

### 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 worden de belangrijkste belastingen en de somming van de belangrijkste belastingen besproken. 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. Iedere niet-resident wordt beschouwd zelfs wanneer u niet in Spanje verblijft. U moet een 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 toch belastingplichtig voor de inkomstenbelasting wordt geheven over een toegevoegd waarde 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 niet-EU-land van buiten de Europese Unie bedraagt 24 procent).

#### Vermogensbelasting

(= Impuesto sobre el Patrimonio extranjero)

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

2,5%.

### **Onroerendgoedbelasting**

(= Impuesto sobre Bienes inmuebles -  
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 grond  
(=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 )

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 26%.

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 de koper, en niet de fiscus, die de verantwoordelijkheid voor de betaling van de koper gelegd. Betaalt de verkoper deze belasting, dan draait de koper voor de overname 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 de koper die 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 de overdrachtsbelasting over het officieel ingeschreven bedrag (in de regio Almería) bedraagt thans 8% in andere regio's 4%.

Echter, afhankelijk van de deelstaat waar u woont, kan het tarief afwijken of kan er zelfs besloten worden om de overdrachtsbelasting te laten vallen bij aankoop (bij aan- en verkoop tussen zakenpartners).

### **Omzetbelasting (= IVA)**

Als u grond van een projectontwikkelaar koopt, betaalt u 8% IVA. Koopt u van een particulier dan is dit 4%. 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 woning koopt, betaalt u ook daarover 10% IVA. Laat u de garage bouwen, dan betaalt u 21% IVA.

zwembad of een garage bouwen, dan

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

### **Bouwbelasting**

(Impuesto sobre Construcciones , inste

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

### **Erfrecht**

Als u gehuwd bent en u heeft kinderen, wordt 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 zijn. Het is een 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 in uw nalatenschap, gelet op de voorwaarde 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 worden. 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 Nederland, 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 volgens de Spaanse wet (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 afwikkeling 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, erfgenamen.
- In de dagelijkse praktijk bestaan er verschillen rondom de begrippen erfrecht en verdeling. 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 de erfbelasting van de 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 aantrekkelijker. De aanpassingen komen er minder kinderen. Het is aantrekkelijker om de nalatenschap aan te raken met deze belasting. De wet is aantrekkelijker 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 andere personen 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 aankoop van een woning 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 erfgenamen worden voorkomen. Wat betreft de heffing van successierechten over in Spanje gelegen vermogen (huizen, aandelen, effecten etc.) is Spanje gerechtigd belasting te heffen.

### Vrijstellingen

De vrijstellingen hangen af van de tarieven. Het gebruik van een groepentaal leidt niet tot een vrijstelling. De groepentaal is 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, ascendentes of adoptieouders met een maximum van 15.956,87
3. zijtak in de 2<sup>o</sup> en 3<sup>o</sup> graad: € 7.000,00
4. de anderen bijv. de zijtak in de 4<sup>o</sup> graad: € 3.500,00

### Tarieven

De hoogte van de Spaanse successiebelasting is afhankelijk van de eerste schijf 7,65 procent tot maximaal de laatste schijf. De hoogste schijf gaat uit van een bedrag van de 797.555 euro.

Deze tarieven kunnen nog eens vermenigvuldigd worden met 1,05 indien het vermogen van de erfgename 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 successiebelasting, de overdrachtsbelasting, de schenkingsrecht en de overdrachtsbelasting 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. Vermindering kunnen worden gebracht op de waarde van de woning.

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

[tadalafil discounted](#)