



# TOEGANG TOT HUISVESTING IN SPANJE

## INHOUDSOPGAVE

- 1 KOOP EN VERKOOP VAN EEN WONING
- 2 HUUR VAN EEN WONING
- 3 RELEVANTE WETGEVING

In deze gids gaan we in op een aantal van de problemen die het meest voorkomen bij het kopen/verkoop en huren van woningen in ons geografische gebied.

### 1. KOOP EN VERKOOP VAN EEN WONING

#### Hoe wordt de verkrijging van een vaste woning belast?

In dit geval moeten we onderscheid maken of de verkrijging een nieuwe of tweedehands woning betreft. Ook moet er rekening mee worden gehouden dat de belastingheffing niet hetzelfde zal zijn als we in de ene of de andere autonome regio zitten; in dit geval refereren wij aan de Valenciaanse Gemeenschap.

Als de **woning nieuwbouw betreft**, moet in de regel het volgende worden betaald:

- De **Belasting Toegevoegde Waarde** (IVA, *Impuesto sobre el Valor Añadido*), tegen een belastingtarief van 10%, over de verkrijgingwaarde van de woning.
- De **Belasting op Gedocumenteerde Rechtshandelingen** (IAJD, *Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados*), waarvan het belastingtarief in het geval van de Valenciaanse Gemeenschap 1,5% bedraagt, wordt toegepast op de waarde van de woning die in de openbare akte is vastgelegd.

Als de **woning tweedehands is**, dient in de regel het volgende betaald te worden:

- De **Overdrachtsbelasting onder Bezwarende Titel** (ITPO, *Impuesto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas*), tegen het belastingtarief van 10%, over de werkelijke waarde van de woning, met diverse voorbehouden, waarbij dit percentage verlaagd zou kunnen worden, zoals in de volgende gevallen:

- **8 procent in onder meer de volgende gevallen:**

- 1) *Bij de verkrijging van sociale beschermingswoningen onder het algemene stelsel (VPO, Vivienda de Protección Oficial), op voorwaarde dat deze woningen de eerste gewone verblijfplaats van de koper vormen of zullen vormen.*
- 2) *Bij de aankoop van woningen die de eerste gewone verblijfplaats zullen vormen van personen onder de 35 jaar.*

- **4 procent in onder meer de volgende gevallen:**

- 1) *Bij de verkrijging van woningen die de gewone verblijfplaats zullen vormen van vrouwelijke slachtoffers van gendergeweld (met de inkomensgrenzen die wettelijk zijn vastgelegd).*
  - 2) *Bij de verkrijging van woningen die de gewone verblijfplaats moeten vormen van een groot gezin of een eenoudergezin (met de inkomensgrenzen die wettelijk zijn vastgelegd).*
  - 3) *Bij de verkrijging van een woning die de gewone verblijfplaats zal vormen van een persoon met een lichamelijke of zintuiglijke handicap, met een mate van handicap gelijk aan of groter dan 65 procent, of een mentale handicap, met een mate van handicap gelijk aan of groter dan 33 procent, voor het deel van het goed dat hij/zij verwerft.*
- Dit algemene belastingtarief kan worden verlaagd, zoals hierboven vermeld, maar ook worden verhoogd, zoals het geval is wanneer het voornemen bestaat een onroerend goed te verkrijgen waarvan de waarde meer dan één miljoen euro bedraagt; in dat geval zal een tarief van 11% van toepassing zijn.

### **Wie draagt de kosten van de verkoop die bij openbare akte is geformaliseerd?**

Zoals vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek: "De kosten van het verlenen van akten zijn voor rekening van de verkoper, en die van het eerste

*exemplaar en de rest na de verkoop zijn voor rekening van de koper, tenzij anders overeengekomen."*

Dat wil zeggen dat in dit aspect het beginsel van de autonomie van de wil van de partijen van toepassing is; er kan worden overeengekomen dat de kosten van de verkoop volledig door de verkoper, de koper of beide voor gelijke delen worden gedragen.

### **Als de operatie wordt gefinancierd via een hypothecaire lening, wie zou dan de kosten voor het aangaan van de hypotheek op zich nemen?**

Wanneer de financiering van de verkoop plaatsvindt via een lening met hypotheekgarantie, bepaalt de wet dat de kosten voor het formaliseren van de akte worden verdeeld tussen de kredietverstrekker (die het geld leent) en de kredietnemer (die het geld ontvangt), zoals hier uiteengezet:

*" i. De taxatiekosten van het onroerend goed zijn de verantwoordelijkheid van de kredietnemer en de beheerkosten zijn de verantwoordelijkheid van de kredietverstrekker.*

*ii. De kredietverstrekker neemt de notariskosten voor de akte van hypotheeklening voor zijn rekening en die voor de kopieën komen voor rekening van degene die deze opvraagt.*

*iii. De kosten voor het registreren van de garanties in het eigendomsregister zijn voor rekening van de kredietverstrekker.*

*iv. De betaling van de belasting op eigendomsoverdrachten en gedocumenteerde rechtshandelingen zal plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van de toepasselijke belastingregels."*

### **Kan ik kopen of verkopen via een machtiging die is verleend bij een notaris of moet ik persoonlijk aanwezig zijn bij de ondertekening?**

Een verkoop kan tot stand komen door middel van een machtiging, verleend in een publieke akte (bij een notaris); en niet alleen deze, maar ook de akte van de hypotheeklening, zodat zowel de koper als de verkoper dit instrument kunnen gebruiken om de overeenkomst te formaliseren indien u niet persoonlijk aanwezig kunt zijn om deze te ondertekenen.

### **Welke documentatie is nodig om de verkoop uit te voeren?**

In het geval van de **verkoper** moet u naar de ondertekening komen met de volgende documentatie:

- Geldige identificatie.
- Koopakte van de woning die wordt overgedragen.

- Eenvoudige nota (*nota simple*) van de eigendom die wordt overgedragen.
- Laatste betalingsbewijs van de onroerendezaakbelasting (IBI, *Impuesto de Bienes Inmuebles*).
- Schuldstatus van de Gemeenschap van Eigenaren.
- Certificaat voor energie-efficiëntie

En de **koper** dient de volgende documentatie meenemen:

- Geldige identificatie.
- Betaalmethoden (overboeking; cheque; hypotheek, enz.).

### Als de woning die ik overdraag deel uitmaakt van een Gemeenschap van Eigenaren, heb ik daar dan enige verplichting tegenover?

De wet bepaalt dat het de plicht van elke eigenaar is om de secretaris van de gemeenschap op de hoogte te stellen van de verandering van eigenaar van de woning of het pand. Deze mededeling kan worden gedaan op elke manier die een bewijs van ontvangst mogelijk maakt.

Als de verkoper de gemeenschap van eigenaren niet op de hoogte stelt van de overdracht van het onroerend goed, heeft dit belangrijke economische gevolgen, zoals het op zich nemen van gemeenschapsvergoedingen die blijven oplopen na de overdracht van het onroerend goed.

## 2. HUUR VAN EEN WONING

### Als we besluiten te huren in plaats van te kopen, welk juridisch stelsel is dan van toepassing op ons contract?

In dit geval moet onderscheid worden gemaakt tussen het huren van een gewone verblijfplaats en het huren voor ander gebruik dan huisvesting (inclusief seizoenhuur).

In het geval dat het onroerend goed **onze gewone verblijfplaats is**, is de Wet 29/1994 d.d. 24 november inzake stedelijke huurovereenkomsten (LAU, *Ley de Arrendamientos Urbanos*) van toepassing.

Aan de andere kant, als het een huurovereenkomst betreft voor ander gebruik dan huisvesting, waarvan een van de meest voorkomende de zogenaamde **seizoenhuurovereenkomst** is, wordt het contract beheerst door de wil van de partijen, door de LAU en *aanvullend* door het bepaalde in het Burgerlijk Wetboek.

### Als de verhuurder van de woning waarvan ik huurder ben, besluit de woning te verkopen, hebben wij dan enige bescherming?

In het geval dat de verhuurder van de woning waarin wij wonen besluit deze te koop te zetten, wordt de koper van de woning de nieuwe verhuurder en gelden voor de overige huurovereenkomsten exact dezelfde voorwaarden die tot nu toe golden, alsof er niets is veranderd en vanaf dat moment zullen de relaties van de huurder met de verhuurder zich gaan ontwikkelen met de koper als nieuwe eigenaar van het onroerend goed.

### **Als de verhuurder van de woning waarin ik als huurder woon, besluit de woning te verkopen, kan ik deze dan kopen?**

In dit geval moet de huurovereenkomst uitdrukkelijk in de mogelijkheid voorzien dat de huurder zich het recht van voorrangsv verkrijging voorbehoudt boven de overige geïnteresseerde derden, aangezien hij/zij, als hij/zij dit niet zou doen, niet zou kunnen kiezen voor de toewijzing van het pand op preferentiële basis, maar louter als derde partij.

### **Wat gebeurt er als ik samen met mijn echtgeno(o)t(e) in een woning woon waarvan ik geen huurder ben en ik een echtscheiding of wettelijke scheiding aanvang: kan ik er dan blijven wonen?**

De niet-huurder-echtgenoot mag in de woning blijven wonen zolang het gebruik van de gehuurde woning juridisch aan hem/haar wordt toegerekend, en wordt vanaf dat moment houder/houdster van het contract.

### **Kan ik als huurder van een woninghuurcontract op elk moment het contract opzeggen?**

Om het huurcontract op te zeggen moeten er minimaal zes maanden verstrijken, op voorwaarde dat de verhuurder minimaal 30 dagen van tevoren op de hoogte wordt gesteld.

### **Moet ik de verhuurder compenseren als ik het huurcontract kan opzeggen?**

De verhuurder kan in dit geval geen schadevergoeding eisen, als dit niet vooraf in het huurcontract is overeengekomen.

## **3. RELEVANTE WETGEVING**

Wet 8/2004 d.d. 20 oktober van de Generalitat Valenciana (regio regering van Valencia) inzake de huisvesting van de Valencianse Gemeenschap

Wet 13/1997 d.d. 23 december van de Generalitat Valenciana, die het regionale deel van de personenbelasting en andere overgedragen belastingen regelt

Wet 5/2019 d.d. 15 maart, die vastgoedkredietcontracten regelt

---

Wet 49/1960 d.d. 21 juli inzake horizontaal eigendom

Wet 29/1994 d.d. 24 november inzake stedelijke huurovereenkomsten (LAU)

*Juridisch voorbehoud: de informatie in deze gids is louter informatief en schept op geen enkele wijze rechten, verwachtingen of verantwoordelijkheden voor de Provinciale Staten (Diputación) van Alicante.*

**Bijgewerkt: november 2023**