



## Kopen en verhuren in Spanje

# BELASTINGEN & VEREISTEN

- Welke belastingen moet ik betalen
- De wettelijke bepalingen bij verhuur
- De vereisten aan de verhuurwoning
- Registratie in het Registro de Turismo de Andalucia
- Investeren in Spaans vastgoed fiscaal belicht



**Contact**

**+34 672052920**

**[info@nieuwbouwmakelaarspanje.com](mailto:info@nieuwbouwmakelaarspanje.com)**

**[www.nieuwbouwmakelaarspanje.com](http://www.nieuwbouwmakelaarspanje.com)**

## INTRODUCTIE

Nieuwbouw Makelaar Spanje Makelaardij is gespecialiseerd in het selecteren en begeleiden van interessante nieuwbouw projecten aan de Costa del Sol voor Nederlandse particuliere klanten en beleggers in vastgoed.

Wij werken nauw samen met gerenommeerde project ontwikkelaars in een team van Nederlandstalige experts op Spaans juridisch, fiscaal en hypothecair gebied.

Door ons goede netwerk kennen wij vele lucratieve pre-launch investeringsprojecten en lopende bouwprojecten om voor u de woning te vinden die voldoet aan uw wensen. Wij bieden maatwerk.

Wij hebben meer dan 15 jaar succesvol vele Nederlandse klanten geholpen met hun vastgoed aankoop in Spanje, en garanderen onze klanten een goede service.

Wij zien dat de professionele vastgoedbelegger, onder andere beïnvloed door de veranderingen in Box 3 van het Nederlands belastingstelsel, hun eerste stappen maken om over de grens vastgoed aan te kopen ter verbreding of vervanging van zijn huidige Nederlandse portfolio.

Met deze brochure willen wij u inzicht geven in de vereisten en verplichtingen die er in Spanje zijn met het verhuren van woningen bestemd voor vakantiedoeleinden.

Ook laten wij u verschillende manieren zien hoe u vanuit Nederland in Spaans vastgoed kunt investeren en belichten wij deze (beknopt) fiscaal.

Heeft u specifieke vragen? Neem gerust contact met ons op.



Maurits van Kempen

Mijn naam is Maurits van Kempen, mede-oprichter van makelaarskantoor Nieuwbouw Makelaar Spanje.

Ons makelaarskantoor is gespecialiseerd in Spaans nieuwbouwvastgoed.

Vanaf het jaar 2000 werkte ik als dga van kleinere winkelketens in Spanje, zodoende was ik vaak betrokken bij de aan- en verkoop van onroerend goed.

Naast de vele leuke herinneringen heb ik ook een groot aantal deskundigen leren kennen die tot op de dag van vandaag mij, en mijn klanten, helpen met o.a. adviseren over de fiscale, juridische en bouwtechnische aspecten.

Ik hoop dat wij u mogen begeleiden bij uw aankoop.

**VASTGOED  
BELANG**

Premium partner

Nieuwbouw Makelaar Spanje is de Premium partner van branche organisatie Vastgoed Belang om de particuliere vastgoedbelegger van informatie te voorzien over de aankoop van Spaans nieuwbouw vastgoed.

U kunt contact met ons opnemen voor een gesprek of advies en gebruik maken van onze kosteloze makelaars service.

## **IN DEZE BROCHURE**

- 1.0 Belastingverplichtingen voor niet-residenten die een woning bezitten, niet bestemd voor verhuur.**
- 2.0 Belastingverplichtingen voor niet-residente particulieren en bedrijven die een woning bezitten in Spanje en die verhuren.**
  - 2.1 Inkomstenbelasting**
  - 2.2 Belastingaangifte**
  - 2.3 Vermogensbelasting**
  
- 3.0 Wettelijke verplichtingen met betrekking tot de korte termijn verhuur van een vakantiewoning in Andalusië.**
  - 3.1 Vereisten waar een vakantiewoning aan moet voldoen.**
  - 3.2 Registratie in het Registro de Turismo de Andalucia**
  - 3.3 Vereisten aan de verhuur van de vakantiewoning**
    - 3.a contract**
    - 3.b Sleuteloverdracht**
    - 3.c Annulering**
    - 3.d Registratieplicht bij de Delegación Territorial de Turismo.**
  
- 4.0 Investeren in vastgoed in Spanje vanuit Nederland beknopt fiscaal belicht.**
  - 4.1 Met een Nederlandse BV en een Spaanse dochter SL.**
  - 4.2 Met een Nederlandse BV lenen aan een Spaanse SL.**
  - 4.3 Met een Nederlandse BV rechtstreeks kopen.**
  - 4.4 In privé een Spaanse SL oprichten.**
  - 4.5 In privé geld lenen aan een Spaanse SL.**
  - 4.6 In privé rechtstreeks zelf kopen.**
  - 4.7 Algemeen advies**
  - 4.8 Algemeen advies zakelijk: Nederlandse BV en dochter-SL.**
  - 4.9 Algemeen advies privé: Woning privé kopen.**
  - 4.10 Met een SL: Aandachtspunten.**

## 1.0 Belastingverplichtingen 2023 voor niet-residenten die een woning bezitten in Spanje, niet bestemd voor verhuur.

Er dient per eigenaar en per woning (zelfs per kadastrale referentie) aangifte te worden gedaan. Als een woning op meerdere namen staat, dient elke eigenaar aangifte te doen.

### Aangifte inkomstenbelasting

- Indien zaken als garages of bergingen op de IBI apart worden genoemd, dient er per onroerend goed een aparte aangifte te worden gepresenteerd.
- Er dient jaarlijks op eigen initiatief aangifte te worden gedaan via het zogenaamde 210- formulier.
- De belasting wordt geheven over een toegerekend inkomen (forfaitair) van 1,1% van de kadastrale waarde per onroerend goed en 2% als deze de laatste 10 jaar niet is herzien.
- Dit toegerekende inkomen wordt tegen het niet-residenten tarief van 19% belast. Voor residenten van landen buiten de Europese Unie geldt een tarief van 24%.
- De aangifte dient te worden ingediend vóór 31 december van het jaar volgend op het jaar waarin u eigenaar was (als u in 2022 een woning had, dan voor 31 december 2023).
- Als u een woning koopt of verkoopt gedurende het jaar, bent u slechts belastingplichtig in verhouding tot de periode dat u de woning in eigendom hebt (pro rata)

### Aangiftevermogensbelasting

- Een aangifte vermogensbelasting is enkel vereist als de aankoopwaarde, na aftrek van eventuele (hypothecaire) leningen, hoger is dan de vrijstelling.
- De nationale vrijstelling bedraagt 700.000 euro per eigenaar. Is de regionale vrijstelling hoger, dan mag deze toegepast worden.
- De aankoopwaarde, na aftrek van (hypothecaire) leningen en de van toepassing zijnde vrijstelling, wordt progressief belast.
- De aangifte moet jaarlijks op eigen initiatief worden gedaan via het zogenaamde 714- formulier.
- De aangifte dient te worden ingediend vóór 30 juni van het jaar volgend op het jaar waarin je eigenaar was.

### Overige jaarlijkse belastingen

Als niet-residente woningbezitter in Spanje kunt u ook te maken krijgen met onroerendezaakbelasting (IBI), vuilnisbelasting (Basura) en wegenbelasting (IVTM) als u een auto op Spaans kenteken hebt. Deze aanslagen worden normaliter naar het adres van de woning gestuurd.

## 2.0 Belastingverplichtingen voor niet-residente particulieren en bedrijven die een woning bezitten in Spanje en die verhuren.

### 2.1 Inkomstenbelasting

#### Particulieren

Als u een woning bezit in Spanje, geen resident bent van Spanje en u verhuurt uw woning, dan bent u verplicht om over de ontvangen huur in Spanje inkomstenbelasting te betalen. Voor perioden zonder verhuur wordt een vast (toerekenbaar) inkomen belast. Op verhuur van woningen door particulieren direct aan huurders is overigens geen BTW van toepassing.

#### Buitenlandse entiteiten

Ook buitenlandse entiteiten die hun in Spanje gelegen woning(en) verhuren zijn verplicht om over de ontvangen huur in Spanje inkomstenbelasting te betalen. De Spaanse belastingdienst stelt dat als de woning niet wordt gebruikt voor korte termijnverhuur de woning permanent ter beschikking staat aan de directeur en/of aandeelhouder en/of personeel van de entiteit en er derhalve sprake is van lange termijnverhuur. Als de woning niet voor korte termijnverhuur wordt gebruikt, dan moet er een huurcontract voor lange termijn worden opgesteld. De huur dient te worden opgegeven.



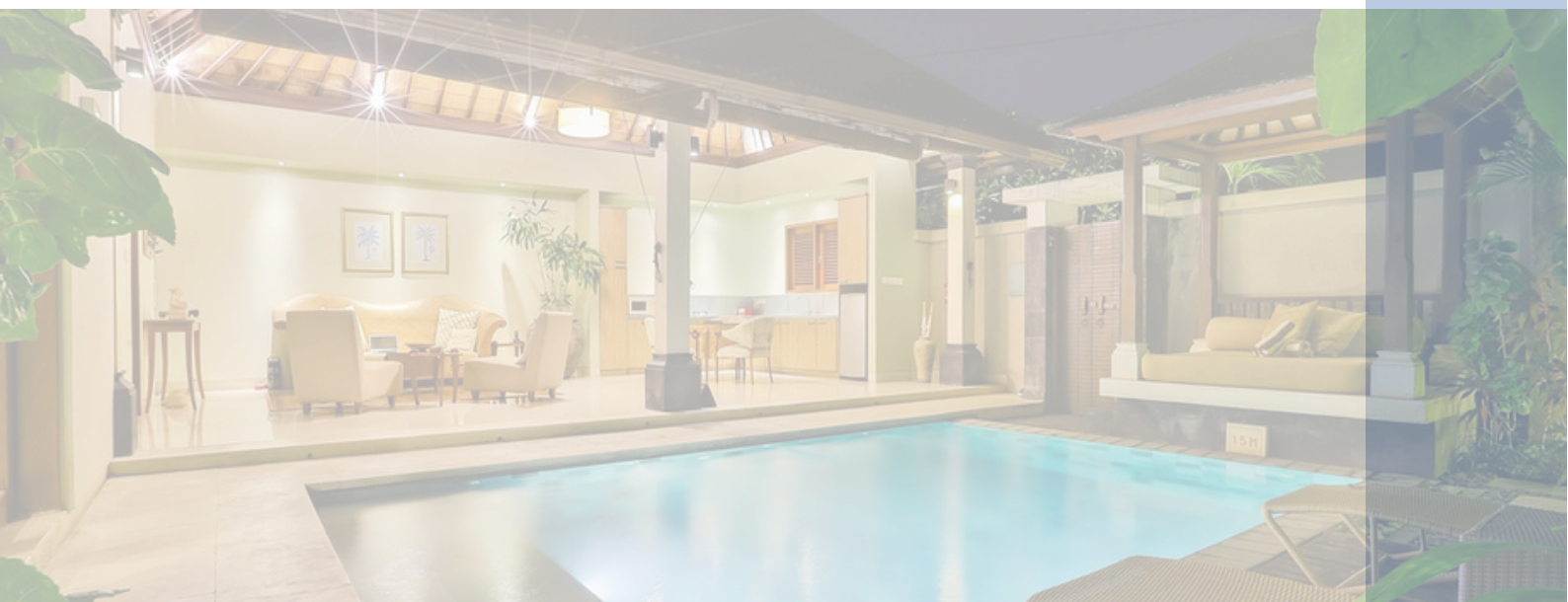
## Ondernemerschap

De verhuur van woningen is niet met BTW belast, behalve als u uw woning overdraagt (cesión bien, transfer of property) aan een kantoor dat de gehele verhuur voor u verzorgt. U dan wel uw buitenlandse entiteit wordt dan door de belastingdienst als ondernemer beschouwd.

U moet zich inschrijven bij de belastingdienst als ondernemer en per kwartaal een BTW-aangifte indienen. Als er verhuur heeft plaatsgevonden dient er tevens een aangifte inkomstenbelasting te worden ingediend. Over de huur moet u BTW berekenen.

Let op: er wordt in Spanje regelmatig misbruik gemaakt van deze verhuur mogelijkheid om zo de BTW op bijvoorbeeld nieuwbouw te kunnen terugvorderen. De Spaanse fiscus inspecteert dit op grote schaal. Het kantoor dat de verhuur van uw woning zegt te zullen verzorgen, zal dit ook daadwerkelijk dienen te doen.

U dient uw eigen gebruik dan ook via dat kantoor te boeken, anders vervalt het recht op BTW verrekening.



## Belastingpercentage en berekening

Het belastingpercentage voor niet-residenten woonachtig binnen de EU bedraagt 19%. De belasting wordt berekend over de ontvangen huur minus een aantal kosten. De kosten die u mag aftrekken moeten directe of indirecte kosten zijn die noodzakelijk zijn om verhuur mogelijk te maken.

Voor niet-residenten buiten de EU bedraagt het belastingpercentage 24% en kunnen er geen aftrekposten in mindering worden gebracht.

U kunt contact met ons opnemen indien u meer informatie wilt ontvangen over de verschillende aftrekposten.

## 2.2 Belastingaangifte | 'Modelo 210'

- ☑ Uiterlijk 20 dagen na afloop van elk kwartaal waarin de woning verhuurd is geweest, moet door elke eigenaar en voor alle verhuurde onroerende goederen een belastingaangifte worden ingediend. Dit betreft de aangifte 'modelo 210'. Als de aangifte wordt ingediend moet ook de belasting worden betaald. De uiterste data zijn: 20 april, 20 juli, 20 oktober en 20 januari.
- ☑ De te betalen belasting wordt door de belastingdienst automatisch van uw Spaanse bankrekening afgeschreven indien de aangifte uiterlijk binnen 15 dagen na afloop van elk kwartaal wordt ingediend.
- ☑ Als in een kwartaal de kosten hoger waren dan de huuropbrengst (verlies) krijgt u geen belastinggeld terug. Ook mag u het verlies niet compenseren met toekomstige winsten. Er kan over een kwartaal waarin verlies was geen aangifte gedaan worden na afloop van het kwartaal. De (verlies)aangifte over dat betreffende kwartaal dient na afloop van het jaar tussen 1 en 20 januari te worden ingediend.
- ☑ Voor de dagen waarin de woning niet verhuurd is geweest, wordt een belast forfaitair inkomen berekend. Het forfaitaire inkomen is het proportionele deel (de niet-verhuurde dagen) van 1,1% (soms 2%) van de totale kadastrale waarde vermeld op de IBI. De aangifte moet uiterlijk 31 december van het daaropvolgende jaar ingediend worden. Het forfaitaire inkomen wordt eveneens belast met 19% (EU) of 24% (niet EU).
- ☑ De jaaraangifte is niet verplicht voor buitenlandse entiteiten gevestigd in landen waarmee Spanje een belastingverdrag heeft afgesloten waarin een informatie-uitwisselingsclausule staat. Dit is het geval voor bijvoorbeeld Nederland en België

### In geval van meerdere eigenaren en aparte registergoederen

Als u een woning met garage en berging verhuurt en dit zijn aparte registergoederen, en het gebruik van de garageplaats en berging is in de huur inbegrepen, dan moet er ook per kwartaal aangifte worden gedaan over een deel van de huur dat is toegewezen aan de garage en berging.

Als er meerdere personen eigenaar van de registergoederen zijn, dan moet bovendien iedere eigenaar belastingaangifte doen over al deze registergoederen.

## 2.3 Vermogensbelasting

Vermogensbelasting is van toepassing voor particulieren die niet resident in Spanje zijn, die één of meerdere woningen in Spanje in privébezit hebben, waarvan de som van de koopprijs plus eventuele later geregistreerde aanbouw, verminderd met de hypotheek, meer dan 700.000 euro per persoon bedraagt. De waarde boven de vrijstelling wordt progressief belast.

De aangifte dient te worden ingediend vóór 30 juni van het daaropvolgende jaar via het '714-formulier'.

Voor buitenlandse entiteiten is deze belasting niet van toepassing





### 3.0 Wettelijke verplichtingen met betrekking tot de korte termijn verhuur van een vakantiewoning in Andalusië.

Op 2 februari 2016 heeft de regering van Andalusië een wet aangenomen die de verhuur van vakantiewoningen regelt. De wet stelt eisen aan de woning en de verhuur ervan. In dit document treft u meer informatie aan.

#### Wanneer is de wet van toepassing?

Als de woning is gelegen in Andalusië, het de kwalificatie 'suelo residencial' heeft en tegen betaling gewoonlijk wordt verhuurd voor vakantie doeleinden:

- Via reisbureaus of bureaus zoals makelaars die zijn gespecialiseerd in vakantieverhuur.
- Via websites waarbij de woning kan worden gereserveerd.

De wet is niet van toepassing als de verhuur wordt aangeboden via een bord aan de woning, via een portier of via een website zonder reserveringsmogelijkheid.



## 3.1 Wat zijn de vereisten aan de vakantiewoning?

**De vakantiewoning dient aan de volgende vereisten te voldoen:**

- Er dient een woonvergunning te zijn ('Licencia de primera ocupación').
- De woning moet een energiecertificaat hebben ('Certificado Energético').
- Alle kamers moeten ventilatie naar buiten of naar een patio hebben.
- Alle kamers moeten kunnen worden verduisterd met rolluiken, gordijnen of anderszins.
- Er moeten voldoende meubels, apparaten en toebehoren zijn voor het aantal slaappleatsen dat wordt aangeboden.
- De slaapkamers en woonkamer moeten een vaste airconditioning hebben als de woning wordt verhuurd vanaf 1 mei tot en met 30 september.
- De slaapkamers en woonkamer moeten vaste verwarming hebben als de woning wordt verhuurd vanaf 1 oktober tot en met 30 april.
- Er moet een EHBO-doos aanwezig zijn.
- Er moeten klachtenformulieren zijn, dit dient aan de huurder te worden gecommuniceerd.
- Schoonmaak bij aankomst en vertrek
- Er moet toeristische informatie beschikbaar zijn over de omgeving - digitaal of op papier - met informatie over toeristische attracties, restaurants, bars, supermarkten, dichtstbijzijnde parkeergelegenheid, gegevens van (tand)artsen, ziekenhuizen, openbaar vervoer, plattegrond van de omgeving en een overzicht van evenementen.
- Er dient beddengoed, handdoeken, vaatdoeken, tafelkleed etc. aanwezig te zijn op basis van het aantal slaappleatsen inclusief een extra set van alles.
- Een telefoonnummer dat 24 uur bereikbaar is voor vragen en problemen.
- Instructieboekjes van alle elektrische apparaten.
- Instructies - digitaal of papiervorm - over het gebruik van de woning, zoals het sluiten van ramen en deuren, de werking van het alarm, of er huisdieren zijn toegestaan, of er mag worden gerookt, welke kamers of kasten niet mogen worden geopend etc.

 Iedere verandering in de gegevens die op het formulier zijn vermeld, moet direct worden doorgegeven aan het register.

 Het is niet verplicht dat de woning wifi en een brandblusser heeft.

### 3.2 Registratie in het Registro de Turismo de Andalucia

#### Registratie in het Registro de Turismo de Andalucia (RTA):

Voordat de woning voor vakantieverhuur mag worden aangeboden moet de woning worden geregistreerd door de indiening van een formulier genaamd 'Declaración responsable para el acceso o ejercicio de la actividad' (verklaring van uitvoering van een activiteit) via uw 'certificado digital' (digitaal fiscaal certificaat), via internet of in papier.

De registratie is gratis.

Het formulier kan worden gedownload via de volgende website en link:  
[http://www.juntadeandalucia.es/turismoydeporte/opencms/areas/oficina-virtual/buscador/?ov-area=1&ov-familia=-1&ov-aplicacion=-1\\$ov-texto=&offset=0&max=&total=](http://www.juntadeandalucia.es/turismoydeporte/opencms/areas/oficina-virtual/buscador/?ov-area=1&ov-familia=-1&ov-aplicacion=-1$ov-texto=&offset=0&max=&total=)

Op het formulier moet onder andere worden ingevuld:

- Gegevens woning, zoals kadastraal nummer en het aantal aangeboden slaapplaatsen.
- Gegevens van de eigenaar van de woning, waaronder het postadres.
- Gegevens van de persoon of bureau dat de verhuur gaat uitvoeren in het geval dat de eigenaar de verhuur niet zelf gaat uitvoeren.

Let op: Iedere verandering in de gegevens die op het formulier zijn vermeld, moet direct worden doorgegeven aan het register.

- Vanaf het moment dat het registratieformulier is ingediend mag de woning voor vakantieverhuur worden aangeboden. Na verloop van tijd ontvangt de eigenaar het registratienummer dat begint met VFT/HU/.

### **3.3 Vereisten aan de verhuur van de vakantiewoning**

#### **3.a Contract**

Als de huurder arriveert dan moet er een contract worden getekend tussen de verhuurder en de huurder waarin minimaal de volgende elementen moeten staan:

- Gegevens van de verhuurder.
- Het registratienummer van de woning in het register.
- Het aantal mensen dat van de woning gebruik gaat maken.
- De datum van aankomst en de datum van vertrek.
- Het totale verhuurbedrag.
- Het telefoonnummer dat 24 uur bereikbaar is voor vragen en problemen.

Let op: Het contract moet minimaal 1 jaar worden bewaard door de verhuurder.

#### **3.b Sleuteloverdracht**

De huurder mag de woning op de aankomstdag in gebruik nemen vanaf 16.00 uur en moet de woning op de vertrekdag uiterlijk om 12.00 uur verlaten. Er mogen andere tijden worden overeengekomen, maar die moeten wel worden vastgelegd.

De huurder moet in persoon worden ontvangen. Sleutels, afstandsbedieningen en pasjes die toegang tot de woning geven, moeten worden overhandigd.

Er moet uitleg worden gegeven over het functioneren van de apparaten, het sluiten van ramen en deuren, de werking van het alarm etc.

**Verhuurprijs** In de woning moet een overzicht aanwezig zijn van de verhuurprijzen per seizoen per nacht en de services die binnen de verhuurprijs vallen.

De services die inbegrepen dienen te zijn volgens de wet zijn: water, elektriciteit, verwarming, airco, schoonmaak bij aankomst, gebruik van beddengoed, handdoeken, vaatdoeken etc.

De aangeboden verhuurprijzen moeten op elk verhuurkanaal hetzelfde zijn. Op de verhuur van vakantiewoningen is geen BTW van toepassing.

Als de reservering wordt gemaakt, dan moet de huurder een overzicht krijgen van het aantal geboekte nachten, de totale verhuurprijs, de aanbetalings(en) en de boete bij annulering van de woning. De verhuurder mag op basis van de wet een vooruitbetaling van maximaal 30% van de totale verhuurprijs vragen.

### 3.c Annulering

Als de verhuur wordt geannuleerd dan gelden wettelijk de volgende annuleringskosten :

- **Annulering door huurder:** De verhuurder mag 50% van de aanbetaling als annuleringskosten inhouden als er wordt geannuleerd tot 10 dagen voor de aankomstdatum. Als er na 10 dagen voor de aankomstdatum wordt geannuleerd dan mag de verhuurder de gehele aanbetaling houden.
- **Annulering door verhuurder:** De verhuurder moet alle aanbetalingen teruggeven als deze de verhuur tot 10 dagen voor de aankomstdatum annuleert. Als de verhuurder
- **de verhuur na 10 dagen voor de aankomstdatum annuleert dan moet de verhuurder de aanbetalingen teruggeven plus een schadevergoeding van 30% van de totale verhuurprijs.**

**Onvoorziene omstandigheden:** De wet heeft hiervoor geen regels vastgesteld, behalve dat er geen schadevergoeding kan worden geëist.

### 3.d Registratieplicht bij de Delegación Territorial de Turismo

#### Registratie bij de Delegación Territorial de Turismo

Elke huurder vanaf 17 jaar moet binnen 24 uur na aankomst worden geregistreerd bij de dichtstbijzijnde Comisaría de Policía of Guardia Civil middels een formulier.

Het formulier kan bij Comisaría de Policía of Guardia Civil ter plekke worden ingediend, per post, per fax of digitaal na registratie van de verhuurder bij Comisaría de Policía of Guardia Civil.

Het formulier kan worden gedownload via de volgende website:

<https://chekin.com/onboarding/en/register-form/>

Op het formulier moet onder andere worden ingevuld:

- Voornamen en achternaam van de huurder.
- Het paspoort- of identiteitskaartnummer van de huurder.
- De datum van aankomst.

De formulieren moeten worden genummerd van 1 tot maximaal 500 en een kopie van het formulier moet 3 jaar worden bewaard.

Het formulier bevat data die vallen onder de wet op de bescherming van persoonsgegevens. De eigenaar, verhuurder of het bureau dat de verhuur regelt, moet voldoen aan de vereisten van deze wet.

#### Verantwoordelijkheid en sancties

De persoon die staat geregistreerd als verantwoordelijk voor de verhuur bij het Registro de Turismo de Andalucía is verantwoordelijk voor de correcte naleving van de wet. Als de wet niet correct wordt uitgevoerd dan kunnen er hoge sancties worden opgelegd.

## 4.0 Investeren in vastgoed in Spanje vanuit Nederland beknopt fiscaal belicht.

Wij verstrekken in dit document eerste informatie over de meest toegepaste investeringsvormen vanuit Nederland.



Uiteraard zijn er meerdere mogelijkheden, ook met structuren uit andere landen en varianten als er meerdere investeerders zijn. Ook daarin kan onze partner, Euro Economics, u in adviseren.

### 4.1 Met een Nederlandse BV en een Spaanse dochter SL.

In een SL zijn bedrijfskosten, waaronder afschrijvingen van vastgoed, aftrekbaar wat de belastingdruk laag houdt.

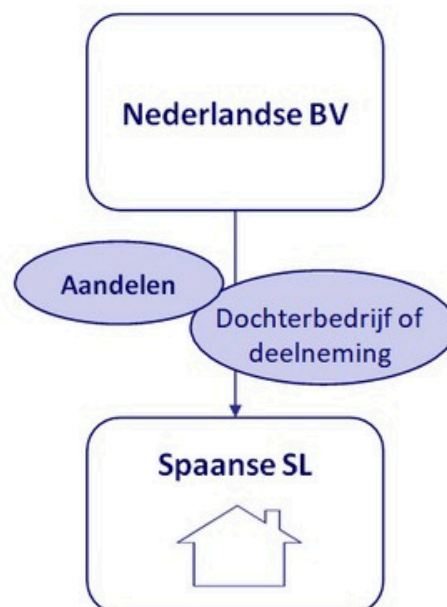
In de regel leidt dit tot compensabele verliezen die gebruikt kunnen worden als de SL vastgoed verkoopt.

Bij tijdelijke investeringen (<5jaar) zijn er in sommige regio's reducties van 70% op de overdrachtsbelasting.

Dividend is belastingvrij bij een belang van  $\geq 5\%$ . In Nederland is dividend ook niet belast vanwege de deelnemingsvrijstelling.

Fiscaal interessant is dat winst bij verkoop van aandelen onbelast is.

In Nederland komt de investering als deelneming op de balans.



Bron: Euro Economics

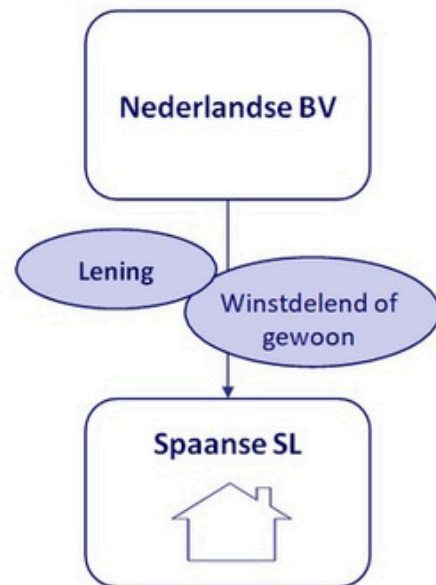
## 4.2 Met een Nederlandse BV lenen aan een Spaanse SL.

Achtergestelde winstdelende leningen zijn gunstig voor de cash-flow als er aflossing, rente en een winstdeling aan het einde van de looptijd wordt overeen gekomen.

De SL hoeft dan tussentijds geen rente te betalen. Dit is gunstig omdat de SL in de investeringsfase (nog) doorgaans nog geen inkomsten heeft en ook geen baat heeft bij rente aftrek, terwijl dit voor de Nederlandse BV wel inkomsten zijn (winstbelasting).

Er zijn mogelijkheden dat de Nederlandse BV geen belastingverplichtingen krijgt omdat de uitkeringen als dividend worden beschouwd (steeds te bestuderen).

In Spanje is de rente niet meer aftrekbaar, omdat de fiscus deze ook als (winst) uitkeringen op 'eigen vermogen' beschouwt (en niet meer als leningen). Er is dan geen fiscaal voordeel meer, het blijft wel interessant voor de cash flow.



## 4.3 Met een Nederlandse BV rechtstreeks kopen.

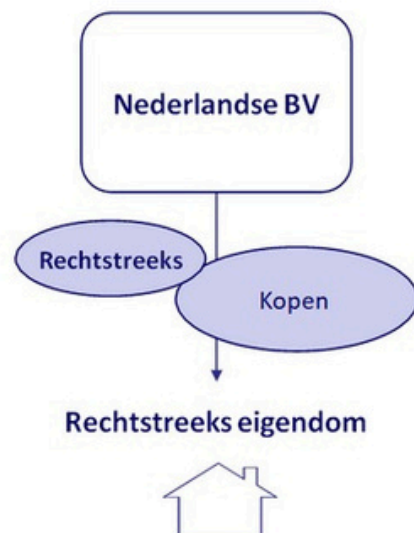
Rechtstreeks kopen met een BV is de meest eenvoudige wijze als je je geld in Nederland in een BV hebt, en dat nog niet naar privé wilt halen, en de woning in Spanje voor eigen gebruik bestemd is.

Er bestaat het risico dat de Nederlandse fiscus, als er geen zakelijk gebruik is, de lening als dividend kan bestempelen.

Om dit te voorkomen dient er o.a. een marktconforme ('zakelijke') huur betaald te worden. Hiertoe zal doorgaans het salaris verhoogd dienen te worden, wat tot meer inkomstenbelasting leidt.

Bij verkoop van de woning dient in Spanje winstbelasting te worden betaald, terwijl de aftrekposten gering zijn.

Deze optie wordt gezien het voorgaande alleen in specifieke situaties toegepast.



Bron: Euro Economics

#### 4.4 In privé een Spaanse SL oprichten.

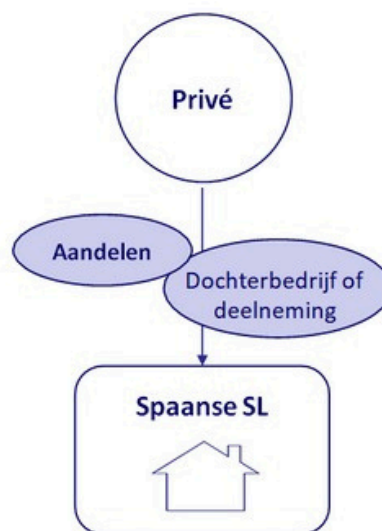
Als u in privé in een vastgoed SL wilt investeren is het raadzaam om een belang van minder dan 5% te nemen zodat er in Nederland Box 2 wordt vermeden.

Uw investering blijft dan in Box 3.

Opbrengsten uit uw investering leiden dan niet tot extra belastingen.

Op dividend wordt bronbelasting ingehouden in Spanje (15%). Deze is in Nederland te verrekenen (maar kan niet tot een belasting teruggave leiden).

Bij verkoop van de aandelen, is de winst zowel in Spanje als in Nederland onbelast vanwege een gunstige bepaling in het belastingverdrag tussen Nederland en Spanje. Er zijn echter signalen dat deze gunstige bepaling komt te vervallen.



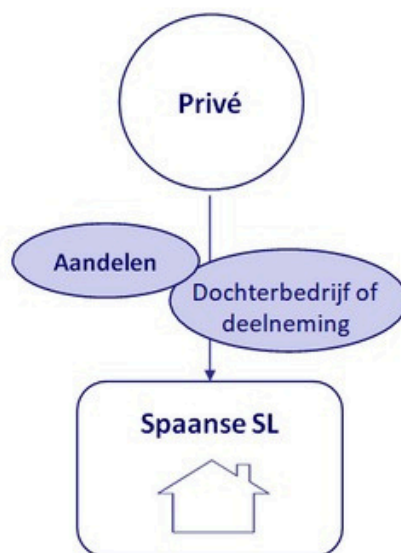
#### 4.5 In privé geld lenen aan een Spaanse SL.

Bij leningen vanuit privé kan het vanwege dezelfde redenen als bij een BV interessant om de aflossing, rente en eventuele bonus pas aan het einde ineens te voldoen. Er is dan sprake van een achtergesteld karakter.

De Spaanse vastgoedvennootschap betaalt, in tegenstelling tot bij een gewone lening, dan tussentijds geen rente wat gunstig voor de cash-flow is.

In Nederland vallen de rente inkomsten mogelijk in box 3, door uw Nederlandse adviseur voor uw situatie te bevestigen, waardoor er geen gevolgen voor de belastingafdrachten in Nederland zijn.

De rente en winstuitkeringen worden in Spanje in geval van achtergestelde leningen beiden als rendement op eigen vermogen gezien en zijn in Spanje sinds 2015 niet meer aftrekbaar.





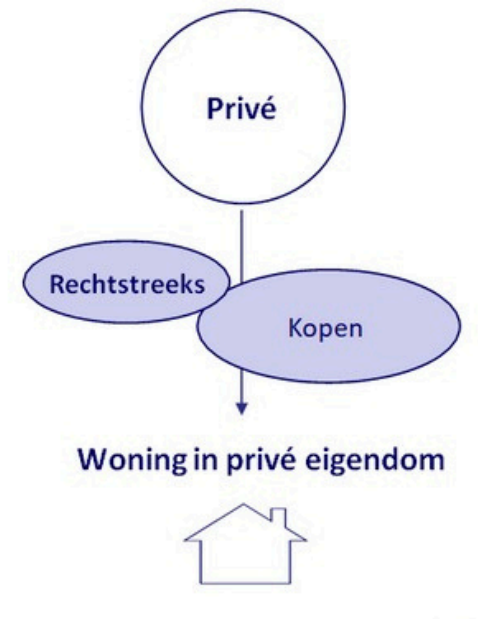
#### 4.6 In privé rechtstreeks zelf kopen.

Rechtstreeks kopen in onze opinie het meest voor de hand liggend als de woning in Spanje voor privé gebruik bestemd is.

Als er een significant bedrag aan eigen geld wordt aangewend, is het belangrijk om inzicht te hebben in de erfrechten die van toepassing kunnen zijn (en de eventuele oplossingen).

Er hoeft geen huur te worden betaald, wel kent Spanje een huurwaardeforfait.

Bij verkoop dient in Spanje winstbelasting te worden betaald over de waardeinstijging van de grond gedurende het bezit en over de winst op de woning (19%).



Bron: Euro Economics

#### 4.7 Algemeen advies.

##### Kopen

Fiscaal gezien is investeren met een Spaanse SL onder een holding BV optimaal.

Indien u geen holding BV hebt is het afhankelijk van de hoogte van de investeringen niet per se interessant speciaal een BV op te richten.

Indien u een huis koopt voor privé gebruik, adviseren wij doorgaans om meerdere redenen (niet alleen fiscaal) om in privé te kopen.

##### Lenen

In geval van leningen aan een SL kan het voor de cash flow interessant zijn om voor aflossing, rentebetaling en een bonus aan het einde van de looptijd te kiezen. De SL hoeft dan tussen- tijds geen rente te betalen, die vanwege andere aftrekposten (waardoor er zowiezo geen winstbelasting verschuldigd is) toch al niet tot een fiscaal 'cash voordeel' zouden leiden.

Dit betreffen dan achtergestelde winstdelende leningen.

##### Combinatie aandelen en lening

Indien met een SL geïnvesteerd wordt, kan een combinatie van aandelenkapitaal en lening raadzaam zijn.

Bij het bepalen van de verhoudingen tussen aandelen en leningen dient per investeerder gezien te worden wat diens wensen zijn (privé, BV), of er fiscale 'kritische' percentages zijn en of er afhankelijk van de individuele situatie fiscaal/juridische bijzonderheden zijn.

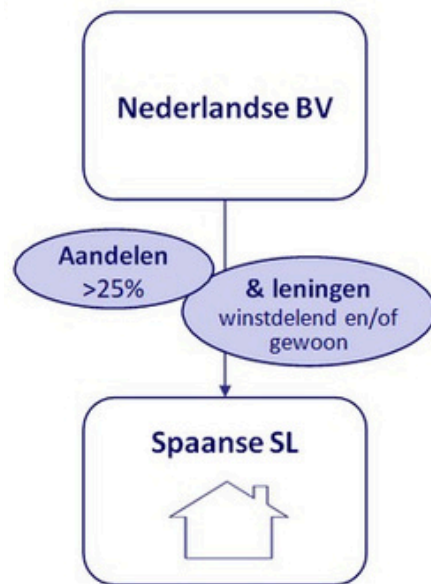
#### 4.8 Algemeen advies zakelijk: Nederlandse BV en dochter-SL.

Als er meerdere investeringen gepland zijn en er ook verkopen plaats zullen vinden, al dan niet om te herinvesteren, is een SL onder een BV doorgaans de optimale structuur.

Een combinatie van aandelen en leningen kan raadzaam zijn. Bij tussentijdse verkopen kan als gewenst liquiditeit naar de Nederlandse BV worden overgeboekt door het aflossen van leningen, en bij investeringen kan weer relatief eenvoudig aan de SL geleend worden.

Achtergestelde winstdelende leningen kunnen gekoppeld worden aan zelfstandige projecten binnen één SL waardoor met meerdere en verschillende investeerders kan worden gewerkt.

Bij het bepalen van de verhoudingen tussen aandelen en leningen dient per investeerder gezien te worden wat diens wens zijn (privé, BV), of er fiscale 'kritische' percentages zijn (zo zijn er bij een belang van  $\geq 5\%$  internationale vrijstellingen mogelijk) en of er afhankelijk van de fiscaal/juridische bijzonderheden zijn.



#### 4.9 Algemeen advies privé: Woning privé kopen.

Als u een woning in Spanje koopt voor eigen gebruik, en eventueel incidenteel verhuurt, adviseren wij doorgaans dit in privé te doen.

Het is ons bekend dat in sommige gevallen er bijna automatisch een SL wordt 'meeverkocht', vaak met als argument het dan niet hoeven te betalen van erfrechten, maar dat is niet korrekt.

Een SL heeft bij privé gebruik geen fiscale voordelen en ons motto is dat als u op vakantie bent, u beter aan de rand van een zwembad kan zitten dan bij de boekhouder.

Als er complexe familie- of bezitstructuren zijn, grote vermogens, bijzonderheden ten aanzien van erfrechten, enz., is het raadzaam om deze vóór de koop met uw Nederlandse/internationale adviseur te bespreken en om dit voor het Spaanse deel aan ons voor te leggen.



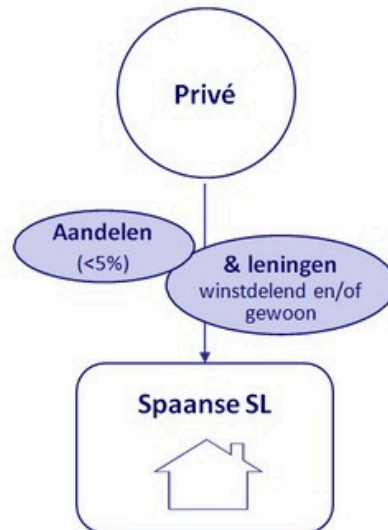
Bron: Euro Economics

#### 4.10 Met een SL: Aandachtspunten.

Indien er geïnvesteerd wordt in een bestaand project en u geen Nederlandse BV hebt of er andere specifieke omstandigheden zijn, kan het zo uitkomen dat er in privé aandelen in een SL dienen te worden genomen.

Als er in privé aandelen in een SL worden genomen, dient de 5% grens in de gaten te worden gehouden. Bij een groter belang wordt in Nederland Box 2 van toepassing, bij een kleiner belang blijft de deelneming in Box 3.

Op dividend is 'in privé' bronbelasting van toepassing. Deze is in principe te verrekenen. In de praktijk blijkt overigens dat dividend gemeden wordt vanwege verschillende belangen en structuren van de aandeelhouders.



## Contact

---

Ons makelaarskantoor helpt u graag verder om uw slimme vastgoedbelegging of droomhuis te vinden.

Heeft u vragen?

Wij helpen u graag persoonlijk!

Maurits van Kempen

+34604118707

info@nieuwbouwmakelaarspanje.com

www.nieuwbouwmakelaarspanje.com



[WhatsApp mij](#)

## Onze service

---

### INTAKE

In een vrijblijvend intake-gesprek inventariseren wij uw wensen die u heeft met betrekking tot uw aankoopwoning, en beantwoorden wij eventuele vragen van uw kant.

Indien u de mogelijkheden wilt weten over een financiering bij Spaanse banken, kunnen wij een vrijblijvend gesprek inplannen met onze hypotheek adviseur.

Dit kan telefonisch, maar ook persoonlijk bij u thuis of op kantoor in Nederland.

### SELECTIE

Naar aanleiding van uw wensen en voorkeuren zullen wij op maat nieuwbouwprojecten aan u voorstellen en u voorzien van alle informatie over deze projecten.

### BEGELEIDING

Mocht u naar aanleiding van de geselecteerde woningen besluiten verder te gaan met ons kantoor, dan zullen wij u begeleiden bij het verdere aankoopproces.

Dit doen wij in een team van Nederlandstalige experts op Spaans juridisch, fiscaal en hypothecair gebied.

Wij garanderen onze klanten maatwerk en de beste persoonlijke service.

---