

Gids: Vastgoed kopen in Spanje 2026 – Voor Belgische en Nederlandse kopers

Costa Calida 4 You stelt met trots haar nieuwe aankoopgids voor. Wat belangrijk is om te weten.

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Vrije aankoop van Spaans vastgoed
3. NIE-nummer en registratie
4. Notariële akte en inschrijving in het Kadaster
5. Kosten en belastingen bij aankoop
6. Hypotheken en financiering voor buitenlanders
7. Toeristische verhuur en vergunningen (optioneel)
8. Erfbelasting en erfenisrechten
9. Praktische tips voor kopers
10. Conclusie en contactinformatie

Gids: Vastgoed kopen in Spanje 2026 – Voor Belgische en Nederlandse kopers

1. Inleiding

Spanje is een populaire bestemming voor tweede verblijven en investeringen in vastgoed, met name de regio's **Murcia, Costa Cálida en Costa Blanca Zuid**. Voor Belgische en Nederlandse kopers biedt Spanje vele mogelijkheden, maar er zijn belangrijke juridische, fiscale en administratieve aspecten waarmee rekening moet worden gehouden.

Deze gids biedt een volledig overzicht van de **vereisten, kosten en tips** voor een veilige en correcte aankoop in 2026.

2. Vrije aankoop van Spaans vastgoed

- **EU-burgers** mogen vrij vastgoed kopen in Spanje, zonder beperkingen.
- Ook **niet-EU burgers** kunnen aankopen, hoewel sommige politieke voorstellen voor extra belastingen worden besproken.
- Er is **geen verplichting om resident te worden** om te kopen.
- Het is belangrijk om de lokale regelgeving en mogelijke beperkingen van de Vereniging van Eigenaren te controleren.

3. NIE-nummer en registratie

- Een **NIE-nummer (Número de Identificación de Extranjero)** is verplicht voor iedere buitenlandse koper.
- Het nummer is nodig voor belastingdoeleinden, aankoop bij de notaris en inschrijving bij het **Spaanse Kadaster (Registro de la Propiedad)**.
- Zonder NIE-nummer kan een aankoop niet correct worden afgerond.

4. Notariële akte en Kadasterregistratie

- De **notaris** maakt de aankoop officieel en controleert eigendomsrechten en lasten.
- Na ondertekening wordt de akte ingeschreven bij het **Kadaster**, zodat u juridisch eigenaar bent.
- Zorg ervoor dat alle verplichtingen en rechten duidelijk zijn vastgelegd, inclusief gemeenschappelijke kosten en eventuele erfdienstbaarheden.

Gids: Vastgoed kopen in Spanje 2026 – Voor Belgische en Nederlandse kopers

5. Kosten en belastingen bij aankoop

Nieuwbouw:

- BTW (IVA) $\pm 10\%$
- Aktebelasting (AJD) $\pm 0,5-1,5\%$

Bestaande bouw:

- Overdrachtsbelasting (ITP) 6-10%

Overige kosten:

- Notaris: $\pm 0,5-1\%$
- Kadasterinschrijving: $\pm 0,1-0,3\%$
- Makelaarskosten (indien van toepassing)

Jaarlijkse belastingen:

- Onroerendgoedbelasting (IBI)
- Niet-residenten inkomstenbelasting (IRNR)
- Vermogensbelasting boven bepaalde drempels

6. Hypotheken en financiering voor buitenlanders

- Spaanse banken verstrekken hypotheek aan niet-residenten, meestal tot 60-70% van de waarde.
- Rentepercentages kunnen iets hoger zijn dan voor residenten.
- Documenten zoals loonstroken, belastingaangiften en bankafschriften zijn vaak vereist.

7. Toeristische verhuur en vergunningen (optioneel)

- Voor wie wil verhuren: **verhuurlicentie (VUT)** en **NRA-nummer** verplicht.
- Toestemming van de **Vereniging van Eigenaren** is vereist bij appartementen.
- Jaarlijkse controle van licenties en vergunningen is noodzakelijk.

Gids: Vastgoed kopen in Spanje 2026 – Voor Belgische en Nederlandse kopers

8. Erfbelasting en erfenisrechten

- Erfbelasting geldt voor iedereen die Spaans vastgoed erft.
- Erfgenamen dienen de aangifte in de **regio waar het vastgoed zich bevindt**.
- Mogelijke aanvullende belastingen: **Plusvalía Municipal** (grondwaardestijging).
- Voor Belgische of Nederlandse erfgenamen gelden vaak **verdragen ter voorkoming van dubbele belasting**, maar professionele begeleiding wordt aanbevolen.

9. Praktische tips voor kopers

- Werk altijd met een **lokale, betrouwbare makelaar**.
- Controleer de **Vereniging van Eigenaren** bij appartementen.
- Houd rekening met **alle jaarlijkse belastingen** en onderhoudskosten.
- Raadpleeg een **notaris of fiscalist** voor erfbelasting en andere juridische verplichtingen.
- Overweeg een **bankrekening in Spanje** voor betalingsgemak en belastingaangifte.

10. Conclusie

Kopen van vastgoed in Spanje als tweede verblijf biedt veel voordelen, maar het is essentieel om **juridisch en fiscaal correct te werk te gaan**. Deze gids helpt Belgische en Nederlandse kopers een veilige, duidelijke en goed geïnformeerde aankoop te doen in 2026.

Costa Calida 4 You begeleidt u stap voor stap door het aankoopproces, zodat u zorgeloos kunt genieten van uw droomwoning in Spanje.

Costa Calida 4 You
Officieel API-vastgoedmakelaar
(APISPA_00694)

 Steve: +32.475/43.81.05 

 Nicky: +34.658.734.733 

Info@costacalida4you.com

<https://www.costacalida4you.com>