



Luxevilla op de Las Colinas Golf & Country Club, nabij het Spaanse Alicante. Foto KOS

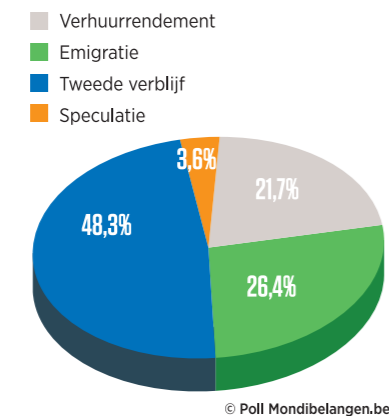
is blijven liggen in de koelkast.» Hip Estates bepaalt de huurprijs in overleg met de eigenaar en uiteraard kan die te allen tijde de huurprijs verlagen of verhogen.

### Crisis? Welke crisis?

Hoe komt het dat Spanje zo populair blijft bij beleggers, terwijl het land nog altijd in een crisis zit? Is niemand bang dat de vastgoedprijzen ineens zullen kelderen? «Er is geen crisis aan de kuststreken, maar wel in het binnenland,» weet Steven Theunis. «Veel mensen zijn uit hun huizen gezet. Woningen staan leeg omdat de mensen ze niet kunnen betalen. Maar die Spaanse woningen gaan buitenlandse toeristen nooit kopen. Ze voldoen immers helemaal niet aan de eisen inzake modern comfort die Belgische klanten stellen. De Belgen willen aan de costa's mooie, moderne nieuwbouwwoningen met grote ramen. En in die sector is er niets van de crisis te merken. Het is onvoorstelbaar hoe druk het geweest is de laatste twee

zomers. Er blijven nieuwe restaurants bijkomen, shoppingcentra, noem maar op.» De verhuurmarkt van tweede verblijven blijft groeien. Op de beste locaties komen nieuwe verkavelingen voor hedendaagse designappartementen en -villa's.

### Belangrijkste motief voor aanschaf van een woning in het buitenland



Het tweede verblijf als belegging zit niet alleen in Spanje in de lift, maar ook in Frankrijk, Oostenrijk, Griekenland, Italië, Portugal, Turkije en de Verenigde Staten. Heel wat nieuwe spelers zijn dan ook op de markt verschenen. Leen Vermeulen raadt aan om daarmee uit te kijken. «Veel nieuwe makelaars hebben niet eens een BIV-nummer,» zegt zij. «Je moet er ook altijd op letten dat een makelaar samenwerkt met een advocaat die beslagen ten ijs komt, want de advocaat speelt in Spanje een belangrijke rol bij de aankoop van een woning. De wetgeving rond onroerend goed is complex en in elk land anders. In Spanje zijn er zelfs verschillen van regio tot regio,» zegt de makelaar. Daarom werkt Hip Estates samen met Spaanse advocatenkantoren, die niets anders doen dan kopen en verkopen en perfect alle ins en outs kennen. «Wij laten die advocatenkantoren alle bouwpromotoren – zeker de nieuwe – doorlichten. Pas als we weten dat ze solvabel en betrouwbaar zijn, bieden



PRIVATE BANKING • 7



**STEVEN THEUNIS (HIP ESTATES):**  
«Er is geen crisis aan de Spaanse kust, maar wel in het binnenland»

we hun projecten aan onze klanten aan. Zo weet de klant dat hij 100% schuldenvrij koopt. De advocaat kijkt het contract na en als de klant de eerste 30 of 40% stort, storten we dat niet meteen door naar de promotor, zoals de meeste kantoren doen. We plaatsen het geld op een derdenrekening van de advocaat en vragen een bankgarantie aan. Op die manier hebben we twee buffers, die alle risico's uitsluiten en een veilige aankoop garanderen,» legt Leen Vermeulen uit.

### Belasting op huurinkomsten

Hoe zit de fiscale regeling in elkaar als je een tweede woning in het buitenland bezit? «Spanje vraagt een domiciliëring vooraleer je water, gas en elektriciteit krijgt,» zegt Theunis. «Je moet daar dus een rekening openen en dat moet je hier aan de fiscus aangeven. Verder word je belast op je huurinkomsten.» Dat is althans momenteel het geval, maar dat zou wel eens kunnen veranderen. In Antwerpen zijn enkele maanden geleden enkele gezinnen naar de rechter gestapt. «Als je een tweede verblijf hebt in België, word je belast via het kadastraal inkomen (KI). Wie een tweede verblijf in het buitenland heeft, zou zijn huurinkomsten moeten aangeven,» legt Theunis uit. «Die gezinnen vonden dat niet kunnen. De

«De Belgen willen aan de costa's mooie, moderne nieuwbouwwoningen met grote ramen,» weet Steven Theunis (Hip Estates).

rechter heeft hen gelijk gegeven en geoordeeld dat alle inwoners van België op dezelfde manier belast moeten worden. De bal ligt nu in het kamp van de federale regering.» De kans bestaat dat in de toekomst ook Spaanse woningen belast worden op het KI. «Het interessante is, dat er met Spanje een dubbelbelastingverdrag is. Je betaalt je KI in Spanje en dan hoeft je het niet nog eens in België te betalen.»

### Schenkings- en successierechten

De Spaanse schenkings- en successierechten zijn onlangs gewijzigd, maar ze verschillen per regio. «Spanje is vorig jaar op de vingers getikt door het Europees Gerechtshof, omdat bij belastingverminderingen en -vrijstellingen een onderscheid werd gemaakt tussen



inwoners en niet-inwoners,» legt Steven Theunis uit. «Als gevolg daarvan heeft de Spaanse regering deze regel ingevoerd: als niet-inwoners een woning verwerven door schenking of door een erfenis, geldt de belastingwet van de regio waar het onroerend goed zich bevindt. In de onderzochte regio's kunnen bij een erfenis niet-inwoners van een belastingvermindering genieten. Vrijstelling van schenkingsrechten geldt echter alleen als de begunstigde een inwoner van Spanje is. Met andere woorden: als je je kinderen je tweede verblijf in Spanje schenkt, maar je kinderen wonen in België, dan betalen ze wel successierechten.» Steven Theunis raadt aan om een advocaat te laten onderzoeken wat de regeling precies is in de regio met je tweede verblijf.