

Op de vlucht voor leef- en belastingklimaat

## Huis in Spanje razend populair: 'Veel kopers klaar met Nederland'



**PIETER VAN ERVEN DORENS**

Aangepast: 27 nov. 2023 25 nov. 2023 in GELD

AMSTERDAM - De koopwoede van Nederlanders op de Spaanse huizenmarkt is nog niet geluwd. Dit jaar komt het aantal aankopen weer boven de 4000, ruim dubbel zoveel als vóór corona. Tien jaar geleden waren het er nog minder dan 1000. Volgens makelaars zijn nogal wat kopers op de vlucht voor het huidige Nederlandse leef- en belastingklimaat.



© FOTO GETTY IMAGES

Makelaars zien vanuit Nederland ook een toenemend aantal gezinnen en jongeren emigreren naar Spanje.

„We zien meer en meer jonge mensen die emigreren”, zegt Marleen de Vijt van Spanjespecialist Azull. Ze zegt het ook te merken aan de vraag naar juridische hulp bij immigratie. „Vroeger werd daar af en toe om gevraagd, nu krijgen we continu dat verzoek. Ik denk dat tv-programma's zoals *Ik Vertrek* daar ook een rol bij spelen. Je hebt er bed &

breakfast-dromers tussen, maar bijvoorbeeld ook lifestyle coaches die in Spanje hun klanten willen ontvangen.”

De laatst bekende cijfers van het CBS over emigratielanden dateren uit 2020. Toen emigreerden 2187 Nederlanders naar Spanje, waarmee dit het derde emigratieland was na Duitsland (3244) en België (3403).



Kopers hebben nogal eens hun buik vol van Nederland, zegt De Vijt: „In Spanje heb je natuurlijk ook regelgeving, maar zij denken: in Nederland worden we nu kapot geregeld met stikstof, warmtepompen en dergelijke. Zij willen een leven met minder stress en meer ruimte. Met als voordeel dat het leven en de woningen hier goedkoper zijn.”

## Gezin

Ook Bas Holverda van De Spaanse Makelaar ziet deze ontwikkeling. „Ik merk dat steeds meer mensen emigreren met het hele gezin. Je denkt dan: goh, wat is er aan de hand? Het lijkt alsof mensen de kwaliteit van leven in Nederland niet meer voldoende vinden. Ze zijn het beleid zat en vluchten het land uit. Veel mensen hebben een plan voor werken op afstand. Met een laptop en een telefoon kom je een heel eind, en dan ga je eens in de zoveel tijd naar Nederland.”

Afgelopen kwartaal werden 15% van de Spaanse woningen door buitenlanders gekocht, bijna een recordaantal. Britten kopen het meest, Nederlanders staan op de zevende plaats.

Buitenlanders zorgen daarmee voor extra druk op de woningmarkt. ING Spanje verwacht dat de Spaanse huizenprijzen dit jaar met 3% zullen stijgen.

De Vijt tekent aan dat je natuurlijk ook een grote groep kopers hebt die hun schaapjes al op het droge hebben. „Wat veel wordt gedaan, is een duur huis in Nederland verkopen en van de opbrengst een goedkoper huis in Spanje kopen. Dan hou je ook geld over om leuk van te leven.”



© FOTO ANP/HH

### **Vakantiehuisen in Nerja. Makelaars zien ook meer Nederlanders investeren in Spaans vastgoed.**

Ze signaleert ook een 'duurzame' kopersgroep: „Er is redelijk wat vraag om 'off-grid' te leven. Dat zijn mensen die zelfvoorzienend willen zijn zowel in energie als voedsel. In Spanje kan je makkelijk een huis hebben dat volledig op zonne-energie draait.”

Zowel makelaar De Vijt als Holverda ziet de verhoging van de vermogensbelasting in box 3 als een belangrijke reden voor de toename van het aantal aankopen. Bezitters van aandelen en vastgoed, zoals een tweede huis, worden aangeslagen voor een fictief rendement van 6,2%. Daar betaal je een derde belasting over, zodat de netto belastingdruk uitkomt op circa 2% netto over de waarde. De Vijt: „Het box 3-verhaal ligt Nederlanders zwaar op de maag. Hoe hoger de belasting in box 3 wordt, hoe interessanter het wordt om naar het buitenland te gaan.”

Holverda: „Die box 3-heffing heeft er 100% mee te maken, maar ook de maatregelen tegen woningverhuurders. Als je een centje over hebt, word je als het ware weggepest.”

### **Heffingsvrij**

Over een vakantiehuis betaal je belasting in het land waar het ligt, wat gunstig kan uitpakken ten opzichte van de hoge Nederlandse vermogensbelasting. „Spanje heeft zeventien autonome regio's. Hoeveel belasting je betaalt, hangt van de regio af”, vertelt Arie Gerritsen van MásMás Hipotecas. „In Andalusië heb je bijvoorbeeld een heffingsvrij vermogen van €700.000 per persoon, of €1,4 miljoen per echtpaar.” In Nederland is dat slechts €57.000 of het dubbele voor fiscale partners.

Gerritsen regelt Spaanse hypotheeklen voor Nederlandse huizenkopers vanuit zijn standplaats Marbella. „Het is hier nu lekker toeven: een zonnetje en 22 graden.”

Ook hij merkt de effecten van de hogere Nederlandse belasting- en regeldruk: „We zien dat de wijzigingen in box 3 en andere wetgeving ervoor zorgen dat mensen vastgoed in Nederland verkopen en gaan investeren in Spanje.”



Daarnaast ziet Gerritsen ook een grotere stroom mensen die emigreren en in Spanje aan de kost willen komen. „Bijvoorbeeld cabinepersoneel van vliegmaatschappijen die Spanje als standplaats kiezen. Of mensen die als zzp'er of in loondienst remote kunnen werken.”

## **Energielabel**

In Spanje krijgen emigranten uit Nederland trouwens ook te maken met klimaatbeleid, merkt De Vijt op. „Een charmante finca zou ik je niet aanbevelen”, zegt ze, doelend op een typisch rustiek Spaans huisje. „In Spanje worden energielabels ook steeds belangrijker. Het is erg leuk, een huisje met een Ibiza-gevoel, maar het is wel lastig die naar een goed energielabel te tillen. Hier isoleer je vooral om de warmte buiten te houden. Die eisen worden op den duur strenger.”

En hoe zit het met de opwarming door de klimaatverandering, waar de televisiejournals afgelopen zomer bol van stonden? De Vijt: „Ze noemen meestal de temperatuur in steden in het binnenland zoals Madrid en Cordoba, maar de meeste buitenlanders zitten aan de kust. En overall heb je airco. Die kun je laten werken op zonnepanelen.”

[Huis in Spanje razend populair: 'Veel kopers klaar met Nederland' | Geld | Telegraaf.nl](#)