



PREMIUM

Marleen De Vijt, oprichter van Azull Vastgoed en auteur van 'Hoe koop je een huis in Spanje?'. © Getty / RV

Elke dag kopen nu al 13 Belgen er een huis: dit moet je weten bij aankoop van een tweede verblijf in Spanje

Sven Ponsaerts 21-02-23, 06:00 Laatste update: 09:44

De Costa Belgica blijft uitbreiden: vorig jaar kochten elke dag gemiddeld dertien landgenoten een casa in Spanje. Alles samen

goed voor 4.635 Belgische aankopen onder de Spaanse zon. Dat waren er volgens de vereniging van Spaanse notarissen nooit meer. Wat kost zo'n Spaans buitenverblijf ondertussen? Met welke extra kosten hou je rekening, en wie zorgt voor het zwembad als jij er niet bent? Negen vragen over de Spaanse vastgoeddroom beantwoord.

Welk zijn de populairste regio's bij de Belg?



Costa Blanca Noord © rv

De meerderheid van de Belgische kopers zoekt het in de bijna 250 kilometer lange populaire kustregio Costa Blanca, met de regio's Alicante en Benidorm als van ouds als grootste trekpleisters. "Het zijn ook in de winter levende regio's. En met een gemiddelde van nog zes uur zon van november tot februari is het klimaat en het leven er het hele jaar rond heel aangenaam", kadert Leen Vermeulen, CEO van Hip Estates, erkend vastgoedspecialist met 25 jaar ervaring in Spanje.

Meer richting het zuiden van het land zijn de Belgen thuis aan de Costa Calida, waar de regio's Murcia en Cartagena geliefd zijn, en in Malaga aan de Costa Del Sol. "Zeer belangrijk: met de luchthavens van Alicante en Murcia is de hele regio ook zeer goed bereikbaar, met dagelijkse vluchten vanuit Brussel, Charleroi en zelfs Antwerpen en Eindhoven, en dat met alle mogelijke maatschappijen."

De Costa Brava - regio Barcelona en Gerona - is door zijn klimaat minder populair: "In de winter kan het er nog vrij fris zijn, met veel regen."

Welk type woning zoeken we?

De Belg zoekt zijn Spaanse casa dus vooral aan de kust. "Of men nu voor een ruim appartement of villa gaat: een mooi zicht is altijd en vereiste, net als grote terrassen", weet Vermeulen. "We genieten in Spanje graag van het buitenleven, met zicht op de open ruimte van de zee, de bergen of het groen van het golfterrein."

Wie niet alleen zelf wil profiteren, maar ook op wat verhuurinkomsten rekt, gaat best voor een ruim appartement met twee slaapkamers en evenveel badkamers. "Dergelijke nieuwbouwpanden zijn goed geprijsd en het makkelijkst verhuurbaar voor bijvoorbeeld een week. Van een villa met zwembad is het huurrendement in de winter minder." Weet wel dat verhuren in Spanje door de concurrentie en strengere regelgeving almaar minder makkelijk wordt.

Wat kost een Spaanse woonst zoal?

Ook in Spanje gaan de vastgoedprijzen omhoog. Al blijft een casa in Spanje relatief goedkoop in vergelijking met de Belgische prijzen, weet Marleen De Vijt, mede-oprichter van Azull Vastgoed en auteur van het boek 'Hoe koop je een huis in Spanje?'. "Per vierkante meter Spaans vastgoed betaalde je in januari gemiddeld 1.850 euro, in België is dat 2.387 euro. Aan de Costa Blanca (1.841 euro/m²) en zeker in de regio Murcia (1.141 euro/m²) ligt die gemiddelde prijs per vierkante meter voor nieuwbouw nog lager."

"Voor wie over een budget van 300.000 euro - exclusief kosten - beschikt, ligt een nieuwbouvilla binnen het bereik in het grensgebied van de Costa Blanca en Murcia. In dorpjes als Torre de la Horadada, Lo Pagan en Rojas vind je al nieuwbouvilla's vanaf 265.000 euro. Wat je daarvoor krijgt? Een villaatje van ongeveer 90m² op een perceel van 200 à 250m². Modern, compact en makkelijk in onderhoud."



Een voorbeeld van een recent vastgoedproject aan de Costa Blanca. © rv
Leen Vermeulen van Hip Estates heeft al nieuwbouwappartementen vanaf 150.000 euro in portefeuille. “De gemiddelde verkoopprijs voor een nieuw, volledig afgewerkt tweeslaapkamerappartement? 300.000 euro. Voor 330.000 euro heb je al een kleine, vrijstaande villa met eigen zwembad. Doorgaans hebben onze kopers een budget van 400.000 à 600.000 euro.”

Met welke extra kosten hou je bij aankoop best rekening?

Ook in Spanje moeten registratierechten, notariskosten en btw (bij nieuwbouw) worden betaald. Bovenop het aankoopbedrag voorzie je daarvoor nog zo’n 15 procent extra. “De registratierechten bedragen op het Spaanse vasteland 7 tot 10 procent, afhankelijk van de regio”, zegt gespecialiseerd advocaat Christian Stoop van Reyns-advocaten. Hij begeleidt dagelijks landgenoten bij de aankoop van een pand in Spanje. Ter vergelijking: in België is dat voor een tweede verblijf 12 procent. “De btw (IVA) op nieuwbouw bedraagt in Spanje 10 procent, de zegelrechten 1

à 2 procent. Zoals in België moet op bestaande panden geen btw worden betaald.”

Koop nooit zonder advocaat, klinkt het devies in de sector. Waarom? “Betaal nooit een voorschot aan een privépersoon of makelaar”, adviseert gespecialiseerd makelaar De Vijt. “Laat je transacties altijd via een advocaat lopen. “Elke andere vorm van betaling vormt een risico. Heel vaak starten bouwpromotoren al met de bouw of verkoop nog voor ze eigenaar zijn van de grond.”

Advocaat Stoop: “In tegenstelling tot een Belgische notaris heeft een Spaanse notaris slechts een zeer beperkte controleplicht. Je laat een advocaat daarom de eigendomsrechten en bouwvergunningen van het pand controleren, en of het vrij is van hypotheek of beslagen. Zo krijgt u een duidelijk beeld van wat u koopt, wat de mogelijke risico’s en de eventuele bijkomende kosten zijn.”

Als buitenlander moet je ook over een NIE-nummer beschikken. “Dat is het ‘Número de Identificación Extranjeros’, een fiscaal herkenningnummer”, zegt de gespecialiseerde advocaat. “Geen enkele aankoop kan doorgaan zonder dit nummer. Zonder kan je ook geen bankrekening openen, zelfs geen water-, elektriciteits- of gasaansluiting aangaan. De aanvraag van een NIE-nummer behoort ook tot de kerntaken van de advocaat.”

Reken voor de advocaatkosten standaard 1,2 procent van de aankoopprijs.

Wat zijn de jaarlijkse kosten?



Een voorbeeld van een huis aan de Costa Blanca. © RV

Jaarlijks is er de vastgoedbelasting, de 'Impuesto sobre Bienes Inmuebles' (IBI). Die verschilt van gemeente tot gemeente. "Voor een huis van 300.000 euro mag je rekenen op een IBI van zo'n 400 euro", weet Vermeulen. "Tel nog eens zo'n bedrag voor de belasting als tweedeverblijver en 120 euro aan huisvuilaks.

Daarnaast moeten nog gemeentebelastingen, een brandverzekering en gebruikskosten voor onder meer water, elektriciteit en internet worden betaald. En in België wordt nog inkomstenbelasting op het vastgoed geheven (zie volgende vraag). "Voorzie alles samen minimaal 3.000 à 3.500 euro per jaar", zegt De Vijt van Azull. "Dit bedrag is een schatting, gebaseerd op onze ervaring bij aankoop van een pand van zo'n 180.000 euro."

Hoe wordt je casa in België belast?

"België heeft met Spanje een dubbelbelastingverdrag afgesloten, waardoor het onroerend goed niet belast kan worden in België, maar enkel in Spanje", legt advocaat Christian Stoop uit. Woon je officieel in België, dan moet je het bezit van alle buitenlands onroerend goed wel aan de

Belgische fiscus aangeven, die er een kadastraal inkomen (KI) aan toekent waarop het onroerend inkomen wordt berekend. “Hou er rekening mee dat hierdoor een deel van je andere inkomsten in de personenbelasting mogelijk in een hogere belastingschijf zullen vallen.”

Wat met het onderhoud en toezicht bij jouw afwezigheid?

Daar bestaan *home managers* of *key holders* voor die een oogje in het zeil houden. “Wij werken daarvoor veelal met Belgen die ter plaatse wonen”, zegt Vermeulen van Hip Estates. “Voor ongeveer 400 euro per jaar lopen zij bijvoorbeeld maandelijks langs, om te verluchten en te kijken of alles nog in orde is. Indien gewenst doen de sleutelbeheerders ook het noodzakelijke onderhoud, zoals het zwembad. Bij eventuele verhuur zorgen zij voor de handdoek- en lakenservice, de schoonmaak, de controle en de waarborgafhandeling.”

Hoe pendel je het best?

Vliegen is ook richting Spaanse zon iets duurder geworden. Toch blijft het voor de meeste Belgen dé manier om zich naar het tweede verblijf te verplaatsen, weet Vermeulen. “Vorige week vlogen we zelf nog met TUI fly van Alicante naar Brussel voor 49 euro per persoon. Met een *lastminute* of wanneer je lang genoeg op voorhand boekt, kan je echt nog wel voor 50 euro vliegen. De meeste tweedeverblijvers hebben alle spullen gewoon ter plaatse, en reizen met niet meer dan handbagage, lekker aangenaam. De meesten huren op de luchthaven een auto. Daarmee ben je goedkoper af dan telkens met een taxi over en weer. Wie echt vaak gaat, kan overwegen een eigen auto aan de luchthaven te stallen.”

BELG KOOPT GRAAG VERBLIJF IN SPANJE

«Kleine villa aan Costa Blanca heb je al vanaf 265.000 euro»

Vorig jaar kochten 4.635 landgenoten een tweede verblijf in Spanje. Dat waren er omgerekend bijna 13 per dag. Dat is een absoluut record en een stijging met maar liefst 34 procent in vergelijking met 2021. «Een kleine nieuwbouvilla aan de Costa Blanca heb je al vanaf 265.000 euro.»

Bjorn COCQUYT & Sven PONSARTS

2021 klokte af op 3.458 Belgen die een casa in Spanje verwierven. Vorig jaar kwamen er daar nog eens bijna 1.200 bij. En dat ondanks de stijgende prijzen als gevolg van de duurdere bouwmaterialen en de schaarste van panden – er wordt zelfs gekocht nog voor er een bouwvergunning is. «2022 was een absoluut recordjaar. Dit maakten we nooit eerder mee», zegt makelaar Leen Vermeulen van Hip Estates. «Het is duidelijk dat mensen na de lockdowns beslisten om meer te genieten. Tegelijk raakte het thuiswerken ingeburgerd en dat kan perfect vanuit Spanje.»

«De energiecrisis nodigde uit om een tweede verblijf te kopen. Met 's winters zes uren zon per dag moeten de huizen aan de costa's minder verwarmd worden»

LEEN VERMEULEN,
HIP ESTATES

Dat de consumptieprijzen in Spaanse winkels en horeca een stuk lager liggen dan in België speelt ook zeker een rol, benadrukt Vermeulen. «En de energiecrisis was nog een extra argument om een tweede verblijf te kopen. Met een gemiddelde van zes uren zon per dag, van november tot februari, zijn de temperaturen aan de Spaanse costa's heel aangenaam. Huizen moeten daardoor veel minder verwarmd worden.» Veruit de populairste streek is de regio rond Alicante aan de

Costa Blanca (zuidoosten van Spanje), gevolgd door de zone van Mijas tot Estepona aan de Costa del Sol (zuiden) en het Canarische Eiland Tenerife. Elke dag zijn er naar die gebieden meerdere vluchten vanuit Brussel, Antwerpen, Oostende, Charleroi en Luik. Maar wie beslist om ook 'meer te gaan genieten' in die regio's, houdt het best rekening met een aantal zaken.

«Hoeveel kost een Spaanse woonst gemiddeld?»

Ook in Spanje gaan de vastgoedprijzen omhoog. Al blijft een woning in Spanje relatief goedkoop in vergelijking met de Belgische prijzen, weet Marleen De Vijt van Azull vastgoed. «Per vierkante meter Spaans vastgoed betaalde je in januari gemiddeld 1.850 euro, in België is dat 2.387 euro. Aan de Costa Blanca (1.841 euro/m²) en zeker in de regio Murcia (1.141 euro/m²) ligt die gemiddelde prijs per vierkante meter voor nieuwbouw nog lager.» Voor wie over een budget van 300.000 euro – exclusief kosten – beschikt, ligt een nieuwbouvilla binnen het bereik in het grensgebied van de Costa Blanca en Murcia. «In dorpjes als Torre de la Horadada, Lo Pagan en Rojales vind je vanaf 265.000 euro al nieuwbouvillaatjes van ongeveer 90m² op een perceel van 200 à 250 m². Modern, compact en makkelijk in onderhoud.» Leen Vermeulen van Hip Estates heeft al nieuwbouwapartementen vanaf 150.000 euro in portefeuille. «De gemiddelde verkoopprijs voor een nieuwe, volledig afgewerkte tweeslaapkamerflat is 300.000 euro. Voor 330.000 euro heb je al een kleine,

vrijstaande villa met eigen zwembad. Doorgaans hebben onze kopers een budget van 400.000 à 600.000 euro.»

«Met welke extra kosten moet je rekening houden?»

Ook in Spanje moeten registratierechten, notariskosten en bij nieuwbouw btw betaald worden. Bovenop het aankoopbedrag voorzie je daarvoor nog zo'n 15 procent extra. «De registratierechten bedragen op het Spaanse vasteland 7 tot 10 procent, afhankelijk van de regio», zegt gespecialiseerd advocaat Christian Stoop van Reyns Advocaten. Hij begeleidt dagelijks landgenoten bij de aankoop van een pand in Spanje. Ter vergelijking: in België is dat voor een tweede verblijf 12%. «De btw (IVA) op nieuwbouw bedraagt in Spanje 10 procent, de zegelrechten 1 à 2%. Zoals in België moet op bestaande panden geen btw worden betaald.» Voor de notariskosten reken je best zo'n 3,1 procent van de aankoopprijs. Jaarlijks is er ook de vastgoedbelasting, de Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI). Die verschilt van gemeente tot gemeente. «Voor een huis van 300.000 euro mag je rekenen op een IBI van zo'n 400 euro», weet Vermeulen. «Tel er nog eens zo'n bedrag bij voor de belasting als tweedeverblijver en 120 euro aan huisvuiltaks.» Daarnaast moeten nog gemeentebelastingen, een brandverzekering en gebruikskosten voor onder meer water, elektriciteit en internet worden betaald. En in België wordt nog inkomstenbelasting op het vastgoed geheven. «Voorzie alles samen minimaal 3.000 à 3.500 euro per jaar», zegt De Vijt van Azull. «Let wel: dit is een schatting, gebaseerd op onze ervaring bij aankoop van een pand van zo'n 180.000 euro.»

«Hoe wordt je 'casa' in België belast?»

«België heeft met Spanje een dubbelbelastingverdrag afgesloten, waardoor het onroerend goed niet belast kan worden in België, maar enkel in Spanje», legt advocaat Christian Stoop uit. Woon je officieel in België, dan moet je het bezit van alle buitenlands onroerend goed wel aan de Belgische fiscus aangeven, die er een kadastraal inkomen (KI) aan toekent waarop het onroerend inkomen wordt berekend. «Hou er rekening mee dat hierdoor een deel van uw andere inkomsten in de personenbelasting mogelijk in een hogere belastingschijf zullen vallen.»



**Coucke heeft
"geanimeerd" gesprek
met Anderlechtfans**

SPORT



**"De ergste
baas is een
onvoorspelbare
baas" 4 & 5**

ANTWERPEN



HET LAATSTE NIEUWS

DINSDAG

21 februari 2023

Poetin wist dat Biden naar Kiev ging



Aan het bezoek van Amerikaans president Joe Biden aan zijn Oekraïense ontvanger Volodymyr Zelensky, gisteren in Kiev, gingen maandenlange voorbereidingen in het grootste geheim vooraf. Toch werd het Kremlin, enkele uren voordat Biden vanaf de Poedoe grens per trein naar Kiev reisde, van het bezoek op de hoogte gebracht. Daarop gaf Rusland veiligheidsgaranties, wat evenwel niet verhinderde dat het luchtscherm in Kiev afging tijdens Bidens bezoek. Dat gebeurde toen Biden en Zelensky het Sint-Michaelsklooster (foto) buiten stapten. Biden beloofde dat de Verenigde Staten Oekraïne -zalend dat nodig is- militair zullen steunen en stelde meteen ook voor 500 miljoen dollar bijkomende militaire steun in het voorzicht. «Het bezoek van Biden was symbolisch, maar tegelijk een klap in het gezicht van Poetine, oordeelt professor internationale politiek David Crickemans. (LE)

2 & 3

**ALS POETIN
VANDAAG
OORLOG UITROEPT,
ZAL DAT EERDER
TEGEN HET
WESTEN ZIJN**

**Daag
allemaal!**

**WILSON ROBERT
BART DE PAUW**

**"DIT WAS GEEN SCHRIJVEN
ON AANROEP. MAAR DEEN
KREET VAN
ONDRAGELIJKE
PIJN"**

**"HOUW MIJN HOU BLJ
DE ZONNEN, WAT COME
IN DE WINTER"**

**"WILSON ROBERT
BART DE PAUW
KREET VAN
ONDRAGELIJKE
PIJN"**

...EN ONDER MEER OOK:

**TINE EMBRECHTS
"OP MIJN LEEFTIJD NOG
TWEDE KINDEREN ERBLIJ...
IK HEB DAT
ONDERSCHAT"**

**NA ZWARE AANTLIJNGEN
TOLPEN UIT ANTWERPEN
HAALT DANNY DE MUNK
UIT VERDOMHOEKJE**

**ONZE JOURNALIST LAAT ZICH
VRIJWILLIG OPSLUITEN IN DE CEL**

**Vandaag in
uw krantenwinkel**

**Daag
allemaal!**

Recordaantal Belgen koopt tweede verblijf in Spanje

Vorig jaar kochten 4.635 landgenoten een tweede verblijf in Spanje. Dat waren er ongeveer 12,6 per dag. Een absoluut record en een stijging met zo'n 1.200 tegenover 2021. Makelaars zoeken de verklaring deels bij de energiecrisis. «Het speelt zeker een rol dat de prijzen in winkels en horeca een stuk lager liggen dan in België. Met een gemiddelde van zes uur een per dag in de winter zijn de temperatuur en

de Spaanse costa's ook heel aantrekkelijk. Er moet daardoor veel minder verward worden.» Ook de prijzen van de woningen zelf liggen een stuk lager dan in België. Vanaf 265.000 euro vind je er al villa's. Veruit de populairste strek is die rond Alicante aan de Costa Blanca, gevolgd door de zone van Mijas tot Estepona in Andalusië en het Canarische Eiland Tenerife. (JG/SF)

10

**HELFT BOETES VAN DE LIJN
WORDT NIET GEÏND 6**