

NOTARISSEN, ADVOCATEN, RECHTSANWÄLTE EN BELASTINGADVISEURS

LQ MAGAZINE

E E N T W E E D E H U I S



LEXQUIRE
INTERNATIONAL TAX & LAW

Een tweede huis

Aandachtspunten bij aankoop tweede woning
Huwelijksvermogensrecht en erfrecht | Fiscale
consequenties | Een huis kopen in Frankrijk
Lenen en financieren in Spanje

Colofon

LQ-magazine wordt u aangeboden door LexQuire International Tax & Law Nr. 8, 4e jaargang, juli 2025

Redactie

Naud Peters
Ilse Reumkens-Houtvast
Stefanie Senden
Gabriel Spera

Met medewerking van

Iván Bellod
Frodo Oude Groeninger
Branko Reumkens
Michèle van Velzen

Fotografie en vormgeving

Ilse Reumkens-Houtvast

Druk

Mstra

Oplage

400 stuks

Niets uit deze opgave mag gereproduceerd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, film of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van LexQuire International Tax & Law.

Welkom bij de nieuwste editie van ons magazine!

De aankoop van een tweede woning is voor velen een droom - en soms wordt die droom werkelijkheid. Dit brengt niet alleen kansen, maar ook de nodige uitdagingen met zich mee. In deze editie gaan wij in op uiteenlopende thema's die van belang zijn wanneer u een tweede woning bezit of overweegt aan te schaffen. Van juridische kwesties tot praktische tips: wij brengen de belangrijkste onderwerpen overzichtelijk voor u samen.

Wat als u een tweede woning op het oog heeft? In ons openingsartikel belicht advocaat Naud Peters de juridische aspecten van de aanschaf en het gebruik van een tweede woning. Notaris Branko Reumkens gaat verder in op het erfrecht, de Europese Huwelijksverordening en het voorkomen van dubbele erfbelasting in samenhang met een tweede woning in het buitenland.

Misschien overweegt u een huis in Frankrijk te kopen. Kandidaat-notaris Michèle van Velzen biedt enkele handvatten en beantwoordt tien essentiële vragen die van pas komen bij de aankoop van een woning in Frankrijk.

Ook Spanje is een populaire bestemming voor de aanschaf van een tweede huis. Spaanse advocaat Iván Bellod bespreekt in zijn artikel de hypotheekmogelijkheden voor niet-ingezetenen, de belangrijkste voorwaarden en beperkingen en de stappen die nodig zijn om succesvol een hypotheek af te sluiten.

Wie een vakantiewoning in het buitenland bezit of wil kopen, krijgt te maken met een opeenhoping van belastingregels - zowel in Nederland als ter plaatse. Wat zijn de fiscale aandachtspunten? En wat verandert er in de toekomst? Belastingadviseur Frodo Oude Groeninger zet het voor u op een rij en laat zien hoe u onaangename verrassingen voorkomt.

Laat u informeren én inspireren door de artikelen in dit magazine, zodat u met een gerust hart kunt genieten van uw investering.

Ik wens u veel leesplezier,

Gabriel Spera

Advocaat en managing partner
LexQuire International Tax & Law



Voorwoord

Inhoud

EEN TWEEDE HUIS

- 2** Colofon
- 3** Voorwoord
- 4** Inhoud
- 5** Aandachtspunten bij de aankoop van een tweede woning
- 8** Huwelijksverordening, erfrecht, dubbele erfbelasting en een tweede woning
- 12** Een huis kopen in Frankrijk: 10 essentiële vragen beantwoord
- 16** Hypotheken in Spanje voor niet-ingezetenen: Alles over lenen en financieren
- 20** De fiscale consequenties van een tweede huis in het buitenland
- 23** LexQuire contactgegevens



Naud Peters, advocaat LexQuire International Tax & Law

Aandachtspunten bij de aankoop van een tweede woning

Een tweede woning kopen is voor velen een droom. Een plek om zelf te ontspannen, voor uw kinderen om later van te genieten, of misschien wel als investering. Echter, zijn er de nodige zaken waar rekening mee gehouden dient te worden. Denk aan vergunningen, bestemmingsplannen of andere juridische valkuilen. Mag u het huis wel verhuren? Of uitbreiden? Wat als de woning op een recreatiebestemming staat terwijl u er permanent wilt gaan wonen? Naast de in dit magazine beschreven, fiscale en notariële aangelegenheden komt er een aantal belangrijke zaken kijken bij de aanschaf van een tweede woning.

Vaak laten kopers zich verrassen door lokale regelgeving, bestemmingsplannen en vergunningseisen. In dit artikel neemt Naud Peters u mee in de juridische kant van het gebruik en de aanschaf van een tweede woning.



1. CONTROLEER ALTIJD HET BESTEMMINGSPLAN

Voordat u ook maar één handtekening zet, is het belangrijk om het bestemmingsplan van het perceel te controleren. Hierin staat namelijk precies wat er wél en niet mag met het perceel en de woning. Denk hierbij aan:

- Of permanente bewoning is toegestaan;
- Of het pand uitsluitend recreatief gebruikt mag worden;
- Of horeca, verhuur of een verbouwing is toegestaan.

Het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeente en is dikwijls openbaar in te zien. Verricht uw eigen onderzoek en vertrouw niet enkel op toezeggingen van bijvoorbeeld een makelaar.

2. PERMANENTE BEWONING VAN EEN RECREATIEWONING: GRIJS GEBIED

Veel mensen kopen een vakantiewoning met het idee om er op termijn permanent te gaan wonen. Zeker na de COVID-19 periode, toen thuiswerken gebruikelijk werd, zijn er veel van dit soort constructies ontstaan. Maar let op: een recreatiewoning mag niet zomaar permanent bewoond worden. Gemeenten kunnen handhavend optreden met boetes of zelfs gedwongen vertrek tot gevolg.

Sommige gemeenten zijn coulant, andere handhaven streng. Ook zijn er gemeenten die een “gedoogbeleid” voeren, wat betekent dat zij tijdelijk niet ingrijpen, maar het alsnog kunnen doen. Daarom is het cruciaal om vóór de aankoop van de woning duidelijkheid te verkrijgen over het beleid van de desbetreffende gemeente.

3. VERHUREN VIA AIRBNB OF BOOKING? NIET ALTIJD TOEGESTAAN

Een tweede woning kan ook een mooie investering zijn, zeker als u het af en toe kunt verhuren. Maar ook hier geldt: mag dit wel? Sommige gemeenten stellen beperkingen aan kortdurende verhuur.

Denk aan:

- Een maximaal aantal dagen per jaar dat verhuurd mag worden;
- Verplichte toeristenbelasting of een meldplicht;
- Een verplichte verhuurvergunning of registratienummer.

Daarnaast zijn bijvoorbeeld vakantieparken vaak nog strenger. Vaak mag bij dergelijke recreatiewoningen helemaal niet verhuurd worden aan derden, of alleen via een eigen verhuurorganisatie. Aan dit laatste zit dan weer een commissie gekoppeld, hetgeen een lager rendement oplevert.

Wilt u (ook) gaan verhuren? Controleer dan alle regelgeving, zoals gemeentelijke regels of eventuele parkvoorwaarden.

4. MAG U VERBOUWEN, UITBOUWEN OF SPLITSEN?

Stel, u koopt een tweede huis en wilt het helemaal naar uw eigen wensen verbouwen. Misschien wilt u een serre, een extra verdieping of zelfs het perceel splitsen en er twee woningen van maken, een voor u en een voor de verhuur.

Voor bouw- of verbouwwerkzaamheden heeft u vaak een omgevingsvergunning nodig. Die krijgt u alleen als uw plannen binnen het bestemmingsplan passen én technisch aan alle regels voldoen (zoals welstandseisen, bouwhoogtes, enzovoort). Het splitsen van een woning of kavel is nóg complexer: daarvoor is

veelal een extra vergunning vereist en soms zelfs een wijziging van het bestemmingsplan. Laat u dus goed adviseren vóór u plannen maakt en laat de benodigde vergunning(en) aanvragen door een professional.

5. HET BELANG VAN DUE DILIGENCE: WEET WAT U KOOPT

In het commerciële vastgoed is het heel normaal om eerst een uitgebreide due diligence te laten uitvoeren: een juridisch en technisch onderzoek naar het object voordat het wordt aangekocht. Voor een tweede woning gebeurt dat minder vaak, terwijl het ook dan net zo belangrijk is.

Laat vooraf controleren:

- Wat de juridische bestemming is;
- Of er beperkingen zijn (bijv. erfdienstbaarheden, kettingbedingen);
- Of er lopende vergunningen of handhavingzaken zijn;
- Wat het beleid van de gemeente is met betrekking tot bewoning en verhuur.

Dit voorkomt verrassingen en geeft u ook een betere onderhandelingspositie bij de aankoop.

6. EN HOE ZIT HET MET ERFPACHT OF VVE'S?

Soms staat de beoogde woning op erfpachtgrond. Dat wil zeggen; u huurt de grond van de gemeente of een particuliere eigenaar. Dat brengt risico's met zich mee, zoals een mogelijk stijgend canon of beperkingen in het gebruik. Wees hier alert op en laat u informeren over de implicaties.

Daarnaast geldt bij appartementen of recreatiewoningen op een park vaak dat u lid moet worden van een Vereniging van Eigenaren (VvE). Ook die stelt regels over gebruik, onderhoud, kostenverdeling en verhuur. Daarbij bent u vrijwel altijd een vergoeding verschuldigd aan de VvE. Het is dus belangrijk om de statuten en het huishoudelijk reglement goed door te nemen.

CONCLUSIE: LAAT U NIET VERRASSEN DOOR (VREEMDE) REGELGEVING

Een tweede huis biedt vrijheid, plezier en soms zelfs rendement. Maar die vrijheid is niet onbeperkt. Gemeentelijke regels, bestemmingsplannen, vergunningen en parkreglementen bepalen wat u wel en niet kunt en mag doen, daar moet u dus goed van op de hoogte zijn.

Mijn advies? Laat u vóór de aankoop juridisch adviseren, zeker als u plannen hebt voor verhuur, permanente bewoning of verbouwing. Een goede voorbereiding voorkomt dikwijls verrassingen.

Zo blijft uw tweede huis ook écht uw droomplek, zonder juridische verrassingen.



Naud Peters, LexQuire International Tax & Law



[Branko Reumkens](#), notaris en partner LexQuire International Tax & Law en docent (internationaal) personen- en familierecht Universiteit Maastricht

Huwelijksverordening, erfrecht, dubbele erfbelasting en een tweede woning

Op de Second Home Beurs is het telkens weer een drukte van jewelste. De beurs trekt jaarlijks duizenden bezoekers die zich oriënteren op de aankoop van een tweede woning, vaak in het buitenland. Enerzijds komt dit doordat velen hun lang gekoesterde droom najagen: een eigen vakantiehuis onder de zon of in de bergen. Anderzijds zorgen de huidige Nederlandse belastingplannen, met name de wijzigingen in box 3 rondom vermogensrendementsheffing, ervoor dat investeren in buitenlands vastgoed aantrekkelijker wordt.

Mensen staan echter zelden stil bij de juridische gevolgen die kunnen optreden bij onverwachte levensgebeurtenissen, zoals een echtscheiding of een overlijden. Het recht van welk land is dan van toepassing en hoe voorkom je dubbele erfbelasting? In dit artikel stipt notaris en docent (internationaal) personen- en familierecht Branko Reumkens de belangrijkste zaken rondom dit onderwerp aan.

De familierechtelijke en erfrechtelijke aspecten van het bezit van een buitenlandse woning worden vaak onderschat of zelfs volledig genegeerd. Pas wanneer het noodlot toeslaat, zoals een relatiebreuk of het overlijden van een partner, komt de ware complexiteit aan het licht. En dan is de schok des te groter.

ECHTSCHIEDING OF OVERLIJDEN

In het geval van een echtscheiding kan het bezit van een buitenlands huis leiden tot ingewikkelde vraagstukken: hoe wordt het verdeeld? Wat zegt het huwelijksvermogensregime? En welke wetgeving is überhaupt van toepassing: de Nederlandse of die van het land waar het huis staat? Hetzelfde geldt voor erfrechtelijke kwesties. Als een van de eigenaren overlijdt, kan dit tot gevolg hebben dat erfgenamen te maken krijgen met een wirwar aan buitenlandse regels, belastingen en administratieve procedures. Zonder goede voorbereiding kan dit niet alleen emotioneel, maar ook financieel zeer belastend zijn.

EEN SPREKEND VOORBEELD UIT DE PRAKTIJK

Een jong echtpaar, pas getrouwd en vol plannen voor de toekomst, is op zoek naar een geschikte woning in Nederland. Helaas blijkt het in de huidige woningmarkt vrijwel onmogelijk om een betaalbare en tegelijkertijd aantrekkelijke woning te vinden. Na lang zoeken besluiten zij de grens over te steken: in Duitsland vinden zij een woning die wel aan hun wensen en budget voldoet. Ze besluiten zich daar te vestigen en bouwen hun leven op, net over de grens.

Enkele jaren later slaat het noodlot toe: de echtgenoot overlijdt onverwacht. De echtgenote, ervan uitgaande dat zij als gehuwde partner automatisch als enige erfgenaam optreedt, neemt contact op met de Duitse autoriteiten. Tot haar verbazing wordt zij geconfronteerd met het feit dat het Duitse erfrecht op de nalatenschap

van toepassing is, aangezien het echtpaar in Duitsland woonde op het moment van overlijden. Het *zuständige Nachlassgericht* (de Duitse erfrechtbank) wijst haar erop dat volgens het Duitse erfrecht de langstlevende echtgenoot in beginsel niet automatisch de enige erfgenaam is. In plaats daarvan wordt de nalatenschap verdeeld tussen de echtgenote en andere familieleden van de overledene, bijvoorbeeld ouders, broers of zussen. Een deel van de erfenis komt daarmee niet aan de weduwe toe, maar aan de familie van haar overleden man - iets wat zij niet had voorzien en wat grote emotionele én praktische gevolgen voor haar heeft. Wat dus vanzelfsprekend lijkt, is dat juridisch lang niet altijd.

EUROPESE VERORDENINGEN

De Europese wetgever heeft de complexiteit en onduidelijkheid die kan ontstaan bij grensoverschrijdende familiezaken, zoals huwelijken en erfrecht binnen de Europese Unie, onderkend. In reactie hierop heeft men op EU-niveau regelgeving vastgesteld met als doel om dergelijke procedures te vereenvoudigen, te harmoniseren en daardoor ook betaalbaarder te maken voor burgers. In dit kader zijn twee belangrijke Europese verordeningen tot stand gekomen:

1. De Huwelijksverordening (Verordening (EU) 2016/1103

Deze verordening heeft betrekking op de bevoegdheid, het toepasselijke recht, de erkenning en tenuitvoerlegging van beslissingen in zaken betreffende de huwelijksvermogensstelsels. Dit betekent dat echtgenoten die in verschillende EU-lidstaten wonen of verschillende nationaliteiten hebben, vooraf duidelijkheid kunnen krijgen over welk recht van toepassing is op hun vermogen (zoals eigendommen en schulden) binnen het huwelijk. Door uniforme regels te bieden, wordt het risico op tegenstrijdige uitkomsten en langdurige procedures verkleind.

2. De Erfrechtverordening (Verordening (EU) nr. 650/2012)

Deze verordening regelt welk recht van toepassing is op grensoverschrijdende nalatenschappen en welke rechter bevoegd is om daarover te oordelen. Ook introduceert deze verordening het Europees erfrechtverklaring, een document dat erfgenamen en executeurs kan helpen om hun rechten in andere lidstaten aan te tonen en uit te oefenen. Hiermee wordt de afwikkeling van internationale nalatenschappen aanzienlijk vergemakkelijkt.

Beide verordeningen dragen bij aan rechtszekerheid, voorspelbaarheid en efficiëntie in situaties waarin meerdere rechtsstelsels een rol spelen. Voor burgers betekent dit in de praktijk vaak een snellere en goedkopere afwikkeling van hun familiezaken binnen de EU. Bovendien wordt hiermee de toegang tot het recht in een grensoverschrijdende context bevorderd.

De Europese Erfrechtverordening (Verordening (EU) nr. 650/2012) en de Huwelijksvermogensverordening (Verordening (EU) 2016/1103) gaan beide uit van het beginsel van een éénheid van toepasselijk recht. Dit betekent dat op een gehele nalatenschap of op het volledige huwelijksvermogensstelsel in principe één rechtsstelsel van toepassing is, ongeacht waar zich de vermogensbestanddelen bevinden of in welke lidstaten partijen verblijven.

RECHTSKEUZE BINNEN EU

Om rechtszekerheid, voorspelbaarheid en rechtsgelijkheid te bevorderen, voorzien beide verordeningen bovendien in de mogelijkheid voor burgers om een rechtskeuze te maken. Deze keuzevrijheid stelt hen in staat om bijvoorbeeld het recht van hun nationaliteit of het recht van hun gewone verblijfplaats van toepassing te verklaren. Op die manier kunnen personen meer invloed uitoefenen op de afwikkeling van hun nalatenschap of de verdeling van het

huwelijksvermogen, en kunnen zij juridische conflicten bij internationale situaties voorkomen.

Voorzichtigheid is geboden bij het bezit van een vakantiewoning in een niet EU-lidstaat. Immers indien uw tweede woning is gelegen in een lidstaat van de Europese Unie, zijn er doorgaans goede en relatief eenvoudige juridische oplossingen beschikbaar. In dat geval is het vaak goed mogelijk om uw vermogen en juridische positie op overzichtelijke wijze te structureren, mede dankzij de geharmoniseerde Europese regelgeving.

VAKANTIEWONING BUITEN EU

Echter, indien de vakantiewoning zich bevindt in een land buiten de Europese Unie, kan de situatie aanzienlijk complexer worden. In dergelijke gevallen is het namelijk mogelijk dat er twee afzonderlijke rechtsstelsels betrokken zijn bij de afwikkeling van uw nalatenschap of huwelijksvermogen – één in Nederland (of een ander EU-land waar u woonachtig bent) en één in het land waar de vakantiewoning is gelegen. Van harmonisatie is dan meestal geen sprake. Dit betekent dat het betreffende niet-EU land zijn eigen regels toepast op de goederen die zich op zijn grondgebied bevinden. Hierdoor kan er een situatie ontstaan waarin zowel het Nederlandse (of EU-)recht als het recht van het andere land een rol speelt. Dit kan leiden tot dubbele afwikkelingen, conflicterende bepalingen en onvoorziene juridische gevolgen.

SCHENK- OF ERFBELASTING

Het voorgaande betreft materie die voor velen reeds als enigszins complex en onbekend wordt ervaren. De fiscale afwikkeling van een nalatenschap, en in het bijzonder de mogelijke verschuldigdheid van bijvoorbeeld schenk- of erfbelasting, behoort tot een nog minder bekend terrein. Desalniettemin is het van groot belang om dergelijke fiscale aspecten tijdig — dus bij leven — onder ogen te zien. Vroegtijdige kennis

en planning kunnen namelijk onaangename fiscale verrassingen bij overlijden voorkomen.

Een van de risico's die zich in dit kader kan voordoen, is dubbele belastingheffing. Dit komt vooral aan de orde wanneer sprake is van grensoverschrijdend vermogen. Ter illustratie: stel dat u in Nederland woont en tevens een vakantiehuis bezit in Duitsland. In het geval van uw overlijden zal Nederland erfbelasting heffen over uw volledige nalatenschap, inclusief het Duitse vakantiehuis, aangezien Nederland belasting heft op basis van het wereldvermogen van haar inwoners.

Tegelijkertijd kent Duitsland zich eveneens een heffingsbevoegdheid toe — en niet zonder reden. Het vakantiehuis bevindt zich immers op Duits grondgebied. Dit betekent dat ook de Duitse fiscus gerechtigd is om erfbelasting te heffen over dat deel van de nalatenschap.

Zonder adequate, fiscale planning kan dit ertoe leiden dat zowel Nederland als Duitsland belasting heffen over hetzelfde vermogen: een klassiek geval van dubbele belasting. Hoewel belastingverdragen en unilaterale regelingen in sommige gevallen verlichting kunnen bieden, is dit geen vanzelfsprekendheid en is de uitkomst afhankelijk van de precieze omstandigheden van het geval.

WIN TIJDIG ADVIES IN

Om de beschreven complicaties te voorkomen, is het essentieel om (reeds bij leven) advies in te winnen over de mogelijke juridische en fiscale gevolgen van een echtscheiding of overlijden bij internationaal vermogen. Een goed doordacht estateplanningstraject, eventueel in samenwerking met een fiscaal jurist met kennis van internationale regelgeving, kan veel problemen en onnodige kosten voorkomen. Als gespecialiseerd kantoor helpen wij u graag!



Branko Reumkens, LexQuire International Tax & Law

Een huis kopen in Frankrijk: 10 essentiële vragen beantwoord

Frankrijk is en blijft een populaire vakantiebestemming. Voor veel mensen is het land zelfs zo aantrekkelijk dat zij overwegen er een huis te kopen voor tijdelijke of permanente bewoning. Er zijn mensen die voor hun werk, of tegenwoordig zelfs dankzij hun werk, naar l'Hexagone vertrekken. Hybride werken is in veel sectoren de norm geworden en de digital nomad lifestyle wordt steeds vaker omarmd. Maar, waar moet u zoal aan denken als u een eerste of tweede huis in Frankrijk wilt kopen? Kandidaat-notaris Michèle van Velzen biedt u enkele handvatten.



Michèle van Velzen, LexQuire International Tax & Law

1. WIE KAN EEN HUIS KOPEN IN FRANKRIJK?

Iedereen kan een huis in Frankrijk kopen. Ook niet-ingezetenen, uiteraard mits er voldoende financiële middelen zijn of een mogelijkheid tot (externe) financiering bestaat.

2. WAT IS HET VERSCHIL TUSSEN RESIDENT(INGEZETENE) EN NIET-RESIDENT?

Een resident is in Frankrijk belastbaar voor het gehele inkomen uit Franse bronnen en het gehele inkomen uit buitenlandse bronnen. Een niet-resident daarentegen, wordt in Frankrijk enkel belast op inkomen uit Franse bronnen.

3. BEN JE VOOR DE BELASTING RESIDENT IN FRANKRIJK ALS JE DAAR EEN HUIS KOOPT?

Dit verschilt per geval. U bent fiscaal resident in Frankrijk als:

1. Frankrijk uw hoofdverblijf is.
2. Indien u meerdere hoofdverblijven heeft: als het centrum van uw financiële en persoonlijke belangen in Frankrijk ligt.
3. Als het centrum van uw financiële en persoonlijke belangen niet kan worden bepaald: dan is Frankrijk uw eerste hoofdverblijf als u meer dan 183 dagen in hetzelfde jaar in Frankrijk verblijft.
4. Als het centrum van uw financiële en persoonlijke belangen niet kan worden bepaald en uw eerste hoofdverblijf ook niet: dan is Frankrijk uw fiscale hoofdverblijf als u de Franse nationaliteit heeft.
5. Biedt stap 4 ook geen uitkomst, dan kunnen de fiscale autoriteiten om een 'ruling' vragen. Zij bepalen dan hoe de belastingwetten in uw specifieke situatie moeten worden toegepast.

4. HOE ZOEK JE EEN HUIS IN FRANKRIJK?

Huizen mogen op allerlei manieren worden aangeboden. Tegenwoordig zijn goederen, maar ook onroerende goederen maar een muisklik van je verwijderd. Zo zijn er websites die zich enkel richten op kopers. U kunt het aanbod bekijken van verschillende makelaarskantoren op hun websites. Franse notarissen hebben ook de bevoegdheid om onroerend goed te koop aan te bieden en als intermediair op te treden tussen verkoper en koper. Op de website immobilier.notaires.fr vindt u het aanbod van Franse notarissen.

5. IS 'MAKELAAR' IN FRANKRIJK EEN BESCHERMDE TITEL?

Een makelaar 'agent immobilier' mag deze titel alleen gebruiken als deze over een 'carte professionnelle d'agent immobilier' beschikt en

aan minimumvereisten voldoet qua relevante opleiding dan wel qua werkervaring.

Naast een 'agent immobilier' kent Frankrijk ook een 'agent commercial' of een 'agent mandataire en immobilier'. Al deze bemiddelaars zijn verplicht om een beroepsaansprakelijkheidsverzekering en een inschrijving in het handelsregister te hebben. Om hun beroep te kunnen uitoefenen, mogen zij niet persoonlijk failliet zijn geweest of een ander bestuursverbod hebben.

Een 'agent commercial' of 'agent mandataire en immobilier' heeft echter minder bevoegdheden dan een 'agent immobilier' en bemiddelt op basis van een mandaat van bijvoorbeeld de verkoper.

6. HOE VERLOOPT HET AANKOOPPROCES?

Als verkoper en koper het eens zijn over de prijs, kan er een koopovereenkomst worden opgesteld. Iedereen mag dit doen. Maar het is aan te raden een professional, zoals een notaris of makelaar hiervoor in te schakelen. Het betreft een 'compromis de vente' of een 'promesse de vente'.

Het verschil met een 'compromis de vente' is dat bij een 'promesse de vente' de verkoper zich gedurende een bepaalde periode eenzijdig verbindt het huis alleen aan de koper te zullen verkopen. Voor deze zekerheid moet de koper een vergoeding betalen, mocht de koper later toch van de koop willen afzien. Afhankelijk van de situatie moet de 'promesse de vente' in een notariële akte worden vastgelegd.

Onderschat dit niet. De koopovereenkomst omvat vaak zo'n 30 à 40 pagina's. Met alle bijlagen en onderzoeksrapporten erbij kan het contract zelfs wel 200 pagina's beslaan. Dit geldt vervolgens ook voor de notariële akte van overdracht.

7. WAT MOET ER ZOAL WORDEN ONDERZocht VOORAFGAAND AAN DE OVERDRACHT?

De verkoper is verplicht de koper over verschillende aspecten van het huis te informeren en een dossier met technische diagnoses te laten opstellen, het zogenaamde Dossier de Diagnostic Technique (DDT). Dit dossier moet volledig zijn op het moment van de koop of overdracht en wordt toegevoegd aan het koopcontract en de notariële akte.

"Het is aan te raden een professional in te schakelen voor het opstellen van een koopovereenkomst."

De inhoud van dit dossier hangt af van verschillende factoren. Als het huis voor een bepaalde datum is gebouwd, moet er een risicoanalyse worden uitgevoerd om de aanwezigheid van lood en asbest te controleren. Bevindt het huis zich in een risicogebied, dan is een extra controle nodig om te bepalen of er termieten zijn en of er risico's op verontreiniging bestaan. Ook de installaties in het huis worden onder de loep genomen. Als de gas- of elektriciteitsinstallatie een bepaalde leeftijd heeft, is een extra keuring verplicht. Daarnaast wordt de energieprestatie van de woning beoordeeld met een diagnostic de performance énergétique (DPE). Afhankelijk van het soort riolering wordt gecontroleerd of de individuele rioleringsinstallatie goed functioneert. In sommige regio's moet ook worden vastgesteld of er schimmels of zwammen aanwezig zijn, en in de buurt van vliegvelden is een geluidsdiagnose verplicht.

Sinds 2021 geldt een Franse Klimaatwet. Deze wet brengt met zich mee dat in aangewezen gebieden een certificaat nodig is, om aan te tonen dat de open haard aan de toepasselijke regels voldoet. Het doel hiervan is reductie van CO₂-uitstoot. Dit uitgebreide dossier geeft kopers inzicht in de staat van de woning en mogelijke risico's, zodat zij goed geïnformeerd de overeenkomst kunnen sluiten.

8. WAT WORDT IN DE KOOPOVEREENKOMST VASTGELEGD?

Het is te veel om op te noemen wat er in de koopovereenkomst wordt vastgelegd. Hieronder volgt een overzicht van zaken die echter (vrijwel) altijd worden opgenomen.

- De gegevens van verkoper en koper;
- Een omschrijving van het huis;
- De koopprijs;
- Dat de eigendomsoverdracht bij de 'acte de Vente' plaatsvindt, de notariële akte van overdracht;
- Opschortende voorwaarden, bijvoorbeeld voor het verkrijgen van een lening;
- Afspraken over de staat van het huis en (verborgen) gebreken;
- Indien van toepassing, bijzondere bepalingen, zoals erfdiensbaarheden;
- Informatie over verbouwingen als die hebben plaatsgevonden;
- De milieukundige staat van het huis;
- De wettelijke bedenktijd van koper van – kort gezegd – 10 dagen.



9. HOE HOOG ZIJN DE NOTARISKOSTEN EN DE OVERDRACHTSBELASTING?

Voor het opstellen van de 'acte de vente' gelden vaste notariële tarieven. Deze tarieven zijn afhankelijk van de koopprijs, op basis van de volgende formule:

Van € 0,- tot € 6.500,-	3,870 %
Van € 6.500,- tot € 17.000,-	1,596 %
Van € 17.000 tot € 60.000,-	1,064 %
Meer dan € 60.000,-	0,799 %

Deze bedragen zijn excl. 20% btw

Bij een koopprijs van bijvoorbeeld € 200.000,- komt dit neer op ongeveer € 2.000,- excl. 20% btw voor de 'acte de vente'. Voor bijkomende juridische werkzaamheden, zoals begeleiding bij de 'promesse de vente' is het notaristarief vrij. Hier kunt u met de notaris tariefafspraken over maken.

De overdrachtsbelasting in Frankrijk betreft 'droits d'enregistrement' of 'taxe de publicité foncière', ook wel 'droit de mutation' genaamd. Deze wordt berekend op basis van de koopprijs en bestaat uit de volgende delen:

1. Departementaal recht: 4,50 %, behalve in Indre, Mayotte en Morbihan, daar is het tarief 3,80 %;
2. Bijkomend communaal recht: 1,20 %;
3. Beoordelings- en invorderingskosten departementaal recht: 2,37 % berekend over het bedrag van het departementaal recht.

Uiteindelijk komt dit neer op 5,8 % in de meeste departementen en 5,09 % in Indre, Mayotte en Morbihan. Grofweg zijn de totale aankoopkosten ongeveer 7 à 8 % van de koopprijs.

10. LAST BUT NOT LEAST, IS HET HANDIG ALS JE FRANS SPREKT?

Het beheersen van de Franse taal is zeker handig. Maar afhankelijk van de regio en setting zult u zich ook steeds vaker in het Engels kunnen redden. Tijdens het aankoopproces is het vooral van belang van het juridisch Frans doordrongen te zijn. LexQuire assisteert u uiteraard graag bij het aankopen van onroerend goed in Frankrijk en daarbuiten.

Hypotheeken in Spanje voor niet- ingezetenen: Alles over lenen en financieren

Inzicht krijgen in complexe wet- en regelgeving is de sleutel tot een succesvolle investering. Het begrijpen van de beschikbare financieringsopties, het voldoen aan de noodzakelijke vereisten en het op de hoogte zijn van de benodigde tijd kunnen u helpen het Spaanse hypotheekproces met vertrouwen te doorlopen. Het allerbelangrijkste is het vinden van de juiste bankpartner die past bij uw profiel of investering. In dit artikel bespreekt Spaanse advocaat Iván Bellod de hypotheekmogelijkheden voor niet-ingezetenen in Spanje, de belangrijkste voorwaarden en beperkingen en de stappen die nodig zijn om succesvol een hypotheek af te sluiten.



Spanje trekt al lang internationale vastgoedkopers aan met haar aantrekkelijke vastgoedmarkt, robuuste banksector en concurrerende hypotheekopties. Voor niet-ingezetenen kan het proces om financiering te verkrijgen echter moeilijker zijn dan in andere landen. Sinds de invoering van de LCCI in 2019, een (hypotheek) wet die de kredietovereenkomsten voor onroerend goed regelt, hebben banken hun risicobeoordelingen aangescherpt om een nieuwe huizen- en financiële crisis te voorkomen. Als gevolg hiervan worden niet-ingezeten kredietnemers vaak geconfronteerd met strengere documentatie-eisen- zelfs nog meer wanneer de aanvraag wordt ingediend via een bedrijf.

WELKE FINANCIERINGSOPTIES HEEFT EEN NIET-INGEZETENE IN SPANJE?

Gewone hypotheeken blijven de meest voorkomende financieringsmethode voor kopers van onroerend goed in Spanje. Voor niet-ingezetenen gelden echter meer beperkingen. Banken financieren over het algemeen de laagste aankoopprijs of de onafhankelijke taxatiewaarde en bieden een maximale Loan-To-Value (LTV) van 70%. Dit cijfer mag alleen worden overschreden

in zeer specifieke omstandigheden met een sterk financieel profiel. De looptijd is meestal maximaal 25 jaar, hoewel een termijn van 20 jaar in veel gevallen gebruikelijker is, tenzij tijdens onderhandelingen een langere periode wordt overeengekomen.

Er zijn verschillende variaties:

Variabele rente hypotheeken: Deze beginnen meestal met een vaste rente voor het eerste jaar voordat ze overgaan naar een rente die gekoppeld is aan de Euribor plus een spread. Deze hypotheeken bieden vaak een lagere initiële rente tijdens het eerste jaar van de hypotheek.

Hypotheeken met een vaste rente: Deze bieden een consistente rente gedurende de gehele looptijd van de lening; ze hebben echter vaak hogere kosten voor vervroegde aflossing in vergelijking met leningen met variabele rente, omdat de bank het risico van de vaste rente al incalculeert.

Gemengde hypotheeken: Hoewel deze moeilijker te verkrijgen zijn, combineren deze hypotheeken de kenmerken van zowel variabele als vaste rente. De rente is in eerste instantie vast (meestal



Iván Bellod, LexQuire International Tax & Law



tussen de 3 en 10 jaar), waarna deze overgaat in een variabele rente.

Bovendien eisen veel banken tegenwoordig dat niet-ingezetenen een minimaal jaarlijks netto-inkomen kunnen aantonen - vaak dient dit minimaal € 100.000,- te zijn - wat de noodzaak van een sterk financieel profiel verder benadrukt.

Ten tweede is het cruciaal om te praten over **equity releases**. Alhoewel een equity release - je eigendom gebruiken als onderpand voor liquiditeit - populair kan zijn in andere markten, zijn Spaanse banken over het algemeen voorzichtiger met deze financieringsvorm. Deze vorm van financieren is nauwelijks beschikbaar voor normale particulieren en is voornamelijk voor vermogende particulieren via private banking-kanalen. Deze transacties zijn daarnaast meestal beperkt tot maximaal 50% LTV en onderworpen aan zeer strenge voorwaarden.

Op de derde plaats staan **pandleningen**. Deze bieden een alternatieve financieringsvorm door andere activa als onderpand te gebruiken in plaats van het onroerend goed zelf. Deze optie is ook meestal ook enkel beschikbaar voor private banking-klienten en is sterk afhankelijk van de volatiliteit van de verpande activa. De voorwaarden worden hierbij afgestemd op het specifieke risicoprofiel van het onderpand.

WAT ALS EEN NIET-INGEZETENE VIA EEN BEDRIJF ONROEREND GOED WIL KOPEN?

Een alternatieve aanpak voor niet-ingezetenen is om hun eigen bedrijven te gebruiken of een Spaans bedrijf op te richten om onroerend goed te verwerven. Deze financieringsmethode kent echter haar eigen uitdagingen. Hypotheken voor bedrijven zijn over het algemeen beperkt tot een LTV van 50% (of in uitzonderlijke gevallen 60%) en hebben kortere aflossingstermijnen - vaak rond de 15 jaar. Daarnaast moeten bedrijfseigenaren doorgaans ook persoonlijke garanties afgeven, wat betekent dat de financiële stabiliteit en staat van dienst van het bedrijf een belangrijke rol spelen bij de beoordeling door de bank.

ANDERE BELANGRIJKE AANDACHTSPUNTEN VOOR NIET-INGEZETENE

Een van de belangrijkste factoren is waarschijnlijk in welke valuta de koper het grootste deel van zijn inkomen ontvangt. Voor mensen die in andere munteenheden dan de euro verdienen, kunnen extra beperkingen gelden. Personen die in Britse ponden (GBP) verdienen, kunnen bijvoorbeeld te maken krijgen met beperkingen op vastrentende producten of hogere rentepremies om het valutarisico te compenseren. De LCCI geeft kredietnemers ook het recht om omzetting van de lening in de oorspronkelijke valuta te vragen, waardoor minder stabiele valuta doorgaans niet (snel) worden geaccepteerd.

Aan de andere kant is het wel zo dat valutaschommelingen de hypotheekvoorwaarden (gunstig) kunnen beïnvloeden, maar het financiële profiel van de kredietnemer blijft de meest belangrijke factor. Spaanse banken hechten veel waarde aan de schuld/inkomstenratio en de economische inspanningsratio.

HOE VERLOOPT HET HYPOTHEEKPROCES EN DE VERWACHTE TIJDLIJN IN SPANJE?

Het hypotheekproces kan over het algemeen worden onderverdeeld in drie stappen.

Indienen van de documentatie en pre-goedkeuring (ongeveer 2 weken): Het proces begint met het indienen van uw financiële documentatie. Banken beoordelen vervolgens uw profiel en doen een pre-aanbieding met voorlopige voorwaarden. Let op! Deze zijn niet wettelijk bindend.

Risicobeoordelingsfase (3 tot 6 weken): Tijdens deze fase voert de risicoafdeling van de bank een grondige evaluatie uit van uw financiële situatie en controleert zij de onafhankelijke taxatie van het onroerend goed om de juridische en financiële haalbaarheid van de transactie te garanderen.

Opening van de bankrekening en uiteindelijke wettelijke naleving (2 tot 3 weken): Het openen van een Spaanse bankrekening is een verplichte stap in het proces. Als u ervoor kiest om deze niet te openen, kunt u niet verdergaan omdat de

volgende stap de formalisering van de hypotheek is. Het is echter wel mogelijk om de rekening alvast te openen voor het verkrijgen van de hypotheek.

Ondertussen bereidt de bank de FEIN voor, die dient als bindend formeel aanbod. Dit aanbod is uitsluitend bindend voor de bank, zodat u het op elk moment kunt intrekken voordat u de openbare akte tekent. Na ondertekening van de FEIN is er een verplichte bedenktijd van 10 dagen voordat de koper de openbare akte bij de notaris mag ondertekenen.

CONCLUSIE

De financiering van een woning in Spanje als niet-ingezetene is een goed gedefinieerd proces dat, hoewel strenger geworden sedert 2019, toegankelijk blijft met de juiste voorbereiding. Gedegen kennis van de beschikbare hypotheekopties, een solide financieel profiel en strategische partnerschappen met banken zijn essentieel voor het verkrijgen van gunstige financieringsvoorwaarden. Of u nu kiest voor een gewone hypotheek, een equity release verkent of een pandlening overweegt, het werken met een ervaren advocaat (en makelaar) kan het gehele financieringsproces aanzienlijk vergemakkelijken.

De fiscale consequenties van een tweede huis in het buitenland

Een tweede huis in het buitenland – wie droomt er niet van? Of het nu een zonovergoten appartement in Spanje is, een karakteristiek huis in de Italiaanse heuvels of een chalet in de Zwitserse Alpen, de aantrekkingskracht is groot. Maar achter het vakantiegevoel gaat een complex fiscaal landschap schuil waarin zowel Nederlandse als buitenlandse belastingregels vragen om zorgvuldige aandacht. In dit artikel zet belastingadviseur Frodo Oude Groeninger uiteen waar u op moet letten én hoe u verrassingen voorkomt.

BOX 3 EN DE WERELD VAN INTERNATIONAAL BELASTEN

Als fiscaal inwoner van Nederland moet u belasting betalen over uw wereldwijde vermogen. Dat betekent dat ook uw buitenlandse tweede woning in het buitenland onderin box 3 valt. Maar dan begint het pas.

Zowel de Nederlandse belastingdienst, als de belastingdienst van het land waar de woning staat, willen belasting heffen. Om dubbele belasting te voorkomen, zijn er belastingverdragen. Meestal krijgt het land waar het huis zich bevindt het eerste heffingsrecht. Nederland verleent dan een vermindering op basis van de zogeheten vrijstellingsmethode.

Voor de Nederlandse aangifte moet de waarde van de buitenlandse woning worden bepaald. De WOZ-waarde geldt niet; u moet de waarde in het economisch verkeer in onbewoonde staat hanteren, per 1 januari van het jaar vóór het aangiftejaar. Vervolgens berekent de

Belastingdienst hoeveel belasting u zou moeten betalen over uw totale vermogen, inclusief de tweede woning. Op dat bedrag wordt een evenredig deel in mindering gebracht dat hoort bij de buitenlandse onroerende zaak en eventuele bijbehorende schulden.

FISCALE REGELS BLIJVEN IN BEWEGING

Tot 2017 was het overzichtelijk: buitenlandse woningen werden volledig vrijgesteld. Sindsdien wordt de vrijstelling berekend op basis van een evenredigheidsmethode. Die wijziging betekende al een lastenverzwaring voor veel woningbezitters.

Per 1 januari 2023 veranderde opnieuw iets belangrijks. Waar het heffingsvrije vermogen eerder eerst aan uw Nederlandse vermogen werd toegerekend, wordt dit nu evenredig verdeeld over binnenlandse én buitenlandse bezittingen. Dat lijkt eerlijk, maar leidt in de praktijk tot een lager vrijstellingsbedrag voor buitenlandse woningbezitters – en dus tot meer belasting. Deze wijziging is juridisch omstreden



en momenteel onderwerp van meerdere gerechtelijke procedures.

DE TOEKOMST VAN BOX 3: WERKELIJKE RENDEMENTEN

De Nederlandse overheid is van plan om de box 3-heffing ingrijpend te herzien. Vanaf (naar verwachting) 2028 wordt het forfaitaire stelsel verlaten en moet belasting worden betaald over het werkelijk behaalde rendement. Dat heeft ook grote gevolgen voor bezitters van buitenlands onroerend goed.

Het rendement zal bestaan uit twee componenten:

- **Direct rendement:** dit betreft nettohuurinkomsten – de bruto huuropbrengst minus onderhoudskosten en andere direct toerekenbare lasten.
- **Indirect rendement:** dit omvat de waardeontwikkeling van het pand. Bij verkoop, emigratie of overlijden wordt het verschil tussen verkoopprijs en oorspronkelijke verkrijgingsprijs (plus eventuele verbeteringskosten) belast.

Voor wie zijn woning verhuurt of op termijn met winst wil verkopen, betekent dit dat een zorgvuldige administratie essentieel wordt.

Let op: dit zijn de contouren van het toekomstige stelsel. De definitieve wetgeving moet nog worden vastgesteld. Wijzigingen zijn dus mogelijk.

"De Nederlandse overheid is van plan om de box 3-heffing ingrijpend te herzien."

LOKALE BELASTINGEN: EEN VERSnipPERD LANDSCHAP

Naast de Nederlandse belastingheffing krijgt u te maken met het fiscale regime van het land waar uw woning zich bevindt. En dat verschilt sterk per land – en soms zelfs per regio.

Zo varieert de onroerendezaakbelasting binnen Europa aanzienlijk. Sommige landen belasten huurinkomsten zwaar, anderen zijn juist mild. Bij verkoop van de woning kan een vermogenswinstbelasting gelden, waarbij de wijze van berekenen per jurisdictie sterk uiteenloopt. Ook overdrachtsbelasting en erfbelasting kunnen aanzienlijk zijn – zeker als u uw tweede huis wilt nalaten aan kinderen of andere erfgenamen. In landen als Spanje, Frankrijk, Italië en Portugal bestaan bovendien regionale regels die afwijken van nationale wetgeving.

In sommige gevallen bestaan er gunstige regelingen voor buitenlandse eigenaren, maar dit is allerm minst een gegeven. Lokale kennis is dan ook onmisbaar.

STRATEGISCH DENKEN = SLIM BELEGGEN

Een tweede woning kopen is vaak een beslissing met het hart, maar vraagt ook om het hoofd erbij te houden. Een strategische planning is van belang om fiscale verrassingen te voorkomen. Denk aan:

- toekomstige wijzigingen in belastingwetgeving die uw rendement beïnvloeden;
- valutarisico's die niet alleen financieel maar ook fiscaal relevant kunnen zijn;
- successie- en schenkingsregels die per land sterk uiteenlopen.

Juist omdat wet- en regelgeving zowel in Nederland als in het buitenland voortdurend verandert, is het belangrijk om niet alleen vooraf, maar ook periodiek te herijken.

CONCLUSIE: LAAT U GOED ADVISEREN

Een tweede huis in het buitenland kan een waardevolle investering één bron van levensplezier zijn, maar het is ook een juridisch en fiscaal complex bezit. De internationale belastingregels zijn niet alleen ingewikkeld, maar ook voortdurend in beweging.

"Een tweede woning kopen is vaak een beslissing met het hart, maar vraagt ook om het hoofd erbij te houden."

Laat u daarom tijdig en goed adviseren door specialisten die zowel de Nederlandse, als de buitenlandse fiscale wetgeving kennen. Zo voorkomt u onaangename verrassingen en kunt u zorgeloos genieten van uw stek onder de zon.



Frodo Oude Groeninger, LexQuire International Tax & Law

LexQuire International Tax & Law

Maastricht – Airport-NL

(hoofdkantoor)
Amerikalaan 1, 6199 AE Maastricht-Airport
T: 0031 (0)88 17 17 0 17
E: info@lexquire.nl
Notarissen: info@lexquirenotarissen.nl

Heerlen-NL

T: 0031 (0)88 17 17 0 18
E: info@lexquire.nl

Düsseldorf-DE

T: 0049 (0) 211 49 76 740
E: germany@lexquire.de

Boekarest-RO

T: 0040 (0)31 005 2025
E: romania@lexquire.com

Brussel-BE

T: 0032 (0)231 339 35
E: belgium@lexquire.be

Mallorca-Pamplona-ES

T: 0034 871 506 778
E: spain@lexquire.com

Poznań-PL

T: 0048 880 514 812
E: poland@lexquire.com

Sofia-BG

T: 00359 878 699622
E: bulgaria@lexquire.com

LEXQUIRE.NL



LEXQUIRE

INTERNATIONAL TAX & LAW

[f](#) [@](#) [in](#)

[LEXQUIRE.NL](https://www.lexquire.nl)