

HYPOTHEEK IN SPANJE VOOR AANKOOP HUIS

Als iemand een huis wil kopen en daarvoor een Spaanse hypotheek nodig heeft, dan is het verstandig om een aantal aspecten te kennen die helpen om de procedure en de kosten te begrijpen.

1. Wat is het voordeel van een hypotheek met variabele rente + EURIBOR?

Het soort rente dat de normaal gesproken geldt voor hypothecaire leningen in Spanje is de variabele rente. De Euro Interbank Offered Rate -ook wel **Euribor**- genoemd, geldt als referentie voor hypotheek met een variabele rente en op dit moment staat deze heel laag. De meerderheid van de hypotheek in Spanje wordt vastgesteld op Euribor plus de door de bank aangeboden rente. Bij een hypotheek met een variabele rente wordt deze rente **jaarlijks door de bank herzien**. Dat wil zeggen; in de maand waarin de rente herzien moet worden, past de bank de nieuwe rente toe volgens de laatste door de Spaanse Bank gepubliceerde Euribor. Deze nieuwe rente zorgt voor een nieuw maandbedrag dat gedurende 12 maanden toegepast wordt tot aan de volgende herziening.

2. Wat is het voordeel van een hypotheek met vaste rente?

Sommige banken bieden hypotheek aan tegen een vaste rente maar dit zijn er in Spanje maar weinig in vergelijking met die met een variabele rente. Het **belangrijkste voordeel van een hypotheek tegen een vaste rente** is dat men het maandbedrag kent dat men gedurende de hele looptijd van de lening moet betalen. Daarom zal men dus niet worden blootgesteld aan de grillen van het financiële klimaat. Het is duidelijk dat in situaties waarin de Euribor heel laag staat, de rente van een hypotheek met een vaste rente hoger is en daarom is deze lening duurder om af te lossen. Maar de looptijd van de lening duurt vele jaren waarin het normaal is dat de Euribor op bepaalde momenten heel hoog en op andere momenten heel laag staat.

3. Hebben alle maandelijkse betalingen dezelfde verhouding tussen rente en aflossing?

Nee, de eerste jaren betaal je **vrijwel alleen rente en bijna geen aflossing**. Als de helft van de looptijd voorbij is, is het waarschijnlijk dat je 75% van de totale rente betaald hebt.

4. Zijn hypotheek met langere looptijd duurder?

Ja, als de looptijd langer is -bijvoorbeeld 30 in plaats van 20 jaar- betaal je een **hoger rentepercentage**. Als je dus een kortere tijd kunt aanvragen (met hogere maandelijkse lasten) dan is dat een betere optie qua rentekosten.

5. Wat is de maximale looptijd en leeftijd?

In het algemeen is er een **tijdlimiet van 30 jaar tot een leeftijd van 70 jaar**, maar banken kunnen aanvragen individueel bekijken en deze periode verlengen. De maximale leeftijd is meestal 75 jaar voor de oudste persoon.

6. Een hypotheek afsluiten in Spanje of in een ander land?

Als niet-fiscaal resident in Spanje is het goed om de **totale hypotheekcondities** van banken in Spanje te vergelijken met die uit uw eigen land, vooral als u daar al een huis heeft. Buitenlandse banken geven normaal gesproken geen hypotheek over Spaanse huizen (dus met het huis als onderpand), maar ze kunnen dit wel doen voor de overwaarde van reeds bestaande bezittingen. Dit geld kan dan zonder problemen worden aangewend voor de aankoop in Spanje. Buitenlandse banken hebben vaak alleen het privé koopcontract nodig of een concept van de koopacte om het geld te kunnen vrijgeven.

7. Wat zijn de kosten van een Spaanse hypotheek?

Spaanse hypotheek waren tot voor kort duurder dan buitenlandse omdat de client voor initiële kosten betaalde als notaris, eigendomsregister, administratie, belasting, etc. Vanwege een wijziging in de wet is dit echter niet meer hete geval. Behalve de rente kan de bank wel nog een **openingscommissie** in rekening brengen (gewoonlijk tussen 0,5% - 1% van de hypotheek) en voor het taxatierapport van het onroerend goed.

Het is belangrijk om alle **randcondities** te begrijpen aangezien Spaanse banken regelmatig specifieke regels hebben over verplichte levensverzekering, huisverzekering, een aandeel in de coöperatie, etc. Je advocaat kan hierover exacte informatie verschaffen om duidelijke alle huidige condities te kunnen vergelijken bij verschillende banken.

8. Hoe kan ik besparen op mijn hypotheekkosten?

‘**Vergelijken**’ is het sleutelwoord als je een goede deal wilt voor je hypotheek en natuurlijk is het hierbij ook belangrijk om je exacte **wensen en behoeftes** te definiëren, aangezien die verschillen van persoon tot persoon. Zoals al eerder gezegd, kortere periodes hebben een lager rentepercentage en het is aan te raden om variabele of vaste rente tegen elkaar af te wegen. Het is verstandig om niet alleen naar het rentepercentage zelf te kijken maar ook naar het **TAE-percentage** waarin alle kosten zijn gecalculeerd zodat het gemakkelijker is om verschillende hypotheek met elkaar te vergelijken.

Sommige banken geven kortingen (‘**bonificaciones**’) op het rentepercentage als je extra producten afneemt zoals verzekeringen en voldoet aan andere eisen als:

- Automatische storting van salaris of pensioen
- Een minimaal gemiddeld saldo op de rekening die gekoppeld is aan de lening
- Contracteren van online banking en virtuele brievenbus
- Automatische incasso's van servicebedrijven (water, electriciteit, belastingen, etc.)
- Debit/credit card
- Pensioenplan bij de bank met een minimale jaarlijkse bijdrage
- Levensverzekering en huisverzekering / inboedelverzekering

Veel mensen realiseren zich niet dat na het ondertekenen van de hypotheekakte je nog steeds kunt besparen op de kosten. De reden hiervoor is dat je na een jaar gerechtigd bent om je **hypotheek over te sluiten** naar een bank met betere condities. Lees hierover meer in de laatste paragraaf. Hetzelfde recht heb je overigens voor het oversluiten van je levensverzekering of andere verzekeringen.

9. Hoeveel geld kan ik lenen?

Het kapitaalbedrag van de hypotheeklening is altijd gebaseerd op de laagste van danwel de aankoopprijs, danwel de **officiële taxatiewaarde**. Meestal is de taxatie het laagst, vooral op het platteland kan dit wel 30% onder de commerciële waarde liggen. Het percentage hangt af van 2 factoren: **de fiscale residentie en de kwalificering van het huis** (stedelijke bebouwing of platteland). Het maximale percentage ligt op 60% voor niet-fiscale residenten voor plattelandshuizen tot 80% voor fiscaal residenten bij stedelijke bebouwing. Dit betekent dat je de rest van de verkoopprijs plus de 12% kosten koper (overdrachtsbelasting, notaris, register, advocaat) uit eigen financiële middelen moet financieren.

Behalve deze dekkingspercentage hebben de meeste banken ook de regel dat je **maximaal 35%** van je inkomen mag besteden aan huisvesting zowel in Spanje als daarbuiten.

10. Wanneer kan ik het best het proces met de bank starten?

Je kunt al contact met de bank maken **vóór** het selecteren van een huis of het tekenen van een reserveringscontract. Dit scheelt later tijd in het proces, wat handig kan zijn aangezien het in Spanje niet gebruikelijk is om contracten te tekenen '**onder voorbehoud van hypotheek**'. Ook geeft het je een indicatie over de benodigde taxatieprijs en op dit moment zijn er sowieso nog geen kosten. Je advocaat kan je adviseren en het proces faciliteren aangezien hij de voorwaarden van de meeste banken kent. Het proces is verdeeld in 2 stappen:

- De **economische voorstudie** voor de lening gebaseerd op inkomen, leeftijd, overige leningen / hypotheek, etc.
- De **hypotheekaanvraag** zelf waarin alle officiële documentatie gecontroleerd wordt op basis waarvan de bank de bindende offerte kan afgeven, FIPER genaamd.

11. Hoe werkt de economische voorstudie?

Als je al weet met welke bank je in zee wilt, raden we aan om tijdens de huizenzoektocht alvast een **economische goedkeuring van de hypotheek** aan te vragen. Er zijn geen kosten aan verbonden aangezien de bank een 'papieren analyse' uitvoert van je financiële situatie om te bepalen of je draagkrachtig genoeg bent voor het betalen van de hypotheek. Op dit moment vraagt de bank een **complete lijst** met je inkomen en leningen, je werkstatus en de hoogte die je nodig zou hebben (gebaseerd op de toekomstige taxatieprijs). De bank voert al deze gegevens in het systeem in en kan je zo laten weten of de hypotheekaanvraag goedgekeurd zou worden op basis van je inkomen en voor welk bedrag.

12. Hoe verloopt de werkelijke hypotheekaanvraag en de bindende FIPER offerte?

Om een bindende offerte te kunnen bieden, wil de bank alle officiële documentatie ontvangen plus het taxatierapport van het eigendom (kosten tussen € 300 en € 600). Hierbinnen valt overigens ook een uittreksel van het Eigendomsregister (**Nota Simple** van het Registro de la Propiedad), van het beoogde huis. Ook zal men vragen om een Nederlands / Belgisch **BKR rapport van de registratie van schulden** in eigen land. De aanvraag hiervan kan even duren, dus het is aan te raden om dit vroeg te doen. Als de bank de data heeft geanalyseerd, maar geen interessante hypotheek kan bieden, dan kun je het altijd nog bij een andere bank proberen.

De uiteindelijke offerte heet **FIPER** ('oferta vinculante') en heeft bij wet een **bindingstermijn van 3 maanden** waarbinnen de aankoop afgerond moet worden (anders moet het proces opnieuw gestart worden). Deze bindende offerte toont alle financiële details van de hypotheek zodat de advocaat deze kan controleren met de uiteindelijke hypotheekakte.

13. Hoe lang duurt de aanvraagprocedure?

De economische voorstudie kan snel gegeven worden gedurende een persoonlijke meeting met de bank of anders enkele dagen, afhankelijk van de drukte bij de bank. De uiteindelijke FIPER duurt **minimaal 3 weken**, maar dit kan ook langer zijn als deze nog goedgekeurd moet worden door een analist van de bank. Dit hangt af van de details van de aanvraag en het autorisatieniveau van je contactpersoon.

Als je nog geen bindende offerte van de bank hebt ontvangen, dan kun je proberen het reserverings- en/of privé koopcontract '**onder voorbehoud van hypotheek**' te krijgen (liefst voor een specifiek bedrag). Dit is echter niet heel gebruikelijk in Spanje en hangt af van de onderhandeling met de verkoper.

14. Wat gebeurt het na het goedkeuren van de bindende offerte (FIPER)?

De hypotheekakte moet **op hetzelfde moment getekend** worden als de koopakte bij de notaris. De vertegenwoordiger van de bank moet daarom aanwezig zijn bij de bank tijdens de overdracht. Je kunt zelf beide aktes tekenen of dit overlaten aan de advocaat via de volmacht.

Zodra de aktes getekend zijn zal de bank (in geval van een hypotheek dus niet de advocaat) zorg dragen voor de juiste **inschrijving in het Eigendomsregister & Kadaster** en de **belastingen** betalen. Als de aktes terug zijn van het Register, ongeveer 2 of 3 maanden later, hoort de bank de **eindbalans meeting** in te plannen en je alle officiële documentatie en rekeningen te overhandigen.

15. Ben ik verplicht om een levensverzekering af te sluiten?

Banken hebben **verschillende regels** voor wat de levensverzekering betreft. Bij sommige is het verplicht terwijl bij andere het juist niet mogelijk is om deze af te sluiten op basis van je nationaliteit. In dit geval kun je een losse levensverzekering afsluiten, maar je komt dan niet in aanmerking voor de korting / 'bonificación' op het rentepercentage.

De levensverzekering garandeert dat het openstaande hypotheekbedrag betaald wordt door de verzekeringsmaatschappij indien één van de (of beide) hypotheekhouders zou overlijden. De levensverzekering is daarom ook een interessant product voor de hypotheekhouders, maar de **kosten** kunnen aanzienlijk zijn. Vooral als de verzekerde personen ouder zijn of gezondheidsproblemen hebben. Het is belangrijk te weten dan **na het eerste jaar je kunt wisselen** naar een maatschappij met betere condities voor je levensverzekering.

Sommige banken eisen dat de levensverzekering volledig wordt betaald bij het afsluiten van de hypotheek, wat automatisch betekent dat je dit bedrag moet lenen bovenop het normale hypotheekkapitaal. Het is verstandig om dit in gedachte te houden bij het vergelijken van de rentepercentages.

16. Kan ik de huidige hypotheek van de verkoper overnemen?

Als de condities goed zijn in vergelijking met de rentepercentages voor een nieuwe hypotheek, dan is dit inderdaad een interessante optie en dit komt regelmatig voor bij nieuwbouwprojecten. Zorg ervoor dat de totale economische condities duidelijk zijn, inclusief **eventuele boetes en/of administratiekosten** om de hypotheek over te sluiten in je eigen naam.

17. Kan ik geld besparen door het oversluiten van mijn hypotheek?

Als u huiseigenaar bent met een Spaanse hypotheek dan heeft u het recht om na één jaar de hypotheek over te laten sluiten naar een andere bank met lagere rente of betere condities. Dat wil zeggen dat de nieuwe bank het resterende kapitaal plus de overdrachtcommissie (als die er is) aan uw huidige bank betaalt en u betaalt de hypotheek vervolgens aan de nieuwe bank met een lager maandbedrag volgens de nieuwe condities.

Deze nieuwe bank stuurt de voorwaarden van het oversluiten naar uw huidige bank en als deze de genoemde voorwaarden **niet binnen vijftien kalenderdagen gelijkstelt** dan zal het totaal van het restkapitaal aan deze bank betaald worden en is de nieuwe bank de hypotheekverstrekker van uw woning.

Aangezien men in de eerste jaren van de hypotheek het grootste deel aan rente betaalt, is het waarschijnlijk dat het oversluiten van de hypotheek niet meer interessant is als meer dan de helft van de looptijd al voorbij is. U kunt het beste een berekening laten maken van de genoemde situatie.