

WONINGBELASTING IN MARBELLA EN SPANJE

Wie betaalt belasting? Wanneer betaalt u belasting? Welke andere kosten maakt u bij het kopen, verkopen of bezitten van een woning in Marbella en Spanje? Wij hebben deze informatie op de meest eenvoudige en toegankelijke manier voor u samengesteld zodat u zich erin kunt verdiepen als u Marbella als uw thuis beschouwt.

01: AANKOOP BELASTINGEN EN KOSTEN OM EEN EIGENDOM IN MARBELLA, SPANJE TE KOPEN

Alle aankoopkosten die een koper moet betalen bij de aankoop van een appartement, herenhuis of villa in Marbella.

Alle onroerend goed prijzen die u ziet, waar dan ook, in een brochure, op het internet of ergens anders, het zijn allemaal nettoprijzen voor de verkoper. De aankoop belastingen en kosten moeten worden berekend boven op de overeengekomen prijs met de verkoper.

Het belangrijkste verschil ligt in het kopen van een gloednieuwe woning van een projectontwikkelaar of een tweedehandse woning.

Woningen gekocht van projectontwikkelaars zijn onderworpen aan BTW (10%) en zegelrecht (1,2%) boven op de aankoop prijs. De BTW moet worden betaald op de dag van de notaris.

Tweedehands onroerend goed is alleen onderworpen aan overdrachtsbelasting, (7%). De overdrachtsbelasting kan tot 30 dagen na de notaris betaald worden.

Op dit moment zien we dus al een groot verschil in belastingen als we kopen van een projectontwikkelaar of van een particulier die in een huis woont. Bij een aankoop van 2 miljoen euro is het verschil precies 100.000 euro!

Het is ook belangrijk te verduidelijken dat soms ook particulieren als projectontwikkelaar geregistreerd kunnen zijn en een huis onder de BTW kunnen verkopen. De sleutel om te weten of het onroerend goed Btw-plichtig is, is of het gloednieuw of volledig gerenoveerd is. Of er niemand in heeft gewoond, en of de eigenaar geregistreerd staat als projectontwikkelaar.

Tenslotte willen wij nog een toelichting geven over de aankoop van een Spaans bedrijf dat slechts één actief bezit, het onroerend goed. Het is een veel voorkomende fout om te denken dat als de aankoop wordt gedaan van de aandelen van het bedrijf, de overdrachtsbelastingen niet worden toegepast. In feite worden bij de aankoop van aandelen van een Spaans bedrijf andere belastingen geheven, of soms zelfs geen, maar altijd wanneer het een actief bedrijf is dat zakendoet.

De wet zegt dat als u een bedrijf koopt dat slechts één actief bezit, een eigendom, en geen echte bedrijfsactiviteit of werknemers heeft, deze transactie wordt vergeleken met het kopen van het eigendom zelf, en daarom moeten dezelfde belastingen worden toegepast als bij het kopen van een eigendom. En

de belastingdienst heeft zeer eenvoudige manieren om vast te stellen wanneer dergelijke bedrijven van eigenaar veranderen.

WAT ZIJN DE ANDERE KOSTEN VOOR HET KOPEN VAN EEN EIGENDOM IN MARBELLA, SPANJE?

De rest van de kosten zijn dezelfde voor zowel nieuwe als tweedehandse eigendommen en zijn:

Advocaatkosten.

Voor een eenvoudige transactie bedragen de advocatenkosten 1% (+ BTW) van de aankoopprijs. Als de aankoop voor een hoge prijs is of als u een vaste klant bent, kunnen sommige advocatenkantoren de honoraria enigszins aanpassen. Soms geven cliënten er de voorkeur aan geen advocaat in te schakelen om hun kosten voor de aankoop van een eigendom in Marbella te drukken, aangezien het niet verplicht is een advocaat in te schakelen. Wij raden ten stelligste aan om altijd een advocaat te gebruiken. Een goede advocaat doet niet alleen de transactie maar doet ook een uitgebreide due diligence voorafgaand aan de aankoop en een zeer belangrijke service na de verkoop.

Notaris- en registratierechten.

Deze zijn afhankelijk van een groot aantal factoren, en worden normaal gesproken altijd bij benadering berekend, waarbij pas na de verkoop een eindafrekening volgt. Wij schatten 0,25% voor beide, van de vraagprijs, om aan de veilige kant te zijn. Als de prijs hoger is dan 2 miljoen euro, zal het percentage lager zijn, dichter bij 0,15% of zelfs 0,1%.

Bankrekeningkosten voor het overmaken van de fondsen naar de verkoper of het uitschrijven van bankwissels.

Bijna alle aankopen bij de notaris gebeuren met bankwissels, niet met overschrijvingen, en voor de uitgifte van deze cheques, of het maken van een belangrijke overschrijving, rekenen de banken een commissie aan. Dit kan sterk variëren, afhankelijk van het bedrag van de betaling, de bank die u gebruikt en uw profiel als cliënt. Misschien iets om te onderzoeken bij het openen van een bankrekening in Marbella.

Hypotheek kosten.

Als u beslist om een eigendom in Marbella te kopen, met behulp van bankfinanciering, zal u misschien verrast zijn om te ontdekken dat uw enige kosten de taxatie van het eigendom zal zijn. Deze varieert van 500€ tot +2.000€ afhankelijk van de grootte en de taxatieprijs. De rest van de kosten en belastingen worden betaald door de bank.

Technische due diligence.

Helemaal niet verplicht, maar goed om in gedachten te houden bij de aankoop van een tweedehandse woning. Om de huidige staat van installaties te controleren, zoals airconditioning, verwarmingssysteem, en andere details in het pand. De kosten kunnen variëren van € 300 tot € 2.000, afhankelijk van de grootte van het pand en de hoeveelheid werk die moet worden gedaan.

VRAGEN EN ANTWOORDEN:

Welke kosten betaalt u bij het kopen van een woning in Spanje?

Afgezien van alle belastingen en kosten die in deze blog worden beschreven, zijn er geen andere kosten die de koper moet betalen met betrekking tot de aankoop van onroerend goed in Marbella, Spanje. De makelaarskosten worden betaald door de verkoper, samen met enkele andere belastingen en kosten die

de verkoper moet betalen wanneer hij zijn eigendom verkoopt. Het is ook belangrijk op te merken dat, afhankelijk van in welke locatie van Spanje u hebt besloten om het onroerend goed te kopen, de belastingen, kosten en vergoedingen kunnen variëren.

Wat zijn de valkuilen bij het kopen van een woning in Spanje?

- Het niet correct berekenen van de kosten en belastingen voor het kopen van een woning, daarom hopen wij dat deze blog u goed van dienst zal zijn.
- Het niet vooraf doen van het nodige papierwerk om de overdracht van fondsen voor de aankoop en het openen van bankrekeningen in Spanje goed te keuren, wat kan resulteren in een langere periode dan men zou verwachten. Dit kan resulteren in een langere periode dan verwacht, waardoor u mogelijk de kans op een onroerend goed misloopt omdat u niet snel kunt handelen voor de betaling.
- Het niet gebruiken van een professionele advocaat. In Spanje is de figuur van de advocaat in een transactie van cruciaal belang in een aankoopproces. Zijn verantwoordelijkheden zijn het maken van de volledige juridische en stedenbouwkundige due diligence voorafgaand aan de betalingen. Voorbereiding van alle contracten voor de aankoop en een zeer uitgebreide after-sale met inbegrip van de controle van de belastingen die moeten worden betaald op jaarbasis als een nieuwe eigenaar
- Het niet vooraf onderzoeken van alle belastingen die u als toekomstige eigenaar van het onroerend goed moet betalen.
- En natuurlijk niet de juiste makelaar inschakelen voor uw aankoop! Bij Elegant Homes Marbella bieden wij een zeer toegewijde service aan onze klanten met 20+ jaar ervaring.

Moet ik belasting betalen als ik een huis koop in Spanje?

Ja, altijd wanneer u een eigendom koopt in Spanje, bent u wettelijk verplicht om bepaalde belastingen en kosten te betalen om de aankoop te voltooien. Het niet betalen van de belastingen kan leiden tot ernstige problemen en sancties door de belastingdienst dus lees deze blog aandachtig door om alle nodige informatie te verkrijgen over de te betalen belastingen bij het kopen van een eigendom in Marbella. Afhankelijk van waar in Spanje u de aankoop wilt doen, kunnen de belastingen verschillen.

Wat zijn de regels voor het kopen van onroerend goed in Spanje?

Bij het kopen van onroerend goed in Spanje zijn er geen specifieke beperkingen of regels die van toepassing zijn, het maakt niet uit of u een niet-ingezetene of een ingezetene bent. Het is wel belangrijk dat u een NIE nummer heeft, een bankrekening heeft geopend bij een Spaanse bank en speciale aandacht besteedt aan de juridische en fiscale due diligence vooraf.

02: ONROERENDGOED BELASTING VOOR EIGENAARS IN MARBELLA, SPANJE

WELKE BELASTINGEN BETAALT U JAARLIJKS ALS U EIGENAAR BENT VAN EEN EIGENDOM IN MARBELLA, SPANJE?

Dit blog zal ingaan op de belastingen die u jaarlijks moet betalen na de aankoop van een eigendom in Marbella, Spanje.

Soms kan de informatie misleidend zijn, dus willen we het voor u uitsplitsen om het gemakkelijker te maken. Al deze belastingen en kosten worden jaarlijks betaald. Ze worden berekend op basis van de aankoopprijs, de locatie van het eigendom (gemeente), en de grootte en kadastrale waarde.

Om het gemakkelijker te maken, gaan we het in twee verschillende delen splitsen. Ten eerste, belastingen met betrekking tot de eigenaar van het onroerend goed, en ten tweede, belastingen met betrekking tot het onroerend goed zelf.

Belastingen met betrekking tot de eigenaar van een eigendom in Marbella.

BELASTING VOOR NIET-RESIDENTEN

Enkel eigenaars die niet-resident zijn in Spanje moeten deze belasting betalen. Als u resident bent, hoeft u deze belasting niet te betalen. Deze belasting moet betaald worden, ongeacht of u uw eigendom verhuurt of niet. Het feit dat u een eigendom bezit in Spanje als niet-resident impliceert reeds dat u dit jaarlijks moet betalen. Ik heb veel klanten gezien die het niet betalen, soms omdat ze er niet eens van gehoord hebben. De belastingdienst volgt deze belastingbetalingen niet op, dus u kunt lange tijd zonder betaling zitten. Wat ze wel doen, is kijken of je de niet-resident belasting betaald hebt of niet, de dag dat je je eigendom gaat verkopen. Dus theoretisch kunt u het voor later laten, hoewel die betaling ook zal worden verhoogd met rente en andere kosten voor het niet op tijd betalen.

VERMOGENSBELASTING

In wezen heeft Spanje een vermogensbelasting, maar de regionale regering van Andalusië koos ervoor om deze op te schorten om meer investeringen in de regio aan te moedigen. Vervolgens voerde de nationale regering een nieuwe belasting in die bekend staat als de Solidariteitsbelasting. Aanvankelijk was het de bedoeling dat deze belasting tijdelijk zou zijn en alleen zou gelden voor de jaren 2022 en 2023. Met de herverkiezing van de regering is de kans op verlenging echter zeer groot.

- De belasting wordt geheven op een netto vermogen van meer dan 3 miljoen.
- Alleen het netto aankoopbedrag wordt in aanmerking genomen.
- De hoeveelheid hangt af van het feit of je een ingezetene, een niet-ingezetene of een bedrijf bent. (LET OP: IN HET GEVAL VAN EEN INGEZETENE WORDT REKENING GEHOUDEN MET AL HUN WERELDWIJDE BEZITTINGEN EN VOOR EEN NIET-INGEZETENE - INCLUSIEF EEN BEDRIJF ALS HET GROOTSTE DEEL VAN DE BEZITTINGEN BESTAAT UIT ONROEREND GOED IN SPANJE - WORDT REKENING GEHOUDEN MET DE BEZITTINGEN IN SPANJE).
- Er geldt een belastingvrije som van €700.000 per persoon. (ALS U EEN FISCAAL INWONER BENT VAN SPANJE).

Wil je weten hoe de belastingdienst beslist of je als fiscaal resident of niet-resident van Spanje kan worden beschouwd? Wat voor gevolgen kan dit voor u hebben?

Belastingen en kosten gerelateerd aan het onroerend goed dat u bezit in Marbella.

IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles)

Dit is de gemeentelijke Spaanse onroerend goed belasting, betaald op jaarbasis, net als de andere belastingen. Gewoonlijk varieert deze belasting van 1.000€ tot 10.000€ maar het kan minder of meer zijn, afhankelijk van het eigendom. Het hangt af van de kadastrale waarde van het onroerend goed en de gemeente.

HUISVUILBELASTING

Belasting op de vuilnisophaaldienst van het eigendom, maar het is een zeer klein bedrag, meestal minder dan 400€ per jaar.

GEMEENSCHAPSGELD

Gewoonlijk varieert het gemeenschapsgeld van 200€ tot 1.000€, met enkele uitzonderingen. Dit is geen belasting maar een kost die rechtstreeks verband houdt met het eigendom en die u verplicht bent te betalen. Niet betalen kan zelfs leiden tot inbeslagname van het eigendom (na een lange tijd). Villa's en percelen maken meestal ook deel uit van een gemeenschap. Zelden is het mogelijk om eigendommen te vinden die nog geen deel uitmaken van een gemeenschap en dus geen dergelijke kosten hebben.

ANDERE PERMANENTE KOSTEN

Elektriciteit en water worden maandelijks betaald met een permanent contract. U heeft een minimum vast bedrag te betalen. Zelfs als er geen verbruik is, ook al is het grootste deel van de factuur direct gerelateerd aan het verbruik dat u wel heeft.

We hopen dat u nu een beter inzicht heeft in de belastingen die u in Marbella moet betalen nadat u hier een woning heeft gekocht.

Denkt u erover om uw eigendom te verkopen? Of misschien om het te kopen? Het is nog nooit zo makkelijk geweest om contact met ons op te nemen, klik [HIER](#), en wij zullen u met plezier op de meest professionele manier helpen.

VRAGEN EN ANTWOORDEN:

Moet ik belasting betalen over mijn Spaanse woning?

Ja, het maakt niet uit of u inwoner of niet-ingezetene bent van Spanje. Of u het onroerend goed nu huurt of niet, het feit dat u eigenaar bent impliceert dat u bepaalde belastingen aan de Spaanse belastingdienst moet betalen. Het zijn er een paar, dus we raden u aan deze blog aandachtig te lezen.

Welke belasting wordt betaald door de eigenaar van het onroerend goed?

Er zijn verschillende belastingen die betaald moeten worden als eigenaar van onroerend goed in Spanje. Het zijn de belasting voor niet-residenten (alleen voor niet-residenten), vermogensbelasting, IBI, huisvuilbelasting, en enkele vaste kosten. U kunt de volledige details lezen in deze blog.

Welke belastingen betaal ik als ik naar Spanje verhuis?

Als u besluit om permanent naar Spanje te verhuizen, wordt u een fiscale resident van Spanje, aangezien u er meer dan 183 dagen verblijft. Daarom zal uw wereldwijde inkomen worden belast volgens het Spaanse belastingstelsel. Dit varieert van 19% tot 47%, verminderd met de belastingen die, indien van toepassing, betaald zijn in het land waar het inkomen werd geproduceerd.

03: BELASTINGEN VOOR DE AANKOOP VAN EEN PERCEEL IN MARBELLA, SPANJE.

ZIJN DE BELASTINGEN VOOR DE AANKOOP VAN EEN PERCEEL ANDERS DAN DIE VOOR DE AANKOOP VAN EEN VILLA OF APPARTEMENT IN MARBELLA, SPANJE?

Laat u niet verrassen! We hebben het al gehad over de belastingen voor de aankoop van villa's en appartementen. Je zou verwachten dat hetzelfde van toepassing is op de aankoop van een perceel. Dat is niet het geval. Veel klanten ontvangen niet de juiste informatie vooraf, waardoor veel overeenkomsten niet doorgaan. Klanten haken af omdat ze niet juist zijn geïnformeerd.

Juist op dit punt maakt Elegant Homes Marbella het verschil, door het gemakkelijk te maken voor u! Elegant Homes Marbella is namelijk expert op dit gebied. De complexiteit zit in het feit dat de belasting op de aankoop van een perceel afhankelijk is van het type eigenaar én het type koper. We zullen u niet vermoeien met het uitleggen van de situatie voor professionele investeerders, die beschikken meestal over een leger van juristen en fiscalisten! Deze informatie is bedoeld voor u als buitenlandse particuliere investeerder, voor wie het kopen van vastgoed in Marbella nieuw is.

Als u van plan bent een perceel te kopen in Marbella voor een villa, vraag de verkopend makelaar dan altijd eerst of de huidige eigenaar een Spaans bedrijf is of een privaat persoon. Doe dit, voordat u een bezichtiging aanvraagt of een bod doet. Als de verkopend makelaar hier geen antwoord op heeft, vertrouw het dan niet. U kunt altijd bij ons terecht voor inlichtingen! Het verschil zit hem in het volgende. De overdrachtsbelasting is 7% indien het perceel eigendom is van een particulier, een privaat persoon. Als een Spaans bedrijf de eigenaar is, dan is de overdrachtsbelasting maar liefst 21% plus 1,2% extra overdrachtsbelasting. Dit is een verschil van 15,2%. Om een voorbeeld te geven: voor een perceel met een waarde van 1 miljoen euro, betekent dit €152.000 meer kosten. Als de vraagprijs €3.000.000 is, kan dit oplopen tot €456.000 extra belasting, afhankelijk van wie de eigenaar van het perceel is. Alle overige kosten voor de aankoop van een perceel zijn hetzelfde als bij de aankoop van ander vastgoed. Je kan er meer over lezen in deze blog over de aankoopbelasting en kosten voor de aankoop van vastgoed in Marbella.

ENKELE VEELGESTELDE VRAGEN PROPERTY EXPERTS MARBELLA

Grond kopen in Spanje, wat moet ik erover weten?

Informeer u over het type perceel en de bestemming. Is het bestemd voor individuele villa's of betreft het een gebied voor stedelijke ontwikkeling? Ligt het in een gebied voor bedrijvigheid of in landelijk gebied? Ook de huidige eigenaar is van belang. Het meest gebruikelijke is de aankoop voor percelen voor de bouw van een individuele villa. In dat geval is de overdrachtsbelasting 7% of 22.2% van de aankoopsom. Afhankelijk van of de verkoper een Spaans bedrijf is of een privaat persoon. De belastingen voor de koper boven op de aankoopprijs kan verschillen. Lees er meer over in deze blog.

Hoeveel kost grond of een perceel in Marbella, Spanje?

De prijs verschilt uiteraard per perceel. Dit is afhankelijk van de locatie en het uitzicht. Veel andere factoren zijn van invloed op het bepalen van de prijs. Zoals privacy, de grootte van het perceel, of het vlak is of hellend, de mate waarin het perceel is ontsloten, et cetera. In het algemeen variëren de prijzen in Marbella tussen de 400€ en 1.200€ per m², al zijn er uitzonderingen van goedkopere en duurdere percelen te vinden. Je kan een selectie van de percelen die te koop staan vinden via de deze link. Sorteren op prijs is mogelijk.

04: BELASTINGEN VOOR NIET-INWONERS EN FISCALE INWONERS IN MARBELLA

ELEGANT HOMES MARBELLA SL

info@eleganthomesmarbella.be - www.eleganthomesmarbella.be
Spanje +34 646 140 816 - +34 603 279 043

Verschillen tussen belastingen voor niet-inwoners en fiscale inwoners in Marbella, en hoe te weten of u fiscaal inwoner bent of niet. En nog belangrijker, kan je een fiscaal inwoner worden van Spanje zonder je ervan bewust te zijn? Gaat dat automatisch?

Iedereen die vastgoed koopt in Marbella, ongeacht of het een eerste of tweede woning is, valt onder de belastingwetgeving. Diverse belastingen zijn van toepassing, afhankelijk van of deze persoon een fiscaal inwoner van Spanje is of hier niet toe gerekend wordt. Verschillende factoren hebben een doorslaggevende rol in het bepalen daarvan. Hoe veel belasting u betaalt, is afhankelijk van of u tot inwoner of niet-inwoner wordt gerekend. Helaas laten sommige klanten het na om zich (vooraf) goed te informeren. Dit kan leiden tot slecht en last-minute nieuws over de te betalen belasting.

De meeste van onze klanten die een tweede woning kopen in Marbella, beschouwen zichzelf waarschijnlijk als niet-inwoner en ook niet als fiscaal inwoner van Spanje. Maar weten zij precies welke belastingen ze moeten betalen en hoe veel? Kan je voor onaangename verrassingen komen te staan en beschouwd worden als fiscaal inwoner van Spanje zonder daarvan bewust te zijn? Wat als dit ook op u van toepassing is? Laten we dieper in dit onderwerp duiken!

Ten eerste heeft u als niet-fiscaal inwoner die eigendom bezit in Marbella, een aantal fiscale verplichtingen. Dit zijn:

SPAANSE BELASTING VOOR NIET-INWONERS

Of u uw eigendom verhuurt of niet, het is verplicht belasting te betalen. Stel dat u uw eigendom niet verhuurt en er geen inkomen uit ontvangt. De Spaanse belastingdienst beschouwt uw eigendom in Spanje toch als winstgevend. Daarom betaalt u een toegerekende inkomensbelasting. Verhuurt u wel uw vastgoed? Dan betaalt u inkomensbelasting over de rente. Deze belasting bedraagt 19% voor inwoners van de EU, IJsland en Noorwegen en voor inwoners van overige landen 24%.

SPAANSE VERMOGENSBELASTING

In Andalusië is deze belasting vervangen door Solidariteitsbelasting en is gebaseerd op de nettowaarde van je onroerend goed (min hypotheek, indien van toepassing).

De belasting wordt geheven op een netto vermogen van meer dan 3 miljoen.

Aanvankelijk was het de bedoeling dat deze belasting tijdelijk zou zijn en alleen zou gelden voor de jaren 2022 en 2023. Met de herverkiezing van de regering is de kans op verlenging echter zeer groot.

Om een kort overzicht te geven: vermogen boven de 3 miljoen wordt belast. Deze belasting volgt een progressieve structuur, waarvan de schijven worden weergegeven in de tabel in HOOFDSTUK 2.

GEMEENTELIJKE SPAANSE ONROEREND GOEDBELASTING

Deze belasting is gebaseerd op de kadastrale waarde van het eigendom, de hoogte daarvan varieert per regio.

Wat gebeurt er als u plotseling een fiscaal inwoner wordt van Spanje en hoe kan dit gebeuren?

U kunt worden aangemerkt als fiscaal inwoner als u gedurende zes maanden (183 dagen) of meer in Spanje leeft, niet noodzakelijk in een aaneengesloten periode. Ook andere omstandigheden beoordeelt de belastingdienst in Spanje als doorslaggevend in het bepalen van uw fiscaal inwonerschap. Bijvoorbeeld als er familie permanent in Spanje woont of uw bedrijf of werkgever is in Spanje gevestigd. U kunt dan

ingedeeld worden als Spaans inwoner voor de fiscaliteit. Slecht één van bovengenoemde criteria is genoeg om hiervoor aangemerkt te worden.

Desondanks is het niet zo zwart-wit als hierboven gesteld. Stel, u verbleef langer dan 183 dagen in Spanje, maar uw belangrijkste inkomen is afkomstig van een ander land dan Spanje of uw partner en minderjarige kinderen leven, werken en gaan naar school in een ander land dan Spanje, dan kunt u aantonen dat u niet een fiscaal inwoner van Spanje bent.

Aangemerkt worden als fiscaal inwoner van Spanje, wat zijn de gevolgen daarvan?

U hoeft niet langer de Spaanse belasting voor niet-inwoners te betalen. U dient echter de gemeentelijke onroerendgoedbelasting en de vermogensbelasting te betalen. Als Spaans inwoner moet u ook de Spaanse inkomensbelasting betalen over uw wereldinkomen, verminderd met wat u reeds in de andere landen heeft betaald. Daar bovenop moet u aangifte doen over uw bedrijfsmiddelen met een waarde van €50.000 of hoger. Het grootste nadeel? De Spaanse inkomensbelasting start bij 19% maar neemt toe tot 47% over een jaarinkomen van meer dan 300.000 euro.

Daarom is het goed om hier zorgvuldig mee om te gaan, vooral als u van plan bent vastgoed in Marbella te kopen en daar veel tijd door wil gaan brengen. Uiteraard is dit slechts algemene informatie. Er zijn meer factoren die een rol spelen en die u kunt overwegen. Het is een grijs gebied. Zo is er ook de 'Beckham law' specifiek voor buitenlanders. Als u het zekere voor het onzekere wilt nemen, informeert u het beste bij een financieel adviseur en bij voorkeur vooraf!

Bent u geïnteresseerd in het kopen van vastgoed in Marbella, het was nog nooit zo makkelijk om ons te bereiken. Check onze [WEBSITE](#) voor alle mogelijkheden om met ons in contact te komen. Of stuur een email door [HIER](#) te klikken.

ENKELE VRAGEN EN ANTWOORDEN

Hoe hoog is de onroerendgoedbelasting voor niet-inwoners in Marbella?

U kunt zelf uw onroerendgoedbelasting voor niet-inwoners berekenen. U neemt het bedrag over van de kadastrale waarde van het vastgoed. Dit bedrag vindt u op uw IBI-afschrift, het groene document. IBI is een afkorting voor Impuesto de Bienes Inmuebles. Van de kadastrale waarde is 2% onderhevig aan belasting. Deze belasting bedraagt jaarlijks 24.75% en wordt dus berekend over 2% van de kadastrale waarde. De rekenformule is: kadastrale waarde x 0.02 x 0.2475.

Hoe veel tijd heb ik om de onroerendgoedbelasting te betalen in Marbella?

Als u een niet-inwoner bent, dient de vermogensbelasting en de aangifte voor niet-inwoners gedaan te worden tussen 1 januari en 31 december voor het lopende jaar, de betaling dient het volgende jaar plaats te vinden. De gemeentelijke onroerendgoedbelasting wordt betaald in augustus of september van een lopend jaar. Als u niet betaalt, krijgt u een boete opgelegd die toeneemt naarmate de betaling wordt uitgesteld.

Hoeveel belasting betaalt u in Marbella? Hoe hoog is de inkomstenbelasting in Marbella?

De inkomstenbelasting verschilt afhankelijk van of u een niet-inwoner of een fiscaal inwoner bent in Spanje. Voor niet-inwoners uit de EU, IJsland en Noorwegen is het een vast percentage van 19%, voor de overige landen 24%. Voor inwoners is de inkomstenbelasting inkomensafhankelijk: het start bij 19% en groeit tot 47% voor inkomens hoger dan 300.000 euro.

05: BELASTINGEN EN KOSTEN VOOR VERKOPERS OM EEN EIGENDOM TE VERKOPEN IN MARBELLA

Wat zijn de belastingen en kosten van een verkoper bij de verkoop van een eigendom in Marbella, Spanje?

Welke belastingen en kosten betaalt u wanneer u een eigendom verkoopt?

Wenst u een eigendom te verkopen in Marbella en bent u niet zeker wat uw kosten zullen zijn? Het is zeer aan te raden om dit op voorhand te onderzoeken. Voordat u uw woning te koop zet, soms zelfs voordat u een woning koopt, vooral als het een investering is, zodat u alle kaarten op voorhand heeft!

Hier is de complete lijst van belastingen en kosten die u moet betalen bij de verkoop van een woning in Marbella:

PLUSVALIA (VERMOGENSWINST)

Elke verkoper moet dit betalen (tenzij er een verlies is bij de verkoop, dan kunt u proberen het te vermijden). Het wordt berekend op basis van de jaren of maanden dat u het eigendom bezat maal de kadastrale waarde van de grond. (Zelfs als u een appartement bezit, wordt het berekend over het deel van de grond waarop de urbanisatie staat). Meestal is het geen grote uitgave, maar iets om rekening mee te houden.

INKOMSTENBELASTING

Wordt alleen betaald als u inkomsten heeft ontvangen uit de verkoop van uw onroerend goed, en er wordt verschillende belasting geheven als u een niet-ingezetene bent (24%), ingezetene (19%) als u een EU/EER-burger bent, of als een bedrijf (25%) verkoopt. Alle kosten die u hebt gemaakt, zowel bij de aankoop als bij de verkoop (notarissen, griffie, advocaten, aankoopbelastingen, makelaarscommissies, enzovoort), worden in aanmerking genomen. Alleen het resterende verschil wordt als inkomen beschouwd. Ook hervormingen, afhankelijk van welke, kunnen in aanmerking worden genomen. Natuurlijk moet u voor elk concept alle officiële facturen bij de hand hebben.

ONROEREND GOED KOSTEN

Als u beslist om een professioneel makelaarskantoor in te schakelen om uw eigendom in Marbella te verkopen, kan u altijd bij ons terecht! U hoeft geen makelaar te gebruiken, maar het gebruik van de juiste makelaar kan de kansen en snelheid van verkoop verhogen. In Marbella worden de makelaarskosten in een verkoopproces altijd betaald door de verkoper, nooit door de koper en worden normaal gezien op voorhand vastgelegd bij de notering van het eigendom. Het is belangrijk om te onthouden dat de makelaar, net als een advocaat of een andere professional, 21% BTW moet toepassen op de hoeveelheid wanneer hij zijn factuur opstelt.

ADVOCAAT KOSTEN

Nogmaals, het is niet verplicht om een advocaat in te schakelen in het verkoopproces, maar het wordt sterk aanbevolen. Zelfs als de koper een advocaat inschakelt om mogelijke "hoofdpijn" na de verkoop te vermijden.

KOSTEN VOOR HET OPZEGGEN VAN DE HYPOTHEEK

Als u een hypotheek op het onroerend goed heeft, worden alle kosten en vergoedingen voor het annuleren van de hypotheek betaald door de verkoper. Dit kan een Bankcommissie zijn voor de vervroegde annulering van de lening, notaris- en registratierechten voor de annulering.

INHOUDING VAN 3% OP DE VERKOOPPRIJS

Dit is geen belasting, noch een kost, maar iets waarvan wij denken dat het belangrijk is om uit te leggen voor een duidelijker beeld. Het moet alleen worden toegepast wanneer de verkoper een niet-ingezetene in Spanje is. De koper moet, volgens de wet, bij de notaris 3% van de aankoopprijs aftrekken. Dit bedrag stort hij bij het belastingkantoor, nadat de eigendomsakte is ondertekend, op naam van de verkoper.

Na de verkoop kan de verkoper bij het belastingkantoor een verzoek indienen om dit bedrag terug te storten op de bankrekening van de verkoper. Het teruggaafproces kan ongeveer 6 maanden duren, en uiteindelijk zal het geld op de rekening van de verkoper worden gestort, minus eventuele onbetaalde belastingen als die bestonden.

Gewoonlijk zal, indien u een inkomen had bij de verkoop, de inkomstenbelasting direct worden afgetrokken van de inhouding. Gewoonlijk wordt dit door de advocaten afgehandeld. Om de terugbetaling aan te vragen, moet u minstens een maand wachten nadat de eigendomsakte is ondertekend. Als die maand voorbij is, heeft de verkoper drie maanden de tijd om het formulier bij de belastingdienst in te dienen om het geld terug te vragen.

Vragen en antwoorden:

WIE HOUDT DE 3% WANNEER U EEN WONING VERKOOPT IN SPANJE?

Gewoonlijk is het de advocaat van de koper die de 3% op de rekening van zijn cliënt houdt en verantwoordelijk is voor het storten van het geld bij het belastingkantoor op naam van de verkoper. Hij heeft tot 30 dagen de tijd om dit te doen nadat de koop is gesloten. Het eigendom dat nu aan de koper toebehoort, is de garantie dat dit proces correct wordt afgerond.

WIE BETAALT DE PLUSVALIA-BELASTING IN SPANJE?

De verkoper betaalt altijd de Plusvalia. Als u een niet-ingezetene bent, zal meestal de koper dit bedrag inhouden op de aankoopprijs. Het zal in uw naam worden betaald na de voltooiing van de verkoop.

HOE EEN WONING VERKOPEN IN SPANJE?

Het proces begint met het te koop zetten van uw woning, vervolgens kiest u geschikte makelaars als u besluit dit te doen. Parallel hiermee is het zeer raadzaam om te beginnen met het onderzoeken van al uw verkoopkosten en belastingen en een schatting te maken van de inkomstenbelasting. Hiervoor zult u al een advocaat in de arm moeten nemen die u vervolgens zal vertegenwoordigen in het verkoopproces. Al deze informatie kan nuttig zijn om de uiteindelijke vraagprijs vast te stellen waartegen het eigendom op de markt zal worden gebracht. Wij raden u aan om te controleren of de woning op de juiste manier op het internet wordt geplaatst, altijd tegen dezelfde vraagprijs door iedereen die u opdracht geeft om de woning te verkopen.

Nadat u een bod op uw eigendom heeft gekregen en het onderhandelingsproces is afgesloten. Een reservering of een privé koopcontract moet worden voorbereid (wij raden het gebruik van een advocaat al in dit stadium) met de eerste aanbetaling die u zult ontvangen. Normaal gesproken wordt deze niet terugbetaald, tenzij er later onregelmatigheden met het onroerend goed worden geconstateerd.

De rest van de betaling wordt gedaan bij de notaris gelijktijdig met de ondertekening van de eigendomsakte. De notaris vindt plaats ongeveer 2 maanden nadat de reservering/ onderhandse aankoop contract is ondertekend in normale omstandigheden. Indien u een hypotheek op het onroerend goed heeft, wordt deze tegelijkertijd met de notaris geannuleerd. De fondsen van de koper in mindering gebracht op de aankoopprijs zal het annuleren.

Tenzij u er de voorkeur aan geeft om het op voorhand te annuleren, maar daar is geen bijzondere reden voor. Tijdens de verkoop, moet je bovenop alle belastingen en kosten te betalen. Ze worden beschreven in deze blog en controleren de wijzigingen van de leveringscontracten van het onroerend goed, zoals water, elektriciteitsrekeningen, nieuwe domiciliëringen van de onroerende voorheffing aan de koper, enz. Een advocaat kan u hierbij helpen. Veel succes! En als u toch een uitstekende makelaar wilt inschakelen om uw eigendom in Marbella te verkopen, neem dan contact met ons op!

06: BELASTINGEN EN KOSTEN VOOR EIGENAREN DIE VASTGOED VERHUREN

Bent u eigenaar van vastgoed, maar gebruikt u het niet altijd en denkt u over verhuren? Als u vastgoed hebt in Marbella en u denkt erover om het te verhuren, dan vindt u in deze blog alle informatie over belastingen en uitgaven voor eigenaren die hun eigendom verhuren in Spanje.

In het algemeen kunnen eigendommen voor een langere of kortere periode worden verhuurd. De prijzen lopen dan ook nogal uiteen. De prijs voor korte verhuur ligt veel hoger.

BELASTINGEN EN KOSTEN VOOR EIGENAREN DIE HUN EIGENDOM WILLEN VERHUREN IN MARBELLA, SPANJE

Inkomstenbelasting is afhankelijk van of u een niet-inwoner bent volgens de belastingdienst en bedraagt 19%(EU/EEA) en 24% (niet-EU/EEA inwoners) of een inwoner, in dat geval wordt de inkomstenbelasting berekend volgens een progressieve schaal, die begint bij 19% en maximaal 46% bedraagt: hoe meer inkomen, hoe meer belasting.

Overdrachtsheffing belastbaar vermogen of TPO in het Spaans, is een andere merkwaardige belasting die niemand betaalt, hoewel het in theorie betaald zou moeten worden bij langdurige verhuur. Het is een klein bedrag.

Bemiddelingskosten, als u gebruik maakt van een makelaar om uw vastgoed te verhuren, zowel voor korte als voor langere tijd. In dat geval betaalt u een vergoeding, meestal gebaseerd op het principe dat er alleen een vergoeding wordt betaald bij daadwerkelijke verhuur.

ENKELE VRAGEN EN ANTWOORDEN

Hoe kunt u de inkomstenbelasting beperken?

Als eigenaar van vastgoed ontvangt u inkomsten als u het verhuurt. U kunt diverse aftrekposten gebruiken om de inkomsten waarover belasting wordt geheven te beperken:

- Hypotheekrente.
- Reparatie- en onderhoudskosten.
- IBI, tarieven voor bemiddeling en andere belastingen.
- Huur die nog te ontvangen is.
- Normale onkosten, waaronder gemeentelijke kosten.

ELEGANT HOMES MARBELLA SL

info@eleganthomesmarbella.be - www.eleganthomesmarbella.be
Spanje +34 646 140 816 - +34 603 279 043

- Afschrijvingen van het onroerend goed.
- Woonverzekeringen.
- Kosten voor voorzieningen zoals water, elektriciteit die de eigenaar betaalt.
- Kosten voor het formaliseren van huurcontracten.
- De reductie van 60% voor de verhuur als woning, in dat geval wordt 60% van de inkomsten niet belast.

Welke belasting betaal ik op inkomsten uit verhuur?

Als niet-inwoner betaalt u 19% (inwoners van de EU/EEA) en 24% (inwoner uit een land buiten de EU/EEA) van uw netto-inkomen. Inwoners van Spanje betalen over het netto-inkomen, dat via een schaal oploopt van 19 tot 46%.

Hoe kan ik voorkomen dat ik belasting betaal over huurinkomsten?

U bent verplicht om belasting te betalen over uw netto-inkomsten van de verhuur. U ontkomt er helaas niet aan, maar u kunt uw netto-inkomen verlagen door alle aftrekposten te benutten. Alle kosten die verband houden met de verhuur staan in deze blog opgesomd en de lijst is best lang.

Wij zijn Vastgoed Experts en we helpen u graag met informatie en lossen al uw vraagstukken op.

Als u contact met ons wenst, u vindt ons [HIER!](#)

7: BELASTING EN KOSTEN VOOR HUURDERS DIE VASTGOED HUREN IN MARBELLA

Niet op alles wordt belasting geheven! Bent u een huurder en zoekt u een plek om te huren in Marbella? Dan hebben we goed nieuws voor u.

Er worden geen belastingen en kosten in rekening gebracht. De prijs die u op internet ziet is de prijs die u betaalt. De prijs kan ook nog worden onderworpen aan onderhandelingen. De bemiddelingskosten worden doorgaans betaald door de eigenaar, hoewel in sommige gevallen, zoals bij schaarste op de markt en betrokkenheid van meerdere makelaars, de huurder wordt verzocht om bemiddelingskosten te betalen. U kunt dit natuurlijk weigeren en u dient voor de bezichtiging hierover geïnformeerd te zijn. Het kan ook zinvol zijn om een advocaat of juridische hulp in te schakelen, al is dat uw eigen keuze.

Er bestaat een merkwaardige belasting die betaald moet worden over de huur door de huurder. Deze overdrachtsbelasting kan variëren van 24€ tot 6.000€, maar niemand betaalt het. Theoretisch kan je een boete ontvangen, maar het is niet relevant, omdat het bedrag minimaal is.

In het algemeen, met name bij huur voor een langere periode, kan er gevraagd worden naar referenties of bewijzen, zoals belastingaangiften, bankverklaringen, aanbevelingsbrieven, links naar informatie op internet, etc. als u een bod uitbrengt. Het is aanbevolen om de best mogelijke referenties aan te bieden die u heeft, omdat de eigenaar eerder in zal gaan op uw aanbod bij goede referenties, ook als andere potentiële huurders meer willen betalen maar geen referenties hebben.

Wij zijn experts in onroerend goed en makelaardij in Marbella, we helpen u graag om uw vraagstuk op te lossen. Aarzel niet om contact met ons op te nemen hier, het was nog nooit zo makkelijk!