



second home
beurs

BELASTINGEN OP VERHUUR VAN SPAANS ONROEREND GOED

EVA MÉNDEZ PÉREZ LL.M.
TLACORP (TAX LAWYERS AND ARCHITECTS)





- 1 **Uw huis in Spanje verhuren – Wetgeving & Belastingen**
- 2 Manieren om in Spanje een woning te VERHUREN
- 3 Manieren om in Spanje een woning te KOPEN
- 4 Fiscale gevolgen bij verhuren - BELASTINGEN
- 5 Voorbeeld / TAX CALCULATOR- Tool
- 6 Wetgeving in Spanje

tla

 secondhome
beurs



Mr. Eva Méndez Pérez LL.M.

Spaanse advocaat
TLA CORP Advocaten

 +34 965 48 81 68

 evam@tlacorp.com

tla
lawyers & archite

BELASTINGEN OP VERHUUR VAN SPAANS ONROEREND GOED

3 MANIEREN OM EEN WONING TE VERHUREN IN SPANJE



- **LANGE TERMIJN**
- **MIDDELLANGE TERMIJN (“seasonal”)**
- **KORT/TOURIST RENT**

BELASTINGEN OP VERHUUR VAN SPAANS ONROEREND GOED

MANIEREN OM EEN WONING TE VERHUREN IN SPANJE

LANGE TERMIJN

- LANGER DAN 12 MAANDEN
- VOORNEMEN OM PERMANENTE HUISVESTING TE ZIJN
- HUUR CONTRACT
- GEEN VERGUNNING NODIG / verhuur licentie
(Wel: Certificaat of bewoonbaarheidsverklaring “cédula de habitabilidad/licencia de ocupación”)



BELASTINGEN OP VERHUUR VAN SPAANS ONROEREND GOED

MANIEREN OM EEN WONING TE VERHUREN IN SPANJE

**MIDDELLANGE
TERMIJN
/SEASONAL**

- **MINDER DAN 12 MAANDEN** (tussen 10 dagen-2 maanden á 11 maanden) – **anders per Regio in Spanje**
- **TIJDELIJK VERBLIJF/SEIZOEN/
VAKANTIEVOORNEMENS**
(“seasonal renting”)
- **HUURCONTRACT**
- **GEEN VERGUNNING NODIG**
(Wel: Certificaat of Bewoonbaarheidsverklaring “cédula de habitabilidad/licencia de ocupación”)

tla

 **secondhome
beurs**

BELASTINGEN OP VERHUUR VAN SPAANS ONROEREND GOED

MANIEREN OM EEN WONING TE VERHUREN IN SPANJE

KORTE TERMIJN/ TOERISTISCH VERHUUR

- 1 DAG, 2 DAGEN, 1, 2 weken (hoge bezettingsgraad)
In Valencia regio: max 10 dagen! (anders per regio in Spanje)
- Doel VAKANTIE EN TOERISME
- CONTRACT + REGISTRATIE
- BENODIGDE REGISTRATIE /Licencia Turística (“TOERISTISCHE VERGUNNING”)
- VERPLICHTINGEN INZAKE ACTIVITEIT (verzekering, gasten-ID, enz.)

tla

 secondhome
beurs

BELASTINGEN OP VERHUUR VAN SPAANS ONROEREND GOED

MANIEREN OM EEN WONING TE VERHUREN IN
SPANJE

**KORTE TERMIJN/
TOERISTISCH VERHUUR
(anders per regio/Autonomías)**



tla

 **second home
beurs**

BELASTINGEN OP VERHUUR VAN SPAANS ONROEREND GOED

MANIEREN OM EEN WONING TE KOPEN _IN SPANJE

**WAT IS DE BESTE MANIER OM EEN WONING IN SPANJE
TE KOPEN?**

tla



 **secondhome
beurs**

HET HANGT ERVAN AF:

- OORSPRONG VAN DE FONDSEN
- INFRASTRUCTUUR
- DOELEN, enz...



PLANNING EN ADVIES !!!



BELASTINGEN OP VERHUUR VAN SPAANS ONROEREND GOED

4 MANIEREN OM SPAANS ONROEREND GOED TE KOPEN

1. ALS INDIVIDU/PARTICULIER

2. ALS BUITENLANDSE VENNOOTSCHAP ZONDER PERMANENTE
VESTIGING

3. ALS BUITENLANDSE VENNOOTSCHAP MET PERMANENTE VESTIGING

4. ALS SPAANSE VENNOOTSCHAP



BELASTINGEN OP VERHUUR VAN SPAANS ONROEREND GOED

MANIEREN OM SPAANS ONROEREND GOED TE KOPEN

ALS PARTICULIER

- **PRIVÉ FONDSSEN (let op: bedrijfsfondsen/LENING)**
- **INGEZETENE & NIET-INGEZETENE (dezelfde procedure)**
- **PRIVÉGEBRUIK / HUURGEBRUIK (alle vormen: kort, midden, lang)**
- **BELASTING VOOR INGEZETENEN/NIET-INGEZETENEN**

BELASTINGEN OP VERHUUR VAN SPAANS ONROEREND GOED

MANIEREN OM EEN SPAANS ONROEREND GOED TE KOPEN

**BUITENLANDS BEDRIJF
ZONDER PERMANENTE
VESTIGING**

- **BEDRIJFSFONDSEN**
- **GEEN PRIVÉGEBRUIK - UITSLUITEND voor
BEDRIJFSACTIVITEITEN**
- **BELASTING VOOR NIET-INGEZETENEN**

tla

 **secondhome
beurs**

BELASTINGEN OP VERHUUR VAN SPAANS ONROEREND GOED

MANIEREN OM SPAANS ONROEREND GOED TE KOPEN

BUITENLANDSE ONDERNEMING MET PERMANENTE VESTIGING

- **PERMANENTE VESTIGING:** filiaal, kantoor, werknemer
- **BEDRIJFSFONDSEN**
- **GEEN PRIVÉGEBRUIK - UITSLUITEND** voor
BEDRIJFSACTIVITEITEN
- **BELASTING VOOR NIET-INGEZETENEN**
- **BEDRIJFSVERPLICHTINGEN**



BELASTINGEN OP VERHUUR VAN SPAANS ONROEREND GOED

MANIEREN OM SPAANS ONROEREND GOED TE KOPEN

SPAANS BEDRIJF

- **BUITENLANDSE BEHEERDER MOGELIJK**
- **SPAANSE INFRASTRUCTUUR**
- **BEDRIJFSFONDSEN**
- **ACTIVITEIT/GEbruik: BEDRIJFSACTIVITEIT**
- **VENNOOTSCHAPSBELASTING**
- **BEDRIJFSVERPLICHTINGEN (GELIJK AAN DIE VAN EEN SPAANS BEDRIJF)**

BELASTINGEN OP VERHUUR VAN SPAANS ONROEREND GOED

BETAAL IK BTW ??

FISCALE GEVOLGEN BIJ VERHUUR

EIGENAAR	RESIDENTIEEL RENT	BUSINESS RENT	HOTEL ACTIVITEIT/SUB-RENT
PARTICULIER RESIDENTS	GEEN BTW	BTW	BTW
PARTICULIER NON RESIDENTS	GEEN BTW	BTW	BTW
BUITENLANDSE BEDRIJF MET PV	GEEN BTW	BTW	BTW
BUITENLANDSE BEDRIJF ZONDER PV	GEEN BTW	BTW	BTW
SPAANS BEDRIJF	GEEN BTW	BTW	BTW

BELASTINGEN OP VERHUUR VAN SPAANS ONROEREND GOED

INKOMSTENBELASTING VOOR NIET-INGEZETENEN

IRNR

De inkomstenbelasting voor niet-ingezetenen is een **directe belasting op inkomsten** die op Spaans grondgebied zijn verkregen door personen en entiteiten die **niet** in Spanje wonen

BELASTINGEN OP VERHUUR VAN SPAANS ONROEREND GOED

BELASTINGEN OP HUURINKOMSTEN

BELASTINGEN/ REGELGEVING VAN TOEPASSING	HURDER
INKOMSTENBELASTING (<i>IMPUESTO DE LA RENTA</i>)	INDIVIDUELE BEWONERS
	PARTICULIEREN NIET INGEZETENEN
	BUITENLANDSE BEDRIJVEN ZONDER PERMANENTE VESTIGING
	BUITENLANDSE BEDRIJVEN MET PERMANENTE V
VENNOOTSCHAPSBELASTING (<i>IMPUESTO DE SOCIEDADES</i>)	SPAANS BEDRIJF

tla

second home
beurs

BELASTINGEN OP VERHUUR VAN SPAANS ONROEREND GOED

SPAANSE FISCALE INWONERS - ingezetene

PARTICULIER –RESIDENT IN SPANJE	SPAANSE BEDRIJVEN
IRPF- “Impuesto de la Renta de las Personas Físicas”	IS – Impuesto de Sociedades (Vennootschapsbelasting)
19-45 %	25 %
Indien gehuurd voor permanente bewoning: <ul style="list-style-type: none">• Vermindering 60% (mogelijk tot 90%, gebieden)• Bonus bij verbouwingen ter verbetering van de energie-efficiëntie• Toegerekende belastingen (na ratio periodes)• Geen BTW Residentieel / BTW bedrijfsactiviteit	Indien gehuurd voor permanente bewoning: <ul style="list-style-type: none">• Vermindering 60 % (behalve patrimoniale bedrijven)• Bonus bij verbouwingen ter verbetering van de energie-efficiëntie• Geen BTW Residentieel / BTW bedrijfsactiviteit

tla

BELASTINGEN OP VERHUUR VAN SPAANS ONROEREND GOED

NIET ingezetene

PARTICULIEREN -GEEN RESIDENT	BUITENLANDSE BEDRIJVEN <u>zonder</u> Permanente Vestiging	BUITENLANDSE BEDRIJVEN <u>met</u> Permanente Vestiging
IRPF - Persoonlijke inkomstenbelasting voor niet-ingezetenen IRNR Impuesto de la Renta de NO residentes	IRPF - Persoonlijke inkomstenbelasting voor niet-ingezetenen IRNR Impuesto de la Renta de NO residentes	IRPF - Persoonlijke inkomstenbelasting voor niet-ingezetenen IRNR Impuesto de la Renta de NO residentes
19 % (24 % NIET-EU-LANDEN)		25 %
<ul style="list-style-type: none"> - Prorata van kosten/afschrijvingen - Geen compensatie van verliezen - Geen bonus als Spaanse ingezetenen - Toegerekende belasting voor niet verhuurde periodes - GEEN BTW (alleen als hotel service) 		<ul style="list-style-type: none"> - Geen prorata op kosten/afschrijvingen - Geen bonus - Dezelfde regels en verplichtingen als bij Spaanse bedrijven - Prorata van kosten/afschrijvingen - Geen bonus als Spaanse ingezetenen - Geen toegerekende belasting voor niet verhuurde periodes - BTW alleen als bedrijfsactiviteit

tla

andhome

beurs

BELASTINGEN OP VERHUUR VAN SPAANS ONROEREND GOED

FISCALE GEVOLGEN

INKOMSTENBELASTING VOOR NIET-INGEZETENEN IN BEZIT VAN EEN HUURWONING

WANNEER?

1. PER KWARTAAL

- Huurinkomsten moeten driemaandelijks worden opgegeven
- Indien dezelfde huurder - jaarlijks
- Belastinggrondslag : 19 % Netto-huurinkomsten (24 % voor NIET-EU)

2. JAARLIJKS – BASIS BELASTING

- Perioden zonder activiteit. Basis belasting
- Belastinggrondslag : 1 á 2 % kadastrale waarde x 19 %

BELASTINGEN OP VERHUUR VAN SPAANS ONROEREND GOED

INKOMSTENBELASTING - HUURWONING

Kosten die fiscaal aftrekbaar zijn

- Kosten die worden gemaakt voor de verhuurde woning zijn aftrekbaar, edoch beperkt.

(In verhouding tot de verhuurperiode)

(bijvoorbeeld, bij verhuur gedurende 100 dagen is $100/365$ van de kosten aftrekbaar)

verhuurderskosten,

rente op leningen,

onderhoudskosten,

water, electriciteit, gas (of olie),

onroerende zaak belastinge (IBI), gemeentebelastingen , enzv.

BELASTINGEN OP VERHUUR VAN SPAANS ONROEREND GOED

INKOMSTENBELASTING - HUURWONING

- ✓ Voor perioden dat niet is verhuurt geldt een forfaitair inkomen (evenredig met de tijd dat het niet is verhuurd)- basis belasting
- ✓ In het geval van verhuurde eigendommen wordt belasting betaald over de inkomsten die worden gegenereerd in de dagen/periode dat ze verhuurd zijn

BELASTINGEN OP VERHUUR VAN SPAANS ONROEREND GOED

“Leuker kunnen we het niet maken, maar wel makkelijker”



BELASTINGEN OP VERHUUR VAN SPAANS ONROEREND GOED



WWW.SPANISHTAXCALCULATOR.COM



SPANISH TAX
CALCULATOR

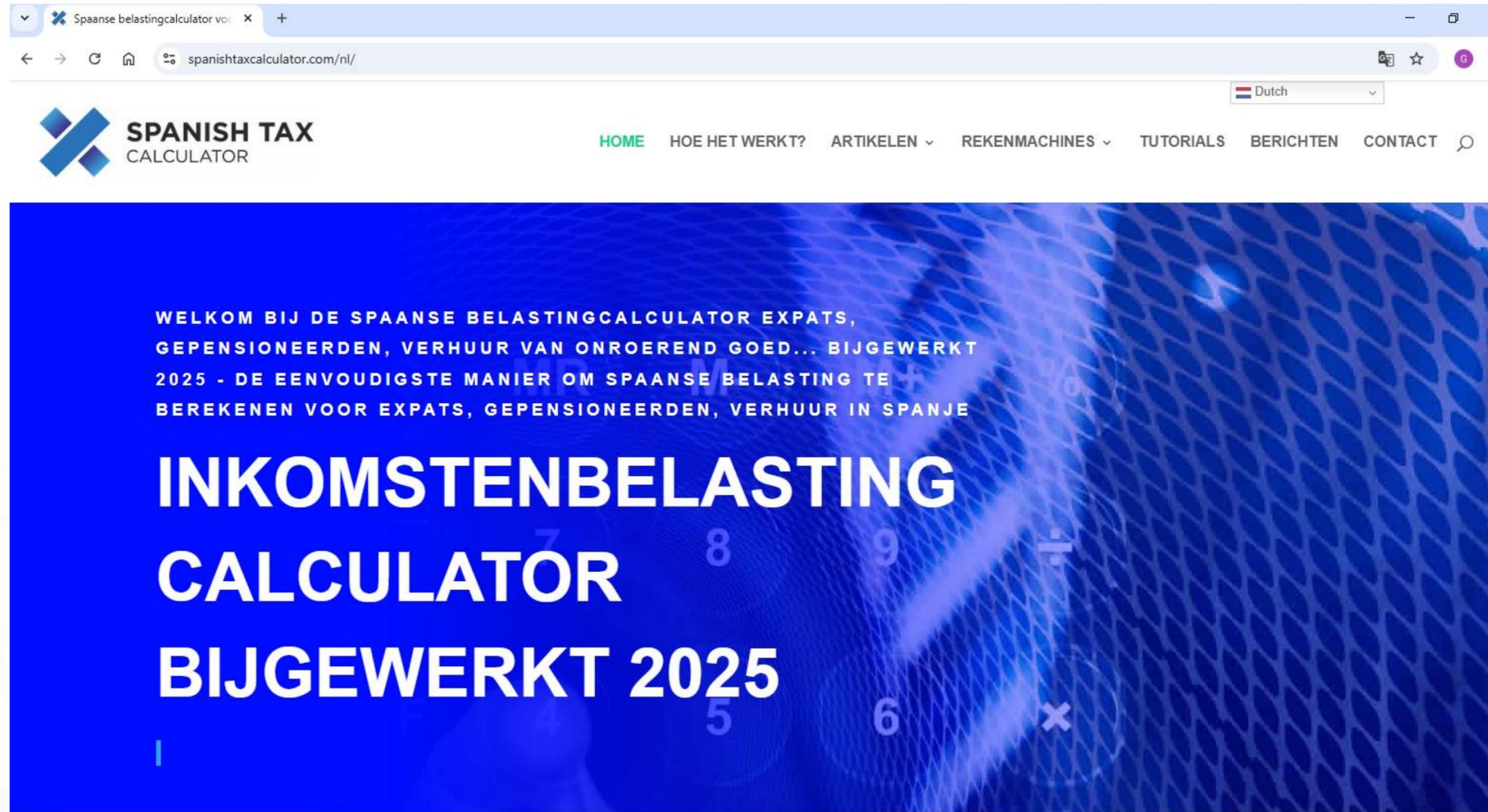
tla



second home
beurs

BELASTINGEN OP VERHUUR VAN SPAANS ONROEREND GOED

tla



The screenshot shows a web browser window with the URL `spanishtaxcalculator.com/nl/`. The page features a navigation menu with links for HOME, HOE HET WERKT?, ARTIKELEN, REKENMACHINES, TUTORIALS, BERICHTEN, and CONTACT. A language dropdown menu is set to 'Dutch'. The main content area has a blue background with a grid pattern and contains the following text:

WELKOM BIJ DE SPAANSE BELASTINGCALCULATOR EXPATS, GEPENSIONEERDEN, VERHUUR VAN ONROEREND GOED... BIJGEWERKT 2025 - DE EENVOUDIGSTE MANIER OM SPAANSE BELASTING TE BEREKENEN VOOR EXPATS, GEPENSIONEERDEN, VERHUUR IN SPANJE

INKOMSTENBELASTING CALCULATOR BIJGEWERKT 2025

second home beurs

BELASTINGEN OP VERHUUR VAN SPAANS ONROEREND GOED



Spaanse belastingcalculator voc x +

spanishtaxcalculator.com/nl/

Dutch

SPANISH TAX CALCULATOR

[HOME](#) [HOE HET WERKT?](#) [ARTIKELEN](#) [REKENMACHINES](#) [TUTORIALS](#) [BERICHTEN](#) [CONTACT](#)

WELKOM BIJ DE SPAANSE BELASTINGCALCULATOR EXPATS, GEPENSIONEERDEN, VERHUUR VAN ONROEREND GOED... BIJGEWERKT 2025 - DE EENVOUDIGSTE MANIER OM SPAANSE BELASTING TE BEREKENEN VOOR EXPATS, GEPENSIONEERDEN, VERHUUR IN SPANJE

INKOMSTENBELASTING CALCULATOR

- BEREKENING VAN DE INKOMSTENBELASTING VOOR INWONERS
- NIET-RESIDENTIËLE BELASTINGCALCULATOR
- MEERWAARDEN OP DE VERKOOP
- AANKOOPKOSTEN EN EXP CALCULATOR
- DIGITALE

BELASTINGEN OP VERHUUR VAN SPAANS ONROEREND GOED

• NIEUWE REGELGEVING TOERISTISCHE VERHUUR – VALENCIA REGIO. AUGUSTUS 2024

- TOERISTISCHE WONINGEN WORDEN BESCHOUWD ALS COMPLETE EIGENDOMMEN,, DIE WORDEN VERHUURD VOOR EEN PRIJS, ONDER VOORWAARDEN VAN ONMIDDELLIJKE BESCHIKBAARHEID, VOOR TOERISTISCHE DOELEINDEN,

•
VOOR EEN PERIODE VAN MAX 10 DAGEN - OF MINDER

- TOERISTISCHE ACCOMMODATIE WORDT IN ZIJN GEHEEL VERHUURD
KAMERS MOGEN NIET WORDEN VERHUURD
- DE ACTIVITEIT HEEFT EEN LOOPTIJD VAN 5 JAAR (DIT BETEKENT DAT EIGENAARS NA 5 JAAR REGISTRATIE EEN ADMINISTRATIEVE PROCEDURE MOETEN STARTEN OM HUN TOERISTENVERGUNNING TE VERLENGEN)
 - BELANG VAN DE VVE EN GEMEENTEN



BELASTINGEN OP VERHUUR VAN SPAANS ONROEREND GOED



A screenshot of the Instagram profile for 'tlacorp'. The profile name is 'tlacorp' with a back arrow on the left and a menu icon on the right. The bio reads: 'tax lawyers & arquitects', '18 publicaciones', '81 seguidores', and '5 seguidos'. Below the bio, it says 'Abogado y bufete de abogados', 'Experts in property & construction law, immigration and international inheritance.', and 'Schedule an appointment w... [más]'. There is a link to 'spanishsolicitors.com/es/'. At the bottom of the profile, there are four icons labeled 'FAIRS', 'REVIEWS', 'ARTICLES', and 'SERVICES'. The bottom navigation bar of the app is visible at the very bottom of the screenshot.

BELASTINGEN OP VERHUUR VAN SPAANS ONROEREND GOED



Buscar



0:19 / 43:44

Tips om de verhuurbelasting in Spanje te optimaliseren

Manieren om een huis te kopen in Spanje

Analyse van de verschillende soorten verhuur

Spaans belastingstelsel op verhuur van woningen

Beschrijving van uitgaven en afschrijvingen bij gebruik als belastingvermindering

Voorbeeld van belastingberekeningen

Voorbeeld van efficiënte boekhouding om belastingaangifte te doen



BELASTINGEN OP VERHUUR VAN SPAANS ONROEREND GOED



Voor vragen & informatie

TLA CORP ADVOCATEN

email

evam@tlacorp.com

Tel

+34 965488168

www.tlacorp.es

