

Kopersgids: een woning kopen in Spanje

Editie 2026 · Voor internationale kopers

1. Voordat u koopt

- Vraag uw NIE (identificatienummer voor buitenlanders) aan — vereist voor elke aankoop, hypotheek of nutsvoorzieningcontract.
- Open een Spaanse bankrekening en plan de overboeking van de middelen (bewijs van herkomst is verplicht).
- Schakel een onafhankelijke advocaat in; de makelaar en de projectontwikkelaar behartigen uw belangen niet.
- Vraag een nota simple op bij het Kadaster om eigendom, lasten en schulden te controleren.

2. Gebruikelijke aankoopkosten

Post	Nieuwbouw	Bestaande bouw
Overdrachtsbelasting (ITP) / btw + AJD	10% btw + 1,5% AJD	8-10% ITP (afhankelijk van de regio)
Notariskosten	€ 600 – € 1.200	€ 600 – € 1.200
Kadaster	€ 400 – € 800	€ 400 – € 800
Juridische honoraria	≈1% + btw	≈1% + btw
Hypotheekkosten (indien van toepassing)	Taxatie + afsluitprovisie	Taxatie + afsluitprovisie

Reken op ongeveer 10-14% van de koopprijs aan belastingen en kosten.

3. Terugkerende eigendomskosten

- IBI (gemeentelijke onroerendezaakbelasting) en afvalheffing.
- Bijdragen aan de vereniging van eigenaren.
- Opstalverzekering en nutsvoorzieningen.
- Inkomstenbelasting voor niet-ingezetenen (Modelo 210), jaarlijks in te dienen.
- Onderhoudsreserve voor de woning.

4. Verblijfs- en visumopties

Route	Geschikt voor	Belangrijkste voorwaarde
Niet-lucratief visum	Gepensioneerden, passief inkomen	Bewijs van voldoende inkomen en een private zorgverzekering
Digital Nomad-visum	Werknemers op afstand, zzp'ers	Werk op afstand voor niet-Spaanse klanten of werkgever
EU/EER-registratie	EU-burgers	Groen certificaat (Certificado de Registro)
Beckham-wetregime	Verhuizende professionals	Aanvraag binnen 6 maanden na inschrijving

5. Ondertekening en levering

- Reserveringscontract en onderhandse koopovereenkomst (arras) met afgesproken termijnen.
- Definitieve due diligence: lasten, vergunningen, bouwcertificaten, schulden aan de VvE.
- Levering bij de notaris met gelijktijdige betaling en sleuteloverdracht.
- Na de levering: inschrijving, belastingaangiften, overzetting van nutsvoorzieningen en IBI.

Novalegal Advisors · Av. Cervantes, N.º 23, 03140 Guardamar del Segura, Alicante (Spanje)
Tel. +34 623 624 616 (telefoon en WhatsApp) / +34 966 173 830 · contact@novalegalinternational.com

Juridische kennisgeving: Dit document is uitsluitend bedoeld ter algemene informatie en is bijgewerkt tot januari 2026. Het vormt geen juridisch, fiscaal of financieel advies en schept geen advocaat-cliëntrelatie. Wetten, belastingen en administratieve vereisten wijzigen; win altijd advies in dat is afgestemd op uw situatie voordat u handelt. © 2026 Novalegal Advisors. Alle rechten voorbehouden.