01 De voorbereiding

I.1 Vraag je NIE-nummer aan

Verplicht voor elke aankoop. Je regelt het zelf of laat het je advocaat doen (± €150-300). Kies je onafhankelijke advocaat **vóórdat** je een bod doet, niet erna.

I.2 Bepaal je budget

Reken bovenop de koopprijs op bijkomende kosten en belastingen.

BESTAANDE BOUW

I0 – I2%

ITP 7% · notaris €1.200-2.000 ·
registratie €400-1.000 · advocaat ± 1%

NIEUWBOUW

I2 – I4%

10% IVA + 1,2% AJD + kosten

NIET-RESIDENT

max. 70%

hypotheek op de woningwaarde

BELANGRIJKE CONTROLEPUNTEN

Bij het pand

CONTROLEPUNT	ACTIE	WAAR JE OP LET
Nota simple	Opvragen	Eigendom en hypotheken controleren
Verkoper	Verifiëren	Identiteit en of hij daadwerkelijk eigenaar is
Bouwvergunning	Controleren	LPO aanwezig en geen illegale aanbouw
Schuldencertificaat	Opvragen	Uitgestelde betalingen, notulen en geplande derramas
IBI & basura	Controleren	Betaalbewijzen — openstaande schuld gaat over op de koper
Catastro	Vergelijken	Oppervlakte en grenzen komen overeen met het Eigendomsregister
VUT-licentie	Controleren	Bij verhuurplannen: licentie aanwezig of verkrijgbaar, VvE staat verhuur toe

UITLEG PER CONTRACT

De drie contracten

- I

Reserveringscontract — *documento de reserva*

Meestal €3.000–10.000; haalt het pand van de markt. Opgesteld door de makelaar — laat je advocaat meelezen vóór je tekent.
-
- 2

Voorlopig koopcontract — *contrato de arras*

Meestal 10% aanbetaling, pas ná de due diligence. Let op het type: bij *arras penitenciales* ben jij je aanbetaling kwijt als je je terugtrekt — trekt de verkóper zich terug, dan betaalt hij het dubbele.
-
- 3

Koopakte — *escritura pública*

Tekenen bij de notaris, restbetaling en sleuteloverdracht. Daarna regelt je advocaat of gestor de inschrijving en de belastingen.
-

CRUCIALE STAPPEN

Bij het tekenen

-
- 01 Teken **nooit** iets dat je advocaat niet heeft gezien — ook het reserveringscontract niet.
-
- 02 Begrijp welk type *arras*-contract je tekent; dit bepaalt je rechten en je risico.
-
- 03 Check het energiecertificaat (CEE) en of het pand vrij van huurders wordt opgeleverd.
-
- 04 Vermijd contante betalingen of overboekingen naar privérekeningen. Betaal via je advocaat of een derdenrekening.
-
- 05 Eis bij nieuwbouw een bankgarantie op elke aanbetaling, voor extra zekerheid.
-



OVER PAULA JANSON

Vragen of even *sparren*?

Deze checklist vervangt je makelaar of advocaat niet — hij laat je hun werk volgen en zelf een extra check doen. Twijfel je ergens over? Er is altijd een ander huis.

E-MAIL

paula@jansonestate.com

INSTAGRAM

[@paula_janson](https://www.instagram.com/paula_janson)

WEBSITE

www.jansonestate.com

TALEN

Nederlands · English · Español

Uw legacy in vastgoed.

© 2026 JANSON ESTATE

Disclaimer: dit is algemene informatie, geen juridisch advies. Regelgeving en tarieven kunnen wijzigen en verschillen per situatie. Raadpleeg altijd een onafhankelijke advocaat.