

Kadaster, register en akte: drie teksten, één huis

Elk werd op een ander moment en om een andere reden geschreven. Ze komen samen op de dag dat u wilt verkopen.

1 · De papieren die u eerst verzamelt

Leg alles klaar voordat u begint. Bijna elke stap in deze gids loopt vast op één ontbrekend document, en opnieuw beginnen kost meer dan een dag wachten.

- De volledige koopakte, met beschrijving en grenzen.
- Een actuele nota simple van het eigendomsregister.
- Het beschrijvende en grafische kadasterblad, gratis te downloaden met de kadastrale referentie.
- Het laatste IBI-aanslagbiljet: het zegt op wiens naam het huis fiscaal staat, en dat is niet altijd de bewoner.
- De vergunningen van uitgevoerde werken, als ze bestaan: een zwembad of een dichtgemaakte veranda verandert de bebouwde oppervlakte.

2 · De volgorde van de stappen

- 1 Download eerst het kadasterblad. Het is gratis en geeft u de oppervlakte, het bouwjaar en de onderdelen die de overheid denkt dat u hebt.
- 2 Vraag de nota simple en leg beide teksten naast de akte, in drie kolommen: oppervlakte, grenzen, houder.
- 3 Noteer elk verschil, hoe klein ook, met bron en datum.
- 4 Scheid een administratieve fout van niet-aangegeven bouwwerk: twee verschillende wegen en twee verschillende kosten.
- 5 Corrigeer eerst het kadaster als de fout daar zit, dan het register: andersom vermenigvuldigt het werk.

3 · De fouten die wij steeds terugzien

- Denken dat het kadaster eigendom bewijst. Dat doet het niet: het kadaster is fiscaal en beschrijvend, eigendom bewijst het register.
- Het IBI-biljet jarenlang op naam van de verkoper laten staan. Het wordt toch betaald, en op de verkoopdag moet het haastig worden rechtgezet.
- Een jaren geleden gebouwd zwembad aangeven zonder eerst na te gaan wat de gemeente over dat werk zegt.

- Denken dat een verschil in vierkante meters met een telefoontje wordt opgelost. Bijna altijd is een door een technicus getekend plan nodig.
- Het register corrigeren zonder het kadaster. Twee jaar later staat de afwijking weer op het biljet.

4 · Waar u het zelf nakijkt

Officiële pagina's, gecontroleerd op 22/09/2026. De overheid wijzigt haar schermen zonder aankondiging: klopt iets niet, dan geldt de officiële bron, niet deze gids.

- **Sede Electrónica del Catastro**

<https://www.sedecatastro.gob.es/>

- **Registradores de España, nota simple**

<https://www.registradores.org/>

- **Ley 7/1985, la referencia catastral como dato del padrón**

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1985-5392>

- **Suma Gestión Tributaria, el IBI y su base**

<https://www.suma.es/concepto-ibi>

Laat u het liever door ons doen

149 € het volledige rapport en het correctiedossier

69 € alleen de schriftelijke vergelijking: akte, register en kadaster

Wij zijn geen bewaarders en geen technici. Een afwijking in oppervlakte of grenzen wordt hersteld met een plan getekend door een landmeter of bouwkundige, die u zelf kiest en inhuurt. Wij schrijven ook niets in in het eigendomsregister: dat doet een notaris of de bewaarder zelf.

Een vraag? Eén bericht is genoeg

Schrijf ons op WhatsApp op **+34 613 13 87 84** (wa.me/34613138784) en een mens antwoordt u. Vragen kost niets en verplicht tot niets.

Informatieve gids, geen juridisch of fiscaal advies. contact@holaowners.com · holaowners.com