

## Financiële afwikkeling aankoop woning Spanje

Hoe betaal ik voor mijn huis in Spanje? Deze vraag heeft Mondri voorgelegd aan Martijn Bressers, advocaat in Nederland en Spanje.

**“Buitenlanders die in Spanje onroerend kopen, lopen vaak tegen de typisch Spaanse betalingsgewoonten aan. Zijn in de meeste Westerse landen betaalcheques totaal in onbruik geraakt, in Spanje is dit nog altijd de meest gangbare betalingsvorm. De bankcheque, cheque bancario, is een door de Spaanse bank van de koper uitgeschreven gedekte bankcheque waarmee voor de verkoper de betaling 100 procent is gegarandeerd.**

De koper dient de cheque bij zijn Spaanse bank te laten maken aangezien buitenlandse bankcheques niet worden aanvaard. De koper doet er goed aan vooraf bij zijn bank navraag te doen naar de kosten van het uitschrijven van de bankcheque omdat Spaanse banken daarvoor aanzienlijke bedragen in rekening plegen te brengen als daarover geen afspraken worden gemaakt.

De betaling met bankcheques houdt nauw verband met de rol van de Spaanse notaris die zich, anders dan zijn Nederlandse collega, in het geheel niet ontfenmt over de koopsom. Hij ziet er slechts op toe dat de wijze van betaling strookt met de eisen die de Spaanse wet daaraan stelt, maar ontvangt het geld niet. Hij zou dat ook niet kunnen omdat de Spaanse notaris niet beschikt over een derdengeldenrekening of ‘kwaliteitsrekening’, zoals zijn Nederlandse ambtsgenoot.

### **Het gelijk-oversteken principe**

Dit leidt er automatisch toe dat de betaling in Spanje, volgens het gelijk-oversteken-principe, exact tegelijk met de levering van het onroerend goed plaatsvindt, zodat de belangen van beide partijen in gelijke mate worden gediend. De verkoper dient erop toe te zien dat de bankcheck de Spaanse woorden ‘cheque bancario’ vermeldt (dan wel de vertaling ervan in een van de andere officiële talen in Spanje), dat de tenaamstelling juist is en dat de cheque is voorzien van de handtekening van de filiaalmanager. Vermeldt de cheque niet de woorden ‘cheque bancario’ dan doet de verkoper er goed aan de ondertekening van de akte te weigeren. Het zal dan doorgaans gaan om een ‘pagaré’ of een ‘talon’, een ongedekte cheque, vergelijkbaar met de Nederlandse acceptgiro’s, waarmee geen betaling is gegarandeerd omdat dit zal afhangen van de vraag of er voldoende saldo op de rekening van de koper staat.

De verkoper doet er ook verstandig aan een niet op zijn naam gestelde bankcheque te weigeren. Het gaat dan om een ‘cheque aan toonder’ waarvan het verlies een groot risico impliceert.

Goede voorafgaande afstemming tussen koper en verkoper over de wijze van betaling is dan ook cruciaal ter voorkoming van onnodige kosten en ergernis. Zeker wanneer met de koopsom ook nog één of meer hypotheek en andere lasten en bezwaren moeten worden doorgehaald is het zaak dat vooraf duidelijkheid bestaat over de wijze van betaling, het aantal cheques, de bedragen en de exacte tenaamstellingen.

### **Transacties in Nederland**

Partijen dienen de notaris op de hoogte te stellen van alle eerder gedane betalingen, onder overlegging van kopieën van de bankafschriften. Wanneer zowel koper als verkoper in Nederland wonen, willen zij nog wel eens betalingen in Nederland verrichten. Dat is geen probleem, mits de Nederlandse bankafschriften aan de akte worden gehecht. Ook de eindbetaling die bij de ondertekening van de akte dient te worden gedaan kan in Nederland plaatsvinden, mits de notaris dit in de akte opneemt en het betalingsbewijs aan de akte wordt gehecht alvorens deze bij het Spaanse kadaster ter inschrijving wordt aangeboden. De mogelijkheid bestaat zelfs dat de koper de koopsom stort onder een Nederlandse notaris, die deze dan doorstort naar de verkoper zodra de akte in Spanje is gepasseerd. De Nederlandse notaris dient dan zowel de ontvangst als de doorstorting van de gelden aan te tonen door overlegging van de betreffende bankafschriften. Overigens is deze praktijk in strijd met de beleidsregels van de Koninklijke Beroepsorganisatie van de Nederlandse notarissen, die haar leden ontraadt gelden te beheren in het kader van transacties die niet op hun kantoor zelf passeren.

### **Anti-witwasmaatregelen**

Sinds de invoering van een pakket anti-witwasmaatregelen in 2006 zijn betalingen bij Spaans onroerend goed aan strikte regels gebonden op straffe van niet-inschrijving van de nieuwe eigenaar in het kadaster. De notaris dient toe te zien op de naleving van de regels, maar zijn werk beperkt zich tot wat partijen in de akte laten opnemen. Wordt een deel van de koopsom ´onder tafel´ betaald, dan is de notaris daar immers niet van op de hoogte.

De koper die aan de Spaanse notaris geen betalingsbewijzen kan laten zien, dient op zijn minst de notaris mee te delen op welke wijze er is betaald. De notaris neemt die verklaring vervolgens in de akte op, waarmee de akte normaal gesproken kan worden ingeschreven. De kans is echter groot dat de koper vervolgens, en mogelijk ook de verkoper, problemen krijgen met de Spaanse fiscus wanneer deze de betalingsbewijzen alsnog opvraagt. Het niet kunnen voldoen aan dat verzoek kan tot forse boetes leiden.

Als geen van partijen de notaris kan of wil meedelen hoe de koopsom betaald is, maakt de notaris daarvan een aantekening in de akte en zal de kadasterbeheerder op grond daarvan de inschrijving weigeren zolang die informatie niet wordt aangeleverd.

Toch worden bescheiden betalingen in contanten nog wel geaccepteerd, omdat in de praktijk (aan)betalingen voor onroerend goed vaak in contanten worden gedaan. Omdat de wet niet bepaalt wat een ´bescheiden bedrag in contanten´ is, hanteren notarissen zelf een beleid dat varieert van bedragen tussen de 30.000 euro tot 100.000 euro, waarvoor geen betalings- of ontvangstbewijzen hoeven te worden getoond.

### **Nieuwe regeling**

In een zoveelste poging om zwartgeldpraktijken tegen te gaan heeft de nieuwe Spaanse regering onlangs aangekondigd dat maximaal nog 2.500 euro in contanten mag worden betaald. Op overtreding hiervan zal een boete komen van 25 procent van het in cash betaalde bedrag, waarvoor beide partijen, de betaler en de ontvanger van het geld, hoofdelijk aansprakelijk zullen zijn. Partijen kunnen de boete voorkomen door zelf binnen drie maanden de Spaanse fiscus hierover te informeren. Met de maatregel wil de regering vooral de grootschalige Spaanse praktijk van valse facturen tegengaan. Transacties tussen twee particulieren vallen dan ook vooralsnog niet onder deze nieuwe maatregel, maar koopt een particulier van een professionele verkoper dan vallen beide partijen onder de

nieuwe regeling. De verwachting is dat de nieuwe maatregel, die op 13 april jongstleden door de Ministerraad is aangenomen, op korte termijn van kracht zal worden.”

*Dit artikel is tot stand gekomen in samenwerking met Mr Martijn Bressers verbonden aan Bressers Law*