



Investeren in Spaans vastgoed

Is het een goed moment om te investeren in Spaans vastgoed? Het hangt ervan af waarom je koopt en wat je doel op lange termijn is, klinkt het bij Marleen De Vijt, Managing Partner van vastgoedexpert Azull.



**MARLEEN DE VLIET,
MANAGING PARTNER
VAN VASTGOED-
EXPERT AZULL**

Droom je van een huis of appartement in de Spaanse zon, om er de meeste vakanties of zelfs een groot stuk van het jaar door te brengen? Of ben je op zoek naar een Spaanse woning als opbrengsteigendom? Misschien wil je wel beide dromen verenigen?

Het kernachtige antwoord van Marleen De Vijt: "Zoek je een woning in Spanje voor eigen gebruik, om te genieten van de zon en van de meerwaarde op lange termijn, dan zijn er veel mogelijkheden. Een Spaanse woning puur als opbrengsteigendom voor korte termijnverhuur verwerven raad ik af. Je eigen woning in Spanje verhuren tijdens de zomermaanden en zo je vaste kosten recupereren, dat is wel een haalbare piste."

WAAROM SPANJE?

Spanje blijft onder Belgen een populaire vakantiebestemming, zowel voor korte als langere verblijven. Ten zuiden van Valencia heb je bijna altijd kans op zon. De Costa Blanca (van Denia in het noorden tot Murcia) blijft populair en de Costa del Sol (van Nerja tot Gibraltar) is aan een inhaalbeweging bezig. In Tenerife zijn er een aantal interessante nieuwbouwprojecten.

"Wij vragen eerst en vooral waarom mensen willen kopen in Spanje", zegt Marleen. "Wat verwacht je, wat is je budget, wat doe je graag? Bepaalde regio's lenen zich uitstekend voor wandelen en fietsen. Waar wij wonen is het een echt duikparadijs. Vervolgens is het een kwestie van doordacht te werk te gaan. Niet kiezen voor enkel een mooi plaatje, maar je informeren over kosten, kiezen voor een projectontwikkelaar met bankgaranties en een erkend makelaar. Sinds kort zijn makelaars aan de Costa Blanca gereguleerd, vroeger was dat alleen in Catalonië het geval."

EEN EIGEN WONING VERWERVEN IN SPANJE

"Het is een goed moment om een villa of appartement te kopen in Spanje. Je koopt zo'n woning om er jarenlang van te genieten en voor de meerwaarde op termijn. De prijzen voor nieuwbouw zijn correct (en je betaalt slechts 10% btw), bestaande panden zijn iets te duur maar onderhandelbaar. De felle prijsstijgingen door hogere materiaalprijzen zijn uitgevlakt. Een stijging van de waarde van een pand met 3% per jaar blijft realistisch."

OPBRENGSTVASTGOED

"Wil je een pand in Spanje verwerven puur voor de korte termijnverhuur? Dat doe je beter niet. Een goed gespreide aandelenportefeuille is een betere keuze voor rendement op lange termijn. De reden is het overaanbod van vakantieverblijven. Bovendien is er een sterke hotellobby die in het nadeel van vakantieverhuur werkt. Er zijn ook lokale regels die korte termijnverhuur aan banden leggen. Alleen in de zomervakantie, het

hoogseizoen, is de kans op verhuur groot. Reken erop dat je een vakantieverblijf in Spanje zo'n 12 weken per jaar kunt verhuren."

COMBINATIE EIGEN GEBRUIK EN VERHUUR

"Dit is wel een haalbare kaart", zegt Marleen. "Reken op een huurrendement van 1,5% à 2,5% netto. Dat is nog altijd meer dan een spaarboekje. Je kan er je jaarlijkse vaste kosten mee betalen en je hebt nog altijd de meerwaarde van de woning op de lange termijn. Maar het gaat nog steeds in de eerste plaats om je eigen plezier en het genieten van je eigen plek onder de zon. Een laatste advies: laat je ontzorgen en leg verhuur en onderhoud in handen van experts. Huurders zijn bijzonder veeleisend en verwachten goede service en flexibiliteit."

VASTGOED KOPEN IN SPANJE: 4 AANDACHTSPUNTEN

- Koop via een erkend makelaar.
- Schakel een lokale advocaat in, ook om te weten of er geen schulden op het pand zitten.
- Verhuis je naar Spanje? Time je verhuis. Zo vermijd je meerwaardebelasting op de verkoop van je Belgisch pand.
- Woont de verkoper niet in Spanje? Betaal dan 97% van de verkoopsom aan de verkoper en 3% aan de Spaanse belastingdienst. Zo vermijd je een extra belastingaanslag.