

# OTIS Legal Group

Barcelona • Madrid • Mallorca • Ibiza • Marbella • Amsterdam

## ONROEREND GOED SPANJE

Een woning kopen/verkopen  
in Spanje





# BEN JE EEN SPANJE-LIEFHEBBER EN WIL JE EEN WONING KOPEN IN SPANJE?

Heb je plannen om naar het zonnige Spanje te verhuizen? Of wil je wellicht een tweede woning in Spanje aanschaffen? In beide gevallen is het essentieel dat je van te voren juridisch advies inwint. En dan is er natuurlijk niks fijner dan dat je bij dit soort zaken in je eigen taal wordt bijgestaan. Helemaal omdat het allemaal nét wat anders gaat dan in Nederland of België. Het [team](#) van OTIS Legal Group begeleidt je **vóór, tijdens** en **ná de aankoop van jouw woning**.

Het eerste waar je aan moet denken als je een woning wilt kopen, is de aanvraag van een Spaans identificatienummer voor buitenlanders ([NIE](#)) en/of het openen van een Spaanse bankrekening. Als je eenmaal het perfecte huis of appartement in Spanje hebt gevonden, lijkt het misschien eenvoudig om de koop met de verkoper af te handelen, maar vergis je niet: voordat je ook maar één document tekent, is het zeer belangrijk dat het een en ander gecheckt wordt.

## HET JURIDISCH ONDERZOEK

Voordat je overgaat tot het betalen van een bedrag of tot het ondertekenen van een document, is het van essentieel belang dat je een onderzoek naar de juridische status van het onroerend goed in kwestie laat uitvoeren. Dit wordt ook wel *due diligence* genoemd. Het is namelijk mogelijk dat je met een situatie te maken krijgt waarin een woning wordt aangeboden die in perfecte staat lijkt te verkeren, maar die vervolgens bezwaard blijkt te zijn met een beslag, er sprake is van een urbanistische overtreding, of die niet over de bijbehorende vergunning beschikt om voor bijvoorbeeld een paar maanden per jaar te kunnen worden verhuurd.

## CHECKEN VAN DE OVEREENKOMSTEN

Ook is het erg belangrijk dat je de inhoud van een eventuele reserveringsovereenkomst of de voorlopige koopovereenkomst goed laat checken voordat je deze ondertekent. Het komt vaak voor dat in deze overeenkomsten clausules worden opgenomen die je als het ware verplichten de woning te kopen. Dit betekent dat je, als je je uit het aankoopproces zou willen terugtrekken, het risico loopt dat je reeds betaalde bedragen kwijtraakt.

## CONTROLE ONROEREND GOED

Een ander punt waar je rekening mee dient te houden, is dat er goed gecontroleerd moet worden of de verkoper wel de rechtmatige eigenaar van het aan te kopen onroerend goed is en of er schulden zijn. Als er bijvoorbeeld nog onbetaalde rekeningen voor nutsvoorzieningen zijn, dan zal de koper voor de betaling van die rekeningen kunnen opdraaien.

## LEGALISATIE ONROEREND GOED

Tevens moet er goed worden onderzocht of de hele woning (en ook bijvoorbeeld een zwembad) gelegaliseerd is en of de daadwerkelijke oppervlakte overeenkomt met de oppervlakte die aan jou gecommuniceerd is. Dit zijn zaken die soms in het vergeetboek raken, maar het is zeker raadzaam en noodzakelijk om ze te laten controleren voordat je een beslissing neemt.

## NIEUWBOUWPROJECT

Het kan natuurlijk ook zijn dat je interesse hebt in een nieuwbouwproject in Spanje. Het kopen van een [woning op tekening](#) heeft als financieel voordeel dat het een besparing kan opleveren van 10-15%. Er dient echter van tevoren onderzoek te worden verricht naar de projectontwikkelaar, de aannemer en ook het terrein/ perceel waarop de toekomstige woning gebouwd zal worden. En ben je op de hoogte van eventuele (bouw)plannen in de nabije toekomst rondom het nieuwbouwproject?

## VERHUURLICENTIES

Veel van onze cliënten die een tweede woning in Spanje willen aanschaffen, willen die woning ook graag voor korte periodes aan toeristen verhuren. Het is echter niet in alle Spaanse regio's mogelijk om deze vergunningen te verkrijgen en daarnaast zijn er ook strenge regels ingesteld om de [toeristische verhuur](#) van woningen te beperken.

## WONING VERKOPEN

Het kan natuurlijk ook zo zijn dat je je huis of appartement in Spanje wilt verkopen, of wellicht heb je vanwege een nalatenschap een woning in Spanje geërfd. Ook hierbij kunnen wij je bijstaan, zodat alles in het verkoopproces juist verloopt.

## OVERIGE ZAKEN

Je dient er verder rekening mee te houden dat je bij de aankoop van een woning in Spanje overdrachtsbelasting dient te betalen. Het percentage ligt rond de 10% van de koopsom maar dit kan per autonome regio verschillen. Daarnaast moet je rekening houden met andere bijkomende kosten (ongeveer 3-4% van de koopsom).

Indien de woning met eigen middelen wordt gefinancierd, zal de herkomst ervan moeten worden geverifieerd. Deze taak wordt, in overeenstemming met de bestaande strikte Europese wetgeving, uitgevoerd door de advocaat en de desbetreffende bank.

Als het nodig is om een hypothecaire lening af te sluiten, is het handig om er rekening mee te houden dat dit vóór de aankoop van de woning moet gebeuren, en dat banken niet 100% financieren. Binnen onze groep werken we samen met onderneming [IFAR](#), die zich bezig houdt met verzekeringen en hypotheekaanvragen.

## VOORAFGAAND JURIDISCH ADVIES IS ESSENTIEEL

Zoals je hebt kunnen lezen, komt er heel wat te kijken bij de aankoop van een huis in Spanje. Voordat je een overeenkomst met de verkoper, de makelaar of de bank ondertekent, is het dan ook van essentieel belang dat je juridisch advies inwint bij een ervaren advocaat.

De gespecialiseerde [advocaten](#) van OTIS Legal Group helpen je graag verder.

Heb je andere vragen?  
Wij staan voor je klaar!

**Stel hier gemakkelijk je vraag aan ons!**

Of neem contact met ons op:

+34 93 272 50 98

+31 76 808 02 83

info@otislegalgroup.com

www.otislegalgroup.com





## WAT ZEGGEN ANDERE CLIËNTEN OVER ONZE AANKOOPBEGELEIDING?



“Dit was de tweede keer dat we met OTIS werkten bij de aankoop van een huis. De samenwerking was heel prettig, we hadden veel email contact en OTIS ruimde alle kleine hobbels die gewoonlijk optreden tijdens een aankoop in Spanje goed op. We werden voortdurend op de hoogte gehouden en kregen snel antwoord op al onze vragen. Hun kennis van Spaanse regelingen en het kunnen uitleggen van alles in het Nederlands is echt goud waard.”



“Paula en Tom hebben de aankoop van ons onroerend goed van A tot Z zeer professioneel en vakkundig begeleid.”



“Met de aankoop van ons huis in Barcelona heeft het team van Otis Advocaten ons bijgestaan in het gehele proces. We zagen door de bomen het bos niet meer vooraf aan de samenwerking. Maar het team heeft al onze zorgen weggenomen, mede door de snelle, duidelijke, heldere, vriendelijke, professionele communicatie. Ik weet oprecht niet wat ik meer zou kunnen verwachten. Ik weet wie te bellen, mochten we weer hulp nodig hebben in een vergelijkbare en/of andere situatie. Dank!”



Wat een fantastisch bedrijf! Een huis kopen in Spanje en de Spaanse taal niet beheersen. Begin er maar aan! Via via kwam ik bij Otis Legal group terecht. Als heel snel voelde ik dat het een goed en betrouwbaar bedrijf was. En mijn gevoelde klopte! Alles is top in de puntjes verzorgd en afgerond! Het team is ook heel fijn om mee te werken. Goede communicatie! Een absolute aanrader!