



Investeren in een Spaans buitenverblijf? Dit zijn de meest gestelde vragen

11/09/2018 om 21:29 door Frida Deceunynck



Foto: Nick Hannes

Droomt u van een buitenverblijf in Spanje? Dan kunt u de komende weken uw hartje ophalen op verschillende vastgoedbeurzen voor het tweede verblijf. De Spanje Expobeurs bijt dit weekend de spits af. Een week later is het de beurt aan Second Home Expo. Maar hoe verleidelijk zo'n Spaanse vakantiewoning ook oogt, verlies nooit de praktische kant uit het oog.

- **Hoe verloopt een aankoop in Spanje?**

Net als bij ons verloopt de eerste kennismaking meestal via een makelaar. Die maakt een contract op met de overeengekomen prijs en de belangrijkste afspraken.

De afwikkeling achteraf verloopt echter helemaal anders dan bij ons. ‘In Spanje is de rol van de notaris minimaal,’ zegt Erik Sansen van Sansen International Tax Lawyers. ‘Voor de vaste controles die in ons land door de notaris gebeuren – bijvoorbeeld met betrekking tot de bouwvergunning, de stedenbouwkundige voorschriften of de milieueisen – moet men in Spanje een advocaat inschakelen. Mensen die dat niet weten, laten zich daar wel eens aan vangen. Wij werken hiervoor meestal samen met lokale Spaanse advocaten omdat die het meest vertrouwd zijn met de plaatselijke regels en gebruiken.’

- **Welke aankoopkosten moet ik betalen bovenop de prijs?**

De overdrachtsbelasting verschilt in Spanje van regio tot regio. In de meeste regio's ligt het tarief tussen 6 en 10 procent. Voor de factuur van de advocaat moet u een budget van 3.000 à 5.000 euro incalculeren. Het ereloon van de Spaanse notaris is eerder beperkt en ligt voor een pand van 350.000 euro rond de 1.000 euro. Sluit u een lening af voor de aankoop dan komen daar ook nog de hypotheekkosten bij.

- **Is het interessant om te lenen voor de aankoop?**

Sluit u een lening af dan mag u de betaalde interesten zowel in ons land als in Spanje fiscaal inbrengen. Daardoor kunt u in beide landen besparen op de inkomstenbelasting. Via de Spaanse interestaftrek kunt u 19 procent van de betaalde interesten recupereren. De Belgische belastingbesparing is meestal een stuk beperkter.

Voor eigendommen uit het duurdere segment komt daar mogelijk ook een besparing op de vermogensbelasting bij. ‘Eigenaars die voor meer dan 700.000 euro aan onroerende goederen bezitten in Spanje moeten vermogensbelasting betalen op het surplus. Schulden mogen echter in mindering gebracht worden van het belastbaar surplus,’ legt Erik Sansen uit. ‘Koopt u bijvoorbeeld een villa van 1 miljoen euro en sluit u daarvoor een lening af van 300.000 euro dan bent u geen vermogensbelasting meer verschuldigd.’

- **Moet ik mijn buitenverblijf aangeven in België?**

Ja, als Belgische rijksinwoner moet u uw wereldwijde inkomen aangeven, dus ook de inkomsten van een buitenlands eigendom. Sinds kort aanvaardt de fiscus dat u als belastbaar inkomen 1,1 procent of 2 procent van het Spaanse valor cadastral aangeeft, al naargelang de situatie. Dat bedrag mag u verminderen met de inkomstenbelasting die u in Spanje heeft betaald.

‘Via internationale gegevensuitwisseling wordt ons land automatisch op de hoogte gebracht van uw Spaanse eigendommen’, merkt Gertjan Verachtert op. ‘Belastingplichtigen die hun Spaanse vakantiewoning niet spontaan aangeven, mogen dan ook vroeg of laat een ‘bericht van wijziging’ verwachten van de fiscus. Is er geen sprake van fraude dan mag uw controleur enkel uw aangiftes van de laatste drie jaar wijzigen. In de praktijk argumenteren controleurs echter meestal dat er wel sprake is van fraude, wat hen toelaat om 7 jaar terug te gaan.’

- **Kan ik Spaans vastgoed kopen met geld uit mijn vennootschap?**

Dat kan, maar fiscaal moet u daar geen wonderen van verwachten. ‘In Spanje wordt uw vennootschap belast op een fictief huurinkomen als ze het pand gratis ter beschikking stelt van de zaakvoerder,’ legt Erik Sansen uit. ‘In België wordt u als zaakvoerder bovendien belast op het voordeel alle aard van de woning. Alles bij elkaar kan het voordeliger zijn om de overtollige liquiditeiten gewoon uit uw vennootschap te halen en het buitenverblijf privé aan te kopen.’

- **In welk land moeten mijn kinderen later erfbelasting betalen op het huis?**

Zowel in Spanje als in ons land. Om dubbele belasting te vermijden, staat de Vlaamse fiscus toe dat de Spaanse erfbelasting wordt afgetrokken van de Vlaamse maar sowieso betalen ze op deze manier de hoogste van beide belastingen.

‘Schenken bij leven komt soms goedkoper uit’, merkt Gertjan Verachtert op. ‘In sommige regio’s liggen de tarieven van de schenkbelasting erg laag. Bovendien moet u bij een Spaanse vastgoedschenking enkel rekening houden met de Spaanse fiscus. Let wel op, want soms kan een schenking de Spaanse meerwaardebelasting triggeren.’

- **Kan ik het huis niet beter meteen op naam van mijn kinderen kopen?**

Voor de verwerving van een tweede verblijf is de techniek van de gesplitste aankoop bijzonder populair. Daarbij kopen de ouders enkel het vruchtgebruik en wordt de blote eigendom meteen op naam van de kinderen gezet. Zo hoeven de kinderen later geen erfbelasting meer te betalen bij het overlijden van de ouders. Voor aankopen in België of Frankrijk werkt dit prima maar in Spanje is dat is niet altijd het geval.