

INVESTINSPAIN.BE

UW BIV
VASTGOEDMAKELAAR
IN COSTA DEL SOL




IIS
INVESTINSPAIN.BE
2025
EDITIE

NIEUWBOUW KOPEN IN SPANJE

DE FINANCIËLE CHECKLIST

ONTDEK UW DROOM TER PLAATSE

GESCHREVEN DOOR GUNTHER DE VLEESCHOUWER

Bedankt voor het downloaden van ons gratis E-Book - **Een nieuwbouwwoning kopen in Spanje: De financiële checklist**. Een eigen stekje hebben in het zuiden van Spanje heeft heel wat voordelen, maar er komt meer bij kijken dan je zou denken. Vaak krijgen we de vraag van onze klanten welke de fiscale aspecten zijn, die gepaard gaan met een aankoop in het Zuiden, als Belg of Nederlander. Om al deze vragen op een gestructureerde manier te beantwoorden, hebben wij deze financiële checklist opgesteld samen met Arcos en Lamers, een Nederlandstalige advocaat & fiscalist die al velen jaren actief is aan de Spaanse Zuidkust.

De volgende onderdelen komen aan bod in dit document:

- 1. BELASTINGEN DIE VOORTVLOEIEN UIT DE VERWERVING VAN EEN ONROEREND GOED.**
- 2. BELASTINGEN VOOR HET BEZIT VAN EEN ONROEREND GOED IN SPANJE.**
 - Verwerving door een particulier die niet in Spanje woont. (niet- residenten)
 - Aankoop door een SL-vennootschap. (BV)
 - Aankoop door een niet in Spanje gevestigde onderneming.
- 3. DOCUMENTATIE DIE BETROKKEN IS BIJ EEN VERKOOPTRANSACTIE.**
- 4. ERFBELASTING IN ANDALUSIË, SPANJE.**



SOFIE & GUNTHER - INVESTINSPAIN.BE

1. BELASTINGEN DIE VOORTVLOEIEN UIT DE VERWERFING VAN EEN ONROEREND GOED

Bij het kopen (en verkopen) van een onroerend goed moet rekening worden gehouden met belastingen voor zowel koper als verkoper.

Voor de koper:

1. Overdrachtsbelasting in Spanje (Impuesto sobre transmisiones patrimoniales ITP).

De Andalusische regering heeft de overdrachtsbelasting verlaagd tot een vast tarief van 7% voor wederverkoop van onroerend goed. (Let op: Dit geldt niet voor nieuwbouw vastgoed)

Daarnaast komt er ook een kleine verlaging van het zegelrecht van 1,5% naar 1,2%

Deze wet is vastgesteld op 27 april 2021 en was oorspronkelijk tijdelijk geldig. Sinds 2022 is dit een permanent tarief.

Een verminderingpercentages van 3,5% is van toepassing op het moment van de aankoop van onroerend goed wanneer de reële waarde niet hoger is dan het bedrag van 130.000 euro en bestemd is voor de woonplaats van de koper, zijnde de koper jonger dan 35 jaar, of wanneer de waarde niet hoger is dan het bedrag van 180.000 euro, bestemd is voor de woonplaats van een gehandicapte koper met een erkende graad van invaliditeit gelijk aan of hoger dan 33%. In beide gevallen moet de koper fiscaal inwoner zijn van Spanje.



2. BTW (eerste overdracht van een woning van de promotor) en zegelrecht (IVA & Actos jurídicos documentados AJD).

BTW VOOR NIEUWE EIGENDOMMEN = 10%

BTW voor percelen	21%.
Zegelrecht	1,2%.

1. BELASTINGEN DIE VOORTVLOEIEN UIT DE VERWERVING VAN EEN ONROEREND GOED

Voor de verkoper:

1. Plusvalia belasting

De Spaanse Plusvalia belasting is een lokale belasting die betaald moet worden aan het overeenkomstige gemeentehuis. Deze wordt berekend over de waarde van de grond waar het onroerend goed is gebouwd en de tijd die is verstreken sinds de laatste transactie, toen het werd verworven.

De belastingbetaler van de Spaanse "Plusvalia" belasting, is de persoon of entiteit die het onroerend goed verkoopt. Bovendien moet men er rekening mee houden dat de persoon of entiteit die het onroerend goed verwerft de latere belastingbetaler wordt in het geval dat de overdrager geen inwoner van Spanje is.

2. Vermogenswinstbelasting

Deze belasting moet worden verrekend met de winst die de verkoper bij de verkoop van het onroerend goed behaalt. Deze belasting is gebaseerd op het verschil tussen de huidige verkoopprijs (minus de kosten) en de aankoopprijs die is betaald bij de aankoop van het onroerend goed (plus de kosten), tegen een tarief van 19% voor fiscaal residenten in E.U.

De persoon die het onroerend goed koopt, al dan niet woonachtig in Spanje, is verplicht om 3% van de verkoopprijs in te houden en te storten bij de Belastingdienst, zijnde een betaling op grond van de overeenkomstige meerwaardebelasting van de verkoper uit de verkoop. In het geval dat de inhouding van 3% niet wordt gestort bij de belastingdienst, zal het onroerend goed worden onderworpen aan de betaling van de inhouding van 3% of aan de vermogenswinstbelasting.

Wanneer er geen winst voor de verkoper is, zal hij het recht hebben om de teruggave van de inhouding te eisen. Om dit te kunnen recupereren, moet hij de niet-ingezetene inkomstenbelasting in de laatste vijf jaar hebben bijgewerkt in zijn betalingen.

Andere kosten voor de verkoper

Certificaat van de Gemeenschap van Eigenaars. Dit certificaat is bij de koopakte gevoegd, als garantie voor de koper dat er geen schuld is ten gunste van de Gemeenschap.

Energiecertificaat, zijnde een officieel document dat is opgesteld door een bevoegde technicus en dat objectieve informatie bevat over de energiekenmerken van een gebouw.

2. BELASTINGEN VOOR HET BEZIT VAN EEN WONING IN SPANJE

De belastingen die voortvloeien uit de aankoop van een onroerend goed variëren niet, ongeacht of het onroerend goed wordt aangekocht door een particulier of door een al dan niet in Spanje gevestigde vennootschap.

Aankoop door een natuurlijke persoon die niet in Spanje woont.

1. Inkomstenbelasting voor niet-ingezetenen voor particulieren. (Impuesto sobre la renta de no residentes.)

De Spaanse Inkomstenbelasting voor niet-ingezetenen is een aangifte belasting, die alle niet-ingezetene natuurlijke personen die eigenaar zijn van een onroerend goed in Spanje, moeten presenteren aan de **Spaanse Belastingdienst** op een jaarlijkse basis.

Wanneer het onroerend goed eigendom is van een echtpaar, of van meer dan één persoon, is elke persoon een onafhankelijke belastingbetaler en moet er een individueel belastingformulier worden voorgelegd.

Afhankelijk van het gebruik van het onroerend goed zal de **inkomstenbelasting in Spanje** als volgt worden berekend:

- Berekening van het inkomen, rekening houdend met het exclusieve persoonlijke gebruik van de eigenaars. Een bepaald tarief wordt toegepast op de kadastrale waarde van het onroerend goed.
- Berekening van het inkomen in het geval dat het onroerend goed wordt verhuurd: de huurprijs zonder aftrek van eventuele kosten zal in aanmerking worden genomen.

In beide gevallen, voor **Europese niet-ingezetenen**, is het toe te passen tarief 19%.

3. DOCUMENTATIE BIJ EEN VERKOOP-TRANSACTIE

Standaard documentatie vereist

1. Koopakte die werd toegekend bij de aankoop van het onroerend goed.
2. Paspoorten en NIE-certificering van de huidige eigenaars.
3. Tarieven (IBI) en diverse leveringen (water, elektriciteit, enz.).
4. Contactgegevens van de Gemeenschap van Eigenaren, notulen van de laatste Algemene Gemeenschapsvergadering en de verordeningen van de Gemeenschap.
5. Certificaat van de Gemeenschap.
6. Certificaat van eerste beroep.
7. Energiecertificaat.

Documentatie bij de koopakte

1. Paspoorten van de betrokken partijen.
2. NIE-nummers van betrokken partijen.
3. Kopie van elke overdracht of cheque die is uitgegeven voor de betaling van de prijs, inclusief cheques voor andere betrokken professionals als Vastgoedmaatschappij, Advocaat, Bank.
4. Ontvangst van de tarieven. (IBI)
5. Certificaat van de Gemeenschap van Eigenaren.
6. Informatie van het Kadaster.
7. Energiecertificaat.



Uw belangen worden in Spanje niet behartigd door een notaris, maar wel door een advocaat.

INVESTINSPAIN steunt daarbij op een team aan advocaten en fiscalisten die Nederlands, Engels, Frans en Spaans spreken. Zij werken met vaste toegewezen advocaten en fiscalisten voor onze klanten, wat een op maat service mogelijk maakt.

Persoonlijke documentatie gevraagd aan de klant die de woning koopt

- Documenten voor identificatie. Paspoort, identiteitskaart, NIE.
- Nutsrekeningen als bewijs van een permanent adres in hun land.
- Visitekaartje.
- Brief van de accountant om de oorsprong van de inkomsten en fondsen te certificeren die in Spanje moeten worden geïnvesteerd, identificatie van de fiscale woonplaats en de naleving van de fiscale verplichtingen.

Vereisten voor de verwerving van het onroerend goed in Spanje

1. Verkrijgen van NIE-nummer.
2. Het openen van een bankrekening in Spanje op naam van de toekomstige eigenaars, om de prijs te betalen en de betaling via domiciliëring van de verschillende leveringen te organiseren.
3. Registratie van de koper en de verkoper bij de belastingdienst, om de belastingen die voortvloeien uit de transactie te kunnen vereffenen.

4. DE ERF- EN SCHENKBELASTING IN ANDALUSIË

De erf- en schenkbelasting wordt in Spanje via één **belastingwet op nationaal niveau geregeld**, met tarieven van 7,65% tot 34%. Voor schenkingen zijn er daarbovenop nog vermeerderingen op basis van uw relatie met de begunstigde. Er zijn echter slechts **enkele beperkte verminderingen** op de te betalen belasting.

De autonome regio's hebben echter de bevoegdheid om verminderingen of reducties aanzienlijk uit te breiden. Zo zijn nalatenschappen in **Andalusië** sinds januari 2017 **tot de eerste 1.000.000 euro vrijgesteld**.

Schenkbelasting

Vanaf 11 april 2019 werd er uiteindelijk een reductie van 99% op de belastbare basis van nalatenschappen én schenkingen ingevoerd, dit bovenop de reeds bestaande verminderingen. Denk bijvoorbeeld aan de vrijstelling van de eigen woning in de erfbelasting.

Wanneer u dus een woning in Andalusië schenkt met waarde van 800.000 euro, bedraagt de belastbare basis slechts 8.000 euro. Dit betekent dat het tarief wordt toegepast op 8.000 euro, en niet op 800.000 euro.

Voor wie geldt dit?

Deze voorwaarden en vermindering van belasting geldt in het geval u schenkt aan uw kinderen, adoptiekinderen, ouders, adoptieouders, grootouders of overgrootouders. Ook als u wenst te schenken aan uw echtgenoot of wettelijk samenwonende partner kunnen zij zich beroepen op de maatregel.

Voorwaarden

De schenkingen dienen plaats te vinden door middel van een Spaanse notariële akte. Indien het een schenking in geld betreft, dient u ook de oorsprong van de middelen aan te tonen.