
Het Costa Blanca Koopplan

In 7 stappen naar je huis in Spanje, zonder dure verrassingen.

Met een actueel kostenoverzicht, de 6 duurste fouten die Nederlandse kopers maken en een checklist voor je bezichtigingsreis.

DEEL 1 · VOORBEREIDING

Goed begonnen is half gekocht

1

Bepaal je waarom én je echte budget

Vakantiehuis, verhuur of (later) wonen? Dat bepaalt de plek, het type woning en de belasting. Reken bij een bestaande woning op ongeveer 11 tot 13% kosten bovenop de koopprijs, en houd een buffer voor inrichting en kleine reparaties.

2

Kies je plek, buiten het hoogseizoen

Moraira, Jávea, Benissa, Calpe en Altea voelen allemaal anders. Kom ook eens in november of februari kijken: dan zie je hoe levendig een dorp het hele jaar is. Let op afstand tot strand, winkels en de luchthaven van Alicante of Valencia.

3

Regel je NIE-nummer en een Spaanse bankrekening

Zonder NIE (je Spaanse fiscale nummer) kun je niet bij de notaris tekenen. Vraag het tijdig aan; het kan via het Spaanse consulaat in Nederland of in Spanje. Een Spaanse rekening heb je nodig voor de betaling en de vaste lasten.

4

Plan een slimme bezichtigingsreis

Liever 6 goed geselecteerde woningen in 2 dagen dan 20 in een week. Neem deze checklist mee:

- | | |
|---|---|
| ☐ Ligging zon: zuid of zuidwest? | ☐ Vochtplekken en scheuren |
| ☐ Staat zwembad en dak | ☐ Bereikbaarheid (steile weg?) |
| ☐ Riolering of septic tank | ☐ Mobiel bereik en internet |
| ☐ Geluid: weg, burens, horeca | ☐ Vaste lasten per jaar |

TIP VAN NOA

Stuur me je wensen vóór je reis. Dan maak ik vooraf een selectie die echt bij je past en plan ik de route.

DEEL 2 · VAN JA TOT SLEUTEL

Zo verloopt de aankoop in Spanje

5

Laat een onafhankelijke advocaat alles checken

In Spanje controleert de notaris niet alles voor je. Een eigen advocaat (abogado) toetst onder meer:

- wie de eigenaar is en of er schulden of hypotheek op de woning rusten (nota simple)
- of alle bebouwing, zoals een uitbouw of zwembad, legaal en geregistreerd is
- of er een geldige bewoningsvergunning is
- of toeristische verhuur er is toegestaan, als je dat wilt

6

Reserveren en het voorlopig koopcontract

Vaak begint het met een kleine reservering, zodat de woning van de markt gaat.

Daarna volgt het voorlopig koopcontract, meestal met een aanbetaling van zo'n 10%.

Bij een arras-contract geldt: zie jij af van de koop, dan verlies je je aanbetaling; trekt de verkoper zich terug, dan betaalt hij het dubbele terug.

7

Tekenen bij de notaris en de sleutel

Bij de notaris teken je de koopakte (escritura) en betaal je het restant. Daarna wordt de woning op jouw naam ingeschreven in het register en zet je water, stroom en de lokale belastingen op je naam. Kun je er niet bij zijn? Dan kan iemand met een volmacht voor je tekenen.

BEZICHTIGEN
Stap 1–4

CONTRACT
Stap 5–6

SLEUTEL
Stap 7

DEEL 3 · KOSTEN

Wat kost het écht?

Rekenvoorbeeld voor een villa van € 450.000 aan de Costa Blanca (Comunitat Valenciana).

KOSTENPOST	BESTAANDE WONING	NIEUWBOUW
Overdrachtsbelasting (ITP), 9%	€ 40.500	n.v.t.
Btw (IVA), 10%	n.v.t.	€ 45.000
Zegelbelasting (AJD), 1,4%	n.v.t.	€ 6.300
Notaris en register, ca. 0,5–1%	€ 2.250–4.500	€ 2.250–4.500
Advocaat, ca. 1% + 21% btw	€ 5.445	€ 5.445
Totaal bovenop de koopprijs	± € 48.000–50.500	± € 59.000–61.300

Vaste lasten per jaar

- IBI: de gemeentelijke onroerendezaakbelasting
- Afvalheffing (basura)
- Gemeenschapskosten, bij een complex of urbanisatie
- Opstal- en inboedelverzekering
- Onderhoud tuin en zwembad

Belasting als niet-inwoner

Gebruik je de woning zelf, dan betaal je in Spanje jaarlijks 19% over een fictief inkomen van 1,1% of 2% van de kadastrale waarde. Bij een kadastrale waarde van € 150.000 is dat zo'n € 314 per jaar. Verhuur je, dan betaal je 19% over je netto huurinkomsten.

Vuistregel: reken bij een bestaande woning op ongeveer 11% extra en bij nieuwbouw op ongeveer 13–14%. Wil je ook een hypotheek, tel dan de kosten daarvan apart op.

Tarieven Comunitat Valenciana voor koopakten vanaf 1 juni 2026. Boven € 1 miljoen geldt 11% overdrachtsbelasting over het meerdere. Voor bepaalde kopers van een eigen hoofdverblijf gelden lagere tarieven. Dit overzicht is indicatief en geen fiscaal of juridisch advies; laat je situatie altijd checken door een adviseur.

DEEL 4 · VOORKOM SPIJT

De 6 duurste fouten die ik kopers zie maken

01

Geen eigen advocaat

Vertrouwen op de verkoper of alleen op de notaris. Een onafhankelijke check kost een fractie van wat een probleem kost.

02

Illegale uitbouw over het hoofd zien

Een poolhouse of overkapping zonder vergunning maakt verkopen later lastig en kan een boete opleveren.

03

Rekenen zonder kosten koper

Wie alleen naar de vraagprijs kijkt, komt al snel € 40.000 of meer tekort.

04

Uitgaan van verhuur zonder licentie

Toeristische verhuur is niet overal toegestaan. Check het vóór je tekent, niet erna.

05

Een lagere prijs in de akte

Een deel "onder de tafel" betalen is illegaal en kost je later extra belasting bij verkoop.

06

Kopen onder tijdsdruk

Op de laatste vakantiedag beslissen. Een goede woning is ook over twee weken nog goed, met de juiste checks.

VOLGENDE STAP

Plan een gratis kennismaking van 20 minuten

We bespreken je wensen, je budget en welke plek bij je past. Daarna weet je precies wat je volgende stap is, zonder verplichtingen.

noa@horizonestates.nl

+31 6 40 65 15 24

Maassluis · Moraira