

Een tweede verblijf in het buitenland: Spanje

Velen dromen van een vakantiehuisje in een zuiders land. Als u deze droom wil realiseren, moet u zich wel eerst goed informeren. Het kopen en bezitten van onroerend goed in een ander land brengt immers heel wat juridische en fiscale gevolgen met zich mee. In een reeks bijdragen zullen wij u verschillende praktische fiscale tips geven, waar u rekening mee moet houden als u uw zinnen heeft gezet op een tweede verblijf in het buitenland. In een vorige bijdrage focusten we al op Italië. In dit deel geven we tips voor wie een woning onder de Spaanse zon verkiest.

Een Spaans buitenverblijf kopen

Als u een onroerend goed in Spanje wil kopen, wordt de fiscale behandeling hiervan grotendeels bepaald door de hoedanigheid van de *verkoper*.

Een btw-plichtige verkoper die een *nieuw gebouw* verkoopt, moet daarop Spaanse btw of *impuesto sobre el valor añadido* aanrekenen. De overdracht van huizen en appartementen wordt belast aan een verlaagd tarief van 10 %. Voor commerciële gebouwen geldt het standaardtarief van 21 %. Daar bovenop komen nog twee extra heffingen: (1) zegelrechten, die naar gelang de gemeente variëren van 0,5 % tot 2 % en (2) een hypotheekrecht van 1,2%. Als een btw-plichtige verkoper een oud gebouw verkoopt, is die verkoop in principe vrijgesteld van btw en worden er registratierechten verschuldigd.

Verkopen van onroerende goederen door *particulieren* (die niet-btw-plichtig zijn), worden nooit aan btw onderworpen. Bij deze verrichtingen zijn er registratierechten verschuldigd, afhankelijk van de regio waar het goed gelegen is bedraagt die tussen 6 en 10 % (*impuesto sobre transmisiones patrimoniales onerosas y actos jurídicos documentados*).

Bij deze aankoop moet u er goed op letten of de verkoper al dan niet een Spaans rijksinwoner is. Als de verkoper immers geen inwoner is van Spanje, moet u als koper 3 % van de koopprijs inhouden als voorheffing op de Spaanse belasting voor niet-inwoners (*impuesto sobre la renta de los no residentes*). Binnen de drie maanden na de verkoop moet u via het formulier 212 de koop melden en de ingehouden 3% doorstorten aan de Spaanse belastingdienst. Aan het niet-naleven van deze verplichting hangen zware sancties: u wordt mee verantwoordelijk voor de belastingschulden van de verkoper en dat kan op uw nieuw aangekocht vakantiehuis verhaald worden.

Bij het vestigen van een hypotheek is er een hypotheekrecht van toepassing.

Ten slotte is er nog de lokale belasting op waardestijgingen. Ook hier verschilt het tarief van gemeente tot gemeente. U kan bij de koop vrij beslissen of deze belasting ten laste van u als koper of van de verkoper komt. Als de verkoper evenwel een *niet-inwoner* is, vordert de Spaanse administratie de belasting sowieso in bij de koper. Ook deze som kan u dus beter opzij zetten.

COMPTAFID-Benelux NV SA
Brussels

Bld. Edmond Machtensl. 180/100
B-1080 Brussels
Tel: +32 (0)2 410 75 75
www.comptafid.be

COMPTAFID-Benelux NV SA
Antwerp

Schijnparklaan 45
B-2900 Antwerp (Schooten)
Tel: +32 (0)3 658 89 02
www.comptafid.be

COMPTAFID (Schweiz) AG
Zürich

Seefeldstrasse 19 – Postfach
CH-8032 Zürich
Tel.: +41 44 250 2929
www.comptafid.ch

Een Spaanse buitenverblijf bezitten

Zowel België als Spanje kunnen u in principe belasten op het bezit van een onroerend goed in Spanje.

U kan worden belast in België omdat u een inkomen uit dit onroerend goed haalt (= u bent als Belgisch rijksinwoner belastbaar op uw wereldwijd inkomen). Als u de woning niet verhuurt, wordt dit bepaald op de 'huurwaarde' van het goed. Als u de woning wel verhuurt, vormen de werkelijke huurprijs en huurvoordelen die u ontvangt uw onroerend inkomen.

Ook Spanje zal echter de inkomsten uit het onroerend goed willen en mogen belasten, omdat het goed (= de bron van de inkomsten) in Spanje gelegen is.

Om te vermijden dat u én in België én in Spanje belasting zou moeten betalen (twee keer dus), hebben beide landen een verdrag afgesloten 'tot vermindering van dubbele belasting'. In zo'n verdrag spreken twee landen af welk land over welke inkomsten belasting mag heffen, bv. als een inwoner van één land, inkomsten haalt in een ander land omdat hij daar werkt, aandelen bezit of een onroerend goed bezit. De landen bepalen wie er 'heffingsbevoegd' is. In de meeste verdragen, zoals dat tussen België en Spanje, krijgt het land waar het goed gelegen is de heffingsbevoegdheid voor onroerende inkomsten. Dat wil zeggen dat Spanje mag belasten en België niet. Bij ons worden de inkomsten vrijgesteld.

Als u de woning enkel zelf gebruikt en niet verhuurt, zal u toch nog op het bezit belast worden. U wordt geacht er fictieve (huur)inkomsten uit te halen. Deze belasting bedraagt 24,75 % op een fictief huurinkomen van 2 % van de kadastrale waarde of van 1,1 % van deze kadastrale waarde, indien ze na 1994 werd vastgesteld.

Voorbeeld

U bezit een woning in Spanje met een kadastrale waarde (vastgesteld in 2008) van 150.000 EUR. Daar 1,1 % van is 1.650 EUR. Daarop betaalt u dan jaarlijks 24,75 % belasting, wat neerkomt 408,38 EUR.

Iedere eigenaar van een onroerend goed moet daarnaast ook een jaarlijkse lokale onroerende belasting betalen. Die belasting wordt geheven als percentage van de kadastrale waarde. Het tarief varieert naar gelang de gemeente waar het goed ligt en bedraagt meestal rond de 1 %.

Ten slotte komt er mogelijk ook nog een heffing in de Spaanse vermogensbelasting bij. Het tarief hiervan bedraagt tussen de 0,2 en 2,5 %. De eerste schijf van 700.000 euro is evenwel vrijgesteld.

Een Spaans buitenverblijf verhuren

Wie het goed verhuurt, wordt belast op de bruto-opbrengsten, verminderd met de eraan verbonden kosten, meer bepaald de interesten op de lening aangegaan om het goed te kopen en de kosten voor herstel/onderhoud (impuesto sobre la renta de los no residentes).

COMPTAFID-Benelux NV SA
Brussels

Bld. Edmond Machtensl. 180/100
B-1080 Brussels
Tel: +32 (0)2 410 75 75
www.comptafid.be

COMPTAFID-Benelux NV SA
Antwerp

Schijnparklaan 45
B-2900 Antwerp (Schoten)
Tel: +32 (0)3 658 89 02
www.comptafid.be

COMPTAFID (Schweiz) AG
Zürich

Seefeldstrasse 19 – Postfach
CH-8032 Zürich
Tel.: +41 44 250 2929
www.comptafid.ch

Een Spaans buitenverblijf verkopen

Wat als u een meerwaarde realiseert bij de verkoop van uw Spaans vakantiehuis? België en Spanje hebben afgesproken dat Spanje dan mag belasten.

De meerwaarde is gelijk aan het verschil tussen de verkoopprijs en de aankoopprijs, gecorrigeerd met enkele elementen (o.a. aankoopkosten, inflatie,...). De meerwaarde wordt belast aan 21 %. Hier komt ook nog de lokale belasting op de waardestijging van gronden bij.

Een Spaans buitenverblijf erven

Ten slotte moet u nog weten wat de fiscale gevolgen zijn, als uw Spaans vakantiehuisje in uw nalatenschap terechtkomt. Niet-inwoners die een in Spanje gelegen onroerend goed erven, zijn daarop successierechten verschuldigd.

De hoogte van de successie worden mede bepaald door:

- het bedrag dat men ontvangt;
- de graad van verwantschap met de erflater of schenker;
- het vóór de verkrijging bestaande vermogen van de verkrijger (voor niet-inwoners wordt enkel gekeken naar de in Spanje gelegen goederen).

In België kan men ten belope van de Spaanse successierechten een belastingkrediet krijgen, zodat u geen tweemaal successierechten hoeft te betalen op hetzelfde goed.

Andere regels...

Verlies ook de andere lokale wetgeving niet uit het oog, o.a. welke bouwvergunningen heeft u nodig, welke formaliteiten moet u vervullen,...

Ten slotte nog dit

U merkt dat u met heel wat fiscale en ander juridische aspecten moet rekening houden als u een tweede verblijf wil kopen in het buitenland. De bovenstaande tekst geeft een aanzet om u op weg te helpen op uw Spaans avontuur. Voor u overgaat tot concrete investeringen, raden wij u wel aan om uw plannen in detail te bespreken met een specialist. Zo zorgt u ervoor dat uw zuiderse droom geen nachtmerrie wordt.