

Handleiding Financiering van Spaans Vastgoed

Juridische, fiscale & financiële aspecten van de financiering van een huis in Spanje

Inhoudsopgave

1. Inleiding

2. Het Spaanse NIE-nummer

Het Identificatienummer van Buitenlanders (N.I.E.)

Wat is het NIE-nummer?

Waarvoor heeft men het NIE nummer nodig ?

Aanvraag NIE nummer

Waar en hoe dient het NIE nummer te worden aangevraagd ?

Toegangssleutel Cl@ve voor toegang tot diverse overheidswebsites
(De Spaanse DigiD)

3. Bankzaken in Spanje

Inleiding

Vrij Kapitaal Verkeer

Het Spaanse Bankwezen

Internetbankieren

Buitenlandse banken in Spanje

Uw Nederlandse bankrekening bij vestiging in Spanje

Uitwisseling informatie banken en de belastingdienst

Wat deelt uw bank met de Belastingdienst?

Spaanse bankrekeningen

Vreemde valutarekening

Het Spaanse in- en uitvoerregistratiesysteem

Vereiste formulieren

Betalingen tussen niet-residenten

Controle op Spaanse bankrekeningen teneinde zwart en/of crimineel geld op te sporen

Bankafschriften

Het gebruik van cheques

Verschillende soorten cheques

Cheque Bancario

Automatische incasso

Geldautomaten

Spaanse letras

Gezamenlijke betaalmarkt (SEPA)

Wat is SEPA?

Europese Spaarrenterichtlijn vervallen

Europese Spaarrenterichtlijn is vervangen door Common Reporting

Standard (CRS) + uitwisseling gegevens

Uitwisseling gegevens

U bent een bestaande klant

Bepaling woon- of verblijfplaats in Nederland voor een natuurlijk persoon

Bepaling woon- of verblijfplaats in Nederland voor organisaties:

Identificatie via verschillende kenmerken; minimaal tweestaps-verificatie
Uitzonderingen SCA
Nieuwe Europese anti-witwas richtlijn
Wie is aan te merken als een UBO?
Een uiteindelijk belanghebbende is ?
Europees akkoord over betere bescherming spaarders
Bankenunie
Depositogarantiestelsel
Dekkingsniveau in de EU
Uitbetalingstermijn aan depositohouders
Ideal wordt vervangen door Wero
Let op bij een gezamenlijke bankrekening !
Welke stappen zet de bank bij overlijden van één van de partners ?
In Spanje bestaan er twee soorten gezamenlijke rekeningen:
Indistinta-rekening
Conjunta-rekening

4. Aankoopkosten Spaans vastgoed

Belasting bij aankoop of (ver)bouw en renovatie van vastgoed
IVA (BTW)
Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados) bij nieuwbouw
Wanneer wordt Spaanse BTW (IVA) gerekend bij verkoop vastgoed ?
BTW op Vastgoed (verhuur)
Overdrachtsbelasting bij bestaande woningen
Vanaf 2022 geldt de referentiewaarde (Valor de Referencia Catastral)
Voorbeeld
Wat zijn de gevolgen als u de nieuwe minimale fiscale referentiewaarde niet toepast ?
In beroep tegen referentiewaarde
Als u toch in beroep wilt gaan tegen de referentiewaarde
Wat zijn de risico's van het aantekenen van een beroep tegen de referentiewaarde?
Nieuwbouwwoningen en de nieuwe referentiewaarde
Spaanse overdrachtsbelasting
Tarieven Spaanse overdrachtsbelasting (ITP)
Overdrachtsbelasting per comunidad autónoma en 2025
(Impuesto de Transmisiones Patrimoniales = ITP)
Verlaagd tarief overdrachtsbelasting voor jonge kopers
Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados AJD = Zegelrecht
Wanneer wordt vastgoed als nieuw beschouwd ?
Percentage zegelrecht (AJD) per autonome deelstaat
Berekening zegelrecht in Spanje
De bouwbelasting (=Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras)
Belastbare basis
Aangifte
Advies
Laat vooraf de aankoopkosten uitrekenen!
Belasting bij aankoop vastgoed
Soort vastgoed & Verschuldigde belasting

Retentie bij aankoop Spaans vastgoed en de vermogenswinstbelasting
Rekenvoorbeeld

Wat als de vermogenswinstbelasting lager is dan de ingehouden 3%

Rekenvoorbeeld

In welke gevallen hoeft u niet 3% van de koopprijs in te houden ?

Welke verplichtingen heeft de verkoper ?

Geld terugvorderen

Geld bijbetalen

Notariskosten bij aankoop van vastgoed

Rekenvoorbeeld van de notariële akte kosten:

Aankoop vastgoed middels een vastgoedvennootschap

Declaración Obra Nueva

Verschil Catastro en Registro de Propiedad

Verschil vastgoedwaarde catastro en registro de propiedad

Welke waarde wordt gebruikt voor welke belastingen ?

Voorbeeld

Kostenoverzicht bij aankoop bestaande woning van € 400.000 in Comunidad Andalusí

Kostenoverzicht bij aankoop bestaande woning in Comunidad Valencia

Voorbeeld

Kostenoverzicht nieuwbouw woning Comunidad Valenciana

5. Financieringsmogelijkheden

Inleiding

Een aantal financieringsmogelijkheden op een rij:

- A. Eigen geld; financiering uit eigen middelen/beschikbare liquiditeiten
- B. Met een (tweede) hypotheek op vastgoed in Nederland
- C. Een persoonlijke lening in Nederland
- D. Financiering op basis van een effectenbevoorschotting
- E. Financiering via een projectontwikkelaar
- F. Een hypotheek bij een Spaanse bank.

6. Hypotheekvormen

Inleiding

In het algemeen worden de volgende hypotheekvormen aangeboden

- A. Lineaire hypotheek
- B. Annuïteitenhypotheek
- C. Traditionele levenhypotheek
- D. Beleggingshypotheek
- E. Effectenhypotheek

Kenmerken van een annuïteitenhypotheek

Voordelen annuïteitenhypotheek

Nadelen annuïteitenhypotheek

Aflossen annuïteitenhypotheek

Hypotheekrenteafrek in Spanje

Extra aflossen op uw annuïteitenhypotheek

Boeterente

Verschil met andere hypotheeken

Annuïteitenhypotheek versus aflossingsvrije hypotheek

Welke hypotheekvorm bestaat er in Spanje ?
Welke financieringsvorm past het beste bij u ?

7. Voor- en nadelen Nederlandse versus Spaanse hypotheeken

Inleiding

Voordelen van een Nederlandse hypotheek voor een huis in Spanje

Nadelen van een Nederlandse hypotheek voor een huis in Spanje

Voordelen van een Spaanse hypotheek

Nadelen van een Spaanse hypotheek

8. Financiering van nieuwbouw in Spanje

Inleiding

Nieuwe hypotheekwet Spanje

9. Hypotheekvoorwaarden in Spanje

Financieringsmogelijkheden

Maximale hypotheekverstrekking; hoeveel kunt u in Spanje lenen ?

Naar welke criteria kijken Spaanse banken ?

Ad 1) Waarde vastgoed

Ad 2) Uw inkomen

Ad 3) Leeftijd en looptijd hypotheek (Plazo del préstamo) & Maximale looptijd hypotheek

Voorbeeld rekenmethode Spaanse bank

Ad 4) Kredietwaardigheid

Ad 5) Klantsituatie / Persoonlijke situatie

Ad 6) Financiering vivienda habitual (hoofdwoning) of segunda residencia (tweede woning)

Ad 7) Hypotheek en (Levens)verzekeringen

Verschil overlijdensrisicoverzekering en levensverzekering?

Hypotheek en Opstalverzekering

Te veel of te weinig eigen geld inbrengen ?

Financiële reserve

Is een Spaanse bankrekening verplicht bij het afsluiten van een

Spaanse hypotheek ?

10. Hypotheekrente

Keuze uit rentevoet

In Spanje heeft u de keuze uit :

Een vaste rentevoet (interés fijo)

Een variabele rentevoet (interés variable)

Een gemengde rentevoet (interés mixto)

Jaarlijks percentage (Tasa Anual Equivalente = TAE)

Let op koppelingen aan uw hypotheek (Vinculaciones obligatorias)

Hypotheeken voor jongeren (Hipotecas para jóvenes)
Groene hypotheeken (Hipotecas verdes)

11. Opmerkingen en waarschuwingen bij het afsluiten van een Spaanse hypotheek

12. De hypotheekofferte & FIPER

Het financieringsvoorbehoud in een Spaans koopcontract
De hypotheekofferte
FIPER (= Ficha Informativa Personalizada)
Wat moet de bank in een hypotheekaanbieding vermelden ?
De hoogte van de rente

13. Van offerte naar akte

Inleiding
Registratie van de hypotheekakte in het kadaster
Hoogte van de hypotheekkosten
Wijzigingen in de akte

14. Aanvraag/Afsluitprocedure hypotheek en vereiste documenten

Inleiding
Vereiste basisdocumenten
Inkomensgegevens werknemer/gepensioneerde
Inkomensgegevens zelfstandige/ondernemer
Overige gegevens
Holding & Beheer
Toelichting
Inkomsten uit verhuurde woningen
Opmerkingen bij het afsluiten van een Spaanse hypotheek

15. Kosten afsluiten hypotheek & AJD

De kosten verbonden aan de verkrijging van een hypotheek verschillen per hypotheekverstrekker. U kunt te maken krijgen met:

- Administratiekosten
- Afsluitprovisie hypotheek
- Bemiddelingskosten Spaanse hypotheek
- Belasting op hypotheek
- Notaris- en registratiekosten (notaría & registro)
- Taxatiekosten (tasación)
- Afsluitprovisie/kosten (comisiones de apertura)

Wat is Actos Jurídicos Documentados (AJD)
Nieuwe wetgeving Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD)
Wie betaalt de AJD bij het afsluiten van een hypotheek ?
Tip !

16. De financiële transactie

Inleiding

Financiële transactie in Spanje

Hoe werkt de betaling per bankcheque (cheque bancario)?

Waar moet de verkoper opletten bij ontvangst van de bankcheque?

Verkoop en de betaling van de hypotheek

Koop en afsluiten van de hypotheek

Afrekening met de makelaar van de verkoper

Verkoop van de woning, als er meerdere eigenaren zijn

Afrekening met de notaris

Anti-witwasmaatregelen

Koper en verkoper hebben dezelfde nationaliteit

Waarschuwingen

Inschrijving

17. Een huis kopen van een Spaanse bank

Inleiding

De Sareb Bank

Voordelen aankoop vastgoed via een Spaanse bank

Nadelen aankoop vastgoed via een Spaanse bank

Nadelen verbonden aan het kopen van vastgoed van een bank

Voorbeeld:

Verkoop van woningen door een Spaanse bank

Spaanse banken kunnen op twee manieren huizen in de spoedverkoop doen:

- Reposeción de banco
- Cesión de credito

Bankbeslag bij particulier

Bankbeslag bij een projectontwikkelaar

18. Bad Bank (Banco Malo) & Dación en Pago

Wat is een “dación en pago” ?

Wanneer heeft het zin om een “dación en pago” te overwegen ?

Hoe gaat het in zijn werk ?

Welke kosten zijn er ?

Ondertekening van een dación en pago

Conclusie

Bodemclausule “cláusula suelo” uit Spaanse hypotheek met variabele rente

19. Stappenplan

1) Hypotheekakkoord

2) Taxeren van de woning

3) Uitbrengen offerte

4) Gelden overboeken naar Spanje

5) Notaris afspraak!

20. Wat te bespreken met uw hypotheekadviseur ?

21. Lenen van de vennootschap

Nederlandse wet excessief lenen bij de eigen vennootschap

Belastingheffing in box 2

Hoe belastingheffing in box 2 te voorkomen ?

Aflossen van leningen

Dividenduitkering om leningen af te lossen

Leningen binnen de familie herstructureren

Aankoop in de vennootschap

Aankoop in de Spaanse SL

22. Interessante Spaanse hypotheekoptie voor Nederlanders met goed inkomensprofiel

Bijlagen, Adressenbijlagen, Bronnen