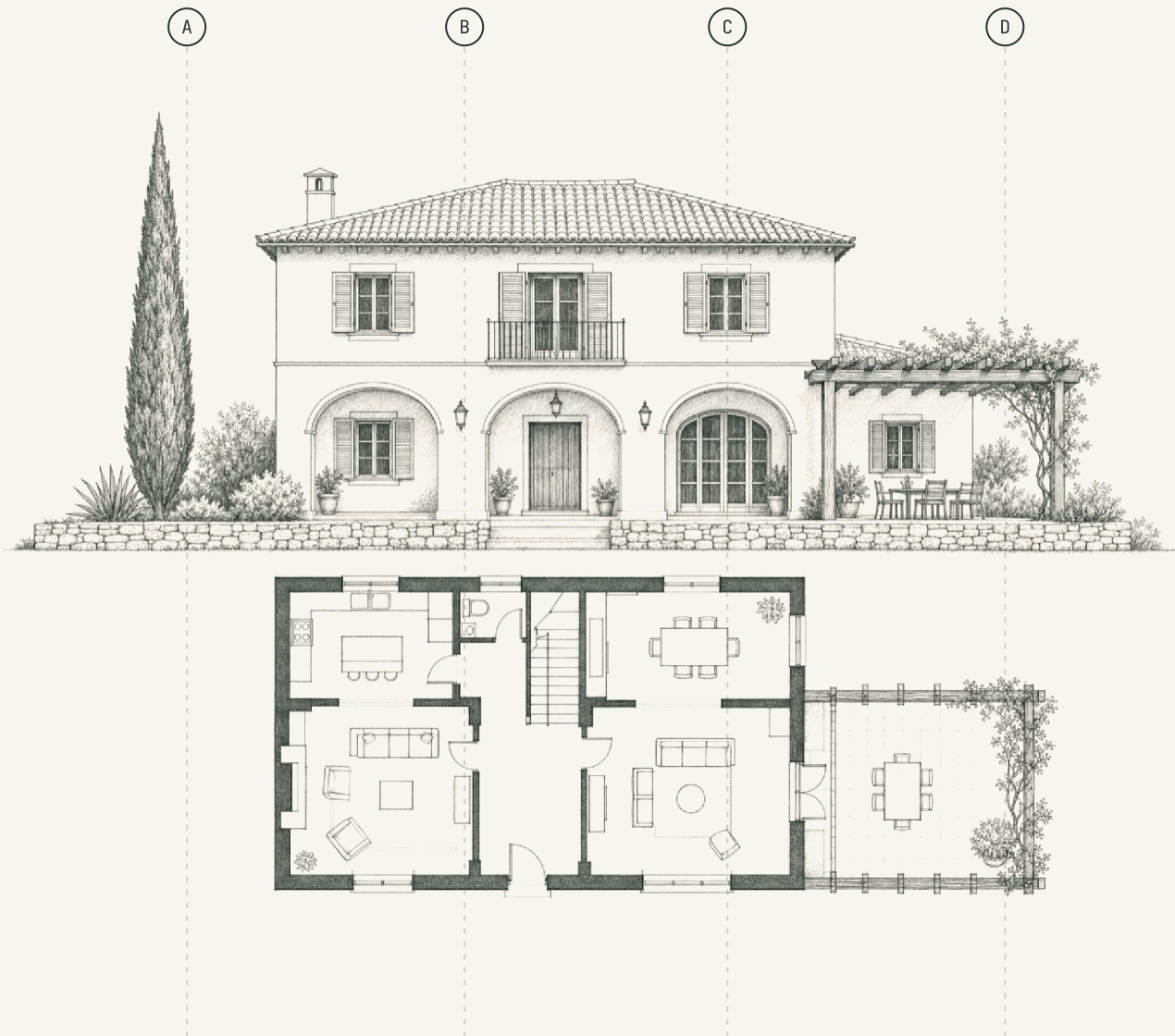


Wat het kost

Bij een woning van € 900.000
komt er circa € 94.500
bovenop de vraagprijs.



WAT HIERIN STAAT

1	Welke belasting voor jou geldt	p. 2
2	De drempel bij € 1.000.000	p. 3
3	Waar het geld heen gaat	p. 4
4	Notaris en eigendomsregister	p. 5
5	Wat er jaarlijks terugkomt	p. 6

BESTAANDE WONING

9 %

BOVEN € 1.000.000

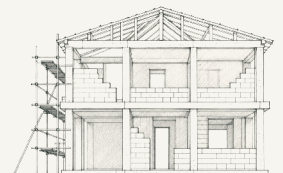
11 %

NIEUWBOUW

10 % + 1,4 %

Eén vraag bepaalt het tarief: wat koop je?

Koop je een woning, dan hangt het tarief af van nieuwbouw of bestaande bouw. Koop je grond, dan hangt het af van wie verkoopt. Een derde geval is er niet.



1 Bestaande woning

Van een particulier of van een bedrijf.
Dat maakt hier niet uit.

OVERDRACHTSBELASTING

9 %

Boven € 1.000.000 wordt dit
11 % over de hele waarde.

2 Nieuwbouw

Geleverd door de ontwikkelaar, niet
doorverkocht door een particulier.

BTW PLUS ZEGELRECHT

10 % + 1,4 %

Btw aan het rijk, zegelrecht aan
de regio. Geen
overdrachtsbelasting.

3 Bouwkavel

Hier telt wél wie verkoopt, en dat
scheelt het meest.

VERKOPER IS EEN BEDRIJF

21 % btw

plus 1,4 % zegelrecht

VERKOPER IS EEN
PARTICULIER

9 % overdrachtsbelasting

geen btw

WAAROVER GEREKEND

Over de referentiewaarde van het kadaster, tenzij de
koopsom hoger is. Dan telt die. Een lagere prijs opschrijven
verlaagt de belasting dus niet, en het is strafbaar.

OP EEN KAVEL VAN € 450.000

Het scheelt € 60.300 of de verkoper een
bedrijf is of een particulier. Wegwijzer 05 (Een
kavel kopen en erop bouwen) rekent het voor.

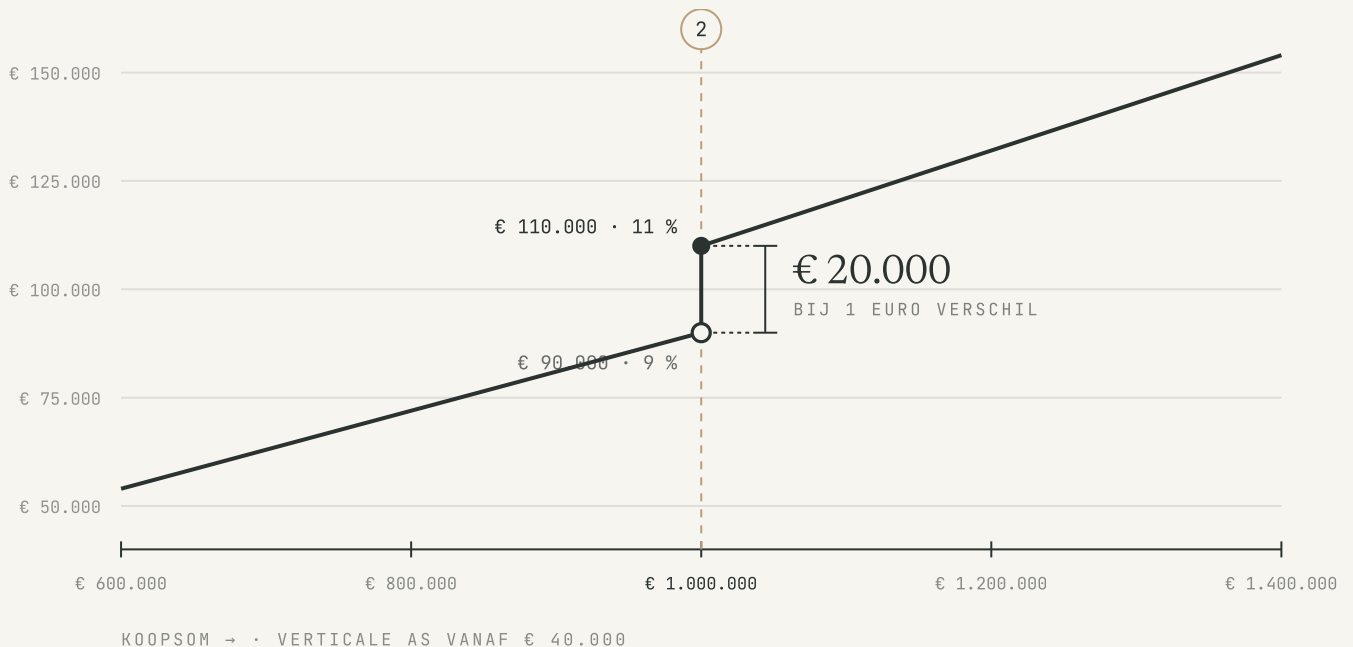
EERSTE EIGEN WONING

Vestig je je hier permanent, dan kan het
zegelrecht onder voorwaarden 0,1 % zijn.



1 euro die € 20.000 kost

Boven € 1.000.000 gaat de overdrachtsbelasting van 9 naar 11 % over de **hele** waarde, niet over het meerdere. Het is een drempel en geen schijf.



AAN DE ONDERHANDELINGSTAFEL

Een bod van € 1.020.000 kost je geen € 20.000 meer dan een bod van € 1.000.000. Het kost je ruim € 42.000 meer: de hogere prijs plus de sprong in het tarief.

Staat een woning net boven de grens, dan heb je een argument om te onderhandelen dat de verkoper zelf vaak niet ziet.

HOE VAAK DIT SPEELT

53 %

van het actieve aanbod in Jávea staat boven € 1.000.000. Eigen telling, 30 augustus 2026.

REKENVOORBEELD

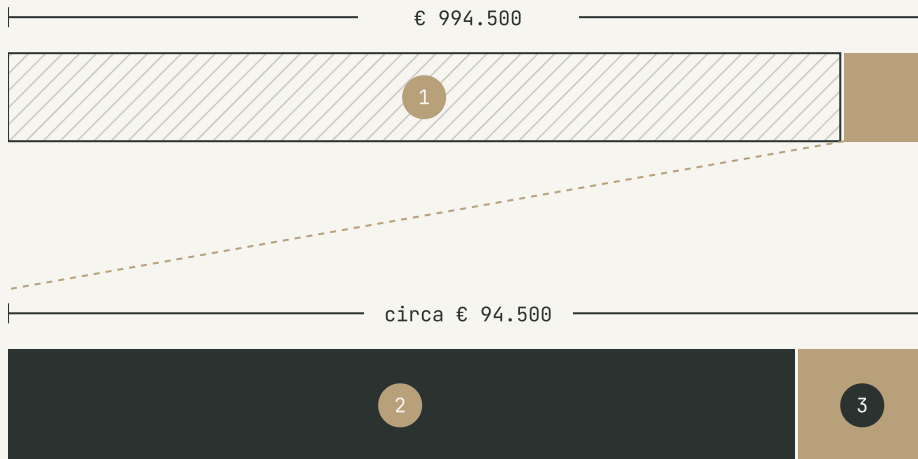
Eigen berekening op de gepubliceerde tarieven, geen opgave van de belastingdienst.

KOOPSOM	TARIEF	OVERDRACHTSBELASTING	SAMEN
€ 950.000	9 %	€ 85.500	€ 1.035.500
€ 1.000.000	9 %	€ 90.000	€ 1.090.000
€ 1.000.001	11 %	€ 110.000	€ 1.110.001
€ 1.050.000	11 %	€ 115.500	€ 1.165.500

1 euro verschil tussen de tweede en de derde regel, € 20.000 verschil in belasting. Gerekend over de koopsom; is de referentiewaarde van het kadaster hoger, dan telt die.

Opbouw van de rekening

Een bestaande woning van € 900.000, gekocht van een particulier.
Bovenop de koopsom komt circa € 94.500.



Van elke euro die bovenop de koopsom komt, gaat ruim 85 cent naar de belastingdienst.

WAT OPVALT

86 %

van wat erbovenop komt is belasting. De rest is begeleiding.

WAT DE BEGELEIDING DEKT

Juridisch adviseur, notaris, eigendomsregister, bouwkundige keuring en de administratieve afhandeling. Samen circa 1,5 % van de koopsom.

WAT ER NIET IN ZIT

Gemeentebelasting en gemeenschapskosten staan op blad 6. Wat een verbouwing kost, staat in wegwijzer 04 (Verbouwen en vergunningen).

NR	ONDERDEEL	WIE INT HET	%	BEDRAG
1	Koopsom	De verkoper	90,5 %	€ 900.000
2	Overdrachtsbelasting, 9 %	Generalitat Valenciana	8,1 %	€ 81.000
3	Begeleiding, circa 1,5 % van de koopsom	Adviseur, notaris, register, TREE, gestoría	1,4 %	circa € 13.500
	Bemiddeling	De verkopende partij	0,0 %	€ 0
	TOTAAL		100 %	circa € 994.500

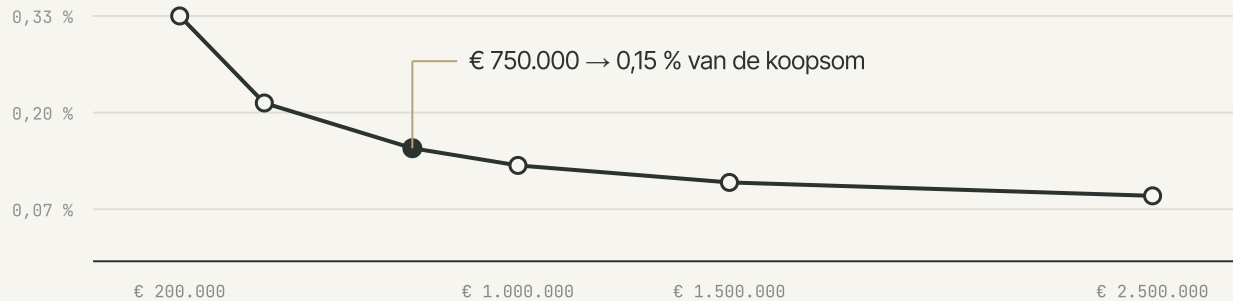
Percentages van het totaal. Als koper betaal je ons niets voor het vinden en begeleiden. De keuring betaal je wel zelf, en daarom werkt de bouwkundige aantoonbaar voor jou.

BELASTING, BESTAANDE WONING 9 %	BEGELEIDING circa 1,5 %	REKEN VOOR JEZELF OP circa 10,5 %
------------------------------------	----------------------------	--------------------------------------

De vuistregel voor een bestaande woning tot € 1.000.000, gekocht van een particulier. Daarboven wordt het circa 12,5 %.

Minder dan je denkt, en het staat in de wet

Beide tarieven zijn wettelijk vastgesteld en volgen een aflopende schaal. Hoe duurder de woning, hoe kleiner deze post als aandeel van de koopsom.



KOOPSOM → • NOTARIS EN REGISTER SAMEN, MET BTW

KOOPSOM	NOTARIS	EIGENDOMSREGISTER	SAMEN MET 21 % BTW
€ 500.000	€ 508	€ 276	€ 949
€ 750.000	€ 604	€ 336	€ 1.137
€ 1.000.000	€ 679	€ 386	€ 1.289
€ 1.500.000	€ 829	€ 486	€ 1.591

DIT IS HET TARIEF, NIET DE REKENING

Bij de notaris komen kopieën en bijkomende posten erbovenop. Reken op meer dan de bedragen in de tabel, maar niet op een veelvoud.

DE GESTORÍA

Het administratiekantoor dat de papieren afhandelt, met een vrij tarief dat per kantoor verschilt. Het zit in de begeleiding van circa 1,5 % op blad 4.

WIE BIJ DE AKTE WAT DOET

NR	WIE	WAT DIE DOET	WAT DIE NIET DOET
1	De notaris	Controleert of de akte formeel klopt en of er geen inschrijvingen in de weg staan	Jouw belang behartigen, of dat van de verkoper
2	Het eigendomsregister	Schrijft de akte in, zodat je eigendom ook tegenover derden vaststaat	Controleren of het huis is wat het kadaster zegt
3	Je juridisch adviseur	Controleert eigendom, lasten, schulden en vergunningen, en werkt alleen voor jou	Bouwkundig beoordelen
4	Onze bouwkundige	Beoordeelt de staat van het pand en of het klopt met wat er geregistreerd staat	De akte opstellen

Meer in wegwijzer 06 (De papieren die moeten kloppen).

3 posten die elk jaar terugkomen

1 Gemeentebelasting De IBI wordt gerekend over de kadastrale waarde, niet over wat je betaald hebt. De aanslag rust op de woning, dus vraag het betaalbewijs van de verkoper.	2 Gemeenschapskosten Alleen bij een complex of urbanisatie. Vraag ook naar besluiten over groot onderhoud, want dat kan een eenmalige bijdrage betekenen.	3 Jaarlijkse aangifte Woon je niet in Spanje, dan doe je elk jaar aangifte voor een woning die je zelf gebruikt, ook als je hem nooit verhuurt. Wegwijzer 07 (Na de sleutel) rekent het voor.
---	---	---

GEMEENTEBELASTING IN DE MARINA ALTA

0,51 tot 1,05 %

van de kadastrale waarde per jaar, afhankelijk van de gemeente. De wet laat 0,4 tot 1,1 % toe.

WAAROM EEN BANDBREEDTE

Elke gemeente stelt haar eigen tarief vast, en de kadastrale waarde ligt doorgaans ruim onder de marktwaarde.

PER GEMEENTE

Opgave aan het ministerie over 2024: Jávea 0,85 %, Benissa 0,80 %, Teulada 0,512 %. Dénia ontbreekt daar; een handelsbron noemt 1,05 %. Op de laatste aanslag staat wat er geldt.

Een som voor jouw situatie

De tarieven gelden voor iedereen. Wat jij betaalt hangt af van de woning, van wie hem verkoopt en van de vraag of je hier gaat wonen. Dat rekenen we in 30 minuten voor je uit.

 **Plan een afspraak in**

BELLEN

+34 865 76 03 63

MAILLEN

info@tree.es

ONDERWERP	BRON
Overdrachtsbelasting en zegelrecht	Agència Tributària Valenciana · Ley 5/2025, sinds 1 juni 2026
Btw op nieuwbouw en grond	Agencia Tributaria · Ley 37/1992
Notaris en eigendomsregister	Real Decreto 1426/1989 en 1427/1989
Begeleiding en keuring	Eigen opgave TREE, 6 september 2026

Algemene informatie, geen fiscaal advies. Rekenvoorbeelden zijn eigen berekeningen op gepubliceerde tarieven. De peildatum staat op het blad en we lopen de cijfers elk kwartaal na.

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