



Recht!

Belastingvoordeel voor Spaans ingezetenen II

vervolg 2 weken geleden

In de derde plaats geldt een termijn van maximaal twee jaar waarbinnen de nieuwe eigen woning moet worden aangekocht. Bepalend zijn de data van de escrituras, de notariële transportakten. Bij aankoop van nieuwbouw dient de woning binnen de periode van twee jaar te worden opgeleverd, anders wordt alsnog de vrijstelling misgelopen. De termijn van twee jaar kan onder geen beding worden verlengd. Loopt de oplevering van het nieuwe huis bijvoorbeeld vertraging op door overmacht c.q. schuld van derden, dan is dat geen grond voor verlenging van de tweejaarstermijn. Is de nieuwe woning eenmaal aangekocht, dan hoeft er niet ogenblikkelijk ook daadwerkelijk in te worden gewoond: daarvoor staat een termijn van maximaal één jaar, weer te rekenen vanaf de datum van de transportakte of -bij nieuwbouw- de datum van oplevering.

Wie eerst de nieuwe woning koopt en later de oude verkoopt, dient dat laatste te doen binnen twee jaar maar ook in dat geval moet de tweede woning gefinancierd worden uit de opbrengst van de eerste. Als de nieuwe woning al geheel betaald was vóórdat de eerste was verkocht, neemt de belastingdienst automatisch aan dat niet aan de voorwaarden voor de vrijstelling is voldaan.

Er geldt een belangrijke uitzondering voor ingezetenen van 65 jaar en ouder. Voor hen is de winst bij verkoop van de eigen woning geheel vrijgesteld van inkomsten- en vermogensbelasting, dus ongeacht of zij herinvesteren in een nieuwe (eigen) woning. Gezien de grote aantallen buitenlandse pensionistas in Spanje (in het Nederlands: pensionado's) is dit voor velen een zeer relevante uitzondering.

Vallen verkoop en aankoop niet in hetzelfde jaar van aangifte, dan dient u om belastingheffing in het jaar van verkoop te voorkomen bij uw aangifte inkomstenbelasting (IRPF) van dat jaar op een apart formulier aan te geven dat u voornemens bent de verkoopopbrengst binnen de daarvoor geldende termijn opnieuw te zullen gebruiken voor aankoop van een eigen woning.

Een veel voorkomend misverstand is dat men voor het in aanmerking komen van de hier besproken fiscale vrijstelling slechts de gerealiseerde winst zou hoeven te investeren, en niet de gehele verkoopopbrengst. Welnu, om voor de maximale vrijstelling in aanmerking te komen dient inderdaad de gehele door u ontvangen verkoopprijs te worden besteed aan de aankoop van de nieuwe woning, en niet slechts de gerealiseerde winst (verkoopprijs min aankoopprijs). Echter, wordt er geen winst gemaakt, dan valt er ook geen belasting te heffen.

Was de eerste woning mede gefinancierd met een hypotheek, dan dient voor het genieten van de maximale vrijstelling het verschil tussen de verkoopwaarde en het nog af te lossen deel van de lening te worden geïnvesteerd in de nieuwe woning.

Een ander misverstand is dat de gehele opbrengst over de vorige woning in het nieuwe huis moet worden gestoken om voor de vrijstelling in aanmerking te komen. Dat is onjuist. Wordt een deel in de nieuwe woning geïnvesteerd, dan geldt de vrijstelling voor een evenredig deel van de winst. Over het restant van de winst betaalt u 18% in het kader van uw IRPF-aangifte.

Het is niet nodig dat u het nieuwe huis alleen koopt. Een en dezelfde woning kan voor meerdere personen tegelijk vivienda habitual zijn. Het moet echter wel gaan om de zogenaamde 'volle eigendom' van uw deel van het huis: het enkel hebben van de blote eigendom of het vruchtgebruik is onvoldoende en geeft geen recht op vrijstelling.



Mr M.H. Bressers - Bressers Advocaten & Abogados S.L., Barcelona - Alicante - San Sebastián

TE KOOP

Mascarat, nieuwbouwappartementen te koop met prachtig zeezicht, 70-80 m2, 2 slaapkamers, 2 badkamers, autostaanplaats, gemeenschappelijk zwembad. Prijzen tussen € 290.000 en € 340.000. Tel: 677 766 885 of kijk op onze website: www.topaltea.com.

www.alteahills.com Altea Hills, luxe villa met 3 slaapkamers, 3 badkamers, garage, zeezicht. Prijs € 465.000,-. Vraag naar Irène of René. Tel: 0031 575 787 466 of 0034 639 061 134.

Te koop: Alfaz del Pi, centraal en rustig gelegen, goed onderhouden, vrijstaande villa van 150 m2 met prachtig uitzicht op zee, Albir/Benidorm met 1.100 m2 grond. Verwarmd zwembad (8x4), 2 verdiepingen: boven : ruime woon/eetkamer (airco), 2 slaapkamers, keuken, badkamer, riant terras. Beneden: woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer, ruime terrassen rondom, carport, berging, enz. Prijs: € 425.000,- kk. Foto's op www.boosman.nu. Tel: 619 984 620 (geen makelaars).

Lokale en internationale verhuizingen, bel Simpack. Telefoon: 671.164.235 of 968.970.673.

Costa Blanca Booking

web: www.costablancabooking.com

Kantoor: Av / Albir, 56 - 03581 - Albir (Alicante)

☀ Bel Sibylle (NL,D,E,F) 657 857 445 ☀

<p style="font-size: small; color: white;">Alfaz del Pi : Mooi huis, Spaanse style, met 3 slaapkamers in Alfaz del Pi. Grond 1000m2, huis 160m2 Terrassen, tuin en zwembad en sauna. Makkelijk te onderhouden</p> <p style="text-align: right; color: white;">465.000 € ref.: s-490</p>	<p style="font-size: small; color: white;">La Nucia Bello Horizonte II, alles gelijkvloers, 3 slaapkamers, 2 badkamers. Makkelijk te onderhouden tuin.</p> <p style="text-align: right; color: white;">350.000 € ref.: s-640</p>
<p style="font-size: small; color: white;">Albir: Zonnige hoekwoning, begane grond, met uitzicht op een mooie gemeenschappelijke tuin en zwembad. 2 slaapkamers, 2 badkamers en een heel ruim terras.</p> <p style="text-align: right; color: white;">296.000 € ref.: s-635</p>	<p style="font-size: small; color: white;">Altea, eerste lijn dus geweldig zeezicht, penthouse met 4 slaapkamers, 150m2, en 2 parkeerplaatsen !!!</p> <p style="text-align: right; color: white;">420.000 € ref.: s-634</p>
<p style="font-size: small; color: white;">GEWELDIGE AANBIEDING IN ALBIR : 3 slaapkamer woning, mooi gemeubileerd plus alle elektrische apparatuur EN inclusief auto !! Kant en klaar om er in te wonen!!</p> <p style="text-align: right; color: white;">333.000 € ref.: s-632</p>	<p style="font-size: small; color: white;">Albir, 4 slaapkamers, ruim huis met meerdere verdiepingen, veel terrassen en omdat dit huis hoog op de heuvel van Albir ligt is het uitzicht gewoon geweldig.</p> <p style="text-align: right; color: white;">449.000 € ref.: s-281</p>