



15 juli 2026

Juridische checklist

Een uitgebreide gids voor veilig kopen in Spanje

Voor potentiële kopers

Veilig kopen

Gepresenteerd door

Paula Janson

Kopen in Spanje

Inzicht in het aankoopproces en ondersteuning

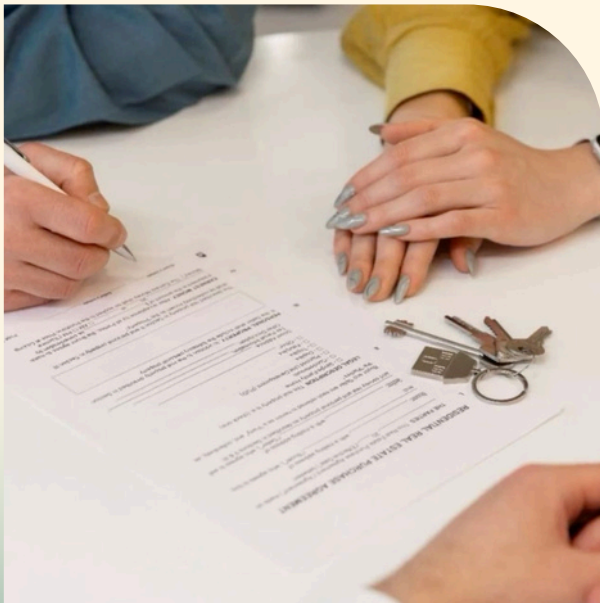
Normaal gesproken word je bij een aankoop in Spanje begeleid door een makelaar en een onafhankelijke advocaat. De makelaar zoekt, onderhandelt en coördineert het hele proces; de advocaat doet de juridische controle van elk document — kies er altijd één die onafhankelijk is van de verkoper.

De notaris bekrachtigt als neutrale ambtenaar de koopakte, en de gestor regelt de administratie na de koop. Deze checklist geeft je inzicht in hun werkzaamheden — zodat je precies weet wat er gebeurt en zelf een extra check kunt doen.



Stap 1: De voorbereiding

Belangrijke checklist voor veilige aankoop in Spanje



Vraag eerst je NIE-nummer aan — verplicht voor elke aankoop. Dit kun je zelf regelen of je laat het je advocaat doen (± €150-300). Kies je onafhankelijke advocaat vóórdat je een bod doet, niet erna.

Budget: reken bij bestaande bouw op 10-12% kosten bovenop de koopprijs (ITP 7% in Andalusië, notaris €1.200-2.000, registratie €400-1.000, advocaat ±1%). Nieuwbouw: 13-15% (10% IVA + 1,2% AJD). Niet-resident? Dan krijg je meestal maximaal 70% hypotheek.

Bij het pand

Belangrijke controlepunten voor de aankoop

Controlepunt	Actie	Documentatie	Opmerkingen
Nota Simple	Opvragen	Eigendom	Hypotheken controleren
Verkoper	Verifiëren	Identiteit	Eigenaar
Bouwvergunning	Controleren	Legitimiteit	LPO + geen illegale aanbouw
Schuldencertificaat	Opvragen	Uitgestelde betalingen	Notulen + geplande derramas
IBI & basura	Controleren	Betaalbewijzen	Schuld gaat over op koper

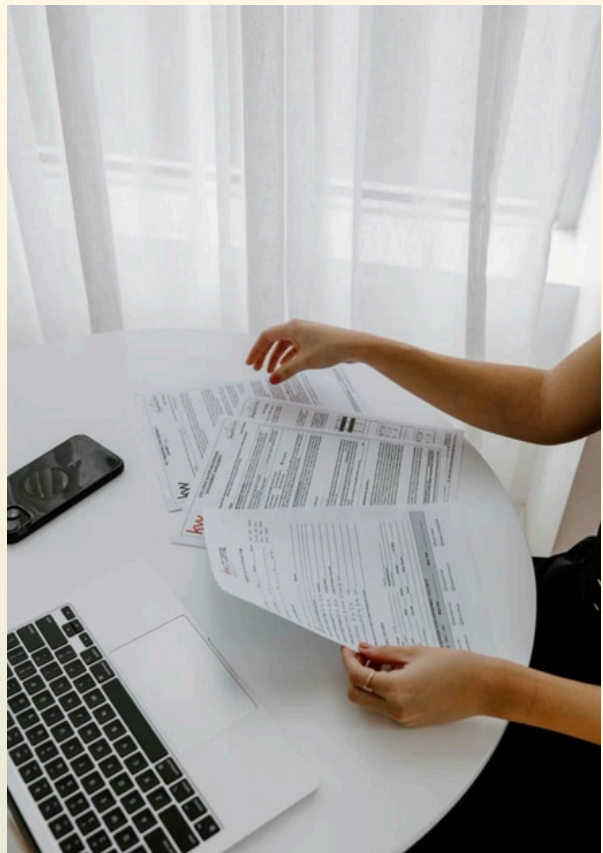
Drie contracten

Uitleg en details van elk contract

1. 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.



Bij het tekenen

Cruciale stappen voor veilig kopen



Teken nooit iets dat je advocaat niet heeft gezien — ook het reserveringscontract niet. Begrijp welk type arras-contract je tekent; dit bepaalt je rechten en je risico. Check ook: energiecertificaat (CEE) aanwezig en het pand vrij van huurders?

Vermijd betalingen in contanten of naar privérekeningen. Zorg ervoor dat alle betalingen via je advocaat of een derdenrekening plaatsvinden. Voor nieuwbouw is het ook belangrijk om een bankgarantie te eisen op elke aanbetaling, voor extra zekerheid.



Over Paula Janson

Vragen of even sparren over een pand?

Instagram: @paula_janson

Website: www.jansonestate.com

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.

Disclaimer: dit is algemene informatie, geen juridisch advies.