

# Wonen en kopen in Spanje

## Inhoudsopgave

### 1. Oriëntatiefase

- Motieven • Waar kopen ? • Checklist waar kopen ?
- Indeling Spaanse kust • Klimaat
- Locatie en de ligging van de woning zijn o.a. op de volgende zaken van invloed
- Hoe vindt U onroerend goed ? • Wat kopen ? • Oriëntatie-checklist wat kopen ?
- Vraagprijs • Checklist vraagprijs • Ontwikkeling onroerendgoedmarkt
- Staat van onderhoud van het huis • Checklist bouwkundige staat

### 2. Het koopproces

- Wat moet U weten ? • Wie is de rechtmatige eigenaar
- Contrato privado de compraventa • Wat is een escritura ?
- Verschillende soorten escrituras • Escritura publica de compraventa
- Inhoud van de escritura • Verlies van de escritura
- Verschil Catastro en Registro de Propiedad
- Verschil afgesproken prijs en geregistreerde prijs
- De oppervlakte van uw grondstuk
- De rol van de notaris • Het ondertekenen van een escritura buiten Spanje
- De rol van de Spaanse makelaar • De dienstverlening van de Spaanse makelaar
- De rol van de gestor tijdens het koopproces
- Volmachten • Ley de Tasas • Welke problemen kunnen ontstaan ?
- Overdracht van het onroerend goed • Laatste controle
- De ondertekening • De betaling • Inschrijving in het onroerendgoedregister

### 3. Het kopen van bouwgrond

- Wat moet U weten ? • Bestemmingsplannen
- Finca Urbana / Suelo Urbana • Finca Rustica / Suelo Rustico
- Ley de Costas • Ley del suelo (grondwet)
- De nieuwe Ley del Suelo

### 4. Het bouwen van een huis

- De bouwvergunning • De bouwbepalingen
- Het verkrijgen van een bouwvergunning
- Het contact met de architect • Checklist wat te bespreken met uw architect
- Het kopen van onroerendgoed tijdens de bouwfase
- Checklist voor het kopen van een huis tijdens de bouwfase
- Het kopen van nieuw onroerendgoed
- Checklist voor de koop van een recent opgeleverd huis

- Het contact met de bouwondernemer
- De keuze van een bouwondernemer • Het bouwcontract
- Een reservering • Een optie • De vorm van het contract • Arras of Señal
- De inhoud van het bouwcontract • Checklist inhoud bouwcontract
- Documenten bij oplevering • De bouwbelasting • Wie is er belastingplichtig ?
- Nieuwe bouwvoorschriften • Garantie, verantwoordelijkheden en zekerheden
- Ley de Ordenación de Edificación
- Garantie bij de aankop van bestaand onroerendgoed
- Voorbeelden van verborgen gebreken kunnen zijn • Enkele praktijkvoorbeelden

## **5. De vereniging van huiseigenaren**

- Wat is een gemeenschap ? • Wat u moet weten voordat u koopt
- Uw rechten • Uw plichten • Het bestuur van de comunidad
- De president/voorzitter • De vice-president • De administrateur
- De secretaresse • Hoe werkt de vereniging van huiseigenaren ?
- Stemmen • De notulen • Uw recht op bezwaar • Nieuwe wet op horizontaal eigendom

## **6. Huur en verhuur**

- De huurwet in Spanje • Contracten afgesloten tussen 9 mei 1985 en 1 jan. 1995
- De huurder heeft in principe 3 rechten • Huurverhoging
- Huren in Spanje • Inhoud huurcontract
- Wanneer kan de huurder het huurcontract ontbinden ?
- Wanneer kan de verhuurder het huurcontract ontbinden ?
- Het huurcontract (contrato de arrendamiento) • Het huurcontract bestaat uit 2 delen
- Verhuur via een agentschap • Uw juridische positie
- Checklist voor de keuze van een verhuuragentschap • De huurmarkt in Spanje

## **7. Onderhoud en verbouwingen**

- Het contact met vaklieden • Bijkomende kosten kunnen zijn
- Vergunning • Aan- en verbouw • Bouwbeperkingen • Verbouwing zonder nota's

## **8. De Spaanse belastingen; een oriëntatie**

- Verschil catastro en registro de propiedad • Gemeentelijke belastingen
- Verschil juridisch en fiscaal resident • Bewaarplichtperiode

## **9. De Spaanse inkomstenbelasting**

- Wet op de Spaanse inkomstenbelasting • Wie is belastingplichtig
- Het fiscale nummer • De nieuwe wet op de Spaanse inkomstenbelasting 1999
- Geen bijtelling meer bij permanente bewoning
- Aftrekposten en belastingverminderingen
- Aftrekbare kosten in verband met een eigen woning in Spanje
- Lagere belastingtarieven • De belastingen voor niet-residenten
- Tarieven Spaanse inkomstenbelasting voor niet-ingezetenen
- Speciaal tarief voor offshore vennootschappen

- Aangifte Spaanse inkomstenbelasting

## **10. De Spaanse vermogensbelasting**

- Wie moeten er in Spanje aangifte vermogensbelasting doen ?
- Over welke bezittingen dient men aangifte te doen ? • Ajuar Doméstico
- Belastingtarieven vermogensbelasting
- Berekening belastbare vermogenswaarde • Aftrekposten
- Aangifte vermogensbelasting • Belastingjaar
- Maximale tarief inkomsten- en vermogensbelasting
- Voorkoming dubbele vermogensbelastingheffing

## **11. Belasting bij aankoop, bezit & verkoop van Spaans onroerend goed**

- Belasting bij de aankoop of bouw van onroerendgoed
- IVA (=BTW) • Overdrachtsbelasting • Naheffing overdrachtsbelasting
- De bouwbelasting • Tabel bouwbelasting • Declaración de Obra Nueva
- Verschil Catastro en Registro de Propiedad
- Verschil onroerendgoedwaarde catastro en registro
- Welke waarde wordt gebruikt voor welke belasting ?
- Onroerendgoedbelasting • Valor Catastral • Tasas • Precios Publicos
- Contribuciones Especiales • Niet-residenten en het Spaanse "huurwaardeforfait"
- Plusvalia • Hoe wordt plusvalia geheven ? • Plusvalia tarieven
- Rekenvoorbeeld • Vermogenswinstbelasting
- Residenten en de vermogenswinstbelasting bij verkoop van onroerendgoed
- Belastingvrije voet voor de vermogenswinstbelasting • Twee berekeningsmodellen
- Niet-residenten en de vermogenswinstbelasting
- Aankoop onroerendgoed middels een offshore company

## **12. Nederlandse fiscale aspecten bij het bezit van een tweede huis in Spanje**

- Uw tweede huis in het nieuwe Nederlandse belastingstelsel
- Hoofdverblijf • Uw tweede huis in box 3
- Belastingverdrag ter voorkoming van dubbele belastingheffing
- Rekenvoorbeeld • Berekening • Verhuur vakantiewoning als bedrijfsactiviteit
- Vertrek naar Spanje en uw belastingplicht in Nederland
- Emigratie • Belaste inkomensbestanddelen • Enkele voorbeelden
- Keuze binnenlandse of buitenlandse belastingplicht
- Voor wie kan de keuze interessant zijn ?

## **13. Bankzaken & financieringen**

- Het Spaanse bankwezen • Buitenlandse banken in Spanje
- Uw Nederlandse bankrekening bij vestiging in Spanje
- Spaanse bankrekeningen • Vreemde valutarekening • Bankafschriften
- Het gebruik van cheques • Verschillende soorten cheques
- Automatische incasso • Geldautomaten • In- en uitvoer van kapitaal
- Betaling en ontvangst van cash geld • Betaling en ontvangst per bank
- Registratieformulieren • Spaanse letras • Financiering van een huis in Spanje

- Belangrijkste afsluitvoorwaarden/kenmerken van een Spaanse hypotheek
- Hoe te financieren ? • Met eigen geld
- Met een Nederlands continu krediet of persoonlijke lening
- Een (tweede) hypotheek op onroerendgoed in Nederland
- Een hypotheek op het Spaanse onroerendgoed
- Een hypotheek via een projectontwikkelaar
- De euro en een Spaanse hypotheek • Valutarisico
- Aankoop via een offshore company
- Vereiste documenten bij de aanvraag van een hypotheekaanvraag in Spanje

#### **14. Vestigen in Spanje**

- Het vrije verkeer binnen de EU
- Toerist of resident ? • De residencia • Aanvraag residencia (verblijfsvergunning)
- Verlenging van de residencia • Van residenten- naar toeristenstatus
- De identiteitskaart • Nationaliteit • Stemrecht voor Nederlanders in Spanje
- Aanvraag documenten voor zelfstandigen
- Uw burgerlijke staat en de aankoop van onroerendgoed
- Ongehuwd samenwonen en de gevolgen voor :
  - de inkomstenbelasting
  - de successierechten
  - de pensioenrechten
  - de arbeidsrechten
  - de gezondheidszorg
  - het huurcontract
  - een erfenis
- Medisch, geboorte en overlijdensverklaring • Hoe verkrijgt u een medische verklaring

#### **15. Verzekeringen**

- Gezondheidszorg • Particuliere ziektekostenverzekering • Polis checklist
- Het Spaanse ziekenfonds • Verandering van maatschappij
- Medische voorzieningen • Dokters en tandartsen
- Naar het buitenland en de sociale verzekeringen in Nederland
- Als werknemer naar een EU land • Als zelfstandige naar Spanje
- De gevolgen van de nieuwe Nederlandse zorgverzekering bij vestiging in Spanje
- Nederlandse Standaardpakketpolis • Het verzekeren van Uw Spaanse huis
- Seguro de hogar • Opstalverzekering • Inboedelverzekering (Contenido)
- Checklist opstal- en inboedelverzekering
- Verzekering bij gemeenschappelijk eigendom • Verzekering van vakantiewoningen
- Verzekeren bij de huur van onroerendgoed • Hoogte van de premie
- Aangifte van schade of diefstal
- Een buitenlandse verzekeringsmaatschappij
- Vrijwillige voortzetting van de AOW/ANW / AWBZ-verzekering
- Nederlands besluit uitbreiding en beperking volksverzekeringen
- Rechtsbijstandsverzekering

#### **16. (Nuts)voorzieningen**

U kunt dit boek bestellen via: <http://www.huisenaanbod.nl/index.php?p=zoekprodukt&sLand=Spanje>

- Electriciteit • Electriciteit in een appartementencomplex • Stroomstoringen
- Betaling van de electriciteitsnota • Meest voorkomende termen op uw nota
- Gas • Water • Checklist watervoorziening • Watercontract • Warm water
- Watertarief • De waterrekening • Kwaliteit van het water
- Verwarming • Air conditioning • Riolering • De telefoon • De post
- Satelliet-/schotelantennes

### **17. Successierechten en testamenten**

- Uw positie gezien vanuit Nederland • Indien de erflater niet in Nederland woont
- Indien een deel van de erfenis in Nederland ligt
- Indien U een andere nationaliteit heeft aangenomen
- Het voorkomen van dubbele belasting
- Het testament • Als er geen testament is • Checklist voor nabestaanden
- Uw positie in Spanje • Hoe te handelen bij overlijden van een erflater ?
- Volmachten • Het benoemen van een executeur testamentair
- Hoe worden de successierechten berekend ? • Tabel successierechten
- Correctie coëfficiënts

### **18. Verkoop van Uw huis**

- Tips en adviezen bij de verkoop van uw huis • De rol van de notaris
- Fiscale aspecten bij de verkoop van uw huis

### **19. De verhuizing**

- Verhuizing en invoer van Uw inboedel binnen de E.U.
- Vrijstelling van invoerrechten • Zelf verhuizen • Trouwen en verhuizen
- Verhuizing naar uw tweede woning • Verkoop van uw tweede woning
- Verhuizing bij een erfenis • Vervreemdingsverbod • Belastingtelefoon Douane
- Inschakelen van een verhuisbedrijf
- Checklist keuze van & contact met het verhuisbedrijf
- Uw eigen inboedel meenemen of nieuw kopen in Spanje ?
- Meenemen van huisdieren

### **20. Uw auto in Spanje**

- Uitvoer van de auto uit Nederland • Het uivoerteken
- Achteraf uitvoeren van Uw auto • De Nederlandse wegenbelasting
- Autoverzekering • Uw auto in Spanje • Algemene regel
- De auto met Nederlands kenteken • Een auto met Spaans kenteken
- Verplichtingen/verboden aangaande het rijden in Spanje
- Alcohol en verkeer • Maximale snelheid
- Fietsen in Spanje • De Spaanse wegenbelasting
- De Spaanse autokeuring • Spaanse kentekens • Bijzondere kentekens
- Uw autoverzekering in Spanje • Het rijbewijs
- Spaanse medische keuringen vanaf 70 jaar
- Vestiging in Spanje en de invoer van Uw auto

- Invoer van de auto zonder Spaanse kentekenregistratiebelasting
- Kentekenregistratiebelasting
- Schema fiscale waardevermindering van de auto • Rekenvoorbeeld
- Hoe regelt U zelf Uw kentekenbewijs ? • Nog enkele opmerkingen
- Wat te doen bij een aanrijding ?

## **21. De Canarische Eilanden**

- Aanvraag verblijfsvergunning
- Adressen Nederlandse consulaten op de Canarische Eilanden

## **22. Het Spaanse onderwijs**

- De nieuwe wet op het Spaanse onderwijs • Overzicht nieuwe onderwijssysteem
- Secundair/voortgezet onderwijs • Bachillerato • Hogere beroepsopleiding
- Universitaire opleiding
- Algemene informatie over het onderwijs en mogelijke alternatieven
- Checklist welke school te kiezen • De moedertaal • IVIO's wereldschool
- Edufax • Stichting Nederlands Onderwijs in het buitenland
- Internationale scholen • Engelse scholen
- Het internationale baccalaureaat • De Europese school
- Au-pair • Aansluitingsproblemen bij terugkeer in Nederland
- Wanneer de kinderen in Nederland blijven • Het internaat
- Adressen internaten • Het gastgezin in Nederland
- Buitenlandse kinderen en het Spaanse onderwijs

## **ADRESSENOVERZICHT BIJLAGEN**