

COLOFON

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

WONEN EN KOPEN IN SPANJE

20^e druk 2026-2028

CIP GEGEVENS KONINKLIJKE BIBLIOTHEEK, DEN HAAG

© P.L. Gillissen | Guide Lines 2026-2028

Wonen en kopen in Spanje; juridische en fiscale vraagbaak voor Nederlanders, die zich in Spanje willen vestigen en/of in Spanje onroerend goed willen kopen.

ISBN: 978-94-92895-51-6

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

Niets uit deze uitgave mag worden veeleenvoudigd 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.

Foto's cover : www.puurspanje.nl
www.casalasdunas.nl
www.ro-spain.com

Nederlands-Spaanse nieuwsbrief

Juridische en fiscale gegevens veranderen regelmatig.

Wilt u op de hoogte blijven ?

Neem dan een gratis 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:

- Huren en verhuren van een huis in Spanje (toeristische verhuur)
- (PDF) Dossier Uw tweede huis in het buitenland en de Nederlandse Box 3 heffing
- Handboek Spaanse nalatenschappen
- Investeren in Spaans Vastgoed
- Financiering van een huis in Spanje
- Uw auto 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
- Succesvol Emigreren naar Spanje
- Emigratie-handboek
- Hoe begin ik een Bed & Breakfast
- (PDF) Update dossier Wonen en kopen in Spanje; met de laatste ontwikkelingen
- Overzicht Nederlandstalige makelaars in Spanje
- Overzicht Nederlandstalige juristen, fiscalisten en adviseurs in Spanje

**Te bestellen via onze website: www.eenhuisinhetbuitenland.nl
> onder land: Spanje (of mail: guidelines@planet.nl)**

Inhoudsopgave

Colofon	
Voorwoord	12
1. Oriëntatiefase	
Motieven	13
Waar kopen ?	14
Indeling Spaanse kust	14
Klimaat	15
Locatie en de ligging van de woning zijn o.a. op de volgende zaken van invloed	15
Checklist waar kopen ?	16
Hoe vindt u onroerend goed ?	18
Beursagenda en vrijkaarten	18
Wat kopen ?	19
Oriëntatie-checklist wat kopen ?	19
Vraagprijs	20
Checklist vraagprijs	21
Ontwikkeling op de Spaanse vastgoedmarkt	23
Staat van onderhoud van het huis	23
Controle checklist bestaande woning	22
Verplicht energiecertificaat	24
Enkele aandachtspunten	25
2. De Spaanse makelaar	
De Spaanse makelaar	27
Steeds vaker registratieplicht, maar afhankelijk van de regio (Comunidad)	27
Registratieplicht makelaars per regio/Comunidad Autónoma	29
Regelgeving makelaars in Spanje	30
Waar moet een makelaar in Spanje aan voldoen ?	29
Voorwaarden om als makelaar officieel geregistreerd te worden	30
Hoe kunt u zien dat u te maken heeft met een geregistreerde makelaar ?	31
Regelgeving Catalonië	32
Regelgeving Andalusië	32
Wie moeten zich registreren ?	32
Branchevereniging makelaars in Spanje	33
Makelaars in autonome regio's zonder registratieplicht	34
Lidmaatschap makelaars van professionele of belangenorganisaties	34
De rol van de Spaanse makelaar	36
Listing agents versus Selling agents	36
Pas op voor lead-generators en hit & run makelaars	37
Checklist keuze makelaar	38
De website van de makelaar	39
Heeft de makelaar een beroepsaansprakelijkheidsverzekering ?	39
Woningpresentaties	40
Referenties	40

Taalgebruik en vertalingen	40
Hoe lang is de makelaar al werkzaam (in hetzelfde gebied, onder dezelfde naam)	40
Makelaars op beurzen	40
Huizenaanbod op sociale media	41
De dienstverlening van een goede Spaanse makelaar	42
Wie betaalt de makelaar ?	43
Kopen van een particulier	44

3. Het koopproces

Schematisch overzicht koopproces	45
Hoe verloopt het Spaanse koopproces	46
Oriëntatie- en bezichtigingsfase	46
Het reserveringscontract en de reserveringssom	46
Inhoud reserveringscontract	47
Aanvraag NIE-nummer	48
Verwar NIE nummer niet met een ID-document	49
Onderzoeksfase door uw advocaat	49
Wie is de eigenaar van de grond ?	50
De Nota Simple Informativa	51
Wat vindt u in de nota simple informativa ?	51
Het privé-koopcontract (contrato privado de compraventa)	52
Inhoud privé-koopcontract	52
Wat moet de verkoper u nog meer kunnen tonen?	53
Verschillende soorten certificaten voor bewoonbaarheid (Cedula de Habitabilidad, Licencia de Primera & Segunda Ocupación)	54
Contrato de arras of contrato de compraventa	56
Contrato de arras penitenciales	57
Contrato de arras confirmatorias	57
Contrato de arras penales	57
Ondertekenen eigendomsakte (escritura) bij de notaris	57
Van contrato privado de compraventa naar escritura	57
Dubbele verkoop	59
Registratie van de eigendomsakte	60
Aangifte en betaling van de overdrachtsbelasting	61
De rol van de advocaat	61
Vervolgonderzoek en taken van uw advocaat	62
Rol van de gestor	63

4. Het kadaster, de escritura en de notaris

Verschil Catastro en Registro de Propiedad	65
De oppervlakte van uw grondstuk	66
Gegevens onroerend goed in het Catastro en het Registro worden gelijk getrokken	66
Wetswijziging	67
Identificador Unico de Finca Registral (IDUFIR)	68
Wat is een escritura ?	68
Verschillende soorten escrituras	69

Escritura publica de compraventa	69
Copia Simple	70
Copia autorizada	70
Vershil afgesproken prijs en geregistreeerde prijs	71
Verlies van de escritura	71
De rol van de notaris	72
Aandachtspunten en verschillen tussen het Nederlandse en Spaanse notariaat bij aankoop van een huis	73
Overdracht van vastgoed	75
Laatste controle	76
De ondertekening	77
Het ondertekenen van een escritura buiten Spanje	78
Aankoop Spaanse woning middels een Nederlandse koopakte	78
Vershil tussen een Nederlandse of Spaanse akte	79
Kopen zonder escritura	79
205 Procedure	80
Expediente de Dominio	80
Volmachten	81
Ley de Tasas	83
Welke problemen kunnen ontstaan ?	84
De originele en getekende akte	84
De toekomst van de copia autorizada	85
De betalingswijze onroerend goed transacties	82
Waarschuwingen	84

5. Minimale verkoopwaarde (valor de referencia Catastral)

Vanaf 2022 geldt de referentiewaarde (<i>Valor de referencia Catastral</i>)	86
Hoe wordt de referentiewaarde (<i>Valor de Referencia de Catastral</i>)	86
Hoogste waarde telt	87
Nadeel voor bestaande huizen met achterstallig onderhoud	87
Voorbeeld	88

6. De financiële transactie

Financiële transactie in Nederland	89
Financiële transactie in Spanje	89
Hoe werkt de betaling per bankcheque (<i>cheque bancario</i>) ?	90
Waar moet de verkoper opletten bij ontvangst van de bankcheque ?	92
Betaling van de koopsom middels een overboeking	93
Verkoop en de betaling van de hypotheek	93
Koop en afsluiten van de hypotheek	93
Afrekening met de makelaar van de verkoper	94
Verkoop van de woning, als er meerdere eigenaren zijn	94
Afrekening met de notaris	94
Nog enkele opmerkingen omtrent de betaling van de koopsom	94
Anti-witwasmaatregelen	95
Koper en verkoper hebben dezelfde nationaliteit	96
Waarschuwingen	97
Inschrijving	97

7. Het kopen van bouwgrond

Bestemmingsplannen	98
<i>Finca Urbana / Suelo Urbana</i>	99
<i>Suelo Urbanizable Programado</i>	99
<i>Finca Rustica / Suelo Rustico</i>	100
Aankoop grond van een particulier	103
Topografische studie en Geotechnische studie	103
Ley de Costas	104
Ley del suelo (grondwet)	104
Ley Reguladora de Actividades Urbanísticas (LRAU)	106
De nieuwe Ley del Suelo	107
Checklist aankoop bouwgrond	107
Adviezen en tips voor kopers van (bouw)grond	107
Andalusië: fincas, cortijos, haciendas en de Lista wetgeving	110

8. Het bouwen van een huis

Voordat u gaat/laat bouwen, zorg dat de grond op uw naam staat	112
De grond staat op uw naam en nu verder	112
Bij de bouw van een huis moet u op verschillende zaken letten	113
De bouwvergunning	113
De bouwbeperkingen	113
Het verkrijgen van een bouwvergunning	114
De Aparejador	115
Bouwkwaliteit	115
Het contact met de architect	116
Checklist wat te bespreken met uw architect	116
Verantwoordelijkheid bij ongevallen tijdens de bouw	118
Het kopen van onroerend goed tijdens de bouwphase	118
Checklist voor het kopen van een huis tijdens de bouwphase	119
Het kopen van nieuw onroerend goed	119
Checklist voor de koop van een recent opgeleverd huis	120
Het contact met de bouwondernemer	120
De keuze van een bouwondernemer	120
Het bouwcontract	122
Een reservering en optie	123
De inhoud van het bouwcontract	124
Checklist bouwcontract	124
Documenten bij oplevering	126
Declaración de Obra Nueva (verklaring van nieuwbouw)	127
Final de obra	128
Licencia de Primera Ocupación (LPO)	128
Nieuwe bouwvoorschriften	129
Garantie, verantwoordelijkheden en zekerheden	129
Financiële betrouwbaarheid van de projectontwikkelaar	130
Nieuwe wetgeving omtrent bankgaranties	131
Betaling reserveringssom/aanbetaling aan de projectontwikkelaar/promotor	131
Annulering koop door koper / verkoper	131
Betalingsschema aan de bouwondernemer/projectontwikkelaar	132

Extra budget	132
Ley de Ordenación de Edificación	133
Garantía decenal	133
Voorbeelden van verborgen gebreken kunnen zijn	134
Enkele praktijkvoorbeelden	134
Rol van de advocaat bij nieuwbouw	136
Illegale bouw en het DAFO Certificaat voor plattelandshuizen in Andalusië	137
Voordelen van het DAFO Certificaat	138
Wat staat er in het DAFO Certificaat ?	138
Juridisch onderzoek advocaat	139
De kosten van een DAFO-certificaat	139
Platteland specialist in Andalusië	139

9. De vereniging van huiseigenaren | Horizontaal Eigendom

Wat is een gemeenschap ?	140
Wat is Horizontaal Eigendom ?	142
De Oprichtingsakte	143
Huishoudelijk reglement	143
Bestuursorganen	144
Het bestuur van de comunidad	145
De president/voorzitter	145
De vice-president	146
De administrateur	147
De secretaresse	148
Het aannemen van besluiten	148
Het aanvechten van besluiten	150
De rechten van de eigenaren	151
De verplichtingen van de eigenaren	151
De verplichtingen van de vereniging van eigenaren	153
Beëindiging van het Horizontaal Eigendom	154
Adviezen en tips	154
Wat moet u weten voordat u koopt	155
Hoe werkt de vereniging van huiseigenaren ?	156
Stemmen	157
De notulen	158
Nieuwe wet op horizontaal eigendom	158
Servicekosten	159
Nieuwe regeling voor toeristische verhuur in het kader van de hervorming van de Horizontale Eigendomswet en de VvE	159
Waartoe kan de meerderheid van de VvE besluiten ?	161

10. Onderhoud en verbouwingen

Het contact met vaklieden	163
Bijkomende kosten kunnen zijn	163
Vergunning	163
Aan- en verbouw	165
Bouwbepalingen	166
Kosten architecten en vergunningen bij het bouwen van een huis	166

De bouwbelasting	167
Belastbare grondslag (base imponible)	167
Wie is er belastingplichtig ?	167
Verbouwing zonder nota's	167
Bescherm uw huis tegen weer en wind (praktische tips)	167
Houdt rekening met de Gota Fría	168
Preventietips bij harde wind, regen en storm	168

11. Bankzaken in Spanje

Nationalisatie Spaanse banken	171
Herstructurering Spaanse banken	171
Spaanse banken voor de crisis	171
Spaanse banken na de crisis	171
Vrij Kapitaal Verkeer	172
Het Spaanse bankwezen	172
Internetbankieren	173
Buitenlandse banken in Spanje	173
Uw Nederlandse bankrekening bij vestiging in Spanje	174
Uitwisseling informatie banken en de belastingdienst	174
Spaanse bankrekeningen	175
Vreemde valutarekening	176
Het Spaanse in- en uitvoerregistratiesysteem	176
Vereiste formulieren	177
Betalingen tussen niet-residenten	177
Controle op Spaanse bankrekeningen	178
Bankafschriften	179
Het gebruik van cheques	179
Verschillende soorten cheques	180
Automatische incasso	181
Geldautomaten	182
Spaanse letras	182
Gezamenlijke betaalmarkt (SEPA)	182
Europese Spaarrenterichtlijn vervallen	183
Gezamenlijke betaalmarkt (SEPA)	183
De Common Reporting Standard CRS	183
Uitwisseling gegevens	184
Bepaling woon- of verblijfplaats	185
Strong Customer Authentication (SCA)	185
Nieuwe Europese anti-witwas richtlijn	186
Europees akkoord over betere bescherming spaarders	187
Bankenunie	187
Depositogarantiestelsel	188
Wet op financieel toezicht	188
Dekkingsniveau in de EU	188
Instant bankoverschrijving in Spanje en EU verplicht	188
Ideal wordt vervangen door Wero	189
Nieuwe factureringsregels voor zelfstandigen in Spanje	190
Nieuwe regelgeving en verplichtingen	190

12. Een huis kopen van de bank

De Sareb	191
De voordelen	192
Nadelen	193
Voorbeeld	193
Verkoop van woningen door een Spaanse bank	193
Bankbeslag bij particulier	194
Bankbeslag bij een projectontwikkelaar	195
Valkuilen	195

13. Financiering van nieuwbouw in Spanje

Bankgaranties en financiering en betalingswijze bij nieuwbouw	196
Nieuwe hypotheekwet	197

14. Vestigen in Spanje

Het vrije verkeer binnen de EU	198
Vertrek vanuit Nederland	198
Het Nederlandse bevolkingsregister	198
Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens (BRP)	199
Verplichte uitschrijving bij vertrek uit Nederland	199
Afmelden/uitschrijven bij de BRP	200
Wat houdt de Registratie Niet-Ingezetenen (RNI) in ?	200
Ingezetenen en niet-ingezetenen	201
Persoonsgegevens in de BRP	201
Verblijfsvergunning (<i>residencia</i>) voor EU-onderdanen afgeschaft	201
Verhuizen naar Spanje en inschrijving in het Spaanse gemeentelijke bevolkingsregister (<i>empadronamiento</i>)	202
Inschrijven bij het gemeentehuis (<i>empadronamiento</i>)	202
Wanneer is <i>empadronamiento</i> verplicht ?	202
Welke voordelen biedt <i>empadronamiento</i>	203
Hoe werkt inschrijving in het bevolkingsregister in het gemeentehuis (<i>Ayuntamiento</i>) ?	203
Moet uw inschrijving worden vernieuwd ?	204
Rechten en plichten gerelateerd aan de inschrijving in het Spaanse bevolkingsregister	204
Numero de Identificación de extranjeros (NIE-nummer)	205
Wat is het NIE-nummer ?	205
Waarvoor heeft u het NIE-nummer nodig ?	206
Aanvraag NIE-nummer	207
Waar en hoe dient u het NIE-nummer aan te vragen ?	207
De Spaanse DigiD (Cl@ve) voor toegang tot diverse overheidswebsites	209
<i>Certificado de Empadronamiento</i> en/of NIE-nummer is niet hetzelfde als een verblijfsvergunning	210
<i>Certificado de registro de ciudadano de la Unión Europea</i> (EU-verblijfscertificaat)	210
Aanvraag <i>Certificado de registro de ciudadano de la Unión Europea</i> (EU-verblijfscertificaat)	210
Welke documenten/formulieren moet u overleggen voor de aanvraag	

<i>Certificado de registro de ciudadano de la Unión Europea</i>	211
Overzicht Certificado de Residencia in Spanje; welke documenten voor wie, wat, waar en hoe ?	212
Doel van uw verblijf/herkomstland en de bijbehorende aanvraagformulieren	213
Identificatieplicht	214
Toerist of resident ?	214
Van residenten- naar toeristenstatus	214
Nationaliteit	214
Stemrecht voor Nederlanders in Spanje	215
Aanvraag documenten voor zelfstandigen	216
Uw burgerlijke staat en de aankoop van Spaans onroerend goed	217
Medisch, geboorte en overlijdensverklaring	218
Hoe verkrijgt u een medische verklaring ?	218

15. De Verhuizing

Verhuizing en invoer van uw inboedel binnen de E.U.	219
Vrijstelling van invoerrechten	220
Zelf verhuizen	220
Trouwen en verhuizen	221
Verhuizing naar uw tweede woning	221
Verkoop van uw tweede woning	221
Verhuizing bij een erfenis	221
Vervreemdingsverbod	222
Belastingtelefoon Douane	222
Inschakelen van een verhuisbedrijf	222
Checklist keuze van & contact met het verhuisbedrijf	223
De offerte	224
De verhuiskosten, bepalende factoren	224
Uw eigen inboedel meenemen of nieuw kopen in Spanje ?	225
Opslag	226
Dierenpaspoort/meenemen van huisdieren	226

16. (Nuts)voorzieningen

Elektriciteit	229
Aanvragen elektriciteit	230
Elektriciteit in een appartementencomplex	231
Stroomstoringen	231
Betaling van de elektriciteitsnota	232
Aansluitkosten	232
Meest voorkomende termen op uw nota	234
Websites elektriciteitsmaatschappijen	234
Gas	234
Water	235
Checklist watervoorziening	236
Watercontract	237
Warm water	237
Watertarief	238
De waterrekening	239

Kwaliteit van het water	239
Verwarming	240
Zonnepanelen	240
Einde aan bureaucratische rompslomp bij installatie zonnepanelen	241
Overschot	241
Subgroep A	241
Subgroep B	241
Terugleveringsvergoeding	242
Air conditioning	242
Een inverter airco	243
Internet	243
Breedband & 5 G	244
Internetproviders	244
Mobiel internet	244
Satelliet internetdiensten	244
Glasvezel internet (Fibra Optica)	245
Belangrijke telefoontermen op uw telefoonnota	245
De post	246
Satelliet- /schotelantennes	246
Streamingdiensten	247

17. Inboedel-, opstal- aansprakelijkheid- & rechtsbijstandsverzekeringen

Spaanse verzekeringsagenten / tussenpersonen	248
Het verzekeren van uw Spaanse huis	248
Seguro de hogar	249
Opstalverzekering & Inboedelverzekering (Contenido)	249
Voorkom woninginbraak	250
7 preventieve tips voor een veilig thuisgevoel in Spanje	250
Afsluiten van een verzekering in Nederland	251
Voordelen van een Nederlandse verzekering	251
Checklist opstal- en inboedelverzekering	252
Verzekering bij gemeenschappelijk eigendom	253
Verzekering van vakantiewoningen	254
Verzekeren bij de huur van onroerend goed	254
Hoogte van de premie	254
Aangifte van schade of diefstal	254
Aansprakelijkheidsverzekering	255
Rechtsbijstandsverzekering	255

18. De Spaanse belastingen; een oriëntatie

Directe en indirecte belastingen	256
Belastingen geheven door rijksoverheid	257
Belastingen geheven door autonome regio's	258
Belastingen geheven door lokale overheden	258
Suma	258
Verschil catastro en registro de propiedad	259
Verschil juridisch en fiscaal resident	259
Bewaarplichtperiode	260

19. Spaanse inkomstenbelasting (Impuesto sobre la renta de las personas físicas)

Wet op de Spaanse inkomstenbelasting	261
Wie is belastingplichtig	262
De 60% regeling	263
Het fiscale nummer	264
De Spaanse belastingen in het kort	265
Tarieven Spaanse inkomstenbelasting	266
Minimum en maximumtarieven inkomstenbelasting per Comunidad	267
Persoonlijke aftrekposten, afhankelijk van leeftijd	268
Persoonlijke aftrek, vanwege kinderen & inwonende familieleden ten laste	268
Zwangerschapstoelage (<i>reducción por cuidado de hijos</i>)	269
Aftrek sociale zekerheidsbijdragen	269
Verdeling vrijstelling en aftrekposten	269
Overige persoonlijke aftrekposten	270
Aftrek vanwege gezamenlijke aangifte	271
Rekenmodule voor individuele belastingplichtigen	271
Tarieven rendementsinkomsten	272
Tarieven residenten & Tarieven niet-residenten	272
Tarieven niet-residenten	272
Crypto	274
Dividend	274
Pensioeninkomsten	274
Ontslagvergoeding	274
Spaarplannen (planes ahorro)	274
Aangifte Spaanse inkomstenbelasting = IRPF (Modelo 100)	275
Wie moet er aangifte doen ?	275
Fiscaal resident in Spanje	276
Hoe doet u aangifte inkomstenbelasting ?	277
Consequenties als u geen aangifte inkomstenbelasting doet	277
Drempel aangifte inkomstenbelasting	278
Arbeidsinkomen	278
Arbeidskosten	279
Loon in natura	279
Sociale premies werknemers	280
Bijdrage systeem voor zelfstandigen	281
Sociale zekerheidsbijdragen	281
Persoonsgebonden aftrekposten en verminderingen	282
Vrijstelling sociale zekerheidsbijdragen in Spanje	283
Emigratieheffing (Exit Tax) voor personen die Spanje verlaten	283
Belastingaftrek in Spanje voor in het buitenland betaalde inkomstenbelasting	284
De belastingen voor niet-residenten	285
Expat regeling (Beckham regeling) – = Régimen Especial para Trabajadores Desplazados)	285
Belangrijkste doel van het Beckham regime	286
Wie kan gebruik maken van de Beckham wet	286
Vereisten en voorwaarden toepassing Beckham-regime	287
Voordelen, voorwaarden, beperkingen en duur Beckham-regime ?	288
Stappenplan om in aanmerking te komen voor het Beckham-regime	291
Enkele praktijkvoorbeelden	291

Spaans belastingregime voor niet-residenten die in Spanje een huis bezitten	301
<i>(Impuesto sobre el patrimonio y sobre la renta de no residentes)</i>	292
Spaanse huurwaardeforfait	293
Rekenvoorbeeld	294
Daadwerkelijke verhuur	294
Vastgoed in een vennootschap	295
Fiscaal vertegenwoordiger	295
Hulp bij invullen van de belastingaangifte	296
Speciaal tarief voor offshore vennootschappen	296
Aangifte Spaanse inkomstenbelasting	297
Aangifteperiode	297
Betaling inkomstenbelasting	298
BTW tarieven	298

20. De Spaanse vermogensbelasting (impuesto sobre el patrimonio)

Vanaf welk bedrag is men in Spanje vermogensbelasting verschuldigd ?	299
Aangifte Spaanse vermogensbelasting	299
Residenten & Niet-residenten	300
Landelijke tarieven Spaanse vermogensbelasting	300
Belangrijke verschillen in de autonome regio's	301
De Spaanse vermogensbelasting en de solidariteitsbelasting (Impuesto temporal de solidaridad de las Grandes Fortunas)	301
Aandachtspunt	302
Voorbeeld	302
Vermogensbelasting in Andalusië	302
Vermogensbelasting in Madrid	302
Vermogensbelasting in De Balearen	303
Vermogensbelasting in Catalonië	303
Vermogensbelasting in Valencia	303
Murcia wordt fiscaal aantrekkelijker op het gebied van overdrachtsbelasting, zegelrecht, vermogensbelasting, inkomstenbelasting	303
Welke bezittingen zijn vrijgesteld ?	308
Wat is vrijgesteld van landelijke vermogensbelasting	308
Netto vermogen	309
Maximaal tarief vermogensbelasting en inkomstenbelasting	309
Rekenvoorbeeld	309
Nieuwe Spaanse wet; informatieve aangifte van buitenlandse bezittingen	310
Peildatum	310
Wanneer hoeft u geen aangifte te doen ?	310
Wanneer dient er wel aangifte te worden gedaan ?	311
Aangifte datum	312
Gevolgen bij verkeerde of geen aangifte	312
Uitspraak Europese Hof: aangifte buitenlandse bezittingen in strijd met EU-recht	313

21. Spaanse erf- en schenkbelasting

Woonplaatsbeginsel	314
Wanneer en waarover wordt Spaanse erfbelasting geheven ?	314
Niet-residenten & Residenten	315

Wanneer bent u belastingplichtig ?	316
Hoe wordt de Spaanse erfbelasting berekend ?	317
Algemene landelijke belastingtarieven erf- en schenkbelasting	318

22. Belasting bij aankoop, bezit & verkoop van Spaans onroerend goed

Belasting bij de aankoop of bouw van onroerend goed	319
IVA (=BTW)	319
Voorbeelden	319
BTW op Vastgoed Verkoop	320
BTW op Vastgoed (Verhuur)	320
Overdrachtsbelasting (<i>Impuesto de Transmisiones Patrimoniales</i>)	321
Over welke waarde wordt overdrachtsbelasting geheven ?	321
Nieuwe referentiewaarde (<i>valor de referencia catastral</i>) vanaf 2022	321
Hoe wordt de referentiewaarde vastgesteld ?	321
Hoogste waarde telt	322
Nadeel voor bestaande huizen met achterstallig onderhoud	322
Gevolgen als de minimale fiscale referentiewaarde niet wordt toegepast ?	323
In beroep tegen referentiewaarde	323
Risico's van het aantekenen van een beroep tegen de referentiewaarde ?	323
Verschillende tarieven overdrachtsbelasting per comunidad autónoma	320
Impuesto de Transmisiones Patrimoniales = ITP)	324
Gereduceerde tarieven in populaire comunidades	325
Zegelrecht (Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (AJD)	329
Wanneer moet AJD betaald worden ?	329
Wanneer wordt vastgoed als nieuw beschouwd ?	329
AJD-tarieven per comunidad	330
Berekening zegelrecht in Spanje	331
Rekenvoorbeeld	331
De bouwbelasting (Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras)	332
Aangifte	332
Retentie van 3% bij aankoop van vastgoed van een niet-resident	333
Rekenvoorbeeld	334
In welke gevallen hoeft u niet 3% van de koopprijs in te houden ?	335
Welke verplichtingen heeft de verkoper ?	335
Rekenvoorbeelden	336
Notariskosten bij aankoop van vastgoed	336
Rekenvoorbeeld	337
Registratiekosten van het vastgoed in het kadaster (<i>Inscripción en el registro de la propiedad</i>)	337
Aankoop Spaans vastgoed middels een vastgoedvennootschap	338
<i>Declaración de Obra Nueva</i>	338
Verschil Catastro en Registro de Propiedad	339
Verschil vastgoedgoedwaarde catastro en registro	339
Welke waarde wordt gebruikt voor welke belasting ?	340
Globaal overzicht aankoopkosten van een bestaande woning	340
Globaal overzicht aankoopkosten van een nieuwbouwwoning	342
Gemeentelijke OZB belasting (<i>Impuesto sobre bienes Inmuebles = IBI</i>)	342
Aangifte	343
Valor Catastral	344

Tasas	345
Precios Publicos	345
Contribuciones Especiales	346
Servicekosten	347
Huurwaardeforfait	347

23. Nederlandse fiscale aspecten bij vestiging in Spanje

Wanneer is er sprake van emigratie ?	348
Belasting en woonplaats	349
Woonplaatsonderzoek door de Nederlandse belastingdienst	351
Hoe controleert de Nederlandse belastingdienst uw woonplaats ?	351
Het jaar van vertrek & Het M(igratie) biljet	352
Welke inkomsten blijven in Nederland belast ?	353
Verschil binnenlandse- en buitenlandse belastingplicht	353
Regeling voor kwalificerende buitenlandse belastingplicht	354
Oude regeling vs. nieuwe regeling	354
Nieuwe regeling vanaf 2015 (geen keuzemogelijkheid meer + 90% eis)	355
Rekenvoorbeeld	356
Woning van expat na tijdelijke verhuur geen eigen woning meer	356
Lijfrente-uitkering en conserverende heffing in Nederland	357
M-Formulier invullen	358
Uitstel van betaling	358
Recht op voordeel kapitaalverzekering eigen woning, spaarrekening eigen woning of beleggingsrecht eigen woning	358

24. Emigratie naar Spanje en de Nederlandse sociale verzekeringen

Welke uitkeringen en pensioenen worden in Spanje belast ?	360
Categorie I (in Spanje belast)	360
Categorie II (in Nederland belast)	360
Gevolgen voor de Nederlandse volksverzekering	360
Recht op AOW bij vertrek naar het buitenland	361
Gevolgen bij vestiging in Spanje voordat u de AOW leeftijd heeft bereikt ?	361
Voorbeelden	362
Vrijwillige verzekeren voor AOW en ANW	362
Voorwaarde aanvraag vrijwillige verzekering AOW en ANW	362
Kosten vrijwillige verzekeringen	364

25. De Nederlandse zorgverzekering en de gevolgen bij wonen in Spanje

Vertrek naar het buitenland en uw zorgverzekering	365
Met pensioen of uitkering verhuizen naar het buitenland	365
Welke stappen moet u nemen voordat u gaat verhuizen ?	366
Uw meeverhuizende gezinsleden	366
Taken van het CAK	367
Hoe kunt u zich laten registreren ?	368
Hoe schrijft u zich in bij een ziekenfonds in uw woonland ?	368
Waar heeft u recht op in Spanje ? / Nederland ?	369
Wanneer heeft u geen recht op zorg in Nederland ?	369

Geplande medische zorg	370
Welke bijdragen moet u betalen ?	370
Hoe betaalt u de bijdragen ?	370
Woonlandfactor	370
Heffingskortingen	370
ZVW en WLZ (voormalige AWBZ)	371
Bijdragen ZVW, woonlandfactoren en heffingskortingen	371
Inkomensafhankelijke bijdragen	372
Rekenvoorbeeld toepassing woonlandfactor	372
Verschillende situaties uitgelicht, wat betaalt u per maand ?	373
Zorgtoeslag als u in het buitenland woont	377
In het geval uw toeslagpartner recht heeft op het woonlandpakket	377
De European Health Insurance Card (EHIC) van het CAK	378
Zorg waar u recht op heeft met een EHIC	378
Zorg die u vergoed krijgt	378
Zorg die u niet vergoed krijgt	379
Zorg in Nederland	379
Gemaakt kosten declareren	379
Welke kosten kunt u niet declareren bij het CAK ?	380
De EHIC verloren of niet ontvangen	380
Zorg vanuit de WLZ aanvragen in het buitenland	381
Keuzevrijheid zorg	382
In Spanje wonen en toch ingeschreven blijven in de Nederlandse BRP	382
Verzekerd in een ander EU-land en medische behandeling in Nederland	383

26. Aanvullende zorgverzekering en de Spaanse gezondheidszorg

Het Spaanse ziekenfonds	385
Aanmelden Seguridad Social	385
Waar moet u het E-121 (S1) formulier inleveren ?	385
Centro de salud/Gezondheidscentrum	386
Wat dekt het INSS (Instituto Nacional de la Seguridad Social) ?	387
Langdurige zorg in Spanje	387
Particuliere (aanvullende) zorgverzekering	387
Voordelen particuliere aanvullende zorgverzekering	388
Aandachtspunten particuliere zorgverzekering	388
Eigen risico/eigen bijdrage	389
Bij welke ziekenhuizen of dokters kan ik terecht	389
Wachttijden Spaanse ziekenhuizen	390
Checklist Spaanse verzekeringspolis ziektekosten	390
Verandering van maatschappij	392
Medische voorzieningen	392
Dokters en tandartsen	393
Helicopteros Sanitarios	393
Bevallen in Spanje	393
Adres & website van de INSS	394
Regionale Spaanse gezondheidsinstellingen	394

Bijlagen

Geraadpleegde Bronnen & Instanties