

KOPERSGIDS

Huis kopen aan de *Costa del Sol*

Alle stappen, alle kosten en de valkuilen waar kopers het vaakst in stappen. In het Nederlands, door het team van Seaszén in San Pedro de Alcántara.

Een huis in Spanje kopen is *niet moeilijk*, wel anders

Wie in Nederland of België een huis koopt, kent de weg. In Spanje gaat het net anders: u heeft een NIE nummer nodig, de koper betaalt meer kosten, en de notaris controleert minder dan u gewend bent. Daarom regelt een goede eigen advocaat hier veel meer dan thuis.

In deze gids zetten wij op een rij hoe een aankoop verloopt, wat het werkelijk kost en waar u op let voordat u tekent. Zo weet u bij uw eerste bezichtiging al wat er komt.

01 De stappen van zoeken tot sleutel
Van uw eerste oriëntatie tot de inschrijving in het eigendomsregister

02 Kosten koper in Andalusië
Bestaande bouw en nieuwbouw, met een rekenvoorbeeld

03 Financieren, vaste lasten en verhuren
Hypotheek als niet ingezetene, jaarlijkse kosten, toeristische verhuur

04 Checklist voordat u tekent
De punten die uw advocaat moet nalopen

05 Hoe Seaszen u helpt
Gratis zoekservice, Nederlandstalig team, kantoor aan de kust

Van zoeken tot *sleutel*

01 Oriënteren en budget

Bepaal wat u zoekt en wat u wilt uitgeven, inclusief de kosten koper van 8 tot 13 procent bovenop de vraagprijs. Elke plaats aan de kust heeft zijn eigen prijsniveau.

03 Spaanse bankrekening

Voor de betaling bij de notaris en voor de vaste lasten daarna heeft u een Spaanse rekening nodig. Banken vragen uw NIE, paspoort en een bewijs van inkomen.

05 Bezichtigen

Plan bezichtigingen per gebied, zodat u in één of twee dagen alles ziet. Vraag bij elke woning naar de servicekosten van de gemeenschap en de jaarlijkse IBI.

07 Koopcontract en aanbetalings

Na de controles door uw advocaat tekent u het privé koopcontract (contrato de arras) en betaalt u meestal 10 procent van de koopsom. Ziet u daarna af van de koop, dan bent u die aanbetalings kwijt.

02 NIE nummer aanvragen

Zonder NIE (het Spaanse identificatienummer voor buitenlanders) kunt u niet kopen. U vraagt het aan bij de politie in Spanje of bij het Spaanse consulaat, of uw advocaat regelt het met een volmacht.

04 Een eigen advocaat

Neem een onafhankelijke advocaat die alleen voor u werkt. Die controleert het eigendom, de schulden en de vergunningen, en kan met een volmacht namens u tekenen als u er niet bij kunt zijn.

06 Bod en reservering

Is uw bod geaccepteerd, dan haalt u de woning met een reserveringscontract en een kleine aanbetalings, vaak een paar duizend euro, tijdelijk van de markt.

08 Notaris en sleutels

Bij de notaris tekent u de akte (escritura), betaalt u het restant en krijgt u de sleutels. Daarna laat uw advocaat de woning op uw naam inschrijven in het eigendomsregister.

Wat het *werkelijk* kost

Bovenop de vraagprijs komt in Andalusië ongeveer 8 tot 13 procent. Bij een bestaande woning is dat vooral overdrachtsbelasting, bij nieuwbouw btw plus zegelrecht.

Bestaande bouw

POST	BIJ € 400.000
Overdrachtsbelasting (ITP), 7%	€ 28.000
Notaris en eigendomsregister, ongeveer	€ 2.500
Advocaat, ongeveer 1% plus 21% btw	€ 4.840
Totaal, ongeveer 8,8%	€ 35.340

Nieuwbouw

POST	BIJ € 400.000
Btw (IVA), 10%	€ 40.000
Zegelrecht (AJD), 1,2%	€ 4.800
Notaris en eigendomsregister, ongeveer	€ 2.500
Advocaat, ongeveer 1% plus 21% btw	€ 4.840
Totaal, ongeveer 13%	€ 52.140

Indicatief, tarieven Andalusië in oktober 2026. Notaris en register hangen af van de prijs en de akte; uw advocaat bevestigt de exacte bedragen voordat u tekent. Kosten van een hypotheek zitten er niet in.

Tip: reken het per woning uit

Op elke woningpagina van seaszen.com staat een rekenhulp die de kosten koper voor die woning uitrekent, voor bestaande bouw en voor nieuwbouw. Zo vergelijkt u woningen op wat u echt betaalt, niet op de vraagprijs.

Financieren, vaste lasten *en verhuren*

Een hypotheek als niet ingezetene

Spaanse banken financieren voor kopers die niet in Spanje wonen meestal tot ongeveer 60 à 70 procent van de waarde. De rest, plus de kosten koper, brengt u zelf in. Reken op een taxatie door de bank en op extra kosten voor de hypotheekakte. Vraag een voorlopige toezegging voordat u een koopcontract tekent.

Jaarlijkse kosten

POST	WAT HET IS
IBI	Onroerendgoedbelasting van de gemeente, op basis van de kadastrale waarde.
Gemeenschap	Servicekosten van het complex of de urbanisatie: tuin, zwembad, beveiliging, onderhoud.
Afval (basura)	Een kleine gemeentelijke heffing per jaar.
Verzekering	Opstal en inboedel; bij een hypotheek verplicht.
Belasting niet ingezetene	Ook als u niet verhuurt, betaalt u jaarlijks belasting over een fictief inkomen (IRNR). Voor inwoners van de EU is dat 19 procent over 1,1 of 2 procent van de kadastrale waarde.

Verhuren aan vakantiegasten

Voor toeristische verhuur in Andalusië moet de woning geregistreerd zijn als vakantiewoning, en de regels van de gemeente en de gemeenschap moeten het toestaan. Steeds meer complexen en gemeenten beperken toeristische verhuur. Wilt u verhuren, laat dat dan vóór de aankoop controleren.

Laat dit nalopen *voordat u tekent*

Deze punten controleert uw advocaat voordat u het koopcontract tekent.
Vraag er gericht naar.

- ☐ **Nota simple.** Het uittreksel uit het eigendomsregister: wie is de eigenaar, en rusten er hypotheken of beslagen op de woning?

- ☐ **Vergunningen.** Is alles legaal gebouwd? Bij nieuwbouw de bouwvergunning en de bewoningsvergunning, bij bestaande bouw ook latere uitbreidingen zoals een overkapping of een extra kamer.

- ☐ **Betaalde lasten.** Bewijs dat de IBI en de servicekosten van de gemeenschap tot de dag van overdracht betaald zijn.

- ☐ **Regels van de gemeenschap.** Wat staat er in de statuten, en zijn er grote kosten aangekondigd of besloten?

- ☐ **Kadaster en werkelijkheid.** Komen de oppervlakte en de grenzen in het kadaster overeen met wat u koopt?

- ☐ **Energielabel.** Verplicht bij verkoop; zegt ook iets over de staat van de woning.

- ☐ **Nieuwbouw.** Een bankgarantie voor uw aanbetalingen tijdens de bouw, en een duidelijke opleverdatum met afspraken bij vertraging.

- ☐ **Verhuur.** Mag de woning toeristisch verhuurd worden, en is daar een registratie voor?

Zoeken we *samen*?

Op onze website staat een selectie. Wij hebben toegang tot veel meer woningen, ook aanbod dat nergens online staat. Vertel wat u zoekt, dan sturen wij binnen 48 uur een selectie die echt past.



Gratis zoekservice

Kosteloos en vrijblijvend, op maat van uw wensen en budget.

Kosten vooraf helder

Per woning de kosten koper op een rij, voordat u een bod doet.

Nederlandstalig team

Van de eerste bezichtiging tot bij de notaris, in uw eigen taal.

Kantoor aan de kust

In San Pedro de Alcántara, midden tussen Marbella en Estepona.

BELLEN OF WHATSAPP

+34 663 521 661

MAIL

info@seaszen.com

ONLINE

seaszen.com/nl

Deze gids is algemene informatie en geen juridisch of fiscaal advies. Tarieven en regels kunnen wijzigen; de bedragen zijn indicatief en gebaseerd op de situatie in Andalusië in oktober 2026. Laat uw persoonlijke situatie altijd beoordelen door een onafhankelijke advocaat. Seaszen Real Estate, Parking Club de Golf Guadalmina, local 13-14, 29678 San Pedro de Alcántara, Málaga.