

# Woning kopen in Spanje

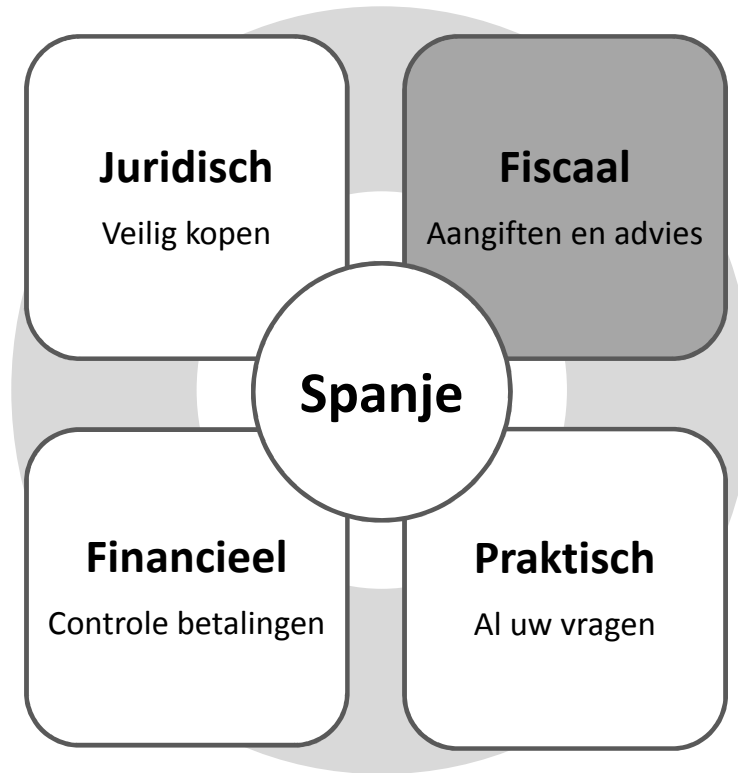
## Fiscaal belicht

Euro Economics behartigt de belangen van  
buitenlandse bedrijven en particulieren in Spanje

Barcelona Girona Madrid Marbella

## Koopbegeleiding Spanje

Koopbegeleiding Spanje



# Een woning in Spanje

## Fiscale consequenties

- **Wanneer belastingplichtig in Spanje?**
- **Woning kopen**
- **Vakantiewoning**
  - Inkomstenbelasting, bezit zonder huurinkomsten
  - Inkomstenbelasting, bezit met huurinkomsten
- **Hoofdwoning | Emigratie**
  - Inkomstenbelasting
  - Aangifte buitenlandse bezittingen
- **Woning in Spanje | Algemeen**
  - Vermogensbelasting
  - Gemeentelijke belastingen
  - Consequenties bij overlijden

## Belastingplicht in Spanje

Wanneer?

- **Bezit onroerend goed**
    - Ongeacht woonplaats
    - Belastingverdrag Nederland-Spanje
    - Aangifte per eigenaar en per object
  - **Wonen: 183-dagen regeling**
    - Volledig belastingplichtig in Spanje \*)
    - Bij onduidelijkheden: Belastingverdrag Nederland-Spanje
- \*) Aangezien wij bij koopbegeleidingen in combinatie met emigratie veel vragen krijgen over de belastingen in Spanje, zullen wij inleidende informatie verstrekken voor een globaal inzicht.

## Kopen in Spanje

### Kopers Kosten

- **Aankoopbelastingen**
  - Bestaande bouw: overdrachtsbelasting 6%-11%
  - Nieuwbouw: 10% BTW + documentenbelasting 0,75%-1,5% van koopsom
  - Latere aanbouw (zwembad, garage, ...): 21% BTW
  - Bouwgrond: 21% BTW
- **Overige kopers kosten** (circa 1,5%-3% van de koopsom)
  - Notaris
  - Fiscaal-juridische begeleiding
  - Bouwcontrole woning
  - Inschrijvingen
  - Financiëring

## Vakantiewoning in Spanje

### Inkomstenbelasting

- Inkomstenbelasting **zonder verhuur**
  - Belastbare som: 1,1% van kadastrale woning
  - Wanneer: vóór 31 december volgende jaar
  - Tarief: EU-ingezetenen 20% en daarbuiten 24%
- Inkomstenbelasting **bij verhuur**
  - Belastbare som: huuropbrengsten minus kosten
  - Wanneer: in april, juli, oktober en januari
  - Tarief: EU-ingezetenen 20% en daarbuiten 24%

## Hoofdwoning in Spanje | Emigreren

### Inkomstenbelasting

- **Wereldinkomen progressief belast**

inkomen		belasting	
van	tot	tarief	begin schaal
0	12.450	20%	0
12.450	20.200	25%	2.490
20.200	34.000	31%	4.428
34.000	60.000	39%	8.706
60.000	>	47%	18.846

- Belastingvrije voet: 5.550 euro
- Regionale verschillen

## Hoofdwoning in Spanje | Emigreren

### Inkomstenbelasting

- Speciale tabel voor rendement & winsten waaronder **verkoopwinst woning**.

rendement en winsten	belasting
< 6.000 euro	20%
6.000 – 50.000 euro	22%
> 50.000 euro	24%

- Aangifte: jaarlijks voor 30 juni



## Hoofdwoning in Spanje | Emigreren

### Aangifte buitenlandse bezittingen

- Sinds 2013 informatieve **aangifte buitenlands bezit**.  
[Voor residenten in Spanje.]
- Als > 50.000 euro aan vastgoed en/of beleggingen en/of bankrekeningen.
- **Informatief.**  
[Er hoeft geen belasting betaald te worden, maar de Spaanse fiscus gebruikt de informatie wel om andere aangiften te controleren.]
- Aangifte: jaarlijks vóór 30 maart.
- Hoge boetes bij geen of onjuiste aangifte.

## Een woning in Spanje | Algemeen

### Vermogensbelasting

- Algemene nationale tabel

belastbaar bedrag		belasting	
van	tot	tarief	begin schaal
0	167.129	0,20%	0
167.129	334.253	0,30%	334
334.253	668.500	0,50%	836
668.500	1.337.000	0,90%	2.507
1.337.000	2.674.000	1,30%	8.523
2.674.000	5.347.998	1,70%	25.904
5.347.998	10.695.996	2,10%	71.362
10.695.996	>	2,50%	183.670

- **Algemene vrijstelling 700.000 euro** plus 300.000 euro voor de hoofdwoning in Spanje. Regionale verschillen.
- Nettovermogen > 2.000.000 euro altijd aangifteplicht

## Een woning in Spanje | Algemeen Gemeentelijke belastingen

- Onroerende zaakbelasting (IBI)
- Vuilnisbelasting

## Een woning in Spanje | Algemeen

### Consequenties bij overlijden

- Vanaf augustus 2015 Europese erfrechtverordening.
- Woonplaats uitgangspunt.
- Spaans recht wijkt af van Nederlands recht.
- Rechtskeuze testament.
- In Spanje is de **ontvanger** erfbelasting verschuldigd.
- Als de ontvanger buiten Spanje woont, mag Spanje echter toch erfbelasting heffen omdat de woning in Spanje is gelegen.
- De tarieven zijn hoog, er bestaan grote regionale tariefsverschillen. Inzicht in uw persoonlijke situatie is aan te bevelen.

# Koopbegeleiding Spanje

## Begeleiding & Advies

- Euro Economics is u graag van dienst:
  - Alle fiscale en juridische vragen
  - Jaarlijkse belastingaangiften
  - Internationale nalatenschapsplanning
  - Koop- en verhuurbegeleiding
- Optie: fiscaal correspondentie-adres en begeleiding bij aanvraag NIE (Spaans fiscaal identificatie nummer).
- Euro Economics is het grootste onafhankelijke internationale kantoor in Spanje gespecialiseerd in het **fiscaal-juridisch** begeleiden van woningaankopen in Spanje.
- Zie ook: **[belastingenspanje.nl](http://belastingenspanje.nl)** en **[koopbegeleidingspanje.nl](http://koopbegeleidingspanje.nl)**