



Aankoopproces eigendom Spanje

Aankoopproces:

Eenmaal dat u de ideale woning aan de Costa del Sol gevonden heeft en besloten hebt om verder te willen gaan met de aankoop, zal The Palm Tree Group voor u een "reserveringscontract" opstellen.

Een reserveringscontract wordt in Spanje gebruikt als standaardprocedure om een woning gedurende een bepaalde periode te reserveren, terwijl uw advocaat de "Due Diligence"* uitvoert.

Wat is een reserveringscontract?

Doorgaans zou het reserveringscontract de basisvoorwaarden van de aankoop uiteenzetten en vervolgens worden goedgekeurd en ondertekend door zowel de koper als de verkoper. Dit is alleen een tijdelijk reserveringsdocument.

Een dergelijk document omvat:

- Volledige naam van koper en verkoper
- Prijs van het onroerend goed
- Adres van het onroerend goed
- Datum ondertekening "privékoopcontract"
- Andere speciale voorwaarden (vb: onder voorbehoud van financiering)
- Aanbetaling betaald om de woning te reserveren

Een aanbetaling van 6.000 euro beveiligd de woning terwijl de "due diligence" wordt uitgevoerd. Deze aanbetaling kan worden betaald met een creditcard, bankoverschrijving of in contanten, en kan worden bewaard op de door The Palm Tree Group aangewezen derdenrekening of bij een advocaat van uw keuze. De 6.000 euro dient om de accommodatie te reserveren, terwijl de door u gekozen advocaat de due diligence uitvoert en u wellicht ook gedurende deze tijd een hypotheek wilt afsluiten. Deze aanbetaling is volledig terug betaalbaar in het geval dat uw advocaat eventuele wettelijke belemmeringen met betrekking tot de vermelde woning zou ontdekken. Als u doorgaat met uw aankoop na de due diligence, wordt de 6.000 euro in min gebracht voor de aankoopprijs.



Wat is de volgende stap?

Zodra uw advocaat een volledige en grondige due diligence heeft uitgevoerd, zal hij/zij u op de hoogte brengen van zijn bevindingen en bespreken indien van toepassing om zo over te gaan naar een privékoopcontract.

Wat is een privékoopcontract?

Een privékoopcontract is een contract tussen de koper en de verkoper, waarbij de algemene voorwaarden van het contract opnieuw worden vastgelegd. Het contract wordt opgesteld door uw advocaat en bevat:

Een wettelijke verklaring van de verkoper dat hij/ zij wettelijk gemachtigd is om de eigendom respectievelijk te verkopen

Het exacte adres en de afmetingen van het onroerend goed en de kenmerken ervan zoals uiteengezet in de kadastrale legger "referencia Catastral" van het onroerend goed.

De voltooiingsdatum en overdracht van de sleutels enz. ...

De overeengekomen algemene voorwaarden zoals overeengekomen door de koper en de verkoper.

Aankoopkosten

De aankoopkosten in Spanje variëren van 10% tot 13,5% van de aankoopprijs, opgesplitst als volgt:

- 10% IVA (BTW) op nieuwbouw, 8% tot 10% IVA (BTW) op herverkoop afhankelijk van de prijscategorie
- 1% notariskosten (notarisatie van vastgoedkosten)
- 1% wettelijke kosten (een vergoeding die door uw geselecteerde advocaat in rekening wordt gebracht voor het uitvoeren van de "Due diligence"*)
- 1,5% Stamp Duty Tax (een belasting die wordt geheven om alle documenten rechtsgeldig te maken)

Als u een hypotheek nodig heeft, moet u een gemiddelde van 1 à 1,5% kosten berekenen voor de opbouwkosten van een hypotheek bij een lokale Spaanse bank.

***Due diligence:** De handeling voor het uitvoeren van een redelijk onderzoek naar de betreffende onroerendgoedtransactie maar is niet beperkt tot: eventuele openstaande schulden op het onroerend goed, overtredingen, een beoordeling van de bouwvergunningen en/of certificaten.