



## **Aankoopkosten in Spanje (Costa del Sol)**

Er zijn verschillende belastingen en kosten verbonden aan onroerend goed transacties van zowel bestaande woningen als nieuwbouw in Spanje. Hierbij een overzicht van richtlijnen van de desbetreffende belastingen en kosten;

### **Nieuwbouw**

BTW (IVA in het Spaans), deze belasting is van toepassing als een projectontwikkelaar de woning voor de eerste keer verkoopt. De BTW is 10% in het geval van residentiële woningen zoals appartementen, villa's, tussenwoningen, etc. en 21% in het geval van bouwgrond en gebouwen bestemd voor commerciële doeleinden zoals winkels. Aanbetalingen en andere betalingen voor overdracht van het onroerend goed zijn onderhevig aan BTW. Deze belasting wordt betaald door de koper.

Zegelbelasting (AJD in het Spaans) is 1,5% van het aankoopbedrag. De koper betaalt.

### **Bestaande woningen**

Overdracht belasting

(ITP in het Spaans), deze belasting is van toepassing als onroerend goed al een keer door de projectontwikkelaar is verkocht en het in bezit is van een privé persoon of bedrijf (dus niet meer van de bouwer rechtstreeks is). De hoogte van deze belasting is afhankelijk van de Autonome Regio in Spanje waarin het onroerend goed ligt. In het algemeen is de belasting 8% over de eerste 400.000 Euro, 9% over het overgebleven bedrag tot en met € 700.000 en 10% over het gedeelte van de verkoopprijs boven € 700.000. Deze overdracht belasting moet worden voldaan door de koper op het moment dat het onroerend goed wordt overgedragen bij de notaris. Kosten van toepassing op zowel bestaande als nieuwbouw woningen

### **Juridische kosten**

Alhoewel u niet verplicht bent om een advocaat in te huren, adviseren wij u met klem dit wel te doen. Uw eigen advocaat zal uw belangen behartigen en u door het koopproces loodsen. Een advocaat vraagt normaal gesproken 1% plus BTW van de uiteindelijke verkoopprijs.

### **Hypotheek kosten**

Als u uw aankoop (gedeeltelijk) wil financieren door middel van een hypothecaire lening, dan zijn er een aantal bijkomende kosten. Er zal door de verstrekker een taxatie worden verlangd welke tussen de € 250 en € 500 kost. Daarnaast voor de financiering zelf (de bank), afhankelijk van de verstrekker zal er een afsluitprovisie worden gevraagd van meestal 1% van de hoofdsom. Tevens wordt er een belasting geheven over de hypothecaire inschrijving van 1%, vermeerderd met notaris, registratie en juridische kosten waardoor deze vaak uitkomt tussen 2,5% en 3% van het totale bedrag wat is verkregen.



### **Notaris kosten**

Deze kosten komen meestal voor rekening van de koper en zijn afhankelijk van de koopprijs, het nummer van onroerende zaken die gekocht worden en de hoeveelheid pagina's van de desbetreffende koopakte. Als indicatie zou u zo ongeveer rekening moeten houden met 0,5% van de koopprijs.

### **Plusvalia belasting**

Dit is een lokale belasting die gecalculeerd wordt op basis van het aantal dagen dat het grondstuk, die bij het onroerend goed behoort, in bezit is geweest van de verkoper. De wet schrijft voor dat deze belasting betaald zou moeten worden door de verkoper tenzij anders overeengekomen. Om een indicatie van deze belasting te verkrijgen zal eerst de documentatie bestudeerd moeten worden.

### **Totale kosten**

Alles bij elkaar genomen dient u met 11% kosten van de koopprijs te rekenen indien u zonder hypothecaire financiering koopt en meer wanneer u een hypothecaire financiering in Spanje nodig heeft en voor de duurdere objecten.