

Woning I : Het kopen van een woning

1. Over welke voorinformatie moet men beschikken om zeker te kopen?
2. Over welke informatie moet men beschikken voor de koop van een tweedehands woning?
3. Wat moet men doen voor ondertekening van het koopcontract?
4. Het ondertekenen van de koopovereenkomst: Privé-overeenkomst en / of Notariële overeenkomst (Escritura pública).
5. Wanneer en hoe moet de woning betaald worden?
6. Adressen

Over welke voorinformatie moet men beschikken om zeker te kopen?

Projectontwikkelaars en verkopers zijn er wettelijk toe verplicht, aan de kopers van een woning, een aantal gegevens ter beschikking te stellen en zijn, door middel van de reclame die zij voeren, aan de opvorderbaarheid van deze gegevens gebonden.

Projectontwikkelaars dienen ter inzage van het publiek, gegevens en documentatie ter beschikking te hebben zoals:

- De documentatie van het bedrijf of de projectontwikkelaar met betrekking tot de inschrijving in het Handelsregister. Deze documentatie heeft te maken met de wettelijke en economische situatie van het bedrijf, en bevat ook de informatie over de ingeschreven personen en de vertegenwoordigers van het desbetreffende bedrijf of de projectontwikkelaar.
- Een algemene plattegrond waarop de ligging van de woning is aangegeven.
- Een plattegrond van de woning.
- Garanties op de installaties.
- Een beschrijving van de woning, met daarin aangegeven de bebouwde oppervlakte en de bewoonbare oppervlakte.
- Een algemene beschrijving van het gebouw, de algemene ruimtes en de additionele diensten.
- Opgave van de bij de bouw van de woning gebruikte materialen en kwaliteiten, evenals de thermische en akoestische isolaties van het gebouw, de algemene ruimtes en de additionele diensten.
- Gegevens uit het Eigendommenregister (Registro de la Propiedad) Daarmee heeft men een korte wettelijke beschrijving van het bedrijf, komt men te weten wie de eigenaar of de eigenaren zijn, en over het wel of niet bestaan van lasten en bezwaren.
- De totale prijs van de verkoop en de wijze van betaling.

Over welke informatie moet men beschikken voor de koop van een tweedehands woning?

In dit geval is men niet gebonden aan de richtlijnen en plichten van voorinformatie. Aan de verkoper dient echter wel de volgende documentatie te worden gevraagd:

- Registerinformatie over het eigendom van de verkoper of overdrager. Het desbetreffende certificaat verschaft waarheidsgetrouwe informatie over de inhoud van hetgeen in het Register is opgenomen.
- Een bewijs van betaling van de Onroerend Zaak Belasting (IBI) over het afgelopen jaar (Impuesto sobre Bienes Inmuebles).
- Een verklaring van de secretaris van de vereniging van eigenaren waaruit blijkt dat de verkoper alle betalingen aan de vereniging tot op de dag heeft voldaan.

■ Wat moet men doen voor ondertekening van het koopcontract?

Directe controle van de staat waarin de woning zich bevindt.

- Aan deze elementaire handeling moet niet worden voorbijgegaan. Bovendien is het belangrijk bij deze controle vergezeld te zijn van een deskundige (architect of aannemer) zeker als het gaat om een tweedehandse woning of pand. Als de woning “verborgen gebreken” vertoont, dit wil zeggen, gebreken die op korte of langere termijn schade kunnen veroorzaken aan de woning, is het de verantwoordelijkheid van de verkoper deze onvolkomenheden te repareren.

Controle van de documentatie over de wettelijke staat van de woning.

Het belangrijkste document om de wettelijke staat van de woning te verifiëren, is het eigendomscertificaat uit het Eigendommenregister, waarop tevens aangegeven wordt of er lasten rusten op het eigendom.

Uit dit certificaat moet tevens blijken of de bouw, waar de woning toe behoort, is voltooid, de woning vrij is van lasten en bezwaren en de verkoper daadwerkelijk de eigenaar van de woning is.

Ook dient fiscale controle plaats te vinden, waaruit blijkt dat de laatste Onroerend Zaak Belasting (IBI) is voldaan.

■ Het ondertekenen van de koopovereenkomst: Privé-overeenkomst en / of Notariële overeenkomst (Escritura pública).


Het koopcontract van een woning kan, op basis van het principe van vormvrijheid, als privé-document of als openbaar document, i.e. geautoriseerd door de notaris, worden opgemaakt. Alleen een koopovereenkomst die is opgenomen in een openbare akte (escritura pública), die op haar beurt wordt ingeschreven in het Eigendommenregister, geeft de koper de wettelijke zekerheid niet te zullen worden gedagvaard met betrekking tot zijn eigendom, daar hij verzekerd en onaantastbaar is tegenover vorderingen als gevolg van gebreken of fouten in de eigendomstitel van de verkoper.

■ Wanneer en hoe moet de woning betaald worden?

De prijs van de woning dient niet in z'n geheel betaald te worden zonder de voornoemde controles te hebben uitgevoerd.


Er zijn verschillende mogelijkheden voor de Wijze van Betaling:


- Het doen van een aanbetaling, een gedeelte van de koopsom, dat dient ter reservering / afspraak.
- In het geval de overeenkomst wordt ontbonden door de koper, verliest hij genoemde aanbetaling. In het geval de verkoper de overeenkomst ontbindt, is hij gehouden het dubbele van het aanbetalingbedrag aan de koper terug te betalen.
- Betaling tijdens, of na ondertekening van de koopovereenkomst; er zijn drie mogelijkheden:
 1. Contante betaling. Slechts van toepassing als de woning geheel vrij is van lasten en bezwaren volgens gegevens uit het Register. Het hele overeengekomen bedrag wordt betaald bij de ondertekening van de overeenkomst.



Wanneer een koop op basis van bouwtekeningen plaatsvindt, en een gedeeltelijke betaling van de totale koopprijs is voldaan, de bouw nog niet is voltooid en de projectontwikkelaar de overeenkomst niet naleeft, is hij bij Wet, verplicht de tot dan toe betaalde bedragen aan de koper terug te betalen.

2. Gespreide betaling. Hiervan is sprake als er gespreide betaling plaatsvindt, ondanks het feit dat er geen sprake is van lasten en bezwaren. Een en ander geschiedt volgens de volgende voorwaarden:

- 
- De ontbindingsclausule; indien de koper niet binnen de afgesproken termijn betaald. De woning wordt dan weer eigendom van de verkoper.
 - De hypotheek, waarbij in geval er niet betaald wordt, de woning op de veiling terechtkomt om vervolgens de verkoper te betalen.




3. Het aflossen van de bestaande lasten. Voor het geval er op de verkochte woning een hypotheek rust, kan aflossing hiervan nuttig blijken te zijn. In deze gevallen, neemt het openstaande nog af te lossen bedrag voor de verkoper af, daar de koper een financiering kan aangaan met dezelfde hypotheek. Er moet echter wel rekening worden gehouden met het feit, dat als het om een geval van beslaglegging en openbare verkoop gaat, de koper uitermate voorzichtig moet zijn en bij voorkeur, het vrijmaken van het onroerend goed dient te eisen.



■ Adressen

Het Handelsregister van Alicante (Rgistro Mercantil de Alicante) Plz. Deportista Andrés Muñoz, 8, CP 03003 Alicante. Telefoon: 965 92 64 91 // 81 70. Kantoortijden: 09:00 - 14:00 // 16:00 - 18:00 uur.

Het Eigendommenregister (Registro de la Propiedad), C/ Arquitecto Morell, 19 / CP 03003 Alicante, Telefoon: 965 22 70 43, Kantoortijden: 09:00 - 14:00 // 16:00 - 18:00 uur.



Territoriale Dienst van het Departement van Ruimtelijke Ordening en Huisvesting van het Departement van Sociaal Welzijn (Dirección Territorial de Territorio y Vivienda de la Consellería de Bienestar Social) Avda. Aguilera, N° 1 / CP 03007 Alicante, Telefoon PROP: 012, Open voor publiek: maandag t/m vrijdag van 09:00 - 14:00 uur, maandag t/m donderdag van 17:00 - 19:00 uur.

Het Valenciaans Woninginstituut S.A. IVVSA (Instituto Valenciano de Vivienda S.A.), C/ Gerona, 4, CP 03001 Alicante, Telefoon: 965 93 45 40. Spreekuur premiewoningen: maandag t/m vrijdag van 09:00 - 14:00 uur. Spreekuren sociale woningen: maandag t/m vrijdag van 09:00 - 14:00 uur.

Woning II*: rechten en plichten van de koper

1. De belangrijkheid van het aanschaffen van een woning
2. De fundamentele rechten van de koper
3. De fundamentele plichten van de koper
4. Belastingen en betalingen die gerelateerd zijn aan het kopen van een woning
5. Hypothecaire Leningen
6. Verwijzingen naar bestaande Wetgeving
7. Kantoren en Registers
8. Websites



*(Deze informatie dient ter aanvulling op de eerder uitgegeven folder Woning I, "Het kopen van een Woning", die wij u aanraden te lezen).

■ De belangrijkheid van het aanschaffen van een woning:

- De aanschaf van een woning is een van de belangrijkste investeringen in het leven van een persoon. Het is een complexe procedure, waarbij rekening moet worden gehouden met verschillende aspecten. Dit is in het bijzonder het geval, wanneer genoemde aanschaf plaatsheeft in een ander land, met een andere taal en een aantal verschillende wetten en gewoonten.

- Binnen al hetgeen te maken heeft met het kopen van een woning, dient men, naast de in onze eerdere folder behandelde punten, rekening te houden met zaken aangaande de rechten en plichten van koper en verkoper, zowel voor wat betreft de financiële (belastingen, financiering, gerelateerde kosten) als de administratieve kant van de zaak.

- Men moet er in ieder geval rekening mee houden informatie en direct advies te kunnen krijgen op verschillende openbare kantoren en instellingen. Dit doet overigens geen afbreuk aan een mogelijk consult of een opdracht aan gespecialiseerde professionele bedrijven, hetgeen vooral in zaken aangaande de aanschaf van een woning, bijzonder aanbevelenswaardig is.

■ De fundamentele rechten van de koper:

De koper van een woning heeft recht op de volgende zaken:

- Dat de woning in de afgesproken staat wordt opgeleverd. Als er verborgen gebreken blijken te zijn kunnen deze in een later stadium worden aangegeven.

- De koper kan eisen dat de koop wordt vervat in een openbare koopakte (escritura pública). Het is van belang van dit recht gebruik te maken, daar een koopakte die ten overstaan van de notaris is opgemaakt, grotere juridische zekerheid geeft en de belangen van beide partijen beter waarborgt.

- Geen sommen geld overhandigen die niet genoemd zijn in de koopovereenkomst of in de koopakte. Deze bedragen, beter bekend als "zwart geld", (Dinero negro) zijn moeilijk terug te vorderen als de koop uiteindelijk niet door zou gaan of de overeenkomst dient te worden ontbonden. Bovendien betreft het een illegale praktijk die strafbaar is, en waarover fiscale en andersoortige boetes kunnen worden opgelegd.

- De koper is vrij in het kiezen van de notaris waar de koopakte wordt opgemaakt en ondertekend.

- De koper dient niet de kosten van de verkoper te dragen.

- De koper is vrij de kredietinstelling te kiezen waar hij een hypotheek wil afsluiten, indien dit nodig mocht zijn. (Het is niet verplicht de hypotheek van de verkoper over te nemen).

- Beide partijen kunnen worden bijgestaan door een tolk bij het ondertekenen van de koopakte. De kosten van de tolk zijn voor rekening van de partij die de desbetreffende diensten inhuurt.

■ De fundamentele plichten van de koper:

De koper van een woning heeft de volgende verplichtingen:

- De prijs die vermeld staat in de koopovereenkomst of de koopakte te betalen. De wijze waarop de overeengekomen som wordt betaald is verschillend * (Zie Het Kopen van een Woning I), maar men moet erop toezien, een document te ontvangen waarop de betaalde bedragen, de omschrijving van de betaling, de identiteit van de betaler en de ontvanger, evenals de datum en plaats van betaling worden vermeld.

- De desbetreffende belastingen te voldoen op de verschillende Belastingkantoren. Hier komen wij in het volgend hoofdstuk op terug.

- De notariskosten betalen: wettelijk komen de kosten van het verlijden van een koopakte voor de notaris voor rekening van de verkoper. De kosten van kopieën en overige volgende notariskosten zijn voor rekening van de koper. Een andere verdeling van deze kosten kan worden overeengekomen.

- De kosten van inschrijving van de koopakte in het Eigendommenregister, als uiteindelijk besloten wordt tot inschrijving over te gaan. Als de koop van de woning geschiedt volgens koopakte die voor de notaris wordt verleden, is het bijzonder aan te bevelen genoemde koopakte in te schrijven in het Eigendommenregister. Op deze manier voorkomt men, onder andere, dat de vorige eigenaar de woning kan gebruiken als onderpand voor zijn schulden. De koopakte wordt ingeschreven in het Eigendommenregister van de plaats waar de woning zich bevindt.

- Verandering van eigendomstitel: De koper dient, binnen 30 werkdagen na ondertekening van de koopakte, een verzoek tot verandering van eigendomstitel van het aangeschafte onroerend goed in te dienen bij de Territoriale Dienst van het Kadaster. Hiertoe wordt formulier Model 901 (stedelijk onroerend goed) of formulier Model 903 (rustiek onroerend goed) gebruikt. Deze formulieren zijn elektronisch op te vragen of op de kantoren van het Kadaster te verkrijgen. Dit kan ook via een aantal Gemeenten.

- Zich aanmelden bij, of de verandering van eigendomstitel doorgeven aan verschillende nutsbedrijven zoals: water, licht, gas en telecommunicatie.... Deze bedrijven informeren de koper over de manier waarop, en de documentatie die nodig is om deze verandering te bewerkstelligen.

- Indien de woning deel uitmaakt van een Bewonersvereniging, aan deze vereniging meedelen wie de nieuwe eigenaar is van de woning en een adres opgeven ten behoeve van de correspondentie.

Belastingen en betalingen die gerelateerd zijn aan het kopen van een woning:

Bij de koop van een woning moeten de volgende belastingen worden voldaan:

- **Een nieuwe woning.** Als de woning direct wordt betrokken bij de projectontwikkelaar of de bouwer moet de koper de volgende belastingen betalen:

1. Belasting Toegevoegde Waarde (Impuesto sobre el Valor Añadido, IVA): zoals bij iedere zakelijke transactie, dient de koper het bedrag aan BTW te betalen aan de verkoper die op zijn beurt verplicht is dit bedrag af te dragen aan de Belastingen. De BTW die op woningen van toepassing is bedraagt 7% van de verkoopwaarde. Dit percentage is ook van toepassing op de koop van garages en schuren als zij tegelijk met de woning worden aangeschaft. Worden zij apart aangeschaft dan is een percentage van 16% van toepassing.

2. Belasting op Gedocumenteerde Juridische Handelingen (Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, IAJD): Deze belasting veronderstelt 1% van de verkoopwaarde en dient, binnen 30 werkdagen na ondertekening van de koopakte, te worden betaald aan de Generalitat Valenciana, de Valencianse Deelregering. Als de aangeschafte woning gebruikt wordt als eerste woning, kan een korting van 0,1% worden bedongen. Garages en schuren, maximaal twee, die tegelijk met de woning worden aangeschaft vallen ook onder deze korting.

- Een bestaande woning. In geval van bestaande woningen moeten de volgende belastingen worden betaald:

1. Overdrachtsbelasting (Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, ITP): Deze belasting bedraagt 7% van de verkoopwaarde en dient, binnen 30 werkdagen na ondertekening van de koopakte, te worden betaald aan de Generalitat Valenciana, de Valencianse Deelregering. Mocht de Overheid erachter komen dat de in de koopakte genoemde aanschafprijs niet overeenkomt met de daadwerkelijke waarde van de woning, dan wordt, zowel in het geval van de IAJD als de ITP overgegaan tot het heffen van de niet betaalde belastingen door de koper, de zogeheten "aanvullende verrekening".

2. Belasting op de Waardetoeename van Terreinen van Stedelijke Aard (Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, IIVTNU) ook genoemd de Meerwaarde, plusvalía: Het gaat hier om een belasting die wordt geheven door de Gemeente waar de verkochte woning zich bevindt en is een percentage over de waardetoeename van de woning, gerekend over het moment van aanschaf tot het moment van verkoop. Het percentage is per Gemeente verschillend. In sommige Gemeenten wordt deze belasting niet geheven als er niet een jaar verstreken is tussen de aanschaf en de verkoop van de woning. In principe is de verkoper verplicht deze belasting te betalen, maar er kan worden overeengekomen dat de koper deze betaling voor zijn rekening neemt. Betaling dient plaats te vinden binnen 30 werkdagen na ondertekening van de koopakte. Als de verkoper iemand mocht zijn die niet in Spanje woonachtig is, is de koper de belastingplichtige.

3. Belasting over de Inkomsten van Niet Residenten (Impuesto sobre la Renta de los No Residentes, (IRNR): Indien de verkoper van de woning niet woonachtig is in Spanje, dient de koper 3% van de verkoopwaarde in te houden en dit bedrag door middel van formulier Model 211, binnen 30 werkdagen na ondertekening van de koopakte, te betalen aan Rijksbelastingen.

■ Hypothecaire Leningen:

- Wanneer men een woning wil aanschaffen, en daartoe niet over voldoende geld beschikt, kan een lening worden aangevraagd bij een bank. Als garantie dat het geleende geld wordt terugbetaald, zal de financiële instelling vragen, de aangeschafte woning als onderpand te verbinden aan de lening, de hypotheek, ofwel de hypothecaire lening.

- In geval van een hypothecaire lening is het belangrijk offertes aan te vragen bij verschillende kredietinstellingen en deze te vergelijken. Ook kan de lening van de vorige eigenaar worden overgenomen.

- Bij het aangaan van een hypothecaire lening moet vooral op de volgende zaken worden gelet:

1. De rente. Is deze variabel of vast. Is deze variabel, wat het meest gangbare is, nagaan conform welke graadmeter de schommelingen zullen plaatsvinden (euribor, mibor, etc.)

2. De looptijd van de lening.

3. Commissies en de desbetreffende bedragen. Er bestaan verschillende soorten commissies bij een hypothecaire lening. De percentages zijn onderhandelbaar. Zo zijn er, onder andere, commissies over het aangaan van de lening (openingscommissie) en commissies over gedeeltelijke of vroegtijdige aflossing van de lening.

4. Men moet er ook op letten of de bankinstelling verschillende verplichtingen wil opleggen, bijvoorbeeld; automatische overschrijving van de aflossing, automatische overschrijvingen van rekeningen, het aangaan van verzekeringen etc.

- Voorts dient rekening te worden gehouden met het feit dat het uiteindelijk door de bank te lenen kapitaal, ongeveer 80% van de taxatiewaarde van de woning bedraagt. Bovendien is er een aantal kosten waar ook rekening mee moet worden gehouden.

1. Belasting over Gedocumenteerde Juridische Handelingen: 1% van het gegarandeerd kapitaal, niet van het daadwerkelijk geleende kapitaal. Dit wil zeggen dat voor de berekening van dit percentage, rekening wordt gehouden met het gevraagde kapitaal, de rentes en de kosten.

2. Openingscommissie: normaliter 1% van het geleende kapitaal.

3. Taxatie van de woning en onderzoek naar het bestaan van lasten en bezwaren.

4. Premies van de verzekeringen die gerelateerd zijn aan de lening.

5. Notaris- en Registratiekosten. Hypothecaire leningen dienen noodzakelijk door middel van een openbare akte voor de notaris te worden verleden en te worden ingeschreven in het Eigendommenregister. Als de lening wordt aangevraagd voor de aanschaf van een woning, wordt over het algemeen, de koopakte tegelijk met de hypothecaire lening ondertekend bij de notaris.

■ Verwijzingen naar bestaande Wetgeving

- Het Burgerlijk Wetboek (Código Civil).
- De Hypothecaire Wet (Ley Hpotecaria) goedgekeurd bij Decreet van 8 februari 1946.
- Notarieel Reglement (Reglamento Notarial) goedgekeurd bij Decreet van 2 juni 1944.
- Hypothecair Reglement (Reglamento Hipotecario) goedgekeurd bij Decreet van 14 februari 1947.

■ Kantoren en Registers

- Notariaten en Eigendommenregisters te Alicante, waarvan de adressen staan vermeld op de hierna opgegeven website.
- Departement van Ruimtelijke Ordening en Huisvesting (Consellería de Territorio y Vivienda) Territoriale Dienst te Alicante. Avda. Aguilera n° 1, CP 03007 Alicante. Telefoon: 012 / Fax: 965 936 777. Open voor publiek: maandag t/m vrijdag van 09:00 - 14:00 uur, dinsdag en donderdag van 17:00 - 19:00 uur.
- Departement van Economische Zaken, Belastingen en Werkgelegenheid Consellería de Economía, Hacienda y Empleo) Territoriale Dienst te Alicante. C/ Churruca n° 25, CP 03003 Alicante. Telefoon: 012 // Fax: 965126 414. Open voor publiek: maandag t/m vrijdag van 09:00 - 14:00 uur, dinsdag en donderdag van 17:00 - 19:00 uur.
- Territoriale Dienst van het Kadaster te Alicante (Gerencia Territorial del Catastro en Alicante) C/ Reyes Católicos n° 39, CP 03003 Alicante. Telefoon: 965 135 890. Open voor publiek: maandag t/m donderdag van 09:00 - 17:30 uur, vrijdag van 09:00 - 14:00 uur. Kadaster informatielijn: telefoon 902 37 36 35 maandag t/m vrijdag van 09:00 - 19:00 uur.
- Verschillende Gemeenten op de afdeling Belastingzaken.

■ Websites

- Webpagina met informatie over de werkzaamheden van notariaten en adressen en telefoonnummers van alle notariaten in Spanje. www.notariado.org
- Webpagina met informatie over het functioneren van het Eigendommenregister en adressen en telefoonnummers van alle Eigendommenregisters in Spanje. www.registradores.org
- Departement van Ruimtelijke Ordening en Huisvesting (Consellería de Territorio y Vivienda) www.cma.gva.es
- Departement van Economische Zaken, Belastingen en Werkgelegenheid (Consellería de Economía, Hacienda y Empleo) www.gva.es/c_economía/web/html/home_c.htm
- Algemene Directie van het Kadaster (Dirección General del Catastro) www.catastro.minhac.es
- Webpagina van de Rijksbelastingen (Administración Estatal de la Agencia Tributaria) www.aeat.es