

Verhuren

Sinds 8 augustus 2024 begint elke inschrijving voor toeristische verhuur bij een gunstig rapport van de gemeente.



WAT HIERIN STAAT

1	3 hordes, en de volgorde ligt vast	p. 2
2	De gemeenschap van eigenaren	p. 3
3	Wat de woning moet hebben	p. 4
4	Adverteren, boetes en belasting	p. 5
5	Als verhuur in je plan zit	p. 6

HORDES VÓÓR DE EERSTE GAST

3

INSCHRIJVING, DAARNA VERLENGEN

5 jaar

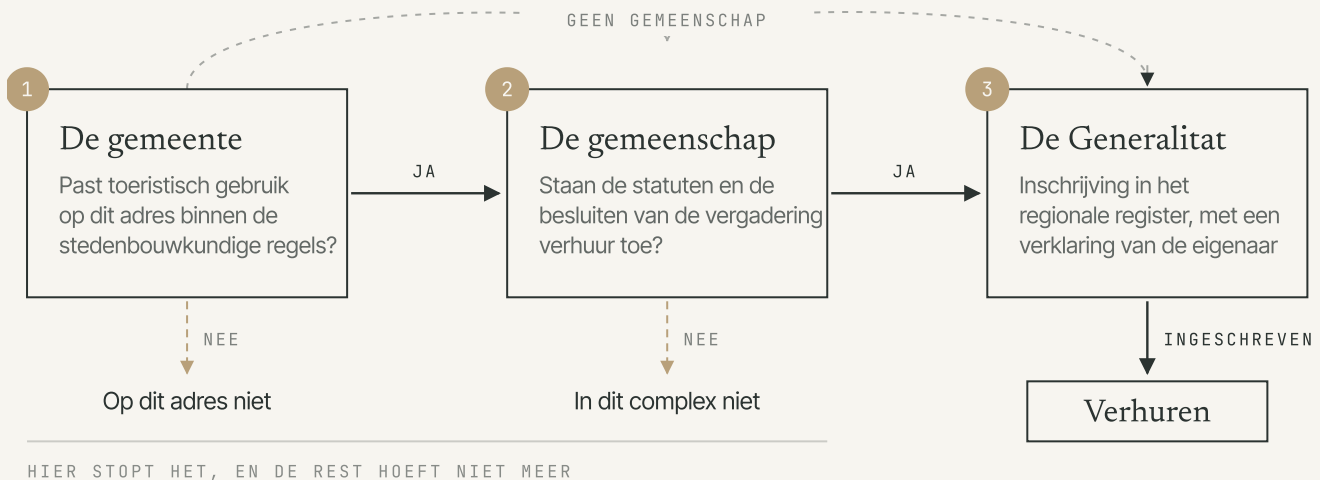
BELASTING OP HUUR, NIET-RESIDENT

19 % of 24 %

Over toeristische verhuur van een woning in de Comunitat Valenciana, en de belasting daarop als je niet in Spanje woont. Verhuur aan één huurder voor langere tijd valt hier buiten.

3 hordes, en de gemeente is de eerste

Of je toeristisch mag verhuren, bepaal je niet zelf. Drie partijen moeten ja zeggen, en een nee bij de eerste maakt de andere twee overbodig.



1 De gemeente Geeft het rapport over stedenbouwkundige verenigbaarheid. Zonder gunstig rapport geen inschrijving. De gemeente kan daarbovenop eigen beperkingen hebben.	2 De gemeenschap Alleen bij een appartement of een woning in een complex. De gemeenschap van eigenaren kan toeristische verhuur beperken, ook als de gemeente het toestaat.	3 De Generalitat De regionale overheid schrijft de woning in. Je vraagt het elektronisch aan en verklaart daarbij dat de woning voldoet.
--	--	---

WAT VALT ONDER TOERISTISCHE VERHUUR

NR	DE REGEL	WAT DAT BETEKENT
1	De hele woning, nooit een losse kamer	Kamerverhuur in een ingeschreven toeristische woning is verboden, en dat is de zwaarste categorie overtreding
2	Maximaal 10 dagen aaneengesloten aan dezelfde huurder	Verhuur je langer aan dezelfde huurder, dan is het geen toeristische verhuur maar gewone huur of seizoenhuur, met eigen regels
3	De kadastrale referentie hoort erbij	Die staat in de verklaring aan de Generalitat, en hoort ook in het huurcontract zelf

DE VOLGORDE IS NIET VRIJ

Wie begint bij de inschrijving en pas daarna bij de gemeente aanklopt, doet het werk twee keer. Of ontdekt te laat dat het op dat adres niet kan. De gemeente is het eerste loket.

WAT EEN VERKOPER ZEGT

"Er zit een verhuurvergunning op" is geen bewijs. Een inschrijving is te controleren, en dat hoort te gebeuren voordat de koop definitief is.

Een gedeeld zwembad, een gedeelde beslissing

In een urbanisatie ben je eigenaar van je eigen woning en mede-eigenaar van de rest. Daarover beslist de vergadering, en die kan toeristische verhuur beperken.



NR	ONDERDEEL	VAN WIE	WAT HET VOOR VERHUUR BETEKENT
1	Je eigen woning	Van jou	Wordt ingeschreven, maar valt onder de regels van de gemeenschap
2	Gedeeld zwembad en tuin	Van alle eigenaren samen	Gasten gebruiken wat alle eigenaren samen onderhouden
3	Toegang en poort	Van alle eigenaren samen	Wie er in en uit gaat, raakt iedereen

VRAAG DIT OP VÓÓR JE BOD

De statuten, de notulen van de laatste jaren, en of er een voorstel over toeristische verhuur op de agenda staat. Bij de inschrijving verklaar je zelf dat de splitsingsakte, de statuten of een besluit toeristisch gebruik niet verbieden.

EEN VILLA ZONDER GEMEENSCHAP

Staat de woning op zichzelf, dan valt deze horde weg. Ligt de woning in een urbanisatie, vraag dan na of er toch een gemeenschap met eigen regels is.

Wat de woning moet hebben

Je schrijft de woning zelf in, met een verklaring aan de Generalitat dat de woning aan alle eisen voldoet. Die eisen liggen vast in de regeling.



VOLGORDE → · PROCEDURE 19207 VAN DE GENERALITAT VALENCIANA

DE EISEN UIT DE REGELING, EN WAT ZE INHOUDEN

NR	WAT	WAT HET INHOUDT
1	Bewoonbaarheid	Een vergunning voor eerste of tweede bewoning, of een gelijkwaardig document uit de regeling
2	Gunstig gemeentelijk rapport	Over stedenbouwkundige verenigbaarheid voor toeristisch gebruik, afgegeven door de gemeente van het adres
3	Unieke kadastrale referentie	Eén referentie die klopt met de fysieke, economische en juridische werkelijkheid
4	Aansprakelijkheidsverzekering	Een verzekering voor wettelijke aansprakelijkheid, of een gelijkwaardige garantie, onder de voorwaarden van de regeling
5	Energiecertificaat	Van de woning zelf
6	Verklaring over de gemeenschap	Dat de splitsingsakte, de statuten of een besluit toeristisch gebruik niet verbieden
7	Minimumvoorzieningen	Koeling en verwarming, internet, wasmachine, kastruimte per slaapkamer, een telefoonnummer dat 24 uur per dag bereikbaar is en een receptiedienst. Sleutels overdragen via een kluisje aan de openbare weg mag niet

EEN GUNSTIG RAPPORT IS
GEEN VERGUNNING

Het rapport zegt dat toeristisch gebruik op die plek binnen de stedenbouwkundige regels past. De vergunningen die de gemeente daarnaast vraagt, heb je nog steeds nodig.

PER GEMEENTE VERSCHILLEND

Gemeenten mogen eigen beperkingen opleggen, en een maximum stellen aan het aantal toeristische woningen per gebouw, gebied of zone. Wij kijken per adres na wat er geldt.

BIJ VERKOOP OPNIEUW

Een inschrijving gaat niet vanzelf mee naar de koper. Die doet zelf een nieuwe verklaring, met een nieuw gemeentelijk rapport erbij.

Adverteren, boetes en belasting

Met de inschrijving in handen komen er drie dingen bij: wat er in elke advertentie moet staan, wat een overtreding kost, en wat je in Spanje over de huur betaalt.

IN ELKE ADVERTENTIE

Het inschrijvingsnummer en de exacte ligging horen in elke advertentie, op welk kanaal dan ook. Ontbreekt een van de twee, dan is dat een ernstige overtreding.

OOK HET PORTAAL

De regeling noemt de partij die de advertentie plaatst hoofdelijk mede-aansprakelijk. Een boekingsportaal of een makelaarssite valt dus onder dezelfde procedure.

Ernstig		
Licht		Zeer ernstig
tot € 10.000	€ 10.001 tot € 100.000	€ 100.001 tot € 600.000
Geen klachtenformulier, gebreken in schoonmaak of onderhoud	Adverteren zonder nummer of zonder de exacte ligging	Verhuren zonder inschrijving, kamerverhuur, onjuiste verklaring
BOETE PER CATEGORIE • NAAST DE BOETE KAN DE VERHUUR WORDEN STILGELEGD		

WAT JE DAARNA MOET DOEN

NR	VERPLICHTING	WAT HET INHOUDT
1	Gastenregistratie	De gegevens van je gasten gaan naar de autoriteiten, zoals bij elk logies
2	Huisregels	Een reglement met de leefregels van het complex, het gebruik van de voorzieningen en het beleid voor huisdieren. De gast aanvaardt dat vóór aankomst
3	Op tijd verlengen	In de maand vóór het einde van de 5 jaar, met een nieuw gemeentelijk rapport

BELASTING OP DE HUUR ALS JE NIET IN SPANJE WOONT

WAAR JE WOONT	WAAROVER JE BETAALT	TARIEF	PER € 1.000 BELASTBAAR
Europese Unie, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein	De huur min de kosten die rechtstreeks met de Spaanse verhuur samenhangen	19 %	€ 190
Alle andere landen	De bruto huur, zonder aftrek van kosten	24 %	€ 240

Het verband tussen een kostenpost en de Spaanse huur moet je zelf kunnen aantonen. De laatste kolom is een eigen rekenvoorbeeld op het tarief, geen opgave van de belastingdienst.

WAT HIER BEWUST NIET STAAT

Geen huurprijzen, geen bezettingsgraad en geen rendement. Die hangen af van de woning, de ligging en het seizoen, en ze veranderen elk jaar. Wie ze toch noemt, doet een voorspelling.

LEEG, OF ZELF GEBRUIKEN

Dan geldt een andere jaarlijkse aangifte: wegwijzer 07 (Na de sleutel). De belastingen bij de aankoop staan in wegwijzer 02 (Wat het kost).

Als verhuur in je plan zit

Dan is de vraag of het op dit adres mag een voorwaarde, geen detail. Je kunt dat uitzoeken voordat de koop definitief is.

NR	WAT JE UITZOEKT	WAAROM
1	Vraag bij de gemeente of toeristisch gebruik op dit adres past	Zonder gunstig rapport komt er geen inschrijving
2	Lees de statuten en notulen van de gemeenschap	Een complex kan verhuur beperken, ook als de gemeente het toestaat
3	Controleer een bestaande inschrijving en de datum	Na 5 jaar verleng je met een nieuwe verklaring. Bij verkoop doet de koper dat opnieuw
4	Reken de aankoop door zonder huurinkomsten	Klopt de som alleen mét verhuur, dan hangt je plan aan een inschrijving die je nog niet hebt

Verhuur in je plan?

Stuur ons het adres. Wij zoeken bij de aankoop uit of toeristisch gebruik op die plek past en of de papieren kloppen. Het verhuren zelf regelen wij niet.

[Plan een afspraak in](#)

BELLEN

+34 865 76 03 63

MAILEN

info@tree.es

ONDERWERP	BRON
Wat een toeristische woning is, en de 10 dagen	Ley 15/2018, art. 65, redactie Decreto-ley 9/2024 · opgehaald 17 september 2026
Eisen aan de woning, het gemeentelijk rapport, de voorzieningen en de aanvraag	Decreto 10/2021, art. 23 en art. 47 bis en de bijlage met minimumvoorzieningen · sede.gva.es, procedure 19207
Inschrijvingsnummer en ligging in advertenties	Ley 15/2018, art. 19.1.b en Decreto 10/2021, art. 33.2
Boetes, categorieën en het maximum per gebouw of zone	Ley 15/2018, art. 64 bis en art. 91 tot en met 94
Belasting en kostenafrek	Real Decreto Legislativo 5/2004, art. 24 en 25 · Agencia Tributaria

Algemene informatie, geen juridisch of fiscaal advies. De regels voor toeristische verhuur zijn de afgelopen jaren meerdere keren gewijzigd; controleer de stand bij de gemeente en de Generalitat voordat je iets vastlegt.

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