

**Kenniscentrum**

Tweede woning in Spanje in 2020

Dit informatieblad is specifiek bedoeld voor inwoners van Nederland met een tweede woning in Spanje. Let erop dat afwijkende regels gelden als u (permanent) in Spanje woont! De informatie is gebaseerd op fiscale cijfers voor 2020. Bedragen luiden in euro's.

Spaanse belastingen

Hierna noemen we de belangrijkste Spaanse belastingen waarmee u te maken krijgt bij aankoop, bezit en overdracht van een tweede woning. Uitgangspunt daarbij is dat u de woning hoofdzakelijk voor eigen gebruik houdt. En niet structureel verhuurt. Let op! Om een notariële akte te kunnen tekenen voor de aankoop, overdracht, vestiging hypotheek etc. met betrekking tot een Spaanse woning, moet u een 'numero de identificacion extranjero' (N.I.E.) hebben.

Overdrachtsbelasting

Bij aankoop betaalt de koper overdrachtsbelasting, 'impuesto sobre transmisiones patrimoniales' (ITP). Het tarief verschilt per autonome regio en varieert tussen 6% en 11%. En wordt berekend over de 'escritura-waarde' (waarde in de leveringsakte) dan wel de door de regionale overheid bepaalde fiscale waarde als die hoger is. Ingeval de Spaanse woning door schenking of vererving overgaat, hoeft de verkrijger geen overdrachtsbelasting te betalen. Ook niet als door toepassing van vrijstellingen geen schenk- of erfbelasting verschuldigd is.

Inkomstenbelasting

Voor zover u de woning niet verhuurt, geldt een forfaitair huurinkomen van 1,1% van de kadastrale waarde, de 'valor catastral'. Maar als de taxatiewaarde de laatste 10 jaren niet is herzien, geldt een forfait van 2%. Voor zover u de woning verhuurt, worden de werkelijke huurinkomsten belast. Kosten in verband met de verhuur zijn onder voorwaarden aftrekbaar naar evenredigheid van de ontvangen huur. Dat wil zeggen voor zover ze betrekking hebben op de periode van verhuur. Inwoners van andere EU-lidstaten betalen een vast tarief van 19% inkomstenbelasting over het inkomen uit de Spaanse woning, de 'impuesto sobre la renta de no residentes' (IRNR).

Vermogenswinstbelasting

Verkoopt u de Spaanse woning met winst? Dan moet u over de gerealiseerde meerwaarde 19% inkomstenbelasting betalen. De belastbare verkoopwinst is het (positieve) verschil tussen de verkoopopbrengst en de verwervingsprijs.

Bij het berekenen van de netto verkoopopbrengst mag u de gemaakte verkoopkosten van de verkoopprijs aftrekken. Ook de verschuldigde 'plusvalía municipal' (zie hierna) mag u in mindering brengen. Koperskosten mag u optellen bij de verwervingsprijs. En ook eventueel gemaakte verbouwingskosten verhogen onder voorwaarden de verwervingsprijs. Als u als niet-inwoner van Spanje de woning verkoopt, is de koper verplicht om 3% van de escritura-waarde in te houden op de koopsom. En bij ondertekening van de leveringsakte af te dragen aan de Spaanse fiscus. Bij de Spaanse aangifte inkomstenbelasting vermeldt u de verkoopwinst. En wordt het op de koopsom ingehouden bedrag verrekend met de uiteindelijke aanslag inkomstenbelasting.

Vererft de woning naar uw erfgenamen bij uw overlijden? Dan is geen inkomstenbelasting verschuldigd over de bestaande meerwaarde (let op! als u de woning schenkt moet u deze belasting wél betalen). Voor de verkrijger(s) van de woning gaat dan de waarde op dat moment als nieuwe verwervingsprijs gelden. Als erfgenamen de woning verkopen kort nadat ze deze hebben geërfd, hoeven ze dus geen inkomstenbelasting meer te betalen. Gesteld dat de waarde in de periode tussen verkrijging en verkoop niet is gestegen.

Meerwaardebelasting grond

De gemeente waarin de woning is gelegen heft bij overdracht van de woning apart nog de zogenaamde 'plusvalía municipal'. De heffingsgrondslag wordt afgeleid van de kadastrale waarde van de grond ten tijde van overdracht (bij overlijden de sterfdag). Op basis van de verwervingsdatum en de datum van overdracht berekent de gemeente een gemiddeld stijgingspercentage per jaar. Dat verschilt sterk per gemeente. In veel gevallen ligt dat ergens tussen 2,5% en 3,5%. Dat percentage wordt vermenigvuldigd met het aantal jaren dat de woning in bezit is geweest, maar maximaal met 20. En die uitkomst vermenigvuldigt men met de kadastrale waarde van de grond. Zo bepaalt men de grondslag waarover de belasting wordt berekend. Ook de belastingtarieven verschillen per gemeente. Meestal ligt het tarief ergens tussen 20% en 30%. Maar nooit meer dan 30%.

Bij verkoop moet de verkoper de belasting betalen. Ingeval van vererving of schenking is dat de verkrijger.

Vermogensbelasting

Spanje heft een aparte vermogensbelasting, de 'impuesto sobre el patrimonio'. Het betreft een individuele heffing. Partners geven dus ieder apart hun aandeel in de woning aan. Bij het bepalen van de heffingsgrondslag mag u financieringsschulden in verband met de Spaanse woning van de waarde aftrekken. De waardepeildatum voor de vermogensbelasting is 31 december van het belastingjaar. De nationale overheid heeft tarieven en vrijstellingsbedragen bepaald. Maar de autonome regio's waarin Spanje is onderverdeeld mogen hiervan afwijken. Inwoners van andere EU-lidstaten kunnen ook een beroep doen op de regels die gelden in de regio waarin hun vakantiewoning ligt. Hierna bespreken we de nationale tarieven en vrijstellingen.

Er geldt een algemene vrijstelling tot een bedrag van 700.000 euro per persoon. Blijft het belastbare bedrag beneden het vrijstellingsbedrag? Dan hoeft u geen vermogensbelasting te betalen. Voor zover het belastbare bedrag boven de vrijstelling uitkomt, geldt onderstaande tabel.

TARIEFTABEL (NATIONAAL) SPAANSE VERMOGENSBELASTING

belast waarde van	tot	belasting voor- gaande schijven	tarief over deel in deze schijf
0,00	167.129,45	0	0,20%
167.129,45	334.252,88	334,26	0,30%
334.252,88	668.499,75	835,63	0,50%
668.499,75	1.336.999,51	2.506,86	0,90%
1.336.999,51	2.673.999,01	8.523,36	1,30%
2.673.999,01	5.347.998,03	25.904,35	1,70%
5.347.998,03	10.695.996,06	71.362,34	2,10%
10.695.996,06	meerdere	183.670,30	2,50%

Onroerendezaakbelasting

De gemeente heft onroerendezaakbelasting, de 'impuesto sobre bienes inmuebles' (IBI). Grondslag hiervoor is de kadastrale waarde. Het tarief varieert per gemeente en ligt doorgaans tussen 0,4% en 1,1%.

Nederlandse aangifte IB (box 3)

Als inwoner van Nederland moet u al uw bezittingen en schulden opgeven in box 3 (voor zover deze niet in box 1 of box 2 worden belast). Dat geldt ook voor uw Spaanse woning. Echter, Nederland heeft met Spanje in een belastingverdrag afgesproken dat Spanje over de (inkomsten uit de) Spaanse woning inkomstenbelasting (IB) mag heffen. U kunt daarom in uw Nederlandse aangifte IB vragen om vermindering van box 3 belasting. De vermindering betreft het aan het Spaanse vermogen – waarde minus eventuele schulden in verband met de Spaanse woning – toe te rekenen box 3-heffing. Daartoe deelt men het in de rendementsgrondslag begrepen Spaanse vermogen door de totale rendementsgrondslag. En vermenigvuldigt deze breuk met de te berekenen box 3-heffing vóór de vermindering.

Gevolgen bij overlijden

Erfrecht

Erfrecht wordt vaak verward met erfbelasting. Erfrecht is burgerlijk recht en bepaalt onder andere wie van u erft als u geen testament hebt gemaakt. Erfbelasting is de belasting die uw erfgenamen over hun erfdeel moeten betalen. Nederland kent de zogenaamde ‘wettelijke verdeling’. Deze heeft tot gevolg dat de langstlevende echtgenoot eigenaar wordt van al het vermogen in de nalatenschap. En dat kinderen voorlopig slechts een vordering op de langstlevende ouder krijgen. Door een (Nederlands) testament te maken kunt u afwijken van het wettelijke erfrecht. Dat wordt zowel door Nederland als door Spanje erkend.

Sinds 17 augustus 2015 is de ‘Europese erfrechtverordening’ van kracht. Op grond hiervan zal Spanje het erfrecht toepassen van het land waar de overledene zijn gewone verblijfplaats had. Bent u inwoner van Nederland, dan is dat dus het Nederlandse erfrecht. Van deze hoofdregel kunt u afwijken door in een testament een rechtskeuze te maken. Maar die rechtskeuze is beperkt tot het recht van het land waarvan u de nationaliteit hebt.

Behalve de Europese erfrechtverordening is er nu ook een Europese verklaring van erfrecht. Deze kan een Nederlandse notaris opstellen. Dit kan de afwikkeling van het Spaanse deel van uw nalatenschap vergemakkelijken. In het algemeen kan van het wettelijke erfrecht worden afgeweken door een testament op te stellen. Een Nederlands testament wordt in Spanje gewoon gerespecteerd.

Erfbelasting

Spanje heft erfbelasting over het Spaanse vermogen dat u nalaat. Ook al bent u geen inwoner van Spanje. Tot het Spaanse vermogen behoort onder meer uw Spaanse woning plus inboedel. Ook tegoeden bij Spaanse banken en aandelen in een Spaanse vennootschap (zie hierna) worden tot het Spaanse vermogen gerekend. Schulden waarvoor een hypotheek is gevestigd op de Spaanse woning verlagen de heffingsgrondslag. Nederland heft erfbelasting over alles wat een inwoner van Nederland nalaat, inclusief vermogen in het buitenland. Zo kan dubbele heffing ontstaan. Maar dat levert niet altijd nadelige gevolgen op (zie hierna).

Grote regionale verschillen

Ook op het gebied van de schenk- en erfbelasting hebben de autonome regio's de bevoegdheid om af te wijken van de tarieven en vrijstellingen die de nationale overheid heeft vastgesteld. In sommige regio's gelden (veel) ruimere vrijstellingen voor verkrijgers in de directe familiekring. Inwoners van andere EU-lidstaten hebben recht op toepassing van deze gunstigere regels in betreffende autonome regio. Let op! Hierna geven we een overzicht van de nationale tarieven en vrijstellingen.

Echtgenoten en kinderen van 21 jaar of ouder hebben een vrijstelling van 15.956,87 euro per persoon. Voor kinderen jonger dan 21 jaar wordt dit bedrag verhoogd met 3.990,72 euro voor elk jaar dat zij jonger zijn dan 21 jaar. Maar hun vrijstelling kan niet meer dan 47.858,59 euro bedragen.

TARIEFTABEL (NATIONAAL) SPAANSE ERFBELASTING

tussen	en	tot begin tariefschijf	plus over meerdere
0	7.993,46	0	7,65%
7.993,46	15.980,91	611,50	8,50%
15.980,91	23.968,36	1.290,43	9,35%
23.968,36	31.955,81	2.037,26	10,20%
31.955,81	39.943,26	2.851,98	11,05%
39.943,26	47.930,72	3.734,59	11,90%
47.930,72	55.918,17	4.685,10	12,75%
55.918,17	63.905,62	5.703,50	13,60%
63.905,62	71.893,07	6.789,79	14,45%
71.893,07	79.880,52	7.943,98	15,30%
79.880,52	119.757,67	9.166,06	16,15%
119.757,67	159.634,83	15.606,22	18,70%
159.634,83	239.389,13	23.063,25	21,25%
239.389,13	398.777,54	40.011,04	25,50%
398.777,54	797.555,08	80.655,08	29,75%
797.555,08	meerdere	199.291,40	34,00%

De volgens de tabel berekende belasting wordt vermenigvuldigd met een factor. Die factor is niet alleen afhankelijk van de verwantschap van de verkrijger tot de erflater. Maar ook van het Spaanse vermogen dat de verkrijger al bezat op het moment van de verkrijging. Echtgenoot en kinderen vallen in groep I & II. Familie in de zijlinie in de tweede en derde graad (broers, zusters, neven, nichten, ooms, tantes), aanverwanten in de rechte linie en stiefkinderen vallen in groep III. Overige verkrijgers, waartoe ook ongehuwd samenwonende partners worden gerekend, vallen in groep IV.

TABELCORRECTIEFACTOR EIGEN VERMOGEN VERKRIJGER

reeds aanwezig Spaans vermogen		I&II	III	IV
0	402.678,11	1,00	1,5882	2,0
402.678,11	2.007.380,43	1,05	1,6676	2,1
2.007.380,43	4.020.770,98	1,10	1,7471	2,2
4.020.770,98	of meer	1,20	1,9059	2,4

Voorkoming dubbele erfbelasting

Nederland en Spanje hebben geen verdrag gesloten dat dubbele heffing van erfbelasting voorkomt. Maar als u als inwoner van Nederland overlijdt, kunnen uw erfgenamen wel een beroep doen op het Besluit voorkoming dubbele belasting 2001. Uw erfgenamen mogen de erfbelasting die ze in Spanje betalen in principe aftrekken van de erfbelasting die ze in Nederland moeten betalen. Maar als de Nederlandse erfbelasting over de Spaanse woning lager is dan de Spaanse aanslag, mogen ze alleen het lagere bedrag aftrekken. Een erfgenaam die vanwege een vrijstelling in Nederland geen erfbelasting hoeft te betalen, kan helemaal geen Spaanse erfbelasting verrekenen.

Erven uw kinderen (een aandeel in) de Spaanse woning? Dan kunnen zij de erfbelasting die zij in Spanje moeten betalen in veel gevallen volledig verrekenen met de Nederlandse erfbelasting. In Nederland betalen zij 10% over de eerste 126.723 euro van de belaste waarde. En 20% over al het meerdere. Waarbij een vrijstelling geldt van 20.946 euro per kind. Alleen als de waarde van (het aandeel in) het Spaanse vermogen zeer hoog is, kunnen situaties ontstaan waarbij kinderen de Spaanse belasting niet meer volledig kunnen verrekenen met de Nederlandse aanslag erfbelasting.

In Nederland geldt voor echtgenoten een vrijstelling van (maximaal) 661.328 euro. Het tarief is verder gelijk aan dat voor kinderen.

Omdat in Spanje in bepaalde regio's meestal maar een beperkte vrijstelling geldt voor echtgenoten, zal sneller een situatie ontstaan waarbij de Spaanse erfbelasting niet of slechts voor een klein deel kan worden verrekend met de Nederlandse aanslag erfbelasting. Vooral als de echtgenoot in Nederland vanwege de hoge vrijstelling geen erfbelasting hoeft te betalen, is het dan fiscaal ongunstig als de echtgenoot in de vererving van de Spaanse woning meedeelt.

Bij ongehuwde partners kunnen zeer ongunstige situaties ontstaan. Voor hen geldt in Nederland in de meeste gevallen dezelfde hoge vrijstelling en hetzelfde tarief als voor echtgenoten. In Spanje vallen zij in de meest ongunstige groep IV. Dat betekent een tabelcorrectiefactor van minimaal 2,0 en geen vrijstelling. In zo'n geval kan een financieringsschuld – die de heffingsgrondslag verlaagt – het nadeel beperken of zelfs geheel voorkomen.

De financiering van uw woning

De manier waarop u de financiering van uw Spaanse woning regelt, kan van invloed zijn op de fiscale gevolgen. Zowel in Spanje als in Nederland. Beschikt u over eigen vermogen, in privé (box 3) of binnen uw BV? Dan gaat u het rendement op dat vermogen voortaan missen, als u het investeert in de Spaanse woning. Neemt u een lening? Dan blijft uw eigen vermogen beschikbaar voor belegging. Maar gaat u wel rente betalen over de lening. Lenen is voordelig als de netto rentekosten lager zijn dan het netto rendement dat u op uw eigen vermogen kunt behalen.

De aanwezigheid van een financieringsschuld is direct van invloed op de vermindering van inkomstenbelasting (box 3) in Nederland. Alleen voor zover de waarde van de Spaanse woning meer bedraagt dan de schulden in verband met die woning, hebt u recht op belastingvermindering.

Door te financieren met een lening wordt de heffingsgrondslag voor de Spaanse vermogensbelasting lager. Maar daarvan hebt u alleen voordeel als de waarde van de woning boven de vrijstelling van 700.000 euro per persoon uitkomt. Anders betaalt u ook zonder de schuld al geen vermogensbelasting.

Een hypothecaire financieringsschuld verlaagt ook het bedrag waarover uw erfgenamen in Spanje erfbelasting moeten betalen. Maar als erfgenamen de Spaanse erfbelasting anders ook wel volledig kunnen verrekenen met hun Nederlandse aanslag erfbelasting, levert een schuld geen voordeel op.



Schulden hebben een beperkte invloed op de Spaanse inkomstenbelasting die u betaalt wanneer u de woning ook verhuurt. Alleen de rente die is toe te rekenen aan de periode van verhuur mag u aftrekken.

Gebruik van een vennootschap

Aanschaf van een Spaanse woning via een vennootschap levert doorgaans geen fiscale voordelen op, eerder nadelen. Of dat nu een Nederlandse BV is of een Spaanse tegenhanger, de 'sociedad de responsabilidad limitada' of kortweg SL. Het belastingverdrag tussen Nederland en Spanje bepaalt dat Spanje vennootschapsbelasting mag heffen over inkomsten uit de woning. En ook over vermogenswinsten (waardestijging). Een Spaanse SL betaalt 25%. Een Nederlandse BV betaalt het tarief voor niet-residenten van 19%.

Voor privé-gebruik moet u een zakelijke gebruiksvergoeding betalen aan de BV of SL. Die is voor u privé niet aftrekbaar. Maar voor de vennootschap wél belast. Ook inkomsten uit verhuur aan derden worden met Spaanse vennootschapsbelasting belast.

Verkoopt de SL of BV de woning met winst? Dan is ook die winst belast met Spaanse vennootschapsbelasting.

Op wat na vennootschapsbelasting overblijft komt nog een Nederlandse inkomstenbelastingclaim in box 2 te rusten (2019: 26,25%). Waarmee de totale belastingdruk op alle voordelen op circa 44,7% (bij 25% Spaanse vpb) of circa 40,3% (bij 19% Spaanse vpb) uitkomt. Ingeval de woning privébezit is, blijft de belasting in principe beperkt tot 19% Spaanse inkomstenbelasting.

Met name als de waarde van de Spaanse woning zeer hoog is, kan het soms gunstig zijn voor de Spaanse vermogensbelasting en/of erfbelasting als de woning in een BV zit. Maar vermogensbelasting bespaart u alleen voor zover de waarde minus financieringsschulden boven de vrijstelling van 700.000 euro per persoon uitkomt. Spanje heft geen erfbelasting als de woning in een Nederlandse BV zit. Wel als een Spaanse SL de woning bezit en u privé rechtstreeks aandeelhouder bent van de SL. Maar er treedt alleen effectief een besparing van erfbelasting op als uw erfgenamen de Spaanse erfbelasting anders – wanneer u privé eigenaar zou zijn – niet geheel kunnen verrekenen met hun Nederlandse aanslag.

Disclaimer

De in dit document aangeboden informatie is opgesteld door ABN AMRO Bank N.V. en is bedoeld als informatie in algemene zin en is niet toegespitst op uw persoonlijke situatie. De informatie mag daarom nadrukkelijk niet beschouwd worden als een advies of als een voorstel of aanbod tot 1) het aankopen of verhandelen van financiële instrumenten en/of 2) het afnemen van beleggingsdiensten noch als een beleggingsadvies. Beslissingen op basis van de informatie uit dit document zijn voor uw eigen rekening en risico. De informatie en de voorwaarden die van toepassing zijn op door ABN AMRO aangeboden financiële instrumenten en beleggingsdiensten verleend door ABN AMRO kunt u vinden in de Voorwaarden Effectendienstverlening ABN AMRO en het Informatieblad Effectendienstverlening ABN AMRO die verkrijgbaar zijn via www.abnamro.nl/beleggen. Hoewel ABN AMRO tracht juiste, volledige en actuele informatie uit betrouwbare geachte bronnen aan te bieden, verstrekt ABN AMRO expliciet noch impliciet enige garantie dat de aangeboden informatie in dit document juist, volledig of actueel is. ABN AMRO

aanvaardt geen aansprakelijkheid voor druk- en zetfouten. De in dit document opgenomen informatie kan worden gewijzigd zonder voorafgaand bericht. ABN AMRO is niet verplicht de hierin opgenomen informatie te actualiseren of te wijzigen. ABN AMRO en/of haar agenten of onderaannemers aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van enige schade (met inbegrip van gederfde winst), die op enigerlei wijze voortvloeit uit de informatie die u in dit document wordt aangeboden of het gebruik daarvan. ABN AMRO, of de rechthebbende, behoudt alle rechten (waaronder auteursrechten, merkrechten, octrooien en andere intellectuele eigendomsrechten) met betrekking tot alle in dit document aangeboden informatie (waaronder alle teksten, grafisch materiaal en logo's). Het is niet toegestaan de informatie uit dit document te kopiëren of op enigerlei wijze openbaar te maken, te verspreiden of te vermenigvuldigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ABN AMRO of rechtmatige toestemming van de rechthebbende. U mag de informatie in dit document wel afdrucken voor uw eigen persoonlijk gebruik.