

De Spaanse belastingen

De koop of verkoop van bestaand of nieuw vastgoed in Spanje heeft een aantal financiële consequenties voor (niet-)resident in Spanje. Hieronder volgt een opsomming van de belangrijkste belastingen. Voor exacte berekening raden wij u aan contact op te nemen met een (Spaans) accountantskantoor.

Inkomstenbelasting residenten

(=Impuesto sobre la renta de las personas físicas)

Iedere buitenlander die resident is in Spanje is verplicht een belastingaangifte doen met betrekking tot zijn wereldwijde verplichtingen en over het wereldwijde inkomen dat dan 6 maanden per jaar in Spanje verblijft. U wordt als resident beschouwd zelfs wanneer u niet in Spanje verblijft, vergunning heeft aangevraagd.

In Spanje is de inkomstenbelasting progressief met tarieven tot 45%. U kunt als Spaans inwonende hypotheeklasten (rente en aflossing) in mindering brengen op belastbaar inkomen.

Inkomstenbelasting non - Residenten

Indien u als niet-resident de woning niet in Spanje heeft, bent u in Spanje toch belastingplichtig voor de inkomstenbelasting. De belasting wordt geheven over een toegevoegd inkomen van 1,1 procent van de kadastrale waarde van de woning (en 2 procent als deze waarde meer dan 1 miljoen is). Het toegerekende inkomen wordt tegen een tarief van 19 procent belast (19,5 procent voor inwoners van buiten de Europese Unie bedraagt 20 procent).

Vermogensbelasting

(= Impuesto sobre el Patrimonio extra)

Hiervoor geldt een progressief tarief van 0,5 tot 2,5 procent.

2,5%.

Onroerendgoedbelasting

(= Impuesto sobre Bienes inmuebles - IBI)
De eigenaar van onroerend goed betaalt de onroerendgoedbelasting. De percentages worden vastgesteld door de gemeente.

Onroerendgoedbelasting betaalt men alleen als de onroerende zaak ingeschreven is in Spanje.

Belasting over waardevermeerdering van onroerende goederen
(=Plusvalia)

Bij verkoop van uw huis met grond die is toegevoegd aan de waardevermeerdering van de grond aan de gemeente moet u betalen, ongeacht de duur dat u de grond bezit.

Vermogenswinstbelasting (via IRNR)

(= Impuesto sobre incremento de Patrimonio Neto de Bienes Inmuebles - IPlusvalia)

Er is een verschil in de te berekenen belasting afhankelijk van uw residentschap. Als u niet-resident bent, wordt een ander tarief toegepast dan wanneer u resident bent.

Voor residenten gelden onderstaande tarieven:
19% over het deel tussen € 0 en € 6.000
21% over het deel tussen € 6.000 en € 24.000
23% over het deel boven € 24.000

De winstbelasting wordt bij residenten toegevoegd aan de inkomstenbelasting van het jaar waarin de winst is gerealiseerd.

Voor niet-residenten geldt een vast tarief van 19%.

De vermogenswinst is het verschil tussen de verkoopprijs en de verkrijgingprijs, verminderd met de onderhoudskosten, verbouwingskosten en andere kosten van de koopprijs, en wordt berekend op basis van de indexatie van de koopprijs.

inflatie vrijgesteld.

De koper zal 3% van het verkoopbedrag betalen. Hij moet een 211-formulier direct aan de belastingdienst overhandigen voor voorheffing op deze belastingafdracht. Het is namelijk de fiscus die de verantwoording van de belasting van de koper gelegd. Betaalt de verkoper deze belasting, dan draait de koper voor de belastingdienst van de vermogenswinst op.

Inwoners en niet-inwoners die onroerende goederen verkregen in of voor 1994 kunnen in aanmerking komen voor vermindering van de vermogenswinst. Het is mogelijk om de gehele vrijstelling. Als u nl. op 31 december 1994 dan twee jaar in bezit had, dan heeft u recht op vermindering voor elk jaar dat het huis langer in bezit was.

Overdrachtsbelasting

(= Impuesto de Transmisiones Patrimoniales)

Als u van een particulier koopt, betaalt u over het officieel ingeschreven bedrag (in de regio Almería) bedraagt thans 8% in andere regio's.

Echter, afhankelijk van de deelstaat waar u woont, kan het tarief afwijken of kan er zelfs besloten worden om niet te kopen (bij aan- en verkoop tussen particulier en particulier).

Omzetbelasting (= IVA)

Als u grond van een projectontwikkelaar koopt, betaalt u 8% IVA. Koopt u van een particulier dan is dit 8% IVA. Als u een nieuwbouwhuis koopt van een projectontwikkelaar, dan betaalt u slechts 10% IVA over het bedrag van de grond, dan betaalt u 21% IVA ook al laat u het huis bouwen door een projectontwikkelaar/constructiebedrijf. Het nieuwbouw betaalt u dan 10% IVA.

Als u tegelijkertijd een garage bij de nieuwbouw koopt, betaalt u ook daarover 10% IVA. Laat u de garage bouwen door een projectontwikkelaar/constructiebedrijf, dan betaalt u ook daarover 10% IVA.

zwembad of een garage bouwen, dan

Over losstaande verbouwingen (die niet op de kadastrale waarde bedragen) betaalt u

Bouwbelasting

(Impuesto sobre Construcciones , inst

Voor de aanvraag van een bouwvergunning wordt een bouwbelasting gerekend over de gedeclareerde waarde van de toekomstige woning (deze waarde geeft de gemeenteraad vast). Het percentage is afhankelijk van de gemeente. De architect het percentage al in zijn offerte. Het is aan de architect die belasting voor u betalen.

Erfrecht

Als u gehuwd bent en u heeft kinderen, is de wettelijke verdeling van toepassing. De langstlevende eigenaar wordt van alle kinderen. De kinderen hun erfdeel krijgen in de v

Motieven om een testament te maken:

- een executeur benoemen;
- een afwikkelingsbewind instellen;
- een voogd en een bewindvoerder aanstellen van jonge kinderen;
- een uitsluitingclausule (zodat u niet overblijft);
- een "rampenclausule" maken van uw gezin overblijft;
- een regeling voor het al dan niet overblijft gedane schenkingen;

- besparing van Erfbelasting (su

Erfrecht voor Nederlanders met bezit

Als u gedurende vijf jaar of langer uw woonplaats in Spanje heeft en in Nederland, langer dan is, is u uitgeschreven dan is, bij overlijden, in Nederland het erfrecht van toepassing. U kunt echter kiezen voor het Nederlandse recht van toepassing zal de rechtskeuze voor het Nederlandse erfrecht in uw testament, op grond van het Haags Verdrag van 1989.

Spaans erfrecht

Het is absoluut onjuist dat Spaans erfrecht van toepassing is wanneer Nederlanders Spanje bezit hebben. Het Spaanse Burgerlijk Wetboek bepaalt dat het nationaliteitsbeginsel geldt om het Spaans erfrecht van toepassing is, wanneer een Nederlander overlijden in Spanje. Een met WSBA samenwerkende jurist kan u informeren over de werking van het Spaans erfrecht uw nalatenschap, gelet op de voorwaarden van het Erfrechtverdrag 1989, het Spaans erfrecht.

Testament

Afhankelijk van persoonlijke omstandigheden is het opstellen van een testament raadzaam in Nederland. Het is altijd raadzaam om één testament, naar Spaans recht te hebben voor alle bezittingen in en buiten Nederland. Het erfrecht kent bijv. niet dezelfde langstlevende testamentsvoorziening zoals Nederland, dat kent.

Langstlevende testamenten in Spanje

Een met WSBA samenwerkende jurist kan u informeren over de diverse langstlevende testamentvoorzieningen.

erfrecht.

Herroepen/wijzigen testament

Elk testament kan op elk moment in N herroepen of gewijzigd of worden herroepen. Dit geldt ook voor een nieuw testament naar Nederlands recht.

Testament vernieuwen

Het is overigens verstandig regelmatig uw testament door te nemen en zonodig te wijzigen. Omstandigheden (samenstelling van uw familie) kunnen veranderd zijn. Ook kunnen er goede redenen zijn om uw testament aan te passen.

Wat gebeurt er met het testament na overlijden?

Alleen uw laatste testament geldt. D.w.z. het laatste (Nederlandse of Spaanse) notaris het testament te wijzigen of te vernieuwen, geldt alleen het laatste testament.

Testament in Spanje

Een testament, met rechtskeuze voor Spanje, is noodzakelijk voor iedere Nederlander die:

- die langer dan vijf jaren is uitgegaan van Nederland zonder testament en/of;
- die nu een Spaans testament heeft opgemaakt en/of;
- die een eerder testament (in Nederland) heeft opgemaakt daterend van vóór 1 januari 2001 en/of;
- waarvan de erfgenamen volgen in Spanje (of in Nederland) zijn, aan wie men zijn/haar bezittingen in Nederland wil nalaten en/of;

- die "ongetrouwd" of "ongeregistreerd" zijn/haar partner wil laten delven;
- die een testament gemaakt heeft dat geen aanpassing behoeft, al dan niet anderszins van Erfbelasting en/of;
- die alleen staat (dus geen familieleden).

Afwikkeling van Spaanse nalatenschappen

- De procedure voor het afwickelen van nalatenschappen in Nederland en Spanje kent de volgende stappen: afgeven van de verklaring van de nalatenschap, het indienen van de definitieve verdeling van alle goederen en schulden, de erfgenamen.
- In de dagelijkse praktijk bestaan er nog veel vragen rondom de begrippen erfrecht en verdeling. Het is het goed om de twee begrippen te onderscheiden. Het erfrecht regelt de oorspronkelijke schulden van erflater op de nalatenschap. Erfbelasting is de belasting op de nalatenschap. Erfgenamen zouden moeten betalen op de nalatenschap van erflater.

Erfbelasting (voorheen: successierecht)

Per 1 januari 2010 zijn de tarieven fors verlaagd. Ook zijn er vrijstellingen voor partners en kinderen. Het erven van een onderneming fiscaal gunstig. De aanpassingen komen er minder kinderen. Het is een aanraking met deze belasting. De wet is transparanter door vermindering van de belasting.

Vrijstellingen en tarieven:

- De vrijstelling van Erfbelasting

600.000 euro;

- De vrijstelling van Erfbelasting 19.000 euro;
- De tarieven voor partners en kinderen 10 procent over de eerste 118.000 euro en 15 procent over het restant;
- De tarieven voor "derden" zoals kinderen van partners bedragen 30 procent over de eerste 118.000 euro en 35 procent over het restant;
- Het erven van een onderneming met een waarde van meer dan 1 miljoen euro is voor 100 procent vrijgesteld. Voor ondernemingen die meer waarde hebben dan 1 miljoen euro meerdere een vrijstelling van 80 procent.

Bron: Bolscher Van der Brug Huzink N

Successierechten TOT 80% - planning

(Voordeel van de gezamenlijke aankomst van de nalatenschap in Spanje)

Indien een Nederlander (niet inwoner van Spanje) over het vermogen dat zich op Spaans grondgebied bevindt Spaanse erfrecht en successierecht van toepassing is.

In de praktijk kan dit tot vervelende problemen leiden bij de afwikkeling van de nalatenschap. Dit kan worden voorkomen door het opstellen van een testament in Spanje. Het is belangrijk dat de nalatenschap wordt verdeeld over in Spanje gelegen vermogen (huizen, aandelen, effecten etc.) is Spanje gerechtigd belasting te heffen op het erfdeel.

Vrijstellingen

De vrijstellingen hangen af van de tarieven. Het gebruik van een groepentax leidt niet tot een vrijstelling. De groepentax wordt toegepast op de volgende:

Groepen naar verwantschap:

1. descendentes (wettelijk, natuurlijk of geadopteerd jonger dan 21 jaar of minder dan 21 met een maximum van 15.956,87
2. descendentes ouder dan 21 jaar, ascendenten of adoptieouders 15.956,87
3. zijtak in de 2^o en 3^o graad: € 7.142,86
4. de anderen bijv. de zijtak in de 4^o graad: € 3.571,43

Tarieven

De hoogte van de Spaanse successiebelastingen: de eerste schijf 7,65 procent tot maximaal 797.555 euro, de tweede schijf 9,00 procent tot maximaal 797.555 euro, de derde schijf 11,00 procent tot maximaal 797.555 euro, de vierde schijf 15,00 procent tot maximaal 797.555 euro, de vijfde schijf 20,00 procent tot maximaal 797.555 euro, de zesde schijf 25,00 procent tot maximaal 797.555 euro, de zevende schijf 30,00 procent tot maximaal 797.555 euro, de achtste schijf 35,00 procent tot maximaal 797.555 euro, de negende schijf 40,00 procent tot maximaal 797.555 euro, de tiende schijf 45,00 procent tot maximaal 797.555 euro, de elfde schijf 50,00 procent tot maximaal 797.555 euro, de twaalfde schijf 55,00 procent tot maximaal 797.555 euro, de dertiende schijf 60,00 procent tot maximaal 797.555 euro, de veertiende schijf 65,00 procent tot maximaal 797.555 euro, de vijftiende schijf 70,00 procent tot maximaal 797.555 euro, de zestiende schijf 75,00 procent tot maximaal 797.555 euro, de zeventiende schijf 80,00 procent tot maximaal 797.555 euro, de achttiende schijf 85,00 procent tot maximaal 797.555 euro, de negentiende schijf 90,00 procent tot maximaal 797.555 euro, de twintigste schijf 95,00 procent tot maximaal 797.555 euro, de eenentwintigste schijf 100,00 procent tot maximaal 797.555 euro.

Deze tarieven kunnen nog eens vermenigvuldigd worden met 1,05 indien het vermogen van de erfgenaam meer dan 402.678 Euro bedraagt. De tarieven tot 2,4 vermenigvuldigd als de woning familielid.

In de Spaanse successieaangifte moet de waarde van de woning worden aangegeven. In de meeste Spaanse Gemeenten moet de waarde is van het onroerend goed voor de successiebelastingen en de overdrachtsbelastingen soms lager dan de echte marktwaarde van de woning. Deze te gebruiken voor de genoemde belastingen. Ook hier geldt de vermindering aangegaan ter verwerving van de Spaanse woning. De vermindering kunnen worden gebracht op de waarde van de woning.

Meer informatie en persoonlijk advies: [EuroEconomics](#)

[tadalafil discounted](#)