



ACCOUNTNET

Business & Family Services



Accountants & Consultants

Uw woning verhuren in Spanje

**Wat komt er zoal kijken wanneer u een
woning in Spanje wil verhuren.**



Als u een woning (villa, geschakeld of appartement) in Spanje bezit en u verhuurt deze woning, omdat u zelf buiten Spanje woont (bijvoorbeeld Nederland of België) dan moet u over deze huurinkomsten niet alleen belasting betalen in Spanje, maar u moet in ieder geval ook beschikken over een verhuurlicentie.

De verhuurlicentie en de voorwaarden waaronder u die kunt verkrijgen verschillen per Autonoom gebied en per gemeente, om het makkelijk te maken.

Bijvoorbeeld, sommige gebieden in het binnenland met een lage toeristische bezetting, zoals Castilla-La Mancha en Castilla y León hebben geen regels.

Terwijl vakantie hotspot gebieden zoals de Canarische Eilanden en de Balearen extreem strenge normen hebben.

Hier is een zeer beknopt overzicht van de regelgeving die van toepassing is in andere gebieden:

Valencia

Vakantiewoningen zijn onderworpen aan strenge criteria op het gebied van de huisvesting en meubilair. Daarnaast moeten alle vakantiewoningen geregistreerd zijn bij het Register voor Toeristische ondernemingen, instellingen en professionals.

Na registratie ontvangt u een registratienummer, dat moet worden opgenomen in alle reclame op websites en reclamemateriaal voor het pand. Het niet vermelden van het registratienummer kan leiden tot boetes voor zowel u als de website, waarop uw woning vermeld staat.

Asturië

Je kunt niet voor minder dan 30 dagen en moet in ieder geval het pand te huur aanbieden in de maanden juli, augustus en september.

Baskenland

Als u slechts één vakantie woning heeft, dan is er geen verplichting om de woning te registreren.

Echter, als je meer dan één woning bezit, dan moet je alle woningen wel registreren.

Andalucia

De uitvoering van de wet is nog steeds niet geheel ingevoerd in deze regio, maar het is verstandig om je woning wel te registreren, omdat de wet op dit gebied er elk moment door kan komen.

Catalonië

Hier is vereist dat iedereen die een woning verhuurt een licentie moet hebben, hoewel er nog steeds tienduizenden woningen geen vergunning hebben en de eigenaren van deze woningen een hoge boete kunnen verwachten.

De risico's van niet-naleving

Volgens de wet is de hoogst mogelijke boete een bedrag van € 537.771.

De meeste boetes variëren echter tussen de € 3.000 en € 24.000.

Hoeveel kost het aanvragen van een licentie?

Het zal duidelijk zijn, dat de kosten van een licentie-aanvraag verschillen per regio en per gemeente, maar over het algemeen zullen de kosten liggen tussen de € 177 en € 500.

Deze kosten zijn aftrekbaar van de huurinkomsten.

Verzekering

Vergeet niet dat je ook een adequate verzekering, met inbegrip van openbare aansprakelijkheid en specifieke verhuur verzekering moet hebben. Ook die kosten zijn aftrekbaar van de verhuur inkomsten.

Om een licentie te verkrijgen moet de woning in ieder geval aan een aantal eisen voldoen, zoals:

- de woning moet een woonvergunning hebben
- er moet een (of meer) brandblusser aanwezig zijn
- er moet een EHBO doos aanwezig zijn
- er moet een brandmelder / rookgas melder aanwezig zijn
- er moet voldaan worden aan een aantal hygiënische eisen
- en zo zijn er per gebied veel meer aanvullende eisen.
- U dient in het bezit te zijn van een Licencia de 2a ocupacion. Dit is een bewijs van de gemeente dat u woning aan alle eisen voldoet om te worden verhuurd.
- Ook moet een Certificado De Compatibilidad Urbanistica bijgevoegd worden (aan te vragen bij de gemeente)

Accountnet kan u helpen bij de verkrijging van de twee laatst genoemde documenten.

Er zijn zelfs autonomo gebieden die verhuur van appartementen verbieden.

Sommige gemeenten heffen toeristenbelasting, die de verhuurder per persoon per nacht moet afdragen, maar andere (vele) gemeenten heffen weer geen toeristenbelasting.

Wel moet een verhuurder altijd de huurders bij het politiebureau aanmelden.

De aanvraag van een verhuur licentie is dus beslist geen eenvoudige zaak.

Uiteraard kan ons kantoor de verhuurlicentie voor u aanvragen.

De volgende gegevens hebben wij van u nodig om de woning aan te melden als toeristische woning :

- Naam/Voornaam/NIE nummer/Adresgegevens
- Volledige adres, kadastrale referentie en de periode dat het huis zal worden verhuurd aan toeristen
- Aantal slaapkamers en slaappleatsen
- Soort woning: Chalet vrijstaand/ Appartementen complex / geschakelde woning/ Rural
- Categorie: Superior/ Primera /Standaard

Accountnet kan deze licentie voor u aanvragen en tevens later de periodieke belastingaangiften voor u verzorgen.

Een verhuurder is namelijk verplicht om over de netto huurinkomsten in Spanje belasting te betalen (19% op dit moment).

De netto huurinkomsten bestaan uit de bruto huurinkomsten verminderd met een aantal aftrekbare kosten.

Aftrekbare kosten zijn directe of indirecte kosten die noodzakelijk zijn om de verhuur mogelijk te maken zoals:

1. Kosten die direct te maken hebben met de verhuur, zoals stomerij, schoonmaak, wassen van beddengoed en handdoeken.
2. Vanzelfsprekend mag u de directe kosten aftrekken van de verhuur, zoals commissie voor de verhuurorganisatie of betaalde commissies aan websites zoals: booking.com, airbnb.com, atraveo.com etc. en de kosten voor de sleutelbeheer-organisatie of makelaar.
3. Ook mag u administratiekosten aftrekken, zoals de kosten van Accountnet voor het verzorgen van de belastingaangifte voor de opgave van de verhuurinkomsten, de aanvraag van de verhuurlicentie en het opstellen van huurcontracten.

Deze kosten mag u in zijn totaliteit in het betreffende kwartaal aftrekken.

Elektriciteit, water, internet, gas etc. mogen alleen worden afgetrokken als deze kosten zijn inbegrepen in het verhuurbedrag.

Voorts mogen de onderstaande kosten naar rato van de periode, dat het onroerend goed verhuurd was, afgetrokken worden:

1. Onder deze post vallen bijvoorbeeld onderhouds- en reparatiewerkzaamheden van een aannemer, loodgieter, elektriciën, schilder, tuinonderhoud etc.
2. De vervanging van apparaten, meubelen, computers etc. moet u elders binnen de aangifte opgeven. Voor deze uitgaven moet u zelf de levensduur vaststellen. De levensduur moet u kunnen rechtvaardigen bij een inspectie. De wettelijke maximale levensduur is 10 jaar. Vervolgens mag u de investering per maand pro rata naar de verhuurde dagen aftrekken.
3. Als afschrijving van het onroerend goed moet u verplicht 3% van de waarde van de constructie opvoeren. De waarde van de constructie (construcción) staat op de IBI (onroerende zaak belasting) vermeld.
4. De hypotheekrente mag worden afgetrokken, indien u kunt aantonen dat de hypotheek of lening is verkregen om de woning in Spanje aan te kopen.

Blijft over de vraag of u inventaris of andere zaken mag aftrekken, die het gevolg zijn van schade veroorzaakt door de huurder en die niet door de huurder of de verzekering zijn betaald.

Wij zijn van mening, dat dergelijke kosten wel aftrekbaar zijn, hoewel daar niet echt duidelijkheid in is. Dus als u die zaken (terecht) aftrekt dan bestaat de kans dat dit niet geaccepteerd wordt door de Spaanse fiscus.

Wij adviseren u om aan het huurcontract altijd een inboedellijst toe te voegen. Op die manier kunt u bij een inspectie aantonen dat de aankopen c.q. vervangingen van spullen noodzakelijk waren voor de verhuur.

U mag alleen kosten aftrekken als u daarvan een officiële factuur heeft met IVA (BTW) (geen kassabon of offerte of afleverbon).

De factuur moet op uw naam staan.

De facturen mogen enkel worden afgetrokken in het kwartaal dat correspondeert met de factuurdatum.

Wij adviseren u om foto's te maken waaruit blijkt dat een reparatie of vervanging noodzakelijk was.

De belastingdienst kan controles uitvoeren en u moet de belastingaangifte en al uw facturen en andere bewijzen minimaal 4 jaar bewaren.

U kunt geen kosten aftrekken die redelijkerwijs niets te maken hebben met de verhuuractiviteit, zoals een etentje met een eenmalige huurder, vliegtuigbiljetten om de verhuurde woning te inspecteren, terwijl er een property manager is aangesteld etc.

Ieder kwartaal (voor de 20^e van de maand april, juli, oktober en januari van een jaar, moet door elke eigenaar en elk verhuurd object een belastingaangifte worden gedaan middels modelo 210.

Ook als het onroerend goed in het bezit is van een rechtspersoon (BV, vereniging, vaste inrichting) moet aangifte gedaan worden.

Niet opgeven van deze belasting is geen optie, omdat de Spaanse fiscus tal van mogelijkheden heeft om er achter te komen, dat het pand verhuurd wordt.

De ontvangen huur is in Nederland of België niet belast.

Als in een kwartaal de kosten hoger waren dan de huuropbrengst (verlies), dan krijgt u geen belastinggeld terug.

Ook mag u het verlies niet compenseren met toekomstige winsten.

U kunt over het kwartaal waarin u een verlies heeft gerealiseerd geen aangifte doen na afloop van het kwartaal.

De aangifte over het kwartaal waarin u verlies heeft gemaakt wordt verwerkt in de laatste aangifte die u tussen 1 en 20 januari van het jaar erop kunt indienen.

Ook hoeft u geen aangifte te doen als u in een kwartaal niet heeft verhuurd.

U moet over de dagen waarop u geen huurders heeft gehad aangifte doen uiterlijk 31 december van het jaar erop middels een totaal aangifte.

Accountnet kan u vanzelfsprekend van dienst zijn bij de kwartaal en de jaaraangifte.

En natuurlijk kunt u Accountnet inschakelen voor de aanvraag van een officiële verhuurlicentie bij de Spaanse overheid.

Fiscale vertegenwoordiger in Spanje

Heeft u een vertegenwoordiger nodig voor de belastingdienst?

Behalve in het geval van ingezetenen in landen of gebieden waarmee geen effectieve uitwisseling van belastinginformatie plaatsvindt, is er geen verplichting om een vertegenwoordiger voor de belastingdienst te benoemen.

Het wordt echter sterk aanbevolen.

Het team van belastingspecialisten van Accountnet kan deze complexe taak vergemakkelijken, de taalbarrière doorbreken en op een deskundige wijze omgaan met de Spaanse Hacienda (Belastingdienst), zodat u veel ergernis en misverstanden kunt voorkomen.

Als u een service contract bij Accountnet heeft, worden niet alleen de fiscale problemen voor u opgelost, maar alle andere problemen die u kunt verwachten zoals sociale verzekeringen, financiële zaken, contacten met de gehele overheid, huurcontracten, arbeidszaken etc.

Vergeet niet, dat u niet alleen een administratie moet voeren en tijdig belastingaangiften moet doen als u een huis verhuurt, maar hiervoor ook een verhuur vergunning moet hebben.

En natuurlijk kunnen wij u daar ook bij helpen, zoals vele andere zaken.

Bespaar uzelf veel tijd, geld en hoofdpijn door het professionele team van Accountnet in te schakelen.

Wij spreken uw taal !

ACCOUNTNET GESTOR & ACCOUNTANCY SERVICES S.L.

Avenida País Valencia 12baja, 03570 Villajoyosa - Alicante
Apdo de Correos 278, 03570 Villajoyosa - Alicante Tel.: 965 88 78 40

Bijkantoor Branch (on request/op afspraak):
Partida Valentins 312 – 03726 Benitachell / Moraira
Regus Sorolla Valencia (5ª planta) Avinguda de les Corts Valencianes, 58 46015 Valencia
E-mail: info@accountnet.info Webpage: www.accountnet.info
