

# Uw tweede woning en de belastingen in Spanje

**In dit artikel wordt ingegaan op de belastingen waarmee men geconfronteerd wordt wanneer men als niet-ingezetene van Spanje (niet-resident) een onroerende zaak koopt, heeft of verkoopt in Spanje.**

---

mr. drs. Hans J. van Loon

werkzaam bij van Loon Advocaten te Alfaz del Pi, Alicante, Spanje

---

**A**lvorens hierop in te gaan is het nodig even stil te staan bij een belangrijk verschil tussen de wijze waarop in Nederland en in Spanje eigendom wordt verworven daar waar het onroerend goed (registergoederen) betreft. In Nederland gaat eigendom over door de overschrijving van de notariële akte terzake in het register dat daarvoor wordt beheerd in het 'kadaster'. Het overschrijven van de notariële koopakte in het register heet in juridische termen de leveringsdaad of de bezitsverschaffing. In Spanje is de leveringsdaad ook de bezitsverschaffing, doch de wijze waarop het bezit wordt verschaft, is in principe vrij. Bezit wordt verschaft doordat men de woning feitelijk in bezit neemt. De sleutels krijgt men (entrega de llaves) op grond van een overeenkomst waarbij de eigendom wordt geacht te worden overgedragen. Spreekt men in de koop- verkoopovereenkomst niets af over de wijze van bezitsverschaffing, dan gaat de eigendom over op het moment dat de notariële akte van koop en verkoop wordt ondertekend. Inschrijving of overschrijving in het

register (Registro de Propiedad) is uitdrukkelijk niet nodig voor eigendomsverkrijging. Wel heeft inschrijving het gevolg dat men wordt vermoed eigenaar te zijn. En uit dien hoofde geniet men bescherming.

Een andere toch wel belangrijk verschil tussen het Nederlandse en het Spaanse recht is dat een huis of appartement pas bestaat wanneer dit bestaan in een notariële akte is vastgelegd. In Spanje betaalt men dan ook pas belastingen over het huis of appartement, op c.q. vanaf het moment dat die akte (akte van nieuwbouw of escritura de obra nueva) is opgemaakt.

## WAARDEBEGRIPPEN

In de Spaanse wetgeving en de praktijk van alledag hebben we te maken met een aantal waardebegrippen.

Op de eerste plaats is er de kadastrale waarde (valor catastral). Deze waarde is vergelijkbaar met de WOZ-waarde in Nederland. Deze valor catastral wordt door de overheid vastgesteld.

Een volgende waarde is de waarde die in de

---

## Meerdere waardebegrippen in Spaanse wetgeving

---

notariële akten wordt opgegeven, de zogenoemde escritura waarde. Eigenlijk alleen bij nieuwbouwprojecten, maar ook daar niet altijd, komt het voor dat de prijs die in werkelijkheid wordt betaald in de notariële akte is terug te vinden. Dat brengt ons bij de werkelijke waarde (de valor real). De valor real is de marktwaarde of de werkelijk betaalde koopprijs.

Recentelijk heeft de Spaanse overheid een nieuwe waarde geïntroduceerd en wel de hypotheekwaarde. Er zijn nog meer waardebegrippen, maar die zullen in dit artikel niet verder worden behandeld. Het vermelden waard is de waarde voor de bouwvergunning, die van belang is voor de het bepalen van de leges bij het aanvragen van een bouwvergunning. Deze waarde ligt in de praktijk meestal op een 40 à 50% van de werkelijke bouwkosten.

Ten slotte in het inleidende stuk nog dit. Spanje is, een uiterst bureaucratisch land. En zoals men eigenlijk in alle bureaucratische landen ziet, heeft dat als consequentie dat heel veel buiten het officiële circuit wordt gedaan. Dat lijkt allemaal heel aantrekkelijk omdat men minder belastingen betaalt, doch wat men nu ziet, is dat de Spaanse overheid in ieder geval de

een eigen registratienummer heeft, dus een zelfstandige finca is, dan betaalt men over die parkeerplaats of garage 16% BTW.

De autonome gebieden, met voorop uiteraard Catalonië, die samen Spanje vormen, vonden het maar niets dat zoveel geld wegvloede naar Madrid, en wilden toch ook graag nog wat geld zien vloeien in hun kassa's. Deze gebieden heffen dan ook nog eens een extra belasting, de Impuestos de Actos Jurídicos Documentados (IAJD) die het best zou kunnen worden omschreven als een belasting op het rechtsverkeer of een belasting op de registratie.

De grondslag voor beide belastingen is de waarde die in de notariële eigendomsakte of in de privé koop/verkoopovereenkomst (escritura publica of contrato privado) is opgenomen.

## Woningbezitters zijn vaak niet bekend met verplichte aangifte

laatste tijd veel meer aandacht schenkt aan de niet-residenten. Deze groep heeft electoraal niets in de melk te brokkelen en kan dus risicoloos extra worden bekeken.

In Nederland luidt de slogan van de belastingdienst, 'We kunnen het niet leuker maken, maar wel makkelijker'. In Spanje lijkt de slogan te zijn: Wij maken het U alleen maar moeilijk.

De Spaanse bevolking heeft weinig vertrouwen in haar overheid, zeker als het gaat om de belastingdienst. Daar staat tegenover dat de overheid, en dan vooral haar belastingdienst, ook geen enkel vertrouwen in haar bevolking heeft. Het kennen van de juiste personen is helaas (nog steeds) van groot belang.

### DE KOOP VAN EEN NIEUWE WONING.

Bij de koop van een nieuwe woning in Spanje, met uitzondering van de Canarische eilanden, Ceuta en Melilla, heeft de koper te maken met de BTW. Deze wordt nationaal geheven en is voor een woning 7%. Koopt men een appartement, met een afzonderlijke parkeerplaats die niet in hetzelfde gebouw is gelegen en/of die

Het moment van de levering is het moment waarop de bedragen in het kader van de IAJD verschuldigd worden. De BTW is verschuldigd bij de facturering.

De koper (of zijn vertegenwoordiger), moet zelf aangifte doen van de IAJD en het verschuldigde bedrag bij het belastingkantoor of bij een met de Belastingdienst geassocieerde bank onder overlegging van de aangifte voldoen. Opmerkelijk is dat het aangifteformulier gekocht moet worden! De bouwer/ontwikkelaar int de BTW en wordt verondersteld deze vervolgens weer af te dragen.

### DE KOOP VAN EEN BESTAANDE WONING

Bij de koop van een bestaande woning of appartement is overdrachtsbelasting verschuldigd (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales of ITP). Met uitzondering van een aantal autonome gebieden (onder andere Andalusië 6%) bedraagt deze belasting 7%.



De grondslag voor deze belasting is ook weer de waarde die aangegeven wordt in de notariële akte of de privé koop/verkoopovereenkomst. Deze belasting moet worden voldaan door de koper.

#### **GEMEENTELIJKE BELASTING**

Zowel bij de koop van een nieuwe woning als ook bij de koop van een bestaande woning, is een gemeentelijke belasting verschuldigd, de Plus Valia. Het gaat hierbij om een belasting die gehe-

## Extra aandacht van Spaanse overheid voor niet-residenten

ven wordt over de waardevermeerdering van de grond waarop het huis is gebouwd en die onderdeel uitmaakt van de koop-verkoop. Bij een appartement gaat het om de grond, althans dat deel van de grond dat toegerekend wordt aan het appartement.

Deze belasting is in principe verschuldigd door de verkoper. Steeds meer ziet men echter dat de verkoper deze belasting (kosten) bij de koper legt. Dit is niet buitenwettelijk.

De belasting is verschuldigd over een periode van maximaal 20 jaar. Zij wordt berekend aan de hand van de valor catastral van de grond. Hierop wordt een percentage losgelaten om de waardevermeerdering te berekenen. Het percentage kent een minimum en een maximum, afhankelijk van het aantal inwoners van de gemeente. De aldus vastgestelde waardevermeerdering wordt vervolgens belast met een tarief dat ook weer gerelateerd is aan een minimum en een maximum, afhankelijk van het aantal inwoners van de gemeente.

Grosso modo wordt gerekend met een waardestijging per jaar van 2,5% en de aldus vastgestelde waardevermeerdering wordt belast met een tarief dat varieert tussen de 16% en 30%

Naast de belastingen die bij aankoop moeten worden voldaan, zijn er natuurlijk nog de kosten van de notaris (honorarium en kosten van kopieën et

cetera) en de kosten van de Registrador (de beheerder van het Register van Eigendom).

#### **HET BEZITTEN VAN EEN WONING IN SPANJE**

De eigenaar of eigenaren van een woning in Spanje zijn verplicht jaarlijks uit eigener beweging aangifte te doen voor de inkomens- en vermogensbelasting in Spanje. Vele eigenaren zijn niet bekend met deze verplichting en hebben deze aangifte nog nooit gedaan. Het gaat hierbij om een gecombineerde aangifte voor de inkomsten- en vermogensbelasting.

De inkomsten (een soort huurwaardeforfait) worden berekend aan de hand van de valor catastral van de woning en bedragen 1,1% indien de valor catastral na 1 januari 1994 werd vastgesteld of aangepast, en 2% indien de valor catastral voor 1994 werd vastgesteld. Dit bedrag geldt als inkomen en wordt belast met een percentage van 25%.

De vermogensbelasting wordt berekend over de waarde zoals opgegeven in de escritura (akte), verminderd met een eventuele hypothecaire schuld die op de woning rust. Deze waarde wordt vervolgens belast in trappen van 0,2 tot 2,5%

De belasting moet worden aangegeven en voldaan in het jaar volgend op het aangiftejaar. In 2004 moet dus aangifte worden gedaan over 2003 et cetera.

Indien men de woning niet het gehele jaar in eigendom heeft gehad, moet over het corresponderende deel van het jaar worden afgedragen.

Elk jaar moet ook de gemeentelijke onroerende-zaakbelasting worden voldaan. In Spanje heet deze belasting de Impuesto sobre Bienes Inmuebles of kortweg de IBI.

Ook deze belasting is gerelateerd aan de valor catastral en bedraagt 0,4% van deze waarde indien het om een onroerende zaak gaat die in urbane zone ligt en 0,3% als het in het buitengebied ligt. In grotere gemeenten kan deze belasting hoger liggen.

Voor deze belasting ontvangt de eigenaar een aanslag van de gemeente. Maar mocht het zo zijn

---

## Koper moet belastingaangifteformulier kopen

---

dat die aanslag in september van het jaar nog niet ontvangen is, dat is het verstandig hierover bij de gemeente informatie in te winnen. De gemeenten kunnen ook andere belastingen heffen, de zogenoemde *tasas*. Het gaat hierbij dan om bijvoorbeeld reinigingsrechten, stortingsrechten, blussen van branden, onderzoeken et cetera.

Verder bestaat de mogelijkheid dat de gemeenten bijzondere baat belastingen heffen. De *contribuciones especial*. De gemeente besluit bijvoorbeeld een bepaalde weg te verharden en verhaalt deze kosten tot een bepaald wettelijk maximum (90%) op de eigenaren van de aanliggende percelen.

### DE VERKOOP VAN DE WONING

De niet-resident, die na 31 december 1996 een woning kocht in Spanje en deze woning wil verkopen, betaalt een vermogenswinst belasting van 35%. Een resident betaalt overigens op dit

le nota's met BTW kunnen worden overlegd. De verkoopkosten, ook hier weer met de officiële nota's met BTW, mogen van de verkoopprijs worden afgetrokken.

Indien de eigendom van voor 31 december 1986 dateert, is geen vermogenswinstbelasting meer verschuldigd. Wat betreft de periode tussen 1 januari 1987 en 31 december 1996 geldt een vermindering van de belasting van 11,11% voor ieder jaar dat de eigendom heeft bestaan.

Omdat de inning van de vermogenswinst belasting en dan vooral van de niet-residente verkoper, nogal op wat problemen stuitte bij de Spaanse belastingdienst, is een voorheffing ingevoerd. De koper die van een niet-resident koopt, is verplicht 5% van de koopsom in te houden en aan de belastingdienst af te dragen. Vervolgens kan de verkoper door aangifte te doen van zijn verkoop en de daaruit verschuldigde winstbelasting, het teveel betaalde terugkrijgen. Het komt nogal eens voor dat de verkoper het maar laat zitten, omdat hij heeft berekend dat hij belasting zou moeten bij betalen. Als deze verkoper vervolgens de eerste vijf jaar niets meer koopt in Spanje, en hij verder ook geen bezittingen meer heeft in Spanje kan hij dit vrij risicoloos zo laten. Op dit moment is het zo dat de belastingdienst in Spanje na vijf jaar niet meer kan overgaan tot incasso van het verschuldigde (met 100% boete en verschuldigde rente).

Tot slot nog een opmerking. Met de invoering in Nederland van het nieuwe belastingstelsel zijn de verhuuropbrengsten die men als particulier realiseert, vrijgesteld van belastingheffing. In Spanje zijn de verhuuropbrengsten echter belast en wel met een percentage van 25%. De belasting is verschuldigd binnen 30 dagen nadat de respectievelijke termijn verschuldigd is geworden. De huurder zou deze belasting moeten inhouden en afdragen aan de belastingdienst.

---

## Verhuuropbrengsten in Spanje niet vrijgesteld van belastingheffing

---

moment maar 15 % vermogenswinst belasting. Deze ongelijkheid is inmiddels aangekaart bij de Europese instanties, doch een uitspraak is nog niet bekend.

Het te belasten bedrag wordt berekend door de verkoopsom te verminderen met een geïndexeerde aankoopssom. De index wordt jaarlijks aan de hand van het inflatiecijfer vastgesteld. Veder mag de aankoopsprijs worden vermeerderd met de betaalde BTW, overdrachtsbelasting, het honorarium van de notaris, het honorarium van de eventueel ingeschakelde advocaat, de kosten van inschrijving in het register van eigendom en de kosten van uitbreiding of verbetering van de woning, mits hiervan officiële