



IMMO JOHAN

BE: 0032 468 12 73 07  SP: 0034 602 53 59 13



Uw Persoonlijke Makelaar - Votre Agence immobilière personnel - Your Real Estate Office - Immobiliaria n° 1

Spanje aankoopgids & algemene info

Contactgegevens

Johan Jans

0032 468 12 73 07

0034 602 53 59 13

www.immojohan.com

info@immojohan.com

johan@immojohan.com

Even voorstellen...

Beste Spanjeliefhebber,

Ik neem even de tijd om me voor te stellen. Ik ben Johan Jans, afkomstig uit Ninove, in de buurt van Aalst in België. 38 jaar lang heb ik in België gewerkt als Building Automation Specialist. Hierbij volgde ik de werken op van nieuwbouw.

Momenteel woon ik al 10 jaar aan de Costa Blanca Zuid. Eerst in Cabo Roig, nu in Lo Crispin, ongeveer 10 km van Torre Vieja.

Ik heb hier verschillende jaren gewerkt voor enkele kantoren, maar vond de afhandeling van de verkoop niet altijd juist verlopen. Daarom heb ik nu een Belgisch- Nederlands huis opgericht. De kantoorruimte is aangekocht en in volle verbouwing met het oog om u als klant de beste service te bieden.

In Spanje wordt de onwetendheid van de buitenlandse koper schaamteloos misbruikt. De makelaars, advocaten en aannemers rekenen voor alles veel te hoge prijzen aan en dit stoot mij enorm tegen de borst.

Door de oprichting van het Belgisch- Nederlandse huis, waar alle diensten aan correcte en eerlijke prijzen worden aangeboden, wil ik aan de Nederlandstalige klanten de beste service geven.

Ik sta volledig ter uwer beschikking in uw zoektocht naar de perfecte woning. Hier aan de Costa Blanca bied ik u goede en correcte informatie en zorg ervoor dat u niet te veel betaald. Uiteraard volledig vrijblijvend en zonder enige verplichting en overbodige kosten.

Het aankoopproces in Spanje is totaal anders dan in België. Ook de makelaars werken op een totaal andere manier.

In deze aankoopgids kunt u lezen wat u te verwachten staat indien u een woning wenst te kopen aan de Costa Blanca. Alsook welke kosten er bij de aankoop van de woning komen en welke stappen te ondernemen.

Veel leesplezier!

Met vriendelijke groeten,

Johan Jans

immojohan.com

De zoektocht

Je hebt interesse in een woning in Spanje en opent het internet.

Je kan eenzelfde woning op vele websites en verschillende kantoren terugvinden. Dit komt omdat de meeste kantoren in Spanje onderling samenwerken. Bij de verkoop wordt de commissie verdeeld tussen beide kantoren. (De verkoopprijs op de website geadverteerd, is steeds met de commissie van de makelaar inbegrepen. Dit is zowel voor tweedehandswoningen als nieuwbouwprojecten.)

Dit systeem biedt je de vrijheid te kiezen met welk kantoor en makelaar je in zee wilt gaan. Het voordeel hiervan is dat je geen afspraken moet maken met verschillende kantoren. Je kunt met de makelaar van jouw keuze naar elke woning gaan kijken die je op internet gevonden hebt.

Heb je een aantal panden gevonden, geef dan je selectie door aan de makelaar, die jouw vertrouwen geniet. Deze zal contact opnemen met de andere kantoren om de bezichtigingen te regelen.

De afhandelingskosten verschillen van kantoor tot kantoor. Er zijn kantoren die tot 4700 € extra afhandelingskosten durven vragen, bovenop de aankooptax van 10% en de notariskosten.

De keuze van kantoor is dus erg belangrijk! Jammer genoeg zijn er nog steeds kantoren die de buitenlandse koper/ investeerder uitbuiten. Toch word je als koper in Spanje beschermd. Een notaris mag een akte niet ondertekenen als niet alle documenten voorhanden zijn. Deze documenten worden uitgezocht en gecontroleerd door een advocaat. Welke formulieren dit zijn en wat een advocaat voor je kan betekenen, lees je verder in deze aankoopgids.

Algemene informatie

- In Spanje maken bijna alle woningen deel uit van een urbanisatie. Dit betekent dat er jaarlijks gemeenschappelijke kosten betaald moeten worden. Informeer hierover voor je een woning aankoopt, zodat je niet voor onvoorziene kosten komt te staan.
- Bij nieuwbouwprojecten moet je er rekening mee houden dat het eerste jaar de aannemer zelf de urbanisatie gaat besturen. Informeer dus ook hier naar de gemeenschappelijke kosten. Deze kunnen overdreven hoog zijn.
- Voor je een woning kunt aankopen, heb je een NIE-nummer nodig en een rekening in Spanje. Hier zorgt je advocaat voor, mits je hiervoor een volmacht geeft.
- Stort nooit zomaar een voorschot. Zorg ervoor dat dit opgenomen wordt in de verkoopovereenkomst, alsook een terugbetaling van het voorschot indien de verkoop niet doorgaat. Het vermelden van de terugbetaling in de verkoopovereenkomst is bij wet verplicht. Het voorschot bedraagt 3000€ bij aankoop van een tweedehandswoning en 6000€ bij aankoop van een nieuwbouwwoning.
- Bij nieuwbouw en aankoop op plan is er bankgarantie. Dit is een Europese wettelijke verplichting die elke aannemer in principe moet hebben. Vraag hiervan een bewijs aan de advocaat. Elke goede advocaat zal je deze bezorgen en deze formulieren heb je nodig voor een hypothecaire lening in België.

Aankoop tweedehandswoning

Je hebt via internet een prachtige woning gezien en na bezichtiging is dit de woning die jij zoekt.

Wat nu?

Breng een bod uit. Biedt nooit meteen de vraagprijs. Alles is natuurlijk afhankelijk van de verkoper, maar wie niet waagt, niet wint. Een goede makelaar zal je steeds helpen het onderste uit de kan te halen.

Kies daarna een advocaat die alle opzoekwerk voor je uitvoert.

Geef je de advocaat een volmacht? Dan regelt deze alles van voorschot tot sleuteloverdracht.

Houdt er rekening mee dat de kosten bij de aankoop van een tweedehandswoning in Spanje ongeveer 12% bedragen. (10% schrijfgeld, 2% kosten voor notaris, advocaat, aanvraag NIE-nummer,...)

Aankoop van nieuwbouw

Je hebt je oog laten vallen op een nieuwbouwproject. Ook hier geldt weer dat elk kantoor deze woning kan verkopen. De makelaar fungeert hier als tussenpersoon.

De prijzen op de website zijn bijna altijd "vanaf".

De vele opties zoals verlichtingspakket, keukentoeestellen, doucheschermen, zonnenschermen, meubels, kelder, dakterras,... zijn extra te betalen.

Bij de aankoop van nieuwbouw kun je grote kortingen krijgen, maar dat wordt meestal verzwegen.

Elektrische toestellen of een led-verlichtingspakket krijg je vaak gratis aangeboden. Dit extraatje krijg je van de aannemer.

De commissies voor nieuwbouw in Spanje zijn hoog. Het is dus belangrijk dat je onderhandelt over extra kortingen.

Je kunt ook rechtstreeks bij de aannemer kopen, maar ook hier zit een addertje onder het gras. De aannemer rekent de hoofdprijs voor alle materialen en vaak moet je in zee gaan met een door hun gekozen advocaat. Deze rekent natuurlijk ook zijn extra procent aan.

In Spanje kan echt iedereen alles voor jou regelen, maar iedereen neemt zijn extra commissie. Het resultaat: je betaalt voor alles teveel en je krijgt er niets extra voor.

Bovenop het aankoopbedrag komt er nog IVA (10%) bij. Dit is de Spaanse BTW. Hiernaast komt er nog een kleine "Plus Valia" taks bij.

Voor alle fiscale zegels en officiële juridische aktes komt er nog ongeveer 1,5% bij.

Advocaat

Als je hebt besloten om een woning te kopen, is het belangrijk dat je een advocaat onder de arm neemt. Kies een advocaat die niet verbonden is met het makelaarskantoor en maak goede afspraken over de kosten. Werk je met een advocaat van een makelaarskantoor, dan wordt er commissie bijgeteld.

In België zorgt de notaris voor alle onderzoekwerk, in Spanje is dat je advocaat.

Voor aankoop zorgt de advocaat voor:

- aanvraag NIE nummer
- openen van een zichtrekening bij de bank

Een advocaat heeft de wettelijke verplichting onderzoek uit te voeren naar:

- schulden
- openstaande rekeningen
- het eigendomsbewijs
- het energiecertificaat
- documenten die bewijzen dat de woning schuldvrij is
- elektriciteitsrekeningen
- waterverbruik
- Suma (gemeentetaxen)
- een geldig bewoonbaarheidscertificaat
- een legaliteitsattest van het kadaster
- eventuele illegale of niet-geregulariseerde verbouwingen
- opstellen akte

Deze documenten legt de advocaat voor aan de notaris op de dag van het verlijden van de akte. Indien deze documenten niet aanwezig zijn, mag de notaris de akte niet ondertekenen.

De advocaat verliest zijn licentie bij het niet naleven van deze wet.

Na aankoop zorgt de advocaat voor:

- automatische omschakeling van alle energietellers
- in geval van nieuwbouw zorgt de advocaat voor het openen/ plaatsen van de nieuwe energietellers

Overzicht aankoopproces

1. Je bod wordt aanvaard door de verkoper. De verkoopovereenkomst wordt ondertekend door beide partijen en het voorschot wordt betaald.
2. De woning wordt op het internet geadverteerd als gereserveerd. De woning wordt pas geadverteerd als verkocht wanneer de akte getekend is bij de notaris.
3. Je maakt een afspraak met een advocaat van jouw keuze. Deze zorgt voor alle opzoekwerk en stelt uiteindelijk een datum vast waarop de officiële aankoop wordt vastgelegd bij de notaris. (meestal tussen de 4 en 8 weken) Indien de afgesproken datum de termijn van 4 weken overschrijdt, dan wordt er meestal een extra waarborg gevraagd van 10% op het aankoopbedrag.
4. De aanvraag voor het NIE- nummer wordt voorbereid. (Je kunt dit zelf aanvragen via de ambassade in België, via een online aanvraag in Spanje of via volmacht met uw Spaanse advocaat.)
5. Bij het verleden van de akte worden beide partijen geacht aanwezig te zijn, vergezeld door hun advocaten. Je kunt hier ook een volmacht voor geven aan uw advocaat. De vertegenwoordiger van het immokantoor zal ook aanwezig zijn op deze dag. Het resterende bedrag zal deze dag betaald worden via bankcheque of overschrijving.
6. Na het ondertekenen van de akte bij de notaris door beide partijen, ben je officieel de nieuwe eigenaar.

Rekenvoorbeelden van het totale kostenplaatje

Aankoopbedrag	100.000€	200.000€	
10% belasting	10.000€	20.000€	(of 10% BTW voor nieuwbouw)
NIE (9,5€ per persoon)	19€	19€	
Volmacht (indien nodig)	Max. 100€	Max. 100€	(afhankelijk van notaris)
Notaris	Max. 900€	Max. 900€	(afhankelijk van notaris)
Kadaster	Max. 500€	Max. 500€	(afhankelijk van notaris)
Advocaat	Max. 1500 €	Max. 1500€	(afhankelijk van advocaat)
Totaal	113.019€	223.019€	
Kostenpercentage	13%	11,50%	

Indien het een nieuwbouw betreft komt er 1,5% zegelrecht bij. Op een bedrag van 100.000€ bedraagt dit 1500€. Op een bedrag van 200.000€ bedraagt dit 3000€.

Hoe kleiner het aankoopbedrag, hoe groter het kostenpercentage wordt.

Mijn werkwijze

Ik luister uitgebreid naar al uw wensen en toon u enkel woningen die zo goed mogelijk aan uw gestelde criteria voldoen.

Ik garandeer u absoluut géén druk uit te oefenen op welke manier dan ook.

Speciaal voor u verzorgen we luchthavenvervoer vanaf 38€.

Doordat ikzelf al verschillende jaren aan de Costa Blanca woon, heb ik een grote algemene kennis van het reilen en zeilen hier. Door deze ervaring kan ik u perfect ondersteunen in de dagdagelijkse beslommeringen of u n u een vakantiewoning koopt of permanent in Spanje wil wonen.

Als u met mij in zee gaat, betaalt u geen 15% kosten zoals de meeste kantoren aanrekenen, maar wel tussen 11% en 13,75% naargelang de aankoopprijs van de woning.

Ik kan voor een betaalbare en onafhankelijke advocaat zorgen die u nodig heeft bij uw aankoop van een woning in Spanje.

Bij de aankoop van een woning heeft u een NIE- nummer nodig. Bijna alle kantoren rekenen hiervoor 150€/persoon aan. Ik doe dit gratis voor u. De enige kost die u moet betalen is de fiscale zegel. Indien u dit met een volmacht wilt regelen, kost dit maar 60€/persoon. (NIE- nummer en volmacht inbegrepen)

Eens de aankoop is afgerond, eindigt voor ons niet de samenwerking. Ik sta ter uwer beschikking voor alle vragen of problemen. Dit kan zijn: klusjesdienst, renovatiewerken, adressen van bedrijven of winkels, installatie TV Vlaanderen,... Ik zoek dit allemaal voor u uit!

Bent u gevallen voor een nieuwbouwwoning, dan volg ik werken voor u op in Spanje.

Na aankoop raad ik mijn klanten altijd aan om de sloten te vervangen. Ook hiervoor kunt u bij mij aankloppen. U betaalt de cilinders, ik vervang ze gratis.

Sleutelbeheer of poetsdienst nodig? Geen dure contracten. U betaalt gewoon de Spaanse prijs van 8€/uur.

Tot slot

Waarom voor het Belgisch-Nederlands huis kiezen?

Je kiest voor een gepersonaliseerde aanpak.

Ik neem uitgebreid de tijd om de perfecte woning te zoeken en met jullie te bezichtigen.

Mijn doel en betrachting is om correcte en goede informatie te bezorgen en er voor te zorgen dat U niet teveel betaald!

Heeft u nog vragen?

Aarzel niet om contact met me op te nemen.

