

Kopen in Spanje

Tussen eerste oriëntatie en sleutel liggen 8 stappen en 2 tot 6 maanden.



WAT HIERIN STAAT

1	De 8 stappen op volgorde	p. 2
2	Wat je regelt voordat je zoekt	p. 3
3	De reservering en de keuring	p. 4
4	Het koopcontract en de notaris	p. 5
5	Na de sleutel	p. 6

DOORLOOPTIJD

2 tot 6 maanden

BINDEND VANAF

stap 6

BOVENOP DE KOOPSOM

circa 10,5 %

8 stappen, 2 tot 6 maanden

Vóór het koopcontract zit een reservering. De notaris heeft hier een andere rol dan je gewend bent, en de keuring valt op een moment dat de meeste kopers niet verwachten.



NR	STAP	WAT ER GEBEURT	WIE
1	Oriëntatie en selectie	Wat niet deugt, komt niet op de lijst	Wij
2	Bezichtiging	We zeggen ter plekke wat we zien	Wij en jij
3	Bod en onderhandeling	Wij voeren het gesprek met de verkoper	Wij
4	Reservering	Je legt een bedrag vast en de woning gaat van de markt	Jij en de verkoper
5	Bouwkundige keuring	Onze bouwkundige keurt voordat de koop definitief is	Wij
6	Koopcontract	Vanaf hier kost terugtrekken geld	Adviseur
7	Notaris en sleutel	Akte getekend, rest van de koopsom betaald, sleutel	De notaris
8	Inschrijving, overzetten	Register, kadaster, water en licht op jouw naam	Adviseur

Een donkere cirkel markeert het moment waarop het bindend wordt. De beige cirkel is de keuring, die daar bewust tussen valt.

WAAR NEDERLANDSE KOPERS ZICH VERGISSEN

In Nederland volgt de koopovereenkomst direct op het bod. Hier zit de reservering ertussen, en die legt al geld vast. Wie dat niet weet, tekent voordat de keuring en de papieren zijn nagelopen.

DUUR PER FASE, ONZE ERVARING

De weken onder de tijdlijn komen uit onze eigen praktijk; per traject verschilt het.

De drie fasen duren samen 8 tot 20 weken, ongeveer 2 tot bijna 5 maanden. De rest van de 6 maanden is wachttijd tussen de stappen.

3 dingen die eerder klaar moeten zijn dan je denkt

De meeste kopers regelen ze pas als er een woning in beeld is. Dat kost tijd op het verkeerde moment, want zodra er een reservering ligt, loopt er een termijn.



1 Het NIE-nummer

Je identificatienummer als buitenlander. Zonder dit nummer tekent de notaris de akte niet en kun je geen belasting op je naam afdragen.

2 Spaanse bankrekening

Niet wettelijk verplicht, in de praktijk onmisbaar. De betaling bij de notaris en de vaste lasten lopen erover. Openen kan pas met het NIE-nummer.

3 Juridisch adviseur

Iemand die alleen voor jou werkt, niet ook voor de verkoper. Wij werken vast samen met een adviseur; je mag ook je eigen kiezen. Reken op circa 1 % van de koopsom.

HOE JE HET NIE-NUMMER AANVRAAGT

Bij het Spaanse consulaat in je eigen land, of in Spanje bij de vreemdelingendienst of het politiebureau. Persoonlijk, of door iemand met een geldige volmacht.

Het nummer is geen verblijfsdocument en zegt niets over waar je woont. Ga je hier permanent wonen, dan is dat een apart traject.

VOLGORDE

Eerst het nummer, dan de rekening. Andersom lukt niet.

DOORLOOPTIJD AANVRAAG

Verschilt per consulaat en per kantoor. Begin ermee zodra je serieus zoekt, niet als er een woning is.

KLAAR VÓÓR DE RESERVERING

☐	NIE-nummer aangevraagd of binnen	Nodig voor de akte en de belasting
☐	Spaanse bankrekening geopend	Nodig voor de betaling en de vaste lasten
☐	Juridisch adviseur gekozen	Leest de reservering voordat je tekent
☐	Duidelijk hoe je financiert	Zie wegwijzer 10 (Hypotheek voor niet-residenten)

Het moment waarop het serieus wordt



4 • RESERVERING

De woning gaat van de markt. Je legt een bedrag vast en er loopt een termijn waarbinnen de koop rond moet zijn.

5 • KEURING

Na de reservering en vóór het koopcontract. De woning is van de markt, maar de koop is nog niet definitief.

6 • KOOPCONTRACT

Wat uit de keuring kwam, kan nog mee in het gesprek over prijs en voorwaarden.

7 • NOTARIS

De laatste trede: akte en sleutel. Blad 5.

WAT ER IN DE RESERVERING HOORT TE STAAN

NR	ONDERDEEL	WAAROM
1	Het bedrag en de rekening	Nooit naar een privérekening van de verkoper
2	De termijn	Te kort is een risico: de keuring en de papieren moeten er nog doorheen
3	Wat er gebeurt als de koop niet doorgaat	De belangrijkste zin van het hele stuk

DE KEURING

Een onafhankelijke Nederlandse bouwkundige beoordeelt de woning voordat de koop definitief is. Wat we het vaakst vinden: vocht en ventilatie, papieren die niet kloppen, elektra of leidingen, en het dak of het zwembad. Meer in wegwijzer 03 (De bouwkundige keuring).

WONING AL OP HET OOG

€ 800

ALLEEN MET ONS ZOEKEN

inbegrepen

KEURINGEN PER JAAR

50

GEBOUW OUDER DAN 50 JAAR

Dan kan er een Informe de Evaluación del Edificio nodig zijn: een wettelijk rapport over de staat van het gebouw, 10 jaar geldig. Vraag ernaar; het is iets anders dan onze aankoopkeuring.

WAT WIJ NIET TOEZEGGEN

Wat er met de reservering gebeurt als de keuring slecht uitvalt, verschilt per verkoper. Wij dringen erop aan dat het op papier staat.

Eén middag, en dan is het van jou

Tussen koopcontract en akte ligt de periode waarin terugtrekken geld kost. Bij de notaris wordt het definitief.



6 • HET KOOPCONTRACT

Je legt vast wat je koopt, voor welk bedrag en wanneer je bij de notaris verschijnt. Daarbij betaal je een aanbetaling.

Trekt de koper zich terug, dan is hij de aanbetaling kwijt. Trekt de verkoper zich terug, dan betaalt hij het dubbele terug. Een afgesproken uitweg, voor beide partijen gelijk.

LAAT DIT LEZEN VOORDAT JE TEKENT

Het Spaanse recht kent meerdere soorten aanbetaling, met verschillende gevolgen. Een verwijzing naar artikel 1454 van het Burgerlijk Wetboek is op zichzelf niet genoeg: welke soort het is, moet er uitdrukkelijk staan. Je juridisch adviseur leest het voor je.

7 • BIJ DE NOTARIS

Je tekent de akte, betaalt de rest van de koopsom en krijgt de sleutel. Koper en verkoper zijn er allebei, of laten zich vertegenwoordigen met een volmacht. Spreek je geen Spaans, dan zorg je voor een tolk of laat je je vertegenwoordigen.

De notaris controleert of de akte formeel klopt en of er geen inschrijvingen in de weg staan. Hij behartigt niet jouw belang en niet dat van de verkoper.

WAT ER ROND DE AKTE BETAALD WORDT

NR	POST	WIE INT HET	WANNEER
1	De rest van de koopsom	De verkoper	Bij het tekenen
2	Overdrachtsbelasting, of btw plus zegelrecht bij nieuwbouw	Belastingdienst	Na de akte
3	Notaris en eigendomsregister	Notaris, register	Rond de akte
4	Juridisch adviseur en administratieve afhandeling	Adviseur, gestoría	Rond en na de akte

OVERDRACHTSBELASTING 9 %	BEGELEIDING circa 1,5 %	BOVENOP € 900.000 circa 10,5 %
-----------------------------	----------------------------	-----------------------------------

Voor een bestaande woning van een particulier komt er circa 10,5 % bovenop de koopsom: op € 900.000 is dat € 94.500. Boven € 1.000.000 wordt de overdrachtsbelasting 11 % over de hele waarde. Wegwijzer 02 (Wat het kost) rekent het voor.

4 dingen die daarna nog lopen

1 Eigendomsregister De akte gaat het register in, zodat je eigendom ook tegenover derden vaststaat.	2 Kadaster Een aparte administratie die zijn eigen gang gaat. Register en kadaster lopen niet vanzelf gelijk.
3 Water en licht Contracten op jouw naam en je Spaanse rekening. Zonder bewoonbaarheidsdocument lukt dat niet; zie wegwijzer 06 (De papieren die moeten kloppen).	4 Jaarlijkse lasten Gemeentebelasting, soms gemeenschapskosten, en een jaarlijkse aangifte als je niet in Spanje woont. Zie wegwijzer 07 (Na de sleutel).

3 VUISTREGELS VOOR HET HELE TRAJECT

1	Regel het NIE-nummer en de bankrekening voordat je zoekt	Blad 3
2	Teken geen reservering zonder afspraak over wat er gebeurt als de koop niet doorgaat	Blad 4
3	Laat keuren voordat de koop definitief is, niet erna	Blad 4

Een vraag over jouw situatie

Deze wegwijzer beschrijft hoe het in het algemeen loopt. Wat het voor jou betekent, hangt af van de woning en van wat je ermee wilt. Daar is een gesprek van 30 minuten genoeg voor.

[Plan een afspraak in](#)

BELLEN

+34 865 76 03 63

MAILEN

info@tree.es

ONDERWERP	BRON
NIE-nummer	Ministerio de Asuntos Exteriores, consulaire informatie
Aanbetaling en koopcontract	Código Civil, artikel 1454
Gebouwen ouder dan 50 jaar	Generalitat Valenciana · Decreto 53/2018, Informe de Evaluación del Edificio
Belasting en kosten	Wegwijzer 02 (Wat het kost) · Agència Tributària Valenciana, Ley 5/2025
Water en licht	Bevestigd door onze juridisch adviseur, september 2026
Doorlooptijd, keuring en adviseur	Eigen opgave TREE, 17 september 2026

Algemene informatie, geen fiscaal of juridisch advies. Regels en tarieven wijzigen; dit stuk draagt een peildatum en wordt elk kwartaal nagelopen.

DE REEKS TREE WEGWIJZERS

01 Kopen in Spanje	02 Wat het kost	03 De bouwkundige keuring	04 Verbouwen en vergunningen	05 Een kavel kopen en erop bouwen
06 De papieren die moeten kloppen	07 Na de sleutel	08 Erfrecht en testament	09 Verhuren	10 Hypotheek voor niet-residenten