



**FINANCIAL
ENGINEERING**

Fiscaal-juridische aspecten van uw 2^e woning in Spanje

Second Home – september 2018 – Utrecht

Harjit Singh

ESJ Accountants & Belastingadviseurs

ONDERNEMERS WETEN WAAROM

Agenda

1. Deskundigen
2. Het koopproces
3. Kosten van de aankoop
4. Belastingheffing
5. Vererving en belastingheffing

1. Deskundigen

Deskundigen

1. De makelaar
2. De gestor
3. De notaris
4. De advocaat

Deskundigen

Makelaar

- Vroeger beschermd beroep in Spanje
- Beroepskwalificatie en vergunning waren verplicht
- Verplicht aangesloten bij één van de beroepsorganisaties:
 - Agente de propiedad Inmobiliaria (API)
 - Gestor Intermediario en Promociones de Edificaciones (GIPE)

Deskundigen

Makelaar

- Uitspraak Spaanse Hoogrechtshof in 2001
- Mogelijk het beroep uit te oefenen zonder aangesloten te zijn bij een beroepsorganisatie
- In dat geval geen beroepskwalificatie en vergunning
- Grote kans dat niet-geregistreerd makelaar geen beroepsaansprakelijkheidsverzekering heeft

Deskundigen

Makelaar

- Bij onroerendgoedtransacties vaak meerdere makelaars ingeschakeld
- Dit kan leiden tot aanzienlijke prijsverschillen voor hetzelfde huis
- Makelaarscommissie vaak verdisconteerd in de prijs
- Makelaarscommissie is in Spanje niet gereguleerd door de overheid

Deskundigen

Makelaar

- Doorgaans houdt Spaanse makelaar zich bezig met het bemiddelen in onroerend goed.
- Daarnaast ook werkzaamheden als:
 - Vertalen van stukken
 - Verrichten van kadastraal onderzoek
 - Begeleiding bij voldoening van de koopkosten via een derdenrekening (vergelijk notaris in Nederland)

Deskundigen

Gestor

- Dit beroep komt alleen in Spanje voor
- Vergunning vereist van de Spaanse overheid
- Vrij in het bepalen van zijn tarief
- De meeste Spaanse notariskantoren werken samen met een gestor

Deskundigen

Gestor

- Werkzaamheden zijn administratief van aard:
 - Aanvragen Spaans fiscaal nummer
 - Regelen van aansluitingen bij energiebedrijven
- De grotere gestoria's treden doorgaans ook op als boekhouder en belastingadviseur
- Vaak gebruikt als fiscaal vertegenwoordiger door buitenlandse belastingplichtigen

Deskundigen

Notaris

- Is zowel ambtenaar als vrije beroepsbeoefenaar
- Belangrijkste taak is om bepaalde belastingen te innen
- Rechercheplicht bij onroerendgoedtransacties
- Maximaal 4 dagen vóór de ondertekening van de eigendomsakte (het liefst de dag ervoor):
 - Beschrijving onroerend goed opvragen
 - Controle juridische eigenaar
 - Controle schulden, hypotheke, beslagen

Deskundigen

Advocaat

- Deze dient altijd ingeschakeld te worden, omdat onroerend goed vaak niet of niet goed is ingeschreven
- Treedt op als gevolmachtigde van de partijen
- Verantwoordelijk voor de aanlevering van benodigde stukken bij de notaris
- Controleert kadaster en gemeentelijke verordeningen. Kijkt of werkelijkheid overeenkomt met de beschrijvingen. Bijvoorbeeld: illegaal aangebouwd?

Deskundigen

Advocaat

- Controle IBI (onroerende-zaakbelasting) en basura (afvalbelasting) -> verkoper betaalt deze belastingen in het jaar van verkoop
- Controle V.V.E. -> verkoper moet bij zijn met betalen en moet statuten overleggen
- Eventueel opstellen *contrato de arras* (koopcontract zonder financieringsbeding)

2. Het koopproces

Het Koopproces

Kadastraal onderzoek

- Verkoper overhandigt aan de koper een kopie van de *escritura de compraventa*
- De *escritura* is een document met de essentiële eigendomsgegevens van het onroerend goed zoals ingeschreven in het *Registro de Propiedad*

Het Koopproces

Kadastraal onderzoek

Het is gebruikelijk de in de *escritura* opgenomen gegevens te laten controleren

- door een advocaat of *gestor*
- bij het *Registro de propiedad* (eigendomsregister)
- bij het *Catastro* (instelling van het Ministerie van Financiën)
- middels aanvraag van een *nota simple*

Het Koopproces

Kadastraal onderzoek

- Gegevens in de *nota simple*:
 - Grenzen van het perceel
 - Vermelding naam van de huidige eigenaar en eventuele mede-eigenaren
 - Vermelding van eventuele hypotheeken, schulden of beslagen op het onroerend goed
 - Vermelding van de voldoening van de belastingen

Het Koopproces

Kadastraal onderzoek

Zodra alle gegevens zijn gecontroleerd kan het kadastraal onderzoek worden afgesloten en kan men overgaan tot de onroerendgoedtransactie.

Het Koopproces

Onroerendgoedtransactie

- Door ondertekening van de *escritura* verwerft de koper de eigendom
- Na inschrijving in het *Registro de propiedad* heeft de transactie ook derdenwerking
- Let op: Bij notaris is kennis van Spaanse taal noodzakelijk. Neem een (officiële) vertaler mee die mee tekent in de akte en verklaart correct te hebben vertaald.

Het Koopproces

Onroerendgoedtransactie

- Tevens dient de eigendomsoverdracht in het *Catastro* ingeschreven te worden
- Dan wordt de nieuwe eigenaar belastingplichtig voor de gemeentelijke belastingen

Let op!

- Teken nooit een *contrato de reserva*
 - > contract met aanbetaling van klein deposito dat recht geeft om het onroerend goed binnen 30 dagen te kopen. Indien u afziet van de koop, bent u dit deposito kwijt!

3. Kosten van de aankoop

Kosten van de aankoop

Kosten voor rekening van de koper

1. Notariskosten:

- Afhankelijk van de regio
- 0,3% – 1% van de koopsom
- 21% BTW over de notariskosten

Kosten van de aankoop

Kosten voor rekening van de koper

2. Kosten van andere ingeschakelde deskundigen zoals de advocaat (1%–2% van de koopsom) en *gestor*

3. Kosten van de inschrijving in het *Registro de propiedad* en het *Catastro*

Kosten van de aankoop

Kosten voor rekening van de verkoper

1. Makelaarskosten:

- Doorgaans tussen de 4% en 6%
- De grote makelaars hanteren ook wel 3% voor de koper en 3% voor de verkoper
- Dit is een netto bedrag. Hierover wordt nog 21% BTW berekend

4. Belastingheffing

Inwonerschap & belastingplicht

Inkomstenbelastingheffing in Nederland

- Woonplaatsbeginsel
- Profijtgedachte (persoon)
- Onbeperkte belastingplicht
- Wereldinkomen belast

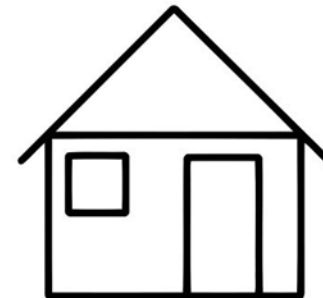
Inwonerschap & belastingplicht

Inkomstenbelastingheffing in Nederland

- **Box 1: Inkomsten uit werk en (eigen) woning**
- **Box 2: Inkomsten uit aanmerkelijk belang**
- **Box 3: Sparen & beleggen (tweede woning)**

Niet-inwonerschap & belastingplicht

Inwoner van Nederland



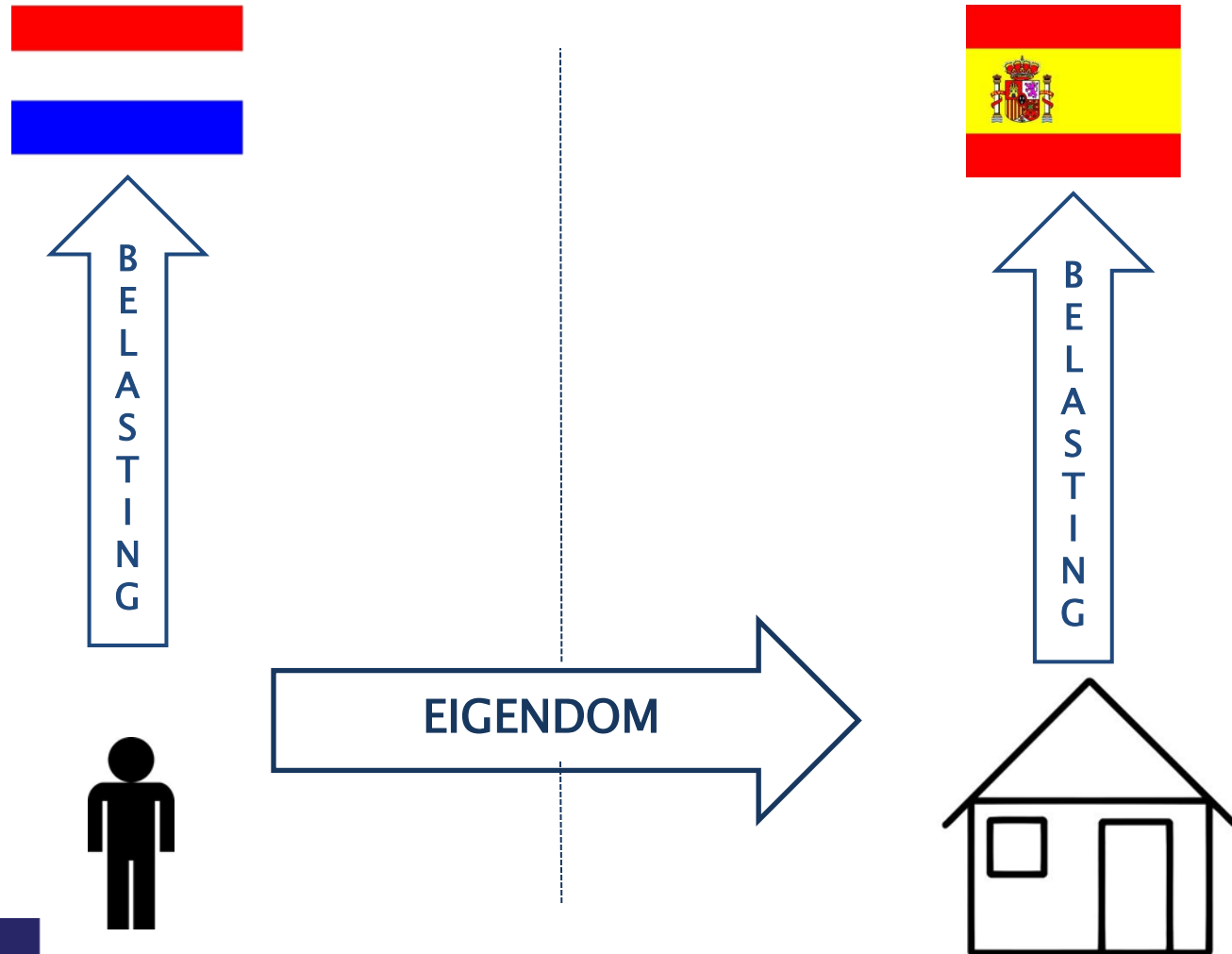
Niet-inwonerschap & belastingplicht

Spanje

- Bronbeginsel/situsbeginsel
- Profijtgedachte (object)
- Beperkte belastingplicht niet-inwoner
- Tweede woning belast in land waar de stenen staan

Niet-inwonerschap & belastingplicht

Inwoner van Nederland: wereldinkomen belast



Niet-inwonerschap & belastingplicht

Dubbele belastingheffing?

- Nederland verleent voorkoming van dubbele belasting
- Op grond van belastingverdrag met Spanje
 - > *Nederland heft niet over de 2e woning in Spanje*

Niet-inwonerschap & belastingplicht

Aangifte in 2 landen

Nederland

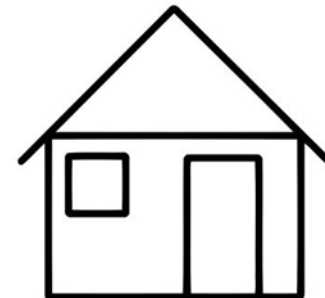
- Inwonerschap
- Wereldinkomen
- Buitenlandse woning(box 3)
- Grondslag: WEV
- Voorkoming

Spanje

- Niet-inwonerschap
- Inkomsten uit buitenlandse woning

Belastingheffing

Uitgangssituatie



Belastingheffing

Uitgangssituatie

- Inwoner van Nederland met 2e woning in Spanje
- Waarde economisch verkeer: € 400.000
- Gedurende 3 maanden verhuurd
- Totale huurinkomsten: € 8.000
- Verkoop na 10 jaar voor € 500.000
- Aankoopprijs: € 400.000

Belastingheffing

Heffingsmomenten

1. Aankoop van de woning
2. Bezit van de woning
3. Verhuur van de woning
4. Verkoop van de woning

Belastingheffing

Heffingsmoment 1 : aankoop

Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP)

- Overdrachtsbelasting
- Grondslag: Escritura-waarde
(Prijs zoals overeengekomen tussen partijen)
- Tarief : 10%
- Nieuwbouw: 10% BTW

-> 10% x € 400.000 = € 40.000

Belastingheffing

Heffingsmoment 2: bezit

Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)

- Onroerende-zaakbelasting
- Grondslag: valor catastral (kadastrale huurwaarde)
- Tarief 0,4%
- Gemeentes gerechtigd tarief te wijzigen

Belastingheffing

Heffingsmoment 2: bezit

Impuesto extraordinario sobre el patrimonio (IP)

- Vermogensbelasting
- Per 1 januari 2008 gereduceerd tot 0%
- Heractivering per 2011. Tijdelijk?
- Grondslag: nettowaarde vermogen (2^e woning)
- Belastingvrije voet: € 700.000
- Tarief: 0,2% – 2,5%

-> *WEV = € 400.000, dus IP bedraagt € 0*

Belastingheffing

Heffingsmoment 2: bezit

Spaans huurwaardeforfait:

- IRNR (Spaanse inkomstenbelasting niet-resident) verschuldigd als woning niet is verhuurd
- Evenredig verminderd aan verhuurde periode
- Grondslag: 2% van valor catastral
- Tarief: 19%

Belastingheffing

Heffingsmoment 3: verhuur

IRNR:

- Spaanse inkomstenbelasting voor niet-resident
- Grondslag: werkelijk genoten huuropbrengsten
- Tarief: 19%

Belastingheffing

Heffingsmoment 2 & 3: bezit & verhuur

Cijfervoorbeeld IRNR:

Waarde economisch verkeer € 400.000

Gedurende 3 maanden verhuurd

Huurinkomsten € 8.000

Huurinkomsten: € 1.520

€ 8.000 x 19%

Huurwaardeforfait: € 1.140

$9/12 \times (2\% \times € 400.000) \times 19\%$

Totaal: € 2.660

Belastingheffing

Heffingsmoment 4: verkoop

Plus valía:

- Gemeentelijke meerwaardebelasting
- Grondslag: stijging kadastrale waarde grond
- Tarief:
Verschilt per gemeente
Tussen de 0,4% en 0,9%

Belastingheffing

Heffingsmoment 4: verkoop

Vermogenswinstbelasting:

- Geheven over grond en opstal
- Grondslag: waardeverschil bij aankoop & verkoop
- Aankoopprijs mag vermeerderd met kosten zoals IVA/ITP, kosten ter uitbreiding of verbetering (geen onderhoudskosten)
- Tarief: 19%
- 3% voorheffing bij verkoop door niet-inwoner

Belastingheffing

Heffingsmoment 4: verkoop

Voorbeeld van verkoop na 10 jaar bezit:

	Waarde bij koop:	Waarde bij verkoop:
-grond	€ 200.000	€ 210.000
-opstal	<u>€ 200.000</u>	<u>€ 290.000</u>
	€ 400.000	€ 500.000
Plus valía		
€ 10.000 x 0,5%		€ 50
Vermogenswinstbelasting		
€ 500.000 -/- € 440.000 x 19%		<u>€ 11.400</u>
Totaal		€ 11.450

Belastingheffing

Totale heffing

Koop

- Overdrachtsbelasting/BTW 10% € 40.000

Bezit

- Onroerende-zaakbelasting € 1.600
- Huurwaardeforfait € 1.140
- Vermogensbelasting < € 700.000 (0%) € 0

Verhuur

- Inkomstenbelasting (IRNR) € 1.520
- Totaal (jaarlijks) € 4.260

Verkoop

- Plus valía € 50
- Vermogenswinstbelasting € 11.400

Let op!

- In Spanje is het gebruikelijk dat partijen zelf bepalen voor welk bedrag het onroerend goed in de *escritura* getransporteerd wordt
- Meestal een lagere prijs om belastingen te besparen
- De belastingdienst kan tot 5 jaar na de koop de koopprijs nazien en dus naheffen

5. Vererving & belastingheffing

Casus

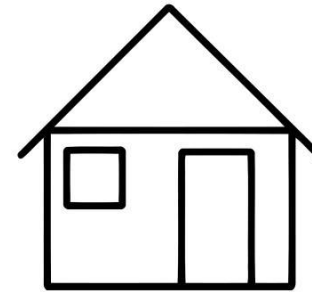


MOEDER



ZOON

EIGENDOM



ERFENIS

Erfbelasting Nederland

Aanknopingspunt Nederlandse Successiewet

- > woonplaats erflater (moeder)
- > ten tijde van overlijden
- > woonplaatsfictie van 10 jaar

Erfbelasting Nederland

- > erfgenamen betalen erfbelasting
- > over alle bezittingen en schulden die worden nagelaten
- > mits deze waarde hoger is dan de vrijstelling

Erfbelasting Nederland

De hoogte van de vrijstellingen en tarieven is afhankelijk van de relatie tussen de overledene en de erfgenaam

Erfbelasting Nederland

Relatie	Tarief	Tarief
	< € 123.248	> € 123.248
Gehuwd/gp/ Ongehuwd samenwonend	10%	20%
(Pleeg-)kind	10%	20%
Kleinkind	18%	36%
Overig (bijv. broer/zus)	30%	40%

Erfbelasting Nederland

Relatie	Vrijstelling
Gehuwd/gp/ Ongehuwd samenwonend	€ 643.194
(Pleeg-)kind	€ 20.371
Kleinkind	€ 20.371
Ouder	€ 48.242
Overig (bijv. broer/zus)	€ 2.147

Casus



MOEDER



ZOON

EIGENDOM



ERFENIS

Erfbelasting Nederland

- > Nederland heft erfbelasting over het wereldvermogen van haar inwoners
- > Bezit u een vakantiewoning in Spanje, dan zal Nederland erfbelasting heffing over deze woning
- > Indien Spanje ook heft (situsbeginsel) over deze woning, zal Nederland de buitenlandse erfbelasting verrekenen met de Nederlandse erfbelasting

Erfbelasting Nederland

- Moeder woont ten tijde van overlijden in Nederland
- Vakantiewoning in Spanje, WEV € 400.000
- Meerderjarige zoon is enig erfgenaam
- Zoon heeft geen ander vermogen in Spanje
- Vrijstelling: € 20.371

-> Zoon betaalt € 63.600 erfbelasting in Nederland

Erfbelasting Spanje

Tarieven zijn afhankelijk van een aantal factoren:

- > Verwantschap tussen erflater en erfgenaam
- > De som van de verkrijging per erfgenaam
- > Het Spaanse netto-vermogen van de verkrijger

(Aan dit vermogen wordt een factor toegerekend per categorie. In deze casus is er geen ander Spaans vermogen)

Erfbelasting Spanje

Verwantschap:

- I: (Geadopteerde) afstammelingen jonger dan 21 jaar
- II: (Geadopteerde) afstammelingen van 21 jaar en ouder, echtgenoot en (adoptief) ascendenten
- III: Broers/zussen, ooms/tantes, neven/nichten, ascendenten
en afstammelingen door huwelijk tot de vierde graad
- IV: Overig (waaronder samenwonende partner)

Erfbelasting Spanje

Vrijstellingen

I: € 15.956,87 + € 3.990,72 voor elk jaar onder de 21

met een maximum van € 47.858,59

II: € 15.956,87

III: €7.993,46

IV: Geen vrijstelling

Erfbelasting Spanje

Tariefschijf:

- Begint bij 7,65%
- Bij waarde van € 100.000 is tarief maximaal 16,15%
- Bij waarde van € 200.000 is tarief maximaal 21,25%
- Boven waarde van € 797.555,08 is maximumtarief 34%

Erfbelasting Spanje

WEV woning	€ 400.000,00
Vrijstelling	€ <u>15.956,87</u> -/-
Netto verkrijging	€ 384.043,13

-> Meerderjarige zoon betaalt in Spanje € 76.898

Verrekening erfbelasting

Spanje : € 76.898

Nederland: € 63.600

Verrekening door Nederland:

In Spanje voldoen: € 76.898

In Nederland voldoen: € 0

Totaal: € 76.898

Erfbelasting Spanje

Bij vererving van onroerend goed krijgt u naast de erfbelasting ook te maken met de Plus valía

Erfbelasting Spanje

Plus valía Spanje

- Gemeentelijke meerwaardebelasting
- Grondslag: stijging kadastrale waarde grond
- Tarief:
Verschilt per gemeente
Tussen de 0,4% en 0,9%
- Deze heffing wordt niet verrekend met de Nederlandse erfbelasting

Vragen?

ESJ Accountants & Belastingadviseurs



Harjit Singh

E-mail: harjit.singh@esj.nl

M: +31 (0)6 240 953 09

Stand I15

MIJN TWEEDE WONING

MET WELKE **BELASTINGEN** KRIJG IK TE MAKEN?



HARJIT SINGH
MAURICE DE CLERCQ
NIEK OP DEN KAMP