

«In Spanje kan je nog altijd risicoloog beleggen»



Belgen kiezen vandaag bij voorkeur voor een moderne woning in Spanje.

Spanje is een warm land in crisis. Is het nu wél of niet het juiste moment om daar een huis of een appartement te kopen? Is het nog te vroeg? Is het wel betrouwbaar? Komen er nog onverwachte belastingen bij? Wil een Belgische bank financieren bij de aankoop? En wat vindt de fiscus daar allemaal van?

Steven Theunis van HIP Estates klaagt niet. «Mits een degelijke begeleiding van vaklui die de gang van zaken kennen, kan je zonder risico beleggen in Spanje.

Men zegt dat er twee miljoen potentiële woningen te koop zijn in Spanje. Natuurlijk zijn er huizen die sterk in prijs zijn gedaald. Maar dat zijn doorgaans oude Spaanse huizen in minder goede staat, met een ligging die echt niet attractief is voor de Belg die een huis in de

zon zoekt, in de buurt van de zee. Los van de crisis zie ik dat ten zuiden van Alicante heel veel actieve bouwvelden zijn, waar promotoren hard aan het werk zijn, waar mooie huizen te koop zijn op schitterende locaties. Ik zie moderne nieuwbouw-appartementen voor 120.000 euro, met tien jaar waarborg. Ik zie huizen met twee slaapkamers en een zwembad van 9 meter voor 180.000 euro. Allemaal met waarborg. Wie een oud huis koopt van een bankbeslag, heeft nog heel veel opknapwerk te doen en geniet geen enkele waarborg.»

Wie kan ik vertrouwen, wanneer ik mijn spaarcenten in Spanje wil beleggen?

«Zoek mensen met ervaring, een professioneel vastgoedmakelaar met een BIV-licentie. Ik zie tegenwoordig veel nepmakelaars op de Spaanse markt. Onlangs was er een beurs, en van de 51 exposanten waren er amper zes met een licentie, er waren er maar vier die al langer dan 5 jaar op de Spaanse markt werken. Zo maar via het internet of een amateur-'makelaar' gauw iets kopen in het buitenland is om problemen vragen. Professionele begeleiding is geen overbodige luxe, maar een must. Wij hebben een kantoor in België én in Spanje en waken erover dat onze klant met een Spaanse advocaat alle documenten met eigen-

domstitels en vergunningen nakijkt en over de geschreven garantie beschikt. Dat er geen erfpachten of schuldeisers achter het hoekje komen kijken na je aankoop. Betaal nooit meteen aan een of andere bank of promotor. Betaal op een geblokkeerde derde rekening van een advocaat, zoals je in België bij een notaris betaalt. Dan wordt het geld pas overgemaakt als aan alle voorwaarden voldaan is.»

Kom ik best zelf kijken naar het huis of appartement dat ik koop?

«Natuurlijk. Wij nodigen onze potentiële klant eerst uit in ons Belgisch kantoor, om te zien wat zijn mogelijkheden en zijn verlangens zijn. Ter plekke bekijken we met hem de bestaande huizen of projecten, en bestuderen we de prijzen. Wanneer de samenwerking echt concreet wordt, komt de advocaat erbij, die grosso modo dezelfde taken vervult als de notaris in België.»

Moeit de Belgische fiscus zich nog met mijn aankoop?

«Je kan kiezen waar je belastingen betaalt. Maar voor je water, gas en elektriciteit in Spanje vragen ze een Spaanse domiciliëring. Je opent daar dus een rekening, je betaalt daar het kadastraal inkomen, dat er trouwens relatief laag is. Aan de Belgische fiscus maak je dat Spaanse



«Werk altijd samen met een vakman. Dat kan je als koper véél bekommernissen besparen.»

Steven Theunis

KI over. Indien je je huis verhuurt, laat je weten wat de netto huuropbrengst is. Als je het niet verhuurt, vermeld je de geraamde huuropbrengst voor een «soortgelijk» gebouw dat wel wordt verhuurd. Dit onroerend inkomen zal

worden meegeteld om je belastbare basis te bepalen, maar uiteindelijk word je er niet op belast, want je betaalt al belasting en KI in Spanje. Volgens het dubbelbelastingsverdrag mag je geen twee keer betalen. Wij raden de mensen aan om de Spaanse advocaat de eerste jaren na de aankoop te behouden als fiscaal en financieel raadsman, zodat hij nauwgezet kan controleren dat niemand onverantwoorde sommen zou gaan eisen.»

Wordt er een beetje duurzaam gebouwd, daar in Spanje?

«Niet anders dan bij ons in België. Het EPC-certificaat is daar ook belangrijk geworden. Degelijke dakisolatie, dubbel glas, zonnepanelen, ventilatie... Belgen die er komen kopen of bouwen, zijn bereid genoeg te investeren om kwaliteit te hebben. Dicht bij het strand, mét domo-



Een riant terras, een zwembad en alle moderne faciliteiten: in Spanje zijn nieuwbouwprojecten vaak nog zeer betaalbaar.

tica, goed geïsoleerd tegen de warmte, het kan allemaal. En toch blijft het betaalbaar. Ik zag hier een villa met twee slaapkamers, airco, domotica, een zwembad met waterzuivering voor 180.000 euro. Vergelijk dat eens met Belgische vastgoedprijzen!»

Is het overal in Spanje interessant om te kopen?

«Let op, de regio's verschillen natuurlijk. Aan de Costa del Sol is minder activiteit waar te nemen dan bijvoorbeeld ten zuiden van Alicante, waar via drie luchthavens de Belgen vlug heen en weer kunnen reizen. Je moet een beetje uitkijken wààr je iets koopt in Spanje. De ene regio is de andere niet. En altijd samenwerken met een vakman. Dat kan je als koper véél bekommernissen besparen.»

HIP Estates: al 17 jaar actief op de buitenlandse vastgoedmarkt



Steven Theunis en zijn echtgenote Leen Vermeulen (zaakvoerder) runnen HIP Estates als een Belgisch erkend makelaarskantoor dat zich al 17 jaar gespecialiseerd heeft in de buitenlandse vastgoedmarkt. Ze genieten een reputatie van betrouwbaarheid, gebaseerd op ervaring en service. Ze hebben een ruim aanbod aan appartementen en villa's in alle prijsklassen:

nieuwbouw, wederverkoop en bankbeslag, zowel voor investeerders die een optimaal rendement nastreven, als voor mensen op zoek naar een tweede verblijf. Het microklimaat in de streek van Alicante-Murcia, met 315 dagen zon per jaar en een gemiddelde temperatuur van 21 graden, is een fantastische troef het hele jaar door.

Voor de nieuwbouwprojecten wordt uitsluitend gewerkt met ontwikkelaars die garant staan voor realisatie en behoud van topkwaliteit op lange termijn. Voor alles zijn de nodige vergunningen voorhanden, en aan elke betaling wordt een bankgarantie gekoppeld.

Meer info: www.hipestates.com