

DE FINANCIËLE TELEGRAAF

Recordaantal Nederlanders steekt kapitaal in Spaanse woning

Ook jongere wil huis in de zon

Steeds meer Nederlanders kopen een huis in Spanje. Vorig jaar werden bijna 4300 Spaanse woningen gekocht door Nederlanders, een recordaantal. Dat blijkt uit een vastgoedanalyse van Spanje-makelaar Azull. Kopers zijn al lang niet meer alleen pensionado's die er van hun oude dag willen genieten. „Ook meer jongeren willen hun droom verwezenlijken.”

door Klaartje Bax en Pieter van Erven Dorens

„Toen ik voor de eerste keer in het zwembad sprong, moest ik echt even in mijn arm knijpen. Het was gelukt: een prachtig vrijstaand huis op een berg met een eigen zwembad, vlakbij het strand, met leuke dorpjes om de hoek. Een droom die uitkwam”, vertelt Michiel (52) die liever niet met zijn achternaam in de krant wil.

Al vijf jaar sluimerde bij Michiel en zijn vrouw de wens om een tweede woning onder de Spaanse zon te kopen. „Ik heb op latere leeftijd een carrièreswitch gemaakt waardoor ik nauwelijks pensioen heb opgebouwd. Een tweede huis leek me een mooie investering. Over vijftien tot twintig jaar zal de waarde van dit huis wel gestegen zijn.”

Zoals Michiel zijn er steeds meer Nederlanders die in Spanje een tweede onderkomen bezitten. En nu de belasting op vastgoed in Nederland is gestegen, is

In het kort

- Nederlanders kochten in 2022 4298 woningen in Spanje.
- Het populairst is de regio Alicante.
- Nederlanders die een deel van hun vermogen in Spaans vastgoed steken, betalen hier minder vermogensrendementsheffing.

het hebben van een huis in Spanje extra gunstig. „Als je in Spanje een vakantiehuis

bezit van €300.000, krijg je in box 3 een vermindering van €300.000. Als je totale vermogen

€600.000 is, dan is je vermogensrendementsheffing dus gehalveerd”, weet Marleen de Vijt, directeur van Azull, een makelaardij die zich heeft gespecialiseerd in de Spaanse woningmarkt.

‘Van krot tot luxe villa’



De omgeving van Alicante, de Costa Blanca, is het populairst bij Nederlanders: 39% van de Nederlandse huisaankopen wordt daar gedaan. De Costa del Sol in de buurt van Málaga, staat op een tweede plaats met 26%. Verder kopen Ne-

derlanders graag in Murcia aan de Costa Cálida (7%), in Almería (4%) en op de Balearen (4%).

Het aanbod aan Spaanse woningen is groot: van kluskrot tot luxe villa met zwembad en veel land. Volgens De Vijt krijg je in Spanje veel waar voor je geld. „De prijzen voor een huis in Spanje liggen stukken lager. Je krijgt meer stenen voor minder geld”, vertelt ze. Ze noemt als voorbeeld een villa in Alicante van €280.000 met drie slaapkamers, een zwembad van 5 bij 10 meter en een ruime tuin.

Patrick Kruger van Spaansehypotheek.nl ziet steeds meer mensen onder de 45 jaar die hun droom waarmaken met een huis in Spanje. „Ze wachten niet meer tot ze met pensioen gaan, maar houden hier een werkvakantie. Zeker werken op afstand sinds corona veel meer wordt geaccepteerd.”

Slimme zet

Wie een tweede huis wil kopen in Spanje, heeft natuurlijk wel voldoende kapitaal nodig. „Ik heb twee jaar geleden toen de rente heel laag stond mijn hypotheek verhoogd, terwijl ik nog geen zicht had op een Spaans huis”, zegt Michiel. Een slimme zet, want nu heeft hij tegen lage kosten

een huis kunnen kopen van ongeveer drie ton in zijn favoriete vakantieoord.

Doorgaans staan Nederlandse banken niet te springen om extra geld te lenen voor een tweede huis in Spanje, omdat ze beperkt zicht hebben op het onderpand. En mocht iemand zijn financiële verplichtingen niet meer na kunnen komen, dan krijg je te maken met de rechtssystemen van twee landen.

Hypotheek

Een hypotheek bij een Spaanse bank kan dan een alternatief zijn. Zo'n Spaanse hypotheek werkt net even anders dan een Nederlandse hypotheek. „Je hebt in Spanje alleen de annuïteiten-vorm waarbij je de hypotheek in dertig jaar aflost. En dat aflossen moet voor je 75e gebeuren. Een nieuwe hypotheek afsluiten op je 60e, dat gaat hier meestal niet”, zegt Kruger.

De koper moet sowieso eigen geld meenemen, want je kunt bij een Spaanse bank maximaal 70% van de koopsom lenen. En iets als hypotheekrenteaftrek kennen ze niet in Spanje. Kruger: „Net als in Nederland wordt getoetst of iemand voldoende draagkracht heeft om zijn betalingsverplichtingen na te komen. Een Spaanse

‘In Spanje krijg je meer stenen voor minder geld’.
FOTO GETTY IMAGES

bank weet ook dat ze pas als tweede in de rij staan wanneer er problemen zijn, dus die toets is heel belangrijk.”