

COLOFON

Uitgeverij Guide Lines
Cortenbachelordreef 27 - 6367 GG Voerendaal (NL)
T. + 31 (0)45-5754218 | E. guidelines@planet.nl
www.eenhuisinhetbuitenland.nl

VERKOOP VAN EEN HUIS IN SPANJE

18^e druk 2022-2024

CIP GEGEVENS KONINKLIJKE BIBLIOTHEEK, DEN HAAG

Gillissen, P.L.

Juridische, fiscale, financiële en praktische aspecten van de verkoop van een huis in Spanje.

ISBN: 978-94-92895-30-1

Trefwoorden: wonen in Spanje; aankoop onroerend goed Spanje; juridische en fiscale aspecten van vestiging en onroerend goed in Spanje

© P.L. Gillissen | Guide Lines 2022-2024

Niets uit deze uitgave mag worden veelevoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch, op geluidsband of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van de uitgever.

All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted, in any form, by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording or otherwise without the written permission of the publisher.

De informatie in deze is uitsluitend als algemeen informatief bedoeld. Aan de juridische en fiscale inhoud ervan kunnen geen enkele rechten worden ontleend. Wij adviseren u immer en altijd een deskundige te raadplegen omtrent uw persoonlijke juridische en fiscale situatie, daar elke positie anders is; en uw situatie wellicht de uitzondering op de rechtsregel vormt. (general and overall disclaimer)

Hoewel bij de samenstelling van deze uitgave de grootst mogelijke zorg is betracht, kunnen na het ter perse gaan tijdgebonden gegevens, tarieven, adressen, telefoon- en faxnummers veranderen. De uitgever kan hiervoor geen aansprakelijkheid aanvaarden. Natuurlijk is gestreefd naar volledigheid. Maar ook binnen de omvang van dit boek is het onmogelijk om compleet te zijn. De uitgever kan hiervoor geen aansprakelijkheid aanvaarden. De uitgever heeft gebruik gemaakt van diverse informatiebronnen. Hierbij heeft de uitgever ernaar gestreefd alle auteursrechtelijke wettelijke bepalingen in acht te nemen. Degenen, die desondanks menen zekere rechten te kunnen doen gelden, kunnen zich alsnog tot de uitgever wenden.

Nederlands-Spaanse nieuwsbrief

Juridische en fiscale gegevens veranderen regelmatig.

Wilt u op de hoogte blijven ?

Neem dan een abonnement op de Nederlands-Spaanse nieuwsbrief.

Mail uw gegevens aan uitgeverij Guide Lines: guidelines@planet.nl
o.v.v. **Nederlands-Spaanse nieuwsbrief**

Second Home- en Emigratiebeurzen

Beursagenda en gratis entreekaarten kunt u bij ons aanvragen:

guidelines@planet.nl

Na te bestellen handboeken en dossiers:

- Handboek Wonen en kopen in Spanje
- Handboek Spaanse nalatenschappen
- Financiering van een huis in Spanje
- Uw auto in Spanje
- Verhuren van een huis in Spanje
- Verkoop van een huis in Spanje
- Tweede verblijf en de Belgische fiscus
- Vakwoordenboek Spaans onroerend goed (NL-SP / SP-NL)
- Ontwikkelingen op de Spaanse vastgoedmarkt
- Handboek Starten van een zaak in Spanje
- Emigratie-handboek
- Hoe begin ik een Bed & Breakfast
- Overzicht Nederlandstalige makelaars in Spanje
- Overzicht Nederlandstalige juristen, fiscalisten en adviseurs in Spanje
- Dossier & update uw tweede huis in het buitenland en de Nederlandse box 3

Te bestellen via onze website:

**www.eenhuisinhetbuitenland.nl > onder land: Spanje
(of mail: guidelines@planet.nl)**

Inhoudsopgave

1. Inleiding	11
2. Tips en adviezen bij de verkoop van uw huis	12
De rol van de notaris	16
3. De makelaarscommissie	
Wie betaalt de makelaarscommissie ?	18
Dubbele commissies	18
Tip !	19
Verkoop door een of meerdere makelaars ?	19
4. Documenten bij verkoop van de woning	
Welke documenten heeft u nodig om uw huis in Spanje te kunnen verkopen ?	20
De Nota Simple	20
Wat staat er in de nota simple ?	21
Kopie Eigendomsakte van de woning	21
Waarom is de eigendomsakte van belang ?	21
Het Energie Certificaat	22
Bewijs van roeyement van de hypotheek	23
Laatst betaalde rekeningen	23
IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles)	23
Statuten van de vereniging van eigenaren bij verkoop van de woning in een urbanisatie of appartementencomplex	24
Technische inspectie van gebouwen	24
Bewoonbaarheidsverklaring (cédula de habitabilidad = CH)	25
De Cedula de Habitabilidad is een juridisch belangrijk document	25
Wat staat er in de Cédula de Habitabilidad ?	26
Verskillende soorten Cédulas de Habitabilidad	26
Cédula de primera ocupación	26
Cédula (of Licencia) de segunda ocupación :	27
Cédula (of Licencia) de primera ocupación de rehabilitación	27
Hoe verkrijgt u de verklaring van bewoonbaarheid?	28
Wat staat er in de Licencia ?	28
Geldigheidsduur Cédula de Habitabilidad (CH)	29
De CH kan geldig zijn voor een periode van 5 jaar, 10 jaar of onbeperkt.	
5. Verkoop van een nieuwbouwwoning	
Inleiding	30
Licencia de Primera Ocupación (= gemeentelijke woonvergunning)	30
Declaración de Obra Nueva (verklaring van nieuwbouw)	31
Final de obra	31
Licencia de Primera Ocupacion (LPO)	32

Nieuwe bouwvoorschriften	32
6.Het energiecertificaat bij verkoop van een huis in Spanje	
Per 1 juni 2013 is een Energie-Certificaat verplicht bij verkoop van een huis	34
Welke soort onroerend goed is verplicht een EPC te hebben ?	34
Welke onroerend goed is uitgezonderd van een EPC ?	35
Enkele aandachtspunten:	35
Wie is verantwoordelijk ?	36
Register	36
7. Het verkoopproces; de juridische aspecten	
Inleiding	37
Oriëntatie	37
De Onderhandse aktes	37
Ontbindende voorwaarden	37
Notariële akte	38
Afwikkeling van de vastgoedtransactie	38
8. Verkoop woning in Spanje via volmacht	
Inleiding	39
9. Verkoopproces	
Het reserveringscontract en de reserveringssom	41
Inhoud reserveringscontract	41
Aanvraag NIE Nummer	42
Verwar NIE nummer niet met een ID-document !	42
Onderzoeksfase door de advocaat van de koper	42
Van belang bij de vastgoedtransactie. Wie is de eigenaar van de grond ?	43
Een belangrijk document tijdens deze fase is de Nota Simple Informativa (afgekort Nota Simple)	43
Wat staat er in de nota simple informativa ?	44
Het privé-koopcontract (Contrato privado de compraventa)	45
Welke zaken worden in het privé-koopcontract vermeld ?	45
Wat moet de verkoper aan de koper kunnen tonen ?	47
Verskillende soorten certificaten voor bewoonbaarheid	48
Ontbindende voorwaarden en boete clausules	49
Contrato de arras of contrato de compraventa ?	49
Terugtrekken kan, maar met een boete	50
De verschillende vormen uitgelicht	50
Contrato de arras penitenciales	50
Contrato de Arras confirmatorias	51
Contrato de Arras penales	51
Ondertekenen eigendomsakte bij de notaris	51
Van Contrato privado de compraventa naar escritura	51
Opmerking	52

Registratie van de eigendomsakte	52
Catastro	53
De rol van de advocaat	53
Wat kan een advocaat voor u doen ?	53
Vervolgonderzoek en taken van uw advocaat:	54
Rol van de gestor	55

10. De financiële transactie

Inleiding	57
Financiële transactie in Nederland	57
Financiële transactie in Spanje	57
Hoe werkt de betaling per bankcheque (cheque bancario) ?	58
Waar moet de verkoper opletten bij ontvangst van de bankcheque ?	59
Betaling van de koopsom middels een overboeking	60
Verkoop en de betaling van de hypotheek	61
Koop en afsluiten van de hypotheek	61
Afrekening met de makelaar van de verkoper	61
Verkoop van de woning, als er meerdere eigenaren zijn	61
Afrekening met de notaris	62
Nog enkele opmerkingen omtrent de betaling van de koopsom	62
Anti-witwasmaatregelen	63

11. Minimale verkoopwaarde

Inleiding	64
Vanaf 2022 geldt de referentiewaarde (Valor de Referencia Catastral)	64
Hoe wordt de referentiewaarde (Valor de Referencia de Catastral) vastgesteld ?	64
Hoogste waarde telt	65
Nadeel voor bestaande huizen met achterstallig onderhoud	65
Voorbeeld	66

12. Kosten bij de verkoop van onroerend goed

Kosten voor het verkrijgen van noodzakelijke documenten (Verkoper)	67
Vermogenswinstbelasting (Verkoper)	67
Inhouding niet-ingezetenen (verkoper)	67
Plusvalía (Verkoper)	68
Makelaarscommissie (Verkoper)	68
Kosten voor het opzeggen van de hypotheek (verkoper)	68
Juridische kosten (verkoper en koper)	68
Notariskosten (koper)	68
Overdrachtsbelasting (koper)	69
Taxatiekosten onroerend goed (koper)	69

13. Fiscale aspecten bij de verkoop van een huis in Spanje (Plusvalía)

Inleiding	70
Fiscale aspecten bij verkoop van een huis in Spanje	70

Met welke belastingen krijgen u te maken bij verkoop van uw Spaanse woning ?	70
Plusvalía Municipal	70
Vermogenswinstbelasting	70
Plusvalía	70
Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IVTNU)	70
Meerwaarde belasting (Plusvalía) en de Valor de Referencia Catastral	72
Valor de Referencia Catastral en de gevolgen bij de overdracht, erfenissen en schenkingen	72
Hoogte van de gemeentelijke meerwaardebelasting	73
Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IVTNU), afgekort plusvalía	73
Speculatiewinsten wel belast	73
Rekenmethode voor het berekenen van de plusvalía	74
Coëfficiënten Tabel na bezitsperiode (Tiempo de posesión/Periodo de generación)	75
Rekenvoorbeeld 1	76
Reële meerwaarde (la plusvalía real)	76
Meerwaarde op basis van método objetivo	76
Rekenvoorbeeld 2	76
Tarieven Plusvalía	77
Tabel: Plusvalía tarieven	77
Waardestijging van de grond en verkoop van uw huis met verlies	77

14.Fiscale aspecten bij de verkoop van een huis in Spanje (vermogenswinstbelasting = Impuesto sobre incremento de patrimonio de la venta de un bien inmueble

Vermogenswinstbelasting (= Impuesto sobre incremento de patrimonio de la venta de un bien inmueble)	79
Belastbare basis voor de verkoper bij berekening vermogenswinstbelasting	79
Rekenvoorbeeld bij verkoop van een huis door een resident in Spanje	80
Verschuldigde vermogenswinstbelasting in Spanje	80
Aftrek/vermindering op de vermogenswinst	81
Inflatiecorrectie afgeschaft	81
Vrijstelling vermogenswinstbelasting	82
Vrijstelling vermogenswinstbelasting voor fiscaal residenten in Spanje ouder dan 65 jaar	82
Hoe zit het met de vrijstelling, als de woning op naam staat van 2 eigenaren (dos titulares), en één van de eigenaren nog geen 65 jaar is en de andere wel ?	82
Hoe zit het bij verkoop van het blote eigendom, als de eigenaar 65 jaar of ouder is	82
Voorwaarden vrijstelling fiscaal residenten in Spanje jonger dan 65 jaar	82
Vermindering vermogenswinstbelasting wordt als volgt berekend:	84
Vrijstelling voor fiscaal residenten ouder dan 65 jaar, die de vermogenswinst herinvesteren in een pensioenfonds/lijfrente	84
Tarieven niet-residenten	84
Voorheffing (Retención) vermogenswinstbelasting bij verkoop door niet-residenten	85
Voorheffing is geen eindheffing	85
Let op !	86
Globaal overzicht verkoopkosten voor de verkoper	86

15. Belastbare basis voor de koper bij aankoop

Inleiding	87
Overdrachtsbelasting	87
Over welke waarde wordt overdrachtsbelasting geheven ?	87
Vanaf 2022 geldt de referentiewaarde (Valor de Referencia Catastral)	87
Hoe wordt de referentiewaarde (Valor de Referencia de Catastral) vastgesteld ?	88
Hoogste waarde telt	88
Nadeel voor bestaande huizen met achterstallig onderhoud	88
Voorbeeld	89
Tarieven Spaanse overdrachtsbelasting	89
Impuesto de la compra de una vivienda usada	90
Enkele gereduceerde tarieven	90
Laat vooraf de aankoopkosten uitrekenen !	91
Wat zijn de gevolgen als u de nieuwe minimale fiscale referentiewaarde niet toepast bij de aankoop ?	91
BoeteprocEDURE van de Spaanse Belastingdienst	
Als u toch in beroep wilt gaan tegen de referentiewaarde	92
Wat zijn de risico's van het aantekenen van een beroep tegen de referentiewaarde ?	92
Wat gebeurt er met onroerend goed zonder de nieuwe fiscale waarde?	93
Nieuwbouwwoningen en de nieuwe referentiewaarde	93
Belasting bij aankoop onroerend goed	93
Notariskosten bij aankoop van onroerend goed	94
Notariële akte kosten	94
Registratiekosten van het onroerend goed in het kadaster	94
Aankoop vastgoed middels een vastgoedvennootschap	94
Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados	94
Aan- en verkoop onroerend goed middels een offshore company	95

16. Dafo

Verkoop Illegale bouw en het Dafo Certificaat voor plattelandshuizen in Andalusië	97
Garantie voor verjaring tegen illegale bebouwing	97
Overige voordelen aankoop met DAFO-certificaat	98
Wat staat er in een DAFO Certificaat?	98
Juridisch onderzoek advocaat	99
De kosten van een DAFO Certificaat	99

17. La Renta Vitalicia Inmobiliaria (Onroerend goed lijfrente)

Inleiding	100
Verschillende soorten (la Renta Vitalicia Inmobiliaria)	100
Renta Vitalicia Clásica	100
Renta Temporal Clásica:	
Renta Vitalicia o Temporal Fuera del Hogar	101

18. (Styling) tips om uw huis te verkopen

Inleiding	102
Een eerste indruk is zeer belangrijk	102
Documenten	102
Een realistische prijs	102
Styling van uw huis	102

19. Overzicht Nederlandstalige makelaars in Spanje 104

20. Overzicht Nederlandstalige adviseurs in Spanje 107

Juridische, fiscale en financiële adviseurs	107
---	-----

Geraadpleegde bronnen & instanties