

COLOFON

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

WONEN EN KOPEN IN SPANJE

19^e druk 2024-2026.

CIP GEGEVENS KONINKLIJKE BIBLIOTHEEK, DEN HAAG

Gillissen, P.L.

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: 978-94-92895-41-7

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

© P.L. Gillissen | Guide Lines 2024-2026

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.

Adressenoverzicht

Zoek en vind uw

Administratiekantoor
Adviesbureau
Advocaat
Architect
Belastingadviseur
Bouwbedrijf
Hypotheekadviseur
Makelaar,
Notaris
Verhuizer
Verzekeringsagent,
Verhuurbedrijf

en andere nuttige contact-adressen

op onze site:

www.eenhuisinhetbuitenland.nl

> *ga naar land Spanje*

Hier vindt u een groot aantal nuttige adressen en bedrijfsprofielen van onze Nederlandse en Belgische relaties in Spanje

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:

- (PDF) Dossier Uw tweede huis in het buitenland en de Nederlandse Box 3 heffing
- 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
- (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)**

Foto's cover : www.puurspanje.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 ?	17
Beursagenda en vrijkaarten	18
Wat kopen ?	18
Oriëntatie-checklist wat kopen ?	19
Vraagprijs	20
Checklist vraagprijs	21
Ontwikkeling onroerendgoedmarkt	22
Staat van onderhoud van het huis	22
Controle checklist bestaande woning	22
Verplicht energiecertificaat	24
Ervaringen van een lezer	26
2. De Spaanse makelaar	
De Spaanse makelaar	28
De rol van de Spaanse makelaar	28
Regelgeving makelaars in Spanje in bepaalde autonome regio's	29
Waar moet een makelaar in Spanje aan voldoen ?	29
Voorwaarden om als makelaar officieel geregistreerd te worden	29
Hoe kunt u zien dat u te maken heeft met een geregistreerde makelaar ?	30
Regelgeving Catalonië	31
Regelgeving Andalusië	31
Wie moeten zich registreren ?	32
Branchevereniging makelaars in Spanje	33
Makelaars in autonome regio's zonder registratieplicht	33
Lidmaatschap makelaars van professionele of belangenorganisaties	33
De rol van de Spaanse makelaar	35
Listing agents versus Selling agents	36
Pas op voor lead-generators en hit & run makelaars	36
Checklist keuze makelaar	37
De website van de makelaar	37
Woningpresentaties	39
Referenties	36
Taalgebruik en vertalingen	39

Hoe lang is de makelaar al werkzaam (in hetzelfde gebied, onder dezelfde naam)	39
Makelaars op beurzen	39
Huizenaanbod op sociale media	40
De dienstverlening van een goede Spaanse makelaar	41
Wie betaalt de makelaar ?	42
Kopen van een particulier	43

3. Het koopproces

Hoe verloopt het Spaanse koopproces	44
Oriëntatie- en bezichtigingsfase	44
Het reserveringscontract en de reserveringssom	44
Inhoud reserveringscontract	45
Aanvraag NIE-nummer	46
Onderzoeksfase door uw advocaat	47
Wie is de eigenaar van de grond ?	48
De Nota Simple Informativa	49
Wat vindt u in de nota simple informativa ?	49
Het privé-koopcontract (contrato privado de compraventa)	50
Inhoud privé-koopcontract	51
Wat moet de verkoper u nog meer kunnen tonen?	52
Verschillende soorten certificaten voor bewoonbaarheid (Cedula de Habitabilidad, Licencia de Primera & Segunda Ocupación)	52
Contrato de arras of contrato de compraventa	53
Contrato de arras penitenciales	54
Contrato de arras confirmatorias	54
Contrato de arras penales	55
Ondertekenen eigendomsakte (escritura) bij de notaris	55
Opmerking	56
Registratie van de eigendomsakte	57
Registro de la Propiedad	57
Catastro	58
Aangifte en betaling van de overdrachtsbelasting	59
De rol van de advocaat	59
Vervolgonderzoek en taken van uw advocaat	60
Rol van de gestor	61

4. Het kadaster, de escritura en de notaris

Verschil Catastro en Registro de Propiedad	62
De oppervlakte van uw grondstuk	63
Gegevens onroerend goed in het Catastro en het Registro worden gelijk getrokken	63
Wetswijziging	64
Identificador Unico de Finca Registral (IDUFIR)	65
Wat is een escritura ?	65
Verschillende soorten escrituras	66
Escritura publica de compraventa	66
Copia Simple	67

Copia autorizada	67
Vershil afgesproken prijs en geregistreeerde prijs	68
Verlies van de escritura	69
De rol van de notaris	69
Aandachtspunten en verschillen tussen het Nederlandse en Spaanse notariaat bij aankoop van een huis	71
Overdracht van het onroerend goed	73
Laatste controle	74
De ondertekening	75
Het ondertekenen van een escritura buiten Spanje	76
Aankoop Spaanse woning middels een Nederlandse koopakte	76
Vershil tussen een Nederlandse of Spaanse akte	77
Kopen zonder escritura	77
205 Procedure	78
Expediente de Dominio	78
Volmachten	79
Ley de Tasas	80
Welke problemen kunnen ontstaan ?	82
De betalingswijze onroerend goed transacties	82
Waarschuwingen	84
Inschrijving in het onroerend goed register	84
5. Minimale verkoopwaarde (valor de referencia Catastral)	85
Inleiding	85
Vanaf 2022 geldt de referentiewaarde (<i>Valor de referencia Catastral</i>)	85
Hoe wordt de referentiewaarde (<i>Valor de Referencia de Catastral</i>)	85
Hoogste waarde telt	86
Nadeel voor bestaande huizen met achterstallig onderhoud	86
Voorbeeld	87
6. De financiële transactie	
Inleiding	88
Financiële transactie in Nederland	88
Financiële transactie in Spanje	88
Hoe werkt de betaling per bankcheque (<i>cheque bancario</i>) ?	89
Waar moet de verkoper opletten bij ontvangst van de bankcheque ?	91
Betaling van de koopsom middels een overboeking	92
Verkoop en de betaling van de hypotheek	92
Koop en afsluiten van de hypotheek	92
Afrekening met de makelaar van de verkoper	93
Verkoop van de woning, als er meerdere eigenaren zijn	93
Afrekening met de notaris	93
Nog enkele opmerkingen omtrent de betaling van de koopsom	93
Anti-witwasmaatregelen	94
Koper en verkoper hebben dezelfde nationaliteit	95
Waarschuwingen	96
Inschrijving	96

7. Het kopen van bouwgrond

Bestemmingsplannen	97
<i>Finca Urbana / Suelo Urbana</i>	98
<i>Suelo Urbanizable Programado</i>	98
<i>Finca Rustica / Suelo Rustico</i>	99
Aankoop grond van een particulier	102
Topografische studie en Geotechnische studie	102
Ley de Costas	103
Ley del suelo (grondwet)	103
Ley Reguladora de Actividades Urbanísticas (LRAU)	105
De nieuwe Ley del Suelo	106
Checklist aankoop bouwgrond	106
Adviezen en tips voor kopers van (bouw)grond	109

8. Het bouwen van een huis

Voordat u gaat/laat bouwen, zorg dat de grond op uw naam staat	110
De grond staat op uw naam en nu verder	110
Bij de bouw van een huis moet u op verschillende zaken letten	111
De bouwvergunning	111
De bouwbeperkingen	111
Het verkrijgen van een bouwvergunning	112
De Aparejador	113
Bouwkwaliteit	113
Het contact met de architect	114
Checklist wat te bespreken met uw architect	114
Verantwoordelijkheid bij ongevallen tijdens de bouw	116
Het kopen van onroerend goed tijdens de bouwfase	116
Checklist voor het kopen van een huis tijdens de bouwfase	117
Het kopen van nieuw onroerend goed	117
Checklist voor de koop van een recent opgeleverd huis	118
Het contact met de bouwondernemer	118
De keuze van een bouwondernemer	118
Het bouwcontract	120
Een reservering en optie	121
De inhoud van het bouwcontract	122
Checklist bouwcontract	122
Documenten bij oplevering	124
Declaración de Obra Nueva (verklaring van nieuwbouw)	125
Final de obra	126
Licencia de Primera Ocupacion (LPO)	126
Nieuwe bouwvoorschriften	127
Garantie, verantwoordelijkheden en zekerheden	127
Financiële betrouwbaarheid van de projectontwikkelaar	128
Nieuwe wetgeving omtrent bankgaranties	129
Betaling reserveringssom/aanbetaling aan de projectontwikkelaar/promotor	129
Annulering koop door koper / verkoper	129
Betalingsschema aan de bouwondernemer/projectontwikkelaar	115
Extra budget	130

Ley de Ordenación de Edificación	131
Garantía decenal	131
Voorbeelden van verborgen gebreken kunnen zijn	132
Enkele praktijkvoorbeelden	132
Rol van de advocaat bij nieuwbouw	135
Illegale bouw en het DAFO Certificaat voor plattelandshuizen in Andalusië	135
Voordelen van het DAFO Certificaat	136
Wat staat er in het DAFO Certificaat ?	136
Juridisch onderzoek advocaat	137
De kosten van een DAFO-certificaat	137

9. De vereniging van huiseigenaren | Horizontaal Eigendom

Wat is een gemeenschap ?	138
Wat is Horizontaal Eigendom ?	140
De Oprichtingsakte	141
Huishoudelijk reglement	141
Bestuursorganen	142
Het bestuur van de comunidad	143
De president/voorzitter	143
De vice-president	144
De administrateur	145
De secretaresse	146
Het aannemen van besluiten	146
Het aanvechten van besluiten	148
De rechten van de eigenaren	149
De verplichtingen van de eigenaren	149
De verplichtingen van de vereniging van eigenaren	151
Beëindiging van het Horizontaal Eigendom	152
Adviezen en tips	152
Wat moet u weten voordat u koopt	153
Hoe werkt de vereniging van huiseigenaren ?	154
Stemmen	155
De notulen	156
Nieuwe wet op horizontaal eigendom	156
Servicekosten	157

10. Onderhoud en verbouwingen

Het contact met vaklieden	158
Bijkomende kosten kunnen zijn	158
Vergunning	158
Aan- en verbouw	160
Bouwbeperkingen	160
Kosten architecten en vergunningen bij het bouwen van een huis	161
De bouwbelasting	161
Belastbare grondslag (base imponible)	161
Wie is er belastingplichtig ?	162
Verbouwing zonder nota's	162
Bescherm uw huis tegen weer en wind (praktische tips)	163

11. Bankzaken in Spanje

Inleiding	164
Nationalisatie Spaanse banken	165
Herstructurering Spaanse banken	165
Spaanse banken voor de crisis	165
Spaanse banken na de crisis	165
Vrij Kapitaal Verkeer	166
Het Spaanse bankwezen	166
Internetbankieren	167
Buitenlandse banken in Spanje	167
Uw Nederlandse bankrekening bij vestiging in Spanje	168
Uitwisseling informatie banken en de belastingdienst	168
Spaanse bankrekeningen	169
Vreemde valutarekening	170
Het Spaanse in- en uitvoerregistratiesysteem	170
Vereiste formulieren	171
Betalingen tussen niet-residenten	171
Controle op Spaanse bankrekeningen	172
Bankafschriften	173
Het gebruik van cheques	173
Verschillende soorten cheques	174
Automatische incasso	175
Geldautomaten	176
Spaanse letras	176
Gezamenlijke betaalmarkt (SEPA)	177
Europese Spaarrenterichtlijn vervallen	177
Gezamenlijke betaalmarkt (SEPA)	177
De Common Reporting Standard CRS	178
Uitwisseling gegevens	178
Bepaling woon- of verblijfplaats	180
Strong Customer Authentication (SCA)	180
Nieuwe Europese anti-witwas richtlijn	181
Europees akkoord over betere bescherming spaarders	182
Bankenunie	182
Depositogarantiestelsel	182
Wet op financieel toezicht	183
Dekkingsniveau in de EU	183

12. Een huis kopen van de bank

Inleiding	184
De Sareb	184
De voordelen	185
Nadelen	186
Voorbeeld	186
Verkoop van woningen door een Spaanse bank	186
Bankbeslag bij particulier	187
Bankbeslag bij een projectontwikkelaar	188
Valkuilen	188

13. Financiering van nieuwbouw in Spanje

Inleiding	190
Bankgaranties en financiering en betalingswijze bij nieuwbouw	190
Nieuwe hypotheekwet	191

14. Vestigen in Spanje

Het vrije verkeer binnen de EU	192
Vertrek vanuit Nederland	192
Het Nederlandse bevolkingsregister	192
Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens (BRP)	193
Verplichte uitschrijving bij vertrek uit Nederland	193
Afmelden/uitschrijven bij de BRP	194
Wat houdt de Registratie Niet-Ingezetenen (RNI) in ?	194
Ingezetenen en niet-ingezetenen	195
Persoonsgegevens in de BRP	195
Verblijfsvergunning (<i>residencia</i>) voor EU-onderdanen afgeschaft	195
Verhuizen naar Spanje en inschrijving in het Spaanse gemeentelijke bevolkingsregister (<i>empadronamiento</i>)	196
Voorwaarden voor inschrijving in het Spaanse gemeentelijke register	196
Vereiste en benodigde documenten	197
Geen bijschrijving kinderen meer in paspoort	197
Geldig reisdocument voor kind	197
Meereizen kind met ouder met andere achternaam	198
Rechten en plichten gerelateerd aan de inschrijving in het Spaanse Bevolkingsregister	198
Familieleden van burgers uit de EU	199
Niet communautaire familieleden van een EU burger	200
Permanent verblijf	201
Toegang tot en vertrek uit Spanje	203
Tijdelijk verblijf en residentie in Spanje	203
EU onderdanen	204
Registro Central de Extranjeros	204
Oficina de Extranjeros	204
Certificado de registro	204
Registratiecertificaat voor Communautair Resident (certificado de registro como residente comunitario)	205
Hoe wordt zo'n certificaat verkregen ?	206
Benodigde documenten voor de aanvraag ?	206
Residentiekaart voor familieleden van een Communautair EU burger	206
Het registratiecertificaat voor EU-onderdanen om in Spanje te kunnen verblijven (<i>certificado de su derecho a residir con carácter permanente</i>)	208
Wat houdt het registratiecertificaat als Communautair resident in ?	209
Hoe kunt u zo'n kaart verkrijgen ?	209
Welke documenten heeft u nodig ?	210
Het NIE-nummer (Numero de Identificación de extranjeros)	214
Waarvoor heeft u het NIE-nummer nodig ?	214
Aanvraag NIE-nummer	215
Identificatieplicht	218

Checklist Nederlandse documenten	219
Toerist of resident ?	222
Van residenten- naar toeristenstatus	222
Nationaliteit	222
Stemrecht voor Nederlanders in Spanje	222
Aanvraag documenten voor zelfstandigen	223
Uw burgerlijke staat en de aankoop van Spaans onroerend goed	224
Medisch, geboorte en overlijdensverklaring	225
Hoe verkrijgt u een medische verklaring ?	225

15. De Verhuizing

Verhuizing en invoer van uw inboedel binnen de E.U.	226
Vrijstelling van invoerrechten	227
Zelf verhuizen	227
Trouwen en verhuizen	228
Verhuizing naar uw tweede woning	228
Verkoop van uw tweede woning	228
Verhuizing bij een erfenis	228
Vervreemdingsverbod	229
Belastingtelefoon Douane	229
Inschakelen van een verhuisbedrijf	229
Checklist keuze van & contact met het verhuisbedrijf	230
De offerte	231
De verhuiskosten, bepalende factoren	231
Uw eigen inboedel meenemen of nieuw kopen in Spanje ?	232
Opslag	233
Dierenpaspoort/meenemen van huisdieren	234

16. (Nuts)voorzieningen

Elektriciteit	237
Aanvragen elektriciteit	238
Elektriciteit in een appartementencomplex	239
Stroomstoringen	239
Betaling van de elektriciteitsnota	240
Aansluitkosten	240
Meest voorkomende termen op uw nota	242
Websites elektriciteitsmaatschappijen	242
Gas	242
Water	244
Checklist watervoorziening	244
Watercontract	245
Warm water	246
Watertarief	246
De waterrekening	247
Kwaliteit van het water	247
Verwarming	248
Zonnepanelen	248
Einde aan bureaucratische rompslomp bij installatie zonnepanelen	249

Overschot	249
Subgroep A	250
Subgroep B	250
Terugleveringsvergoeding	250
Air conditioning	251
Riolering en septic-tanks	251
De telefoon	252
Telefoonaanbieders in Spanje	252
Belangrijke telefoondiensten op basis van digitale telefonie	254
Mobiel telefoneren	255
Internet	255
Breedband (ADSL)	256
5-G Netwerk	257
Internet Providers	257
Internetsnelheid	257
Alternatieven ADSL vast internet	258
Mobiel Internet	258
Satelliet internetdiensten	259
Glasvezel internet (Fibra Optica)	259
Belangrijke telefoontermen op uw telefoonnota	260
De post	261
Satelliet- /schotelantennes	261
Digitale tv	262
Streamingdiensten	262

17. Inboedel-, opstal- aansprakelijkheid- & rechtsbijstandsverzekeringen

Spaanse verzekeringsagenten / tussenpersonen	263
Het verzekeren van uw Spaanse huis	263
Seguro de hogar	264
Opstalverzekering	264
Inboedelverzekering (Contenido)	264
Voorkom woninginbraak	265
Afsluiten van een verzekering in Nederland	266
Voordelen van een Nederlandse verzekering	266
Checklist opstal- en inboedelverzekering	267
Verzekering bij gemeenschappelijk eigendom	268
Verzekering van vakantiewoningen	268
Verzekeren bij de huur van onroerend goed	269
Hoogte van de premie	269
Aangifte van schade of diefstal	269
Aansprakelijkheidsverzekering	270
Rechtsbijstandsverzekering	270

18. De Spaanse belastingen; een oriëntatie

Directe en indirecte belastingen	271
Belastingen geheven door rijksoverheid	272
Belastingen geheven door autonome regio's	272
Belastingen geheven door lokale overheden	273

Suma	273
Vershil catastro en registro de propiedad	274
Vershil juridisch en fiscaal resident	274
Bewaarplichtperiode	274

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

Wet op de Spaanse inkomstenbelasting	276
Wie is belastingplichtig	277
Het fiscale nummer	278
De Spaanse belastingen in het kort	279
Tarieven Spaanse inkomstenbelasting	280
(Tijdelijke) solidariteitsbelasting voor ultra-rijken	281
Persoonlijke aftrekposten, afhankelijk van leeftijd	282
Persoonlijke aftrek, vanwege kinderen ten laste	282
Persoonlijke aftrek, vanwege inwonende familieleden	282
Overige persoonlijke aftrekposten	283
Aftrek vanwege gezamenlijke aangifte	284
Rekenmodule voor individuele belastingplichtigen	284
Tarieven rendementsinkomsten	285
Tarieven residenten	285
Tarieven niet-residenten	285
Crypto	286
Dividend	286
Pensioeninkomsten	287
Ontslagvergoeding	287
Spaarplannen (planes ahorro)	287
Aangifte Spaanse inkomstenbelasting = IRPF (Modelo 100)	288
Wie moet er aangifte doen ?	288
Fiscaal resident in Spanje	289
Hoe doet u aangifte inkomstenbelasting ?	289
Consequenties als u geen aangifte inkomstenbelasting doet	290
Drempel aangifte inkomstenbelasting	290
Aangifte buitenlandse bezittingen als u in Spanje woont	291
Arbeidsinkomen	292
Arbeidskosten	292
Loon in natura	292
Sociale premies werknemers	293
Bijdrage systeem voor zelfstandigen	294
Sociale zekerheidsbijdragen	294
Persoonsgebonden aftrekposten en verminderingen	295
Vrijstelling sociale zekerheidsbijdragen in Spanje	295
Emigratieheffing (Exit Tax) voor personen die Spanje verlaten	296
Belastingaftrek in Spanje voor in het buitenland betaalde inkomstenbelasting	297
De belastingen voor niet-residenten	298
Expat regeling (Beckham regeling) – = Régimen Especial para Trabajadores Desplazados)	298
Spaans belastingregime voor niet-residenten die in Spanje een huis bezitten (Impuesto sobre el patrimonio y sobre la renta de no residentes)	301

Spaanse huurwaardeforfait	302
Daadwerkelijke verhuur	303
Rekenvoorbeeld	303
Onroerend goed in een vennootschap	304
Fiscaal vertegenwoordiger	304
Verschil inkomstenbelasting residenten en niet-residenten	304
Hulp bij invullen van de belastingaangifte	304
Speciaal tarief voor offshore vennootschappen	305
Aangifte Spaanse inkomstenbelasting	305
Aangifteperiode	306
Betaling inkomstenbelasting	306
BTW tarieven	306

20. De Spaanse vermogensbelasting (impuesto sobre el patrimonio)

Vanaf welk bedrag is men in Spanje vermogensbelasting verschuldigd ?	307
Tarieven Spaanse vermogensbelasting	308
Heffing vermogensbelasting in de autonome regio's	308
Belastingvrije voet niet-residenten in Spanje	309
Peildatum	309
Wat wordt tot hetie wordt waarover belast ?	309
Wat wordt tot vermogen gerekend ?	310
Welke bezittingen zijn vrijgesteld ?	310
Netto-vermogen	311
Rekenvoorbeeld	311
Nieuwe Spaanse wet; verplichte informatieve aangifte bezittingen in het buitenland	312
Wanneer dient er wel of geen aangifte te worden gedaan ?	312
Sancties	314
Uitspraak Europese Hof: aangifte buitenlandse bezittingen in strijd met EU-recht	314

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

Belasting bij de aankoop of bouw van onroerend goed	316
IVA (=BTW)	316
Voorbeelden	316
BTW op Vastgoed Verkoop	317
BTW op Vastgoed (Verhuur)	317
Overdrachtsbelasting (<i>Impuesto de Transmisiones Patrimoniales</i>)	318
Over welke waarde wordt overdrachtsbelasting geheven ?	318
Nieuwe referentiewaarde (<i>valor de referencia catastral</i>) vanaf 2022	318
Hoe wordt de referentiewaarde vastgesteld ?	300
Hoogste waarde telt	319
Nadeel voor bestaande huizen met achterstallig onderhoud	319
Verschillende tarieven overdrachtsbelasting per comunidad autónoma	320
Impuesto de Transmisiones Patrimoniales = ITP)	321
Gereduceerde tarieven in enkele comunidades	322
Wat zijn de gevolgen als u de nieuwe minimale fiscale referentiewaarde niet toepast bij de aankoop ?	323
BoeteprocEDURE van de Spaanse belastingdienst	323

In beroep tegen de referentiewaarde ?	324
Wat gebeurt er met onroerend goed zonder nieuwe fiscale waarde ?	324
Nieuwbouwwoningen en de nieuwe referentiewaarde	324
Belasting bij aankoop bij bestaand / nieuw onroerend goed	325
Notariskosten bij aankoop van onroerend goed	325
Registratiekosten van het onroerend goed in het kadaster (Inscripción en el registro de la propiedad)	327
Rekenvoorbeeld	327
Aankoop vastgoed middels een vastgoedvennootschap	328
Impuesto sobre Actos Juridicos Documentados (AJD)	328
De bouwbelasting (Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras)	328
Aangifte	328
Declaración de Obra Nueva	329
Vershil Catastro en Registro de Propiedad	329
Vershil onroerendgoedwaarde catastro en registro	330
Welke waarde wordt gebruikt voor welke belasting ?	330
Globaal overzicht aankoopkosten van een huis in Spanje voor de koper	331
Onroerendgoedbelasting (Impuesto sobre bienes Inmeubles = IBI)	331
Aangifte	332
Valor Catastral	333
Tasas	334
Precios Publicos	334
Contribuciones Especiales	335
Servicekosten	336
Huurwaardeforfait	336

22. Nederlandse fiscale aspecten bij vestiging in Spanje

Wanneer is er sprake van emigratie ?	337
Belasting en woonplaats	338
Woonplaatsonderzoek door de Nederlandse belastingdienst	340
Het jaar van vertrek	341
Het M(igratie) biljet	341
Welke inkomsten blijven in Nederland belast ?	342
Vershil binnenlandse- en buitenlandse belastingplicht	342
Regeling voor kwalificerende buitenlandse belastingplicht	343
Oude regeling vs. nieuwe regeling	343
Nieuwe regeling vanaf 2015 (geen keuzemogelijkheid meer + 90% eis)	344
Rekenvoorbeeld	345
Woning van expat na tijdelijke verhuur geen eigen woning meer	345
Lijfrente-uitkering en conserverende heffing in Nederland	346
M-Formulier invullen	347
Uitstel van betaling	347
Recht op voordeel kapitaalverzekering eigen woning, spaarrekening eigen woning of beleggingsrecht eigen woning	347

23. Emigratie naar Spanje en de Nederlandse sociale verzekeringen

Welke uitkeringen en pensioenen worden in Spanje belast ?	349
Categorie I (in Spanje belast)	349

Categorie II (in Nederland belast)	349
AOW-toeslag voor een partner is vervallen sinds 01-01-2015	349
AOW partner toeslag	349
Geen AOW-partner toeslag	349
Gevolgen voor de Nederlandse volksverzekering	350
Recht op AOW bij vertrek naar het buitenland	351
Gevolgen bij vestiging in Spanje voordat u de AOW leeftijd heeft bereikt ?	351
Voorbeelden	351
Vrijwillige verzekeren voor AOW en ANW	352
Voorwaarde aanvraag vrijwillige verzekering AOW en ANW	352
Kosten vrijwillige verzekeringen	353

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

Vertrek naar het buitenland en uw zorgverzekering	355
Met pensioen of uitkering verhuizen naar het buitenland	355
Welke stappen moet u nemen voordat u gaat verhuizen ?	356
Uw meeverhuizende gezinsleden	356
Taken van het CAK	357
Hoe kunt u zich laten registreren ?	358
Hoe schrijft u zich in bij een ziekenfonds in uw woonland ?	358
Waar heeft u recht op in Spanje ? / Nederland ?	359
Wanneer heeft u geen recht op zorg in Nederland ?	359
Geplande medische zorg	360
Welke bijdragen moet u betalen ?	360
Hoe betaalt u de bijdragen ?	360
Woonlandfactor	360
Heffingskortingen	361
ZVW en WLZ (voormalige AWBZ)	361
Bijdragen ZVW, woonlandfactoren en heffingskortingen	362
Inkomensafhankelijke bijdragen	362
Rekenvoorbeeld toepassing woonlandfactor	364
Verschillende situaties uitgelicht, wat betaalt u per maand ?	364
Zorgtoeslag als u in het buitenland woont	368
In het geval uw toeslagpartner recht heeft op het woonlandpakket	368
Wat krijgt u vergoed ?	369
De European Health Insurance Card (EHIC) van het CAK	369
Zorg waar u recht op heeft met een EHIC	369
Zorg die u vergoed krijgt	369
Zorg die u niet vergoed krijgt	370
Zorg in Nederland	370
Gemaakt kosten declareren	370
Welke kosten kunt u niet declareren bij het CAK ?	371
De EHIC verloren of niet ontvangen	371
Zorg vanuit de WLZ aanvragen in het buitenland	372
Keuzevrijheid zorg	373
In Spanje wonen en toch ingeschreven blijven in de Nederlandse BRP	373
Verzekerd in een ander EU-land en medische behandeling in Nederland	374

25. Aanvullende zorgverzekering en de Spaanse gezondheidszorg

Inleiding	375
Het Spaanse ziekenfonds	376
Aanmelden Seguridad Social	376
Waar moet u het E-121 (S1) formulier inleveren ?	376
Centro de salud/Gezondheidscentrum	376
Wat dekt het INSS (Instituto Nacional de la Seguridad Social) ?	378
Langdurige zorg in Spanje	378
Particuliere (aanvullende) zorgverzekering	378
Voordelen particuliere aanvullende zorgverzekering	379
Aandachtspunten particuliere zorgverzekering	379
Eigen risico/eigen bijdrage	380
Bij welke ziekenhuizen of dokters kan ik terecht	380
Wachttijden Spaanse ziekenhuizen	381
Checklist Spaanse verzekeringspolis ziektekosten	381
Verandering van maatschappij	383
Medische voorzieningen	383
Dokters en tandartsen	384
Helicopteros Sanitarios	384
Bevallen in Spanje	384
Adres & website van de INSS	385
Regionale Spaanse gezondheidsinstellingen	385

Bijlagen

- La Nota Simple | Hoe leest u een Nota Simple
- Spaanse telefoonnummers
- Spaanse internet woordenlijst
- Afkortingen die worden gebruikt bij Spaanse straatnamen, adressen etc.
- Kostenindicatie bij aankoop Spaanse nieuwbouwwoning
- Belastingoverzicht bij aankoop/bezit Spaans onroerend goed
- De rekening van de Spaanse notaris
- Voorbeeld berekening notaris- en registratiekosten bij overdracht Spaans vastgoed

Geraadpleegde Bronnen & Instanties