

Marleen De Vijt, Belgisch makelaar in Spaans vastgoed: “In Spanje gaan schulden mee met het pand”



Marleen De Vijt is zaakvoerder van [Azull](#) en al jaren actief op de Spaanse vastgoedmarkt. Samen met haar partner begeleidde ze al honderden Belgen die een plekje zochten onder de Spaanse zon. Op zoek naar je droomwoning? Ontdek de tips van Marleen!

Marleen De Vijt: “De rol van [de notaris](#) in Spanje is zeer beperkt en absoluut niet te vergelijken met die van een notaris in België. In Spanje controleert een notaris alleen de identiteit van partijen en onderzoekt hij alleen of de verkoper wel eigenaar is van de woning die hij verkoopt. Dat is niet te vergelijken met alle controles die een notaris [in België](#) doet. In België controleert de notaris bijvoorbeeld of de verkoper al zijn schulden en belastingen heeft betaald. Maar dat is in Spanje een ander verhaal. Daar gaan alle schulden mee met het pand! Het maakt niet uit wie er ondertussen eigenaar van is geworden. Daarom is het aangewezen om een advocaat in te schakelen om er zeker van te zijn dat alle belastingen en schulden door de verkoper werden betaald en alles juridisch in orde is zodat er nadien gaan lijken uit de kast vallen.”

Volgens Marleen loont het de moeite om de kosten van een Spaanse advocaat te betalen. “Voor een **woning** van 200.000 tot 300.000 euro betaal je ongeveer 1 procent van de verkoopprijs aan de Spaanse advocaat. Je kan die kosten uitsparen, maar dan dreig je bedrogen uit te komen.”

Marleen geeft verder aan dat het in Spanje ook niet volstaat een beroep te doen op een beheerder of ‘gestor’. “Er zijn zoveel haken en ogen aan een verkoopdossier, dat je beter een beroep doet op een professioneel die je aansprakelijk kan stellen als het toch fout zou lopen. En bij een ‘gestor’ is dat niet het geval.”



Marleen De Vijt: “Zorg ervoor dat je woning in België eerst is verkocht vooraleer je je als bewoner in Spanje inschrijft.”

Fiscale angls

Belangrijk aandachtspunt: vaak zijn Belgische kopers niet voldoende geïnformeerd over de fiscale gevolgen bij de aankoop van vastgoed in Spanje.

“Als de Belgische eigenaars hun tweede verblijf in Spanje na een aantal jaren terug verkopen met een meerwaarde, is er 19 procent **meerwaardebelasting** verschuldigd. Wie in Spanje een villa of een flat koopt van een non-resident, zeg maar van een tweede verblijver, betaalt daarom best maar 97 procent van de koopprijs aan de verkoper. De andere 3 procent gaat naar de Spaanse fiscus. Die houdt dat bedrag in tot wanneer de verkoper heeft bewezen dat hij zijn stekje onder de Spaanse zon niet met een meerwaarde heeft verkocht of dat er geen andere openstaande belastingen zijn. “De Spaanse notaris heeft niet de verplichting na te kijken of deze betalingen effectief zo gebeuren. Het is dus mogelijk dat de koper 100 procent aan de verkoper betaalt, en nadien nog eens 3 procent van de verkoopprijs aan de Spaanse belastingdienst moet betalen”, illustreert Marleen.

Marleen heeft tot slot nog een tip voor wie van plan is om zich definitief in Spanje te vestigen. “Zorg ervoor dat je woning in België eerst is verkocht vooraleer je je als bewoner in Spanje inschrijft. Doe je dat niet, dan riskeer je dat de Spaanse fiscus je meerwaarde, gerealiseerd op de verkoop van je Belgisch pand, belast tegen een tarief van 19 procent.”