

VIDADELSOL.COM

Nieuw vastgoed kopen aan de Costa del Sol

STAPPENPLAN



VIDA DEL SOL



VOORWOORD

Eens u de beslissing hebt genomen om een huis in Spanje te kopen zijn er een aantal punten waar u best even over nadenkt. Het is ook fijn om wat houvast te hebben over welke stappen er precies nodig zijn alvorens uw droomhuis uw eigendom wordt. Voor VIDA del SOL is het belangrijk dat u op elk moment volledig geïnformeerd bent! Dit kan alleen leiden tot een veilige en succesvolle aankoop.



Peter



Filip



Natallia

Advies op maat

Met meer dan 25 jaar ervaring in Marbella begeleiden wij u stap voor stap bij het vinden van uw droomhuis aan de Costa del Sol.

INHOUDSTAFEL

<u>Bepaling van uw budget</u>	4
<u>In kaart brengen van uw droomhuis aan de hand van uw budget en wensen</u>	5
<u>Een bezoek aan de regio met begeleiding en advies op maat van uw keuze</u>	7
<u>Uw keuze is gemaakt - aanvraag NIE nummer</u>	8
<u>Reservatieovereenkomst</u>	9
<u>Verkoopsovereenkomst</u>	10
<u>Definitieve koopakte en oplevering</u>	10
<u>Nutsvoorzieningen</u>	11
<u>Inrichting van uw droomhuis</u>	11
<u>Marbella way of Living - Genieten is de boodschap!</u>	12

Bepaling van uw budget

U heeft wellicht een idee over uw budget. Hou er rekening mee dat bovenop de prijs van de voorgestelde woningen, en dit niet enkel bij VIDA del SOL, er nog ongeveer 13 % aan extra kosten zijn voor onder andere BTW, advocaat/juridisch deskundige, notaris, zegelrecht en eigendomsregister. Zie detail hieronder.

Meestal wordt de woning deels uit eigen en deels met hypotheek gefinancierd. Omdat de hypotheekmogelijkheden in Spanje anders liggen dan in België en Nederland is het raadzaam om dit eerst goed te bekijken. Een toekenning van een lening verloopt gemakkelijker vanuit uw basisomgeving. Rentetarieven in Spanje liggen in het algemeen hoger. Toch zijn Spaanse banken erg geïnteresseerd in buitenlandse klanten vanwege het lage risico.

BELASTINGEN EN KOSTEN

1. IVA (BTW): 10 % op residentieel vastgoed en 21% op gronden, garages en berguimten.
2. Zegelrechten (voor Andalusië): 1.5%
3. Notariskosten: honoraria voor de notaris worden berekend volgens een met de overheid overeengekomen tariefregeling en is afhankelijk van de aard van aan- /verkoop en het aantal bladzijden van de definitieve koopakte. Elke notaris past hetzelfde honorarium toe voor hetzelfde concept. Het honorarium voor de aankoop van een doorsnee residentiële woning varieert tussen de 500€ en 1800 €. (excl. 21 % btw)
4. Inschrijvingskosten in het 'Registro de la Propiedad' (eigendomsregister): de kosten van toepassing bij inschrijving in het eigendomsregister worden berekend volgens een met de autoriteiten overeengekomen tariefregeling. Normaal zullen deze kosten ongeveer 50% tot 70% bedragen van het honorarium van de notaris.
5. Juridische kosten advocaat: 1% van de overeengekomen verkoopprijs + 21% BTW op die 1%.

In geval van aankoop van een onroerend goed d.m.v. een nieuwe hypothecaire lening, dan zijn ook hier registratiekosten en notariële kosten van toepassing omdat het gaat over een afzonderlijke akte die geregistreerd dient te worden. Ook zegelrechten van 1.5% zijn van toepassing op het bedrag van de hypothecaire lening.

In kaart brengen van uw droomhuis aan de hand van uw budget en wensen

Eens u zicht heeft op uw budget gaan wij samen op zoek naar uw droomhuis. Wij contacteren u voor een analysegesprek en noteren alle punten die voor u belangrijk zijn. Hoogstwaarschijnlijk heeft u al enkele panden op het oog bij VIDA del SOL of elders. Wij zullen samen met u de ligging bespreken en evalueren waarom ze al dan wel of niet interessant voor u kunnen zijn.

Weet dat wij toegang hebben tot alle nieuwbouwprojecten en herverkoopappartementen die aangeboden worden op deze kust. Vaak zijn de prijzen niet up-to-date. Wij zijn aangesloten op een database waar we de beschikbaarheid en de prijzen in realtime kunnen natrekken.

Vergaap U ook niet op de mooie foto's! Wij weten u te informeren of het pand met de mooie foto's wel in een goede buurt ligt en of er geen drukke weg naast ligt. We wijzen u op zowel alle voor- als nadelen van een bepaald pand of ligging. Wij geloven in objectiviteit, nuchterheid en niet in uitgesmeerde verkooppraatjes.



**Uw droomhuis onder de Spaanse zon
is slechts een klik verwijderd**

 [Klik hier op te zoeken](#)



VRAGEN DIE METEEN NAAR VOREN KOMEN

- Zoekt u een woonst om u definitief in Spanje te vestigen, of wilt u een vakantieplek waar u regelmatig of maar heel af en toe naartoe gaat? Spendeert u er meerdere maanden per jaar, dan zal u waarschijnlijk een grotere woonoppervlakte wensen en een betere zonligging dan wanneer u er slechts nu en dan eens een weekendje naartoe trekt.
- Gaat u het pand ook verhuren of is het alleen maar voor persoonlijk gebruik?
- Wilt u liefst een appartement in een gemeenschap met alle onderhoud inbegrepen, of zoekt u een alleenstaande villa met eigen zwembad?
- Heeft u een idee hoeveel slaapkamers u wenst en hoeveel badkamers u nodig heeft?
- Wilt u ochtend- of avondzon op uw terras?
- Hoe belangrijk is de afstand of de tijd naar het strand of een bepaalde badplaats op de kust?
- Zoekt u rust en vooral natuur of eerder een levendige gemeenschap?
- Is een huisdier belangrijk?

Uiteindelijk resulteert dit meestal in een lijstje met potentiële deelgebieden en potentiële woningen die wij u zullen presenteren.

Bent u overtuigd dat er in het lijstje wel enkele panden kans maken om jouw tweede verblijf te worden, dan is het tijd voor de volgende stap.



Een bezoek aan de regio met begeleiding en advies op maat van uw keuze

Om tot een goede aankoop over te gaan is het van wezenlijk belang dat u onze regio komt bezoeken en daar een tweetal dagen voor uittrekt. Dit bezoek bereiden we grondig voor op basis van de criteria die wij samen hebben opgesteld. Uit onze ervaring weten we dat u enkel een juiste beslissing kan nemen als u een 12-tal projecten hebt bezocht en een duidelijk overzicht hebt gekregen van de streek. Elke woning heeft zijn troeven maar ook soms zijn gebreken. Wij zijn de eersten die u daarop wijzen zodat u in alle objectiviteit een goede keuze kan maken.

Indien de woning nog gebouwd moet worden (off plan), tonen we u gelijkaardige panden of kijkwoningen van dezelfde bouwheer zodat u zicht krijgt op de gebruikte materialen en de afwerking. Alles wordt tastbaarder eens u ter plaatse met ons op stap gaat.

De huidige vraag naar vastgoed van klanten van binnen en buiten Europa is hoog. Wij spelen kort op de bal en trekken, een paar dagen voor we de bezoeken afleggen, na of de panden nog beschikbaar zijn. We bieden eveneens de nieuwste opportuniteiten aan! Wij bezoeken tevens alleen projecten van promotoren die bankwaarborgen aanbieden en waarvan we zelf reeds andere projecten van bezochten. Gezien wij uiteraard niet alleen op de markt zitten en teneinde geen tijd te verliezen, worden alle bezoeken voorafgaand schriftelijk zorgvuldig op datum en tijd ingepland bij ieder project.

Indien u zorgeloos wil afreizen kunnen wij dit voor een aantrekkelijk tarief voor u organiseren. Die reis van 3 dagen en 2 nachten incl. transfer van en naar de luchthaven, hotel en ontbijt wordt bij aankoop door Vida Del Sol terugbetaald.



Uw keuze is gemaakt - Aanvraag NIE nummer

U vond de woning van uw dromen ! Nu is het belangrijk dat u dit pand zo snel mogelijk van de markt neemt. Alvorens dit kan georganiseerd worden dienen twee acties te worden ondernomen:

1. Het kiezen van een juridische vertegenwoordiger/advocaat: Het is belangrijk dat u als koper u door een onafhankelijke raadsman laat bijstaan die gespecialiseerd is in de materie en die de juiste prijs van 1% ex BTW hanteert. Het juridische opzoekingswerk tijdens het aankoopproces en de verantwoordelijkheid die deze raadsman neemt zijn dezelfde als die van de notaris in het thuisland. VIDA del SOL kan u enkele onafhankelijke advocaten voorstellen die de juiste prijs hanteren en indien u wenst ook de Nederlandse taal spreken.
2. Aanvragen van uw NIE-nummer. (fiscaal identificatienummer)

JURIDISCHE VERTEGENWOORDIGER / ADVOCaat

Volmacht : De kopers verlenen een volmacht aan een juridische vertegenwoordiger / advocaat van hun keuze in Spanje zodat hij voor hen kan optreden in het aankoopproces. Die volmacht laat hen toe formaliteiten te vervullen en de documenten te ondertekenen die betrekking hebben tot de aankoop van het onroerend goed en de eventuele hypothecaire lening. De volmacht wordt bekrachtigd door een notaris in Spanje (kosten +/- EUR 90.-) of op het Spaans consulaat in het thuisland.

De volmacht aan een juridische vertegenwoordiger / advocaat in Spanje kan ook door een notaris in uw thuisland bekrachtigd worden maar in dit geval dient deze beëdigd vertaald te worden en gelegaliseerd door middel van een apostillestempel volgens de regels van het Apostillevendrag (Apostille of the Hague Convention) om rechtsgeldig te zijn in Spanje. Dit is duurder, vaak omslachtig en tijdrovend.

Diezelfde juridische vertegenwoordiger / advocaat kan voor de koper het NIE nummer aanvragen. (Numero de Identidad de Extranjero). Het NIE nummer is een fiscaal identificatienummer voor buitenlanders, bestemd voor de Spaanse belastingdiensten. U heeft dit nummer nodig om uw aankoop te laten registreren in het eigendomsregister, belastingen te betalen en allerlei nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, telefoon, etc.) aan te vragen.

Reservatieovereenkomst

Om de door u uitgekozen woning snel uit de markt te halen is het belangrijk dat u een aanbetaling doet. Het bedrag varieert in verhouding tot de aankoopprijs van het onroerend goed maar ligt meestal tussen de 6.000 en 10.000 EUR. Het is belangrijk de reserveringspremie op een derdenrekening van uw juridische vertegenwoordiger te storten en niet rechtstreeks aan de promotor of aan een makelaar.

DUE DILIGENCE (“zorgvuldigheidsonderzoek”)

De makelaar geeft de contactgegevens van de verkoper/ promotor door aan uw juridische vertegenwoordiger / advocaat. Van zodra het voorschot onderweg is naar zijn derdenrekening, kan die op zijn beurt contact nemen met de verkoper / promotor om hem er op de hoogte van te brengen dat hij u, de koper vertegenwoordigd. Hij vraagt hierbij ook alle noodzakelijke documentatie op om zijn onderzoek te kunnen starten.

Het volgende zal worden nagetrokken:

- De wettelijke identiteit van de eigenaar/verkoper van het onroerend goed dat u wenst te kopen.
- Of het onroerend goed onder constructie wettelijk geregistreerd is in het Eigendomsregister (‘Registro de Propiedad’).
- Of het onroerend goed vrij van schulden en lasten is (hypothecaire leningen, verpandingen, etc., ...).
- Of het onroerend goed over de vereiste en overeenstemmende bouwvergunningen beschikt, of het voldoet aan de plaatselijke wetten omtrent ruimtelijke ordening, of het over de “bewoonbaarheidsverklaring” beschikt welke afgegeven wordt door de gemeente.
- Of de bouwkundige specificaties en de kwaliteitsbepalingen overgedragen worden aan de koper en opgenomen worden in de bijlagen van de koopovereenkomst.
- Of zowel bankgaranties als verzekeringen geregeld zijn ter vrijwaring van alle gelden betaald aan de ontwikkelaar gedurende het bouwproces.
- Controle en analyse van de koopovereenkomst opgesteld door de ontwikkelaar zodat uw rechten gevrijwaard zijn.
- Vertalen van de verkoopovereenkomst zodat u duidelijk weet waar u aan toe bent.

Verkoopovereenkomst

Zodra het due diligence (zorgvuldigheidsonderzoek) uitgevoerd is en er geconstateerd is dat alles in orde is kan 3 tot 4 weken na de aanbetaling overgegaan worden tot het opstellen en de ondertekening van het voorlopige koopcontract. Bij de ondertekening van dit contract is het gebruikelijk dat de koper 25 % tot 35 % van de verkoopprijs betaald min de reeds betaalde reserveringspremie.

Het voorlopige koopcontract is een erg belangrijke stap in het aankoopproces: nadat de onderhandelingen met de advocaten van de verkoper gevoerd zijn om de rechten en belangen van de koper te verdedigen, worden specifieke voorwaarden en vereisten van de koop hierin vastgelegd.



Definitieve koopakte en oplevering

Na oplevering en het bekomen van de “bewoonbaarheidsverklaring” zal de definitieve koopakte ondertekend worden. Dit gebeurt ofwel door de koper met bijstand van zijn juridische vertegenwoordiger/ advocaat, ofwel door de juridische vertegenwoordiger via voormelde volmacht. De ondertekening van de definitieve koopakte is tevens het tijdstip waarop het saldo van de overeengekomen koopprijs aan de verkoper / promotor dient betaald te worden en waarop de koper eigenaar wordt van het onroerend goed en het in bezit neemt.



Nutsvoorzieningen

GEMEENSCHAPPELIJKE KOSTEN – GEMEENTEBELASTINGEN

Uw juridische vertegenwoordiger / advocaat zorgt tevens voor het op naam zetten en betalen van alle nutsvoorzieningen, (gemeente)belastingen en overige kosten die direct betrekking hebben op het onroerend goed. Hou er rekening mee dat, na ondertekening van de definitieve koopakte het ongeveer 2 weken duurt voor u water en elektriciteit zult hebben in uw woning.

Het is noodzakelijk een bankrekening te openen in Spanje om deze nutsvoorzieningen, gemeentebelastingen, belasting op huisvuilophaling, eventuele gemeenschappelijke kosten te betalen. Uw juridische vertegenwoordiger / advocaat zal u ook helpen bij het openen van een bankrekening in Spanje en indien u wenst regelt hij ook de automatische incasso voor al deze betalingen van uw Spaanse bankrekening. Zorg ervoor dat op die rekening altijd voldoende fondsen staan om niet voor verrassingen te komen te staan.

Inrichting van uw droomhuis

Uw bent nu eigenaar van uw droomwoning! U wenst die in te richten. VIDA del SOL kan u hierbij helpen en in contact brengen met de juiste mensen die de juiste prijzen hanteren.



Marbella way of living Genieten is de boodschap !

U rest nog één ding: te genieten ! Bekijk hier de mogelijkheden die de streek kan bieden. Aarzel niet VIDA del SOL te contacteren indien er nog vragen zijn !!



Peter



Filip



Natallia

Gepersonaliseerd advies

Met meer dan 25 jaar ervaring in Marbella begeleiden wij u stap voor stap bij het vinden van uw droomhuis aan de Costa del Sol.