

Na de sleutel

Woon je er niet, dan doe je elk jaar aangifte over een woning die je alleen zelf gebruikt. Woon je in de Europese Unie, dan is het tarief 19 %, ook zonder één dag verhuur.



WAT HIERIN STAAT

1	5 dingen die op jouw naam moeten	p. 2
2	De jaarlijkse aangifte, ook zonder verhuur	p. 3
3	Gemeentebelasting per gemeente	p. 4
4	Wat leegstand in dit klimaat doet	p. 5
5	Het jaaroverzicht	p. 6

A tot en met D komen terug op blad 5.

GRONDSLAG AANGIFTE

1,1 of 2 %

TARIEF, WOONPLAATS IN DE EU

19 % anders 24 %

GEMEENTEBELASTING

0,51 tot 1,05 %

5 dingen die op jouw naam moeten

Bij de notaris krijg je de sleutel. Daarmee staat nog niet alles op jouw naam. Deze vijf lopen niet vanzelf mee met de akte.

AKTE BIJ DE NOTARIS



NR	WAT	WAAROM	WIE REGELT HET
1	Inschrijving in het eigendomsregister	Pas na inschrijving staat je eigendom ook tegenover derden vast.	De gestoría, na de akte
2	Kadaster bijwerken	Een andere administratie dan het register, die je apart laat bijwerken. De twee lopen niet vanzelf gelijk.	De gestoría
3	Water en licht	Contracten op jouw naam, betaald van een Spaanse rekening. Zonder bewoonbaarheidsdocument lukt dit niet.	Jij of de gestoría, bij de leverancier
4	Gemeentebelasting	Aanmelden voor automatische incasso. Een aanslag die misloopt, blijft op de woning rusten.	Jij, bij de gemeente
5	Opstalverzekering	Zonder hypotheek niet wettelijk verplicht. Wel verstandig, en in een complex vaak voorgeschreven.	Jij, bij een verzekeraar

VRAAG DIT OP VÓÓR DE KOOP DEFINITIEF IS

De laatste aanslag van de gemeentebelasting met het betaalbewijs. En bij een woning in een complex een verklaring dat er geen achterstand is.

Die twee papieren voorkomen dat je een schuld van iemand anders overneemt. Wegwijzer 06 (De papieren die moeten kloppen) gaat daar verder op in.

RUST OP DE WONING

Achterstallige gemeentebelasting en gemeenschapskosten gaan mee met het pand, niet met de vorige eigenaar.

EÉN REKENING

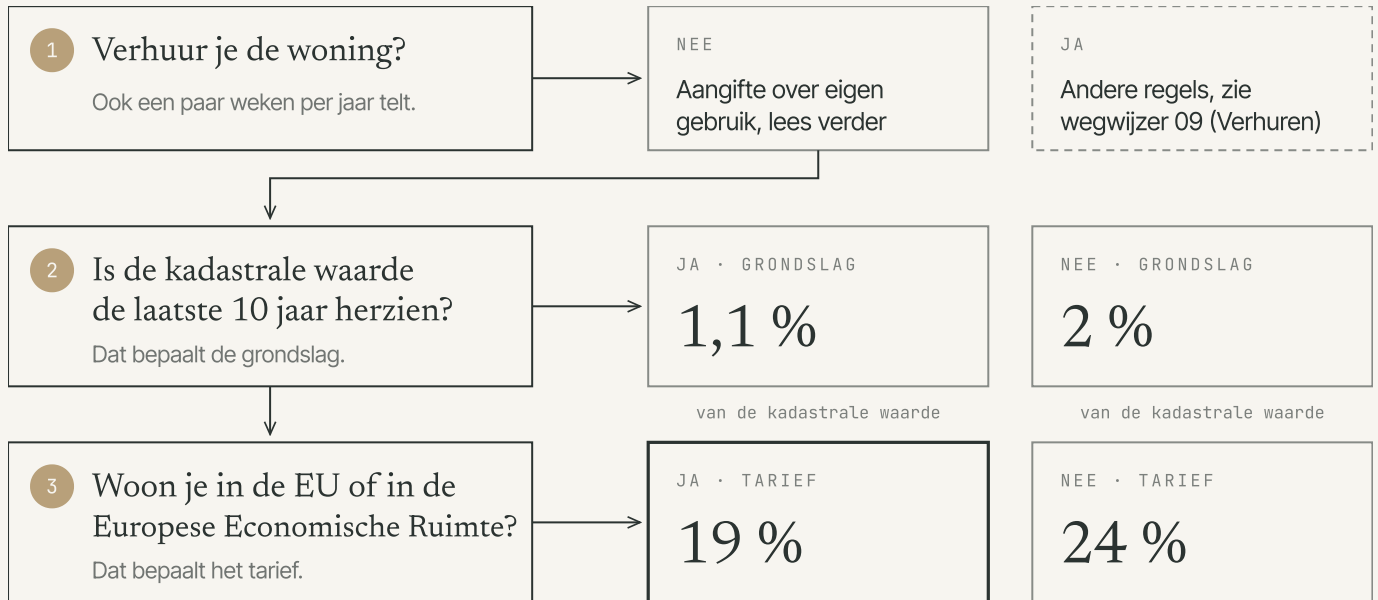
Laat alle vaste lasten van dezelfde Spaanse rekening lopen. Dan zie je in één overzicht of er iets misloopt.

WAT JE BEWAART, EN WAARVOOR

STUK	WAARVOOR JE HET LATER NODIG HEBT
De akte en het uittreksel uit het eigendomsregister	Verkoop, erfenis, hypotheek of een vergunningsaanvraag
De kadastrale gegevens met de kadastrale waarde	De jaarlijkse aangifte en de gemeentebelasting, zie blad 3 en 4

Ook een woning die je zelf gebruikt, is belast

Woon je niet in Spanje, dan doe je elk jaar aangifte voor je woning. Niet over huur die je ontvangt, maar over een fictief voordeel van het bezit. Drie vragen bepalen wat je betaalt.



REKENVOORBEELD • KADASTRALE WAARDE € 300.000

GRONDSLAG	VOORDEEL	TARIEF 19 %	TARIEF 24 %
1,1 %, herzien	€ 3.300	€ 627	€ 792
2 %, niet herzien	€ 6.000	€ 1.140	€ 1.440

Eigen berekening op de gepubliceerde percentages, geen opgave van de belastingdienst. € 300.000 is een voorbeeldwaarde, geen gemiddelde. Per jaar, bij een heel jaar eigen gebruik.

KIJK NAAR DE AANSLAG

De kadastrale waarde ligt doorgaans ruim onder de marktwaarde. Wat je betaald hebt zegt dus niets. De waarde staat op de aanslag van de gemeentebelasting.

ER KOMT GEEN AANSLAG

Deze aangifte doe je zelf of via een adviseur. De belastingdienst herinnert je er niet aan. Wie niets doet, merkt dat pas als er een naheffing komt.

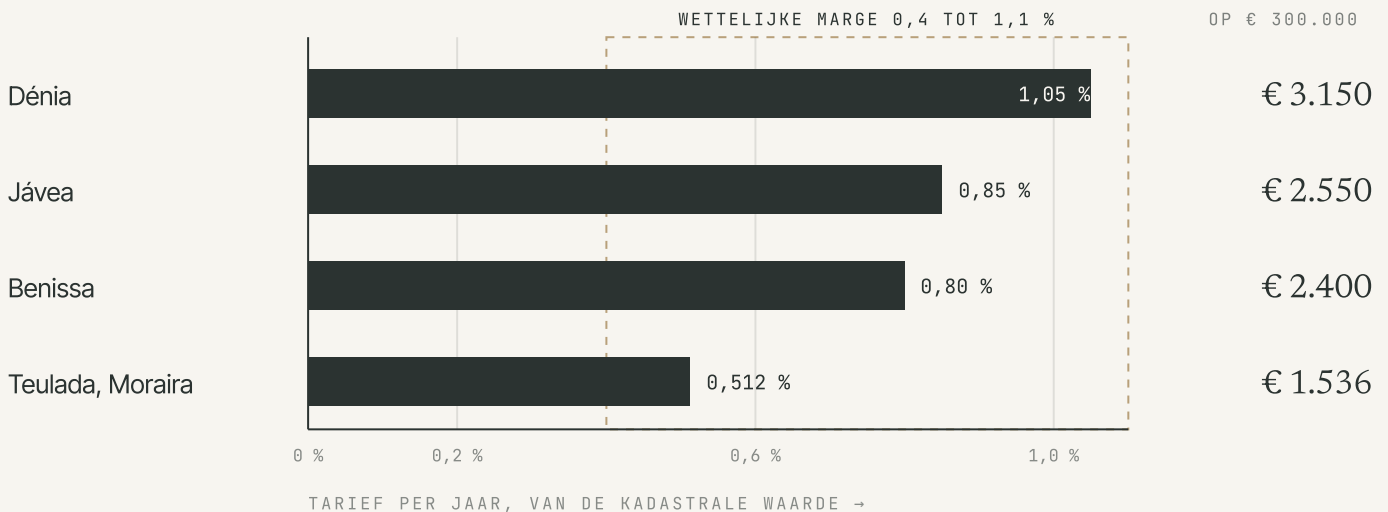
WAT DE SOM VERANDERT

SITUATIE	WAT ER GEBEURT	VOORBEELD HIERBOVEN
Gekocht in de loop van het jaar	Je rekent naar rato van het aantal dagen dat de woning van jou was.	Een half jaar: circa € 314
Samen gekocht	Ieder doet aangifte over het eigen deel van de woning.	Bij de helft ieder: € 313,50 per persoon
Ook verhuurd	Voor de verhuurde periode gelden andere regels.	Zie wegwijzer 09 (Verhuren)

Bedragen in de laatste kolom zijn eigen berekeningen op € 627, grondslag 1,1 % en tarief 19 %.

Elke gemeente kiest haar eigen tarief

De gemeentebelasting gaat over de kadastrale waarde, niet over de koopsom. De wet laat 0,4 tot 1,1 % toe, en de gemeente stelt het tarief elk jaar opnieuw vast. Wat er werkelijk geldt, staat op de laatste aanslag.



GEMEENTE	TARIEF	OP € 300.000	WAAR HET VANDAAN KOMT
Dénia	1,05 %	€ 3.150	Handelsbron; Dénia ontbreekt in de opgave aan het ministerie
Jávea, Xàbia	0,85 %	€ 2.550	Zelfde bron en jaar
Benissa	0,80 %	€ 2.400	Zelfde bron. Stond in 2023 nog op 0,55 %
Teulada, Moraira	0,512 %	€ 1.536	Zelfde bron, onveranderd sinds 2021

Bron: Ministerio de Hacienda, tarief urbana voor woongebruik, jaar 2024, het laatste beschikbare jaar. Bedragen: eigen berekening op een voorbeeldwaarde van € 300.000.

GEMEENSCHAPSKOSTEN PER JAAR

€ 600 tot € 2.500

Bij een complex of urbanisatie in de Marina Alta, afhankelijk van zwembad, lift en tuinonderhoud. Eigen ervaring TREE.

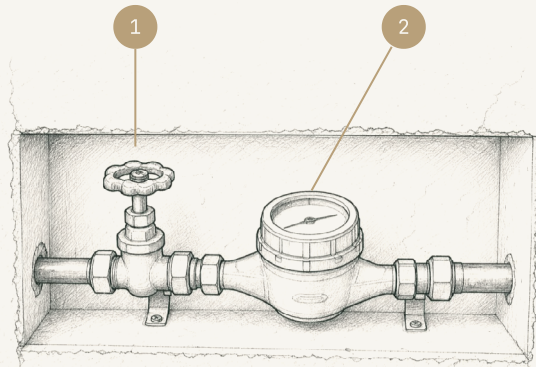
VRAAG DIT OP VOORDAT DE KOOP DEFINITIEF IS

De hoogte van de bijdrage, een verklaring dat er geen achterstand op de woning rust, en de besluiten die er liggen over groot onderhoud. Een nieuw dak of een gerenoveerd zwembad wordt over alle eigenaren omgeslagen.

OVERIGE VASTE POST	WAARVAN HET AFHANGT
Opstalverzekering	De waarde van het pand en de dekking. Bij een hypotheek verplicht
Water en licht	Vast tarief plus verbruik. Ook bij leegstand loopt het vaste deel door
Tuin en zwembad	Oppervlakte, en of je het onderhoud uitbesteedt

Wat leegstand in dit klimaat doet

Een woning die maanden met de luiken dicht staat, droogt niet uit. Wat je bij terugkomst vindt, begint bijna altijd bij vocht.



UIT ONZE KEURINGEN

50

keuringen per jaar. Wat we het vaakst tegenkomen: vocht en ventilatie.

DAARNA, IN VOLGORDE

Papieren die niet kloppen, elektra of leidingen, en dak of zwembad.

WAAROM DIT KLIMAAT

Aan de kust blijft vocht in een gesloten huis hangen. Condens is bij leegstand het grootste probleem. Luchten voorkomt het grotendeels.

1	Hoofdkraan. Draai hem dicht als je vertrekt. Een lek in een leeg huis loopt anders maanden door.
2	Watermeter. Noteer de stand bij vertrek. Staat hij bij terugkomst verder, dan lekt er iets vóór de kraan.

ALS JE VERTREKT • DE LETTERS UIT DE TEKENING OP DE OMSLAG

	WAT	WAT JE DOET	WAAROM
(A)	Luiken	Laat iemand de woning regelmatig openzetten en luchten	Dichte luiken houden vocht binnen
(B)	Poort en afvoer	Laat na zware regen of storm iemand kijken	Eén bezoek voorkomt dat een verstopte afvoer schade wordt
(C)	Zwembad	Laat de filtercyclus doorlopen en de waterstand bijhouden	Een afdekking alleen is geen onderhoud
(D)	Tuinmeubels en kussens	Binnen opbergen, droog en niet tegen een buitenmuur	Wat nat wordt opgeborgen, schimmelt

VUISTREGEL

Hoe langer een woning dicht staat, hoe belangrijker het is dat iemand er komt. Luchten en rondkijken is genoeg. Dan is het een melding, geen verbouwing.

Wat er elk jaar terugkomt

NR	POST	WAAROVER	WIE INT HET	HOE JE BETAALT
1	Aangifte niet-residenten	1,1 of 2 % van de kadastrale waarde, tegen 19 of 24 %	Agencia Tributaria	Zelf of via een adviseur, zonder aanslag
2	Gemeentebelasting	0,51 tot 1,05 % van de kadastrale waarde in onze vier gemeenten	De gemeente	Aanslag, bij voorkeur per incasso
3	Gemeenschapskosten	Circa € 600 tot € 2.500 per jaar bij een complex of urbanisatie	De gemeenschap	Bijdrage volgens de begroting
4	Verzekering, water, licht, onderhoud	Het pand, het verbruik en wat je uitbesteedt	Leveranciers	Afschrijving van een Spaanse rekening

Verhuur je de woning, dan verandert post 1. Zie wegwijzer 09 (Verhuren). Wat er bij de aankoop zelf bovenop de koopsom komt, staat in wegwijzer 02 (Wat het kost).

Vragen over het eerste jaar?

De aangifte, de gemeentebelasting en een woning die je niet elke maand ziet. Daar helpen we mee, ook als je niet via ons gekocht hebt.

[Plan een afspraak in](#)

BELLEN

+34 865 76 03 63

MAILEN

info@tree.es

ONDERWERP	BRON
Aangifte niet-residenten	Agencia Tributaria, modelo 210 · grondslag 1,1 of 2 %, tarief 19 of 24 %
Gemeentebelasting per gemeente	Ministerio de Hacienda, Consulta de información impositiva municipal · tarief urbana woongebruik, jaar 2024
Wettelijke marge gemeentebelasting	0,4 tot 1,1 % van de kadastrale waarde
Gemeenschapskosten, leegstand en keuringsbevindingen	Eigen ervaring TREE, 17 september 2026
Aangifte naar rato, samen kopen en het bewoonbaarheidsdocument	Bevestigd door onze juridisch adviseur, september 2026

Algemene informatie, geen fiscaal advies. Rekenvoorbeelden zijn eigen berekeningen op gepubliceerde percentages en op een voorbeeldwaarde. Laat de aangifte verzorgen door een adviseur die jouw situatie kent. Dit stuk draagt een peildatum en wordt elk kwartaal nagelopen.

DE REEKS TREE WEGWIJZERS

01 Kopen in Spanje	02 Wat het kost	03 De bouwkundige keuring	04 Verbouwen en vergunningen	05 Een kavel kopen en erop bouwen
06 De papieren die moeten kloppen	07 Na de sleutel	08 Erfrecht en testament	09 Verhuren	10 Hypotheek voor niet-residenten