WELKE KOSTEN BETAAL IK IN SPANJE

ALS NIET-RESIDENT?

Net zoals in België of Nederland, betaal je als vastgoedeigenaar in Spanje jaarlijks vaste kosten en belasting.

LOKALE BELASTINGEN

- **Onroerendgoedbelasting (IBI)**: niet te verwarren met de niet-residentenbelasting.
- Genaamd I.B.I. - Impuesto sobre Bienes Inmuebles - (huisvestingsbelasting). Dit is een gemeentelijke belasting die jaarlijks aan het stadhuis wordt betaald. Op het IBI-bewijs staat de kadastrale waarde (de taxatiewaarde van uw woning). Dit cijfer is erg belangrijk omdat er verschillende belastingen op zijn gebaseerd. Een gemakkelijke en handige manier om de I.B.I. is via automatische incasso.

  Voor de IBI heeft de advocaat normaal tijdens de aankoop de stappen volbracht om deze belasting te domiciliëren. IBI wordt normaal elk jaar in de maand augustus afgeschreven.

  Voorbeeld :

  KI Appartement + Bijkomende kelder, parking : 100.000€ ➔ IBI (+/-0,65%): 650€/jaar

- **Afvalbelasting (Basura):** bepaald door de gemeente

  Voorbeeld :

  KI Appartement + Bijkomende kelder, parking : 100.000€ ➔ Basura (0,162%): 162€/jaar

- **Wegenbelasting (IVTM):** bij bezit auto in Spanje **NATIONALE BELASTING**

- **Niet-residenten belasting** :

  Als uw eigendom niet wordt verhuurd, gaat de Spaanse wet ervan uit dat u zogenaamde "veronderstelde huurinkomsten" heeft die onderworpen zijn aan inkomstenbelasting voor niet-ingezetenen. Deze wettelijke huur wordt verkregen door het percentage van 1,1% of 2% toe te passen op de kadastrale waarde (taxatiewaarde) van het onroerend goed, waarop het bedrag wordt toegepast het tarief van 19%. Deze kadastrale waarde wordt weergegeven op de IBI's (gemeentetarieven) en is normaal gesproken lager dan de waarde die wordt weergegeven op uw eigendomsakte.

  De periode voor het doen van belastingaangifte voor niet-ingezetenen loopt van 1 januari tot en met 31 december van het volgende jaar.

  - Aangifte via **Modelo 210**

    https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/procedimientoini/GF00.shtml

    - Aangifte per kadastrale referentie en per eigenaar
    - Belasting te betalen aan de Spaanse Overheid *(NIET hetzelfde als IBI)*
    - Deadline: vóór 31 december van het jaar volgend op het jaar waarin je eigenaar was.
    - Woning verkocht? Je bent enkel belastingplichtig tot de dag van verkoop.

- Woning gekocht? Je bent enkel belastingplichtig vanaf de dag van eigenaar.
- Aangifte moet worden ingediend op **eigen initiatief**.
- Belasting wordt geheven over een toegerekend inkomen van 2% (In Andalucia)
- Dit toegerekend inkomen wordt belast aan 19% voor EU-inwoners.
- Er kunnen geen kosten worden ingegeven bij deze aangifte.

Voorbeeld :

KI Appartement van 90.000€ ➔ Renta immobilaria (2%) : 1800€ ➔ Belastingen (19%) : 361€

KI **Bijkomende** kelder en parking van 10.000€ ➔ R.Immob : 200€ ➔Belastingen (19%) : 38€

- **Vermogensbelasting:** Deze belasting is in 2008 afgeschaft en opnieuw ingevoerd in 2011 en zal gevolgen hebben voor zowel Residenten als niet-Residenten, met een vermogen in Spanje van meer dan € 700.000. Deze belasting moet vóór eind juni van het volgende jaar worden ingediend.

- **Bij verhuur: kwartaalaangifte (**Aangifte via **Modelo 210)**
  - Geen verhuur = geen kwartaalaangifte
  - Via gebruiksvriendelijke Excel-file
  - 19% belasting te betalen op je winst
  - Kosten die je kan inbrengen :
    - 3% constructiewaarde woning
    - Kosten van de Vereniging van Eigenaren (syndicus)
    - Vaste kosten zoals water, elektriciteit, internet, alarm, etc
    - Brandverzekering, IBI, Basura, 10% op je inboedel
    - Factuur voor het indienen van je kwartaalaangifte

VASTE KOSTEN

Naast de jaarlijkse belastingen, zijn er ook andere **jaarlijkse kosten** waarmee je als eigenaar rekening moet houden:

- Kosten van de Vereniging van Eigenaren (syndicus)
- Vaste kosten zoals water, elektriciteit, internet, alarm, etc ..
- Verzekeringskosten van Uw appartement
- Bankkosten van je Spaanse bankrekening