

INVESTEREN IN SPANJE

De complete gids voor een succesvolle
vastgoedinvestering aan de Costa del Sol.

CALA BLUE
LUXURY PROPERTIES

Introductie

Vanwege de wijzigingen in de belastingregels en wetgeving voor de verhuur van woningen wordt een vastgoedinvestering in Nederland steeds minder aantrekkelijk.

De Costa del Sol in Zuid-Spanje is in volle ontwikkeling en is vanwege het hoge aantal toeristen een uitstekende locatie om in vastgoed te investeren.

In dit eBook lees je meer over de vastgoedmarkt aan de Costa del Sol anno 2023 en de voordelen van een investering in Zuid-Spanje.



Over de Costa del Sol

De Costa del Sol (letterlijk: zonnige kust) begint in het Oosten bij het plaatsje **Nerja** en loopt door tot aan de grens met het Engelse **Gibraltar**.

De vastgoedmarkt aan de Costa del Sol heeft de afgelopen decennia een aantal opmerkelijke ontwikkelingen doorgemaakt. De welbekende "Golden Mile" tussen **Marbella** en het mondaine **Puerto Banús** is jarenlang de favoriete locatie geweest van projectontwikkelaars om luxe villa's en appartementencomplexen te bouwen.

Ondertussen hebben toeristen en expats ook de rest van de Costa del Sol ontdekt.





Plaatsen zoals Estepona, San Pedro en Sotogrande zijn inmiddels ook enorm populair en er wordt dan ook veel geïnvesteerd in de ontwikkeling van de regio. Voor een vastgoedinvestering is de zogeheten “**New Golden Mile**” zeer aantrekkelijk, vanwege de gunstige aankooprijzen en het hoge verhuurpotentieel.



Cijfers en trends



De prijzen per vierkante meter blijven stijgen
Volgens de laatste analyse van Indomio zijn de prijzen voor een woning in de provincie Málaga met **10.1%** gestegen sinds 2015.



Het aantal toeristen is terug op pre-covid niveaus
Na een flinke daling van het aantal toeristen tijdens de covid pandemie is de markt in 2022 weer ongeveer op hetzelfde niveau als in 2019. Dit jaar wordt verwacht dat **alle records verbroken worden** met een geschat aantal van 33 miljoen vakantievierders.



Steeds meer toeristen verblijven in een vakantiehuis

Het aanbod woningen in de **korte termijn verhuur** stijgt elk jaar. Steeds meer toeristen kiezen er dan ook voor om een vakantieverblijf direct bij de eigenaar of via platforms als Airbnb te boeken.

*Bronnen: Indomio - Statista - Europapress

■ Waarom investeren in nieuwbouw?

Investeren in nieuwbouw in Spanje is om verschillende redenen interessant. Wanneer je off-plan koopt (als de bouw nog niet begonnen is) heeft de woning namelijk vaak een **zeer interessante prijs**.

Naarmate de bouw vordert stijgt de verkoopprijs waardoor de woning bij oplevering vaak al een **flinke meerwaarde** heeft opgebouwd.

Bovendien is de bouwkwaliteit van een nieuwe woning doorgaans beter dan die van een bestaande woning. Dit is voordelig voor jou als eigenaar, omdat je dan niet te maken krijgt met achterstallig onderhoud, onverwachte verrassingen en er minder kans is op dure reparaties.

Regels toeristische verhuur

Om je woning te mogen verhuren heb je een **vergunning** nodig. Deze vraag je makkelijk online aan, dit kan je zelf doen of uitbesteden aan een gespecialiseerd kantoor. Buiten de kosten voor de aanvraag betaalt u niets en de vergunning kan ook niet verlopen.

Bij het aanvragen van de vergunning zal worden gevraagd om de **Licencia de Primera Ocupacion**. Bij een nieuwbouwwoning ontvang je deze standaard na oplevering. Verder heb je een NIE nummer en een Spaanse bankrekening nodig.

Let op: als een deel van de VVE bezwaar maakt tegen korte termijn verhuur dan kan de verhuurvergunning afgewezen worden. Daarnaast bestaan er in de grotere steden restricties om overlast van toeristen tegen te gaan.

Laat je bij de aankoop van een woning altijd bijstaan door een advocaat die de mogelijke valkuilen voor u uitzoekt.

Kosten en belastingen

19% belasting over huurinkomsten

Over de huurinkomsten betaal je 19% belasting. Bepaalde kosten zijn aftrekbaar, in verhouding van de dagen dat je de woning verhuurt.

Kosten verhuurkantoor

Besteed je de verhuur uit aan een lokaal kantoor? Dan betaal je doorgaans een fee van **20-25%** over de netto huurinkomsten. Deze bedrijven zorgen voor de marketing op platformen zoals Airbnb en Booking, regelen de sleuteloverdracht en schoonmaak.

21% IVA (BTW)

Regel je de verhuur zelf? Dan hoef je géén BTW te rekenen aan jouw klanten. Besteed je de verhuur uit aan een verhuurkantoor? Dan ben je hier wel toe verplicht.

IBI (Onroerend goed belasting)

Je betaalt elk jaar tussen de 0.3% en 1.3% van de waarde van de woning aan belastingen.

Let op: de kosten en belastingen kunnen per regio verschillen en zijn afhankelijk van jouw persoonlijke situatie, vermogen en status in Spanje (resident of niet resident).

Aankoopproces



1. Bezichtigingsreis

Tijdens de bezichtigingsreis nemen wij je mee naar een selectie projecten die perfect passen bij jouw wensen en eisen. Je maakt kennis met de regio en kan met al jouw vragen bij ons terecht.

2. Reservering vastleggen

Wanneer wij jouw ideale woning hebben gevonden is het belangrijk om deze zo snel mogelijk te reserveren. Je betaalt doorgaans tussen de 6.000 en 10.000 euro aanbetaling om de woning van de markt te halen.



3. Koopcontract en eerste betaling

Na de reservering is er doorgaans een periode van 60 dagen voor de due diligence. De projectontwikkelaar zal vragen om bewijs dat je over de financiële middelen beschikt om de woning te kunnen betalen. Je kan tijdens deze periode een advocaat inschakelen om je juridisch te begeleiden. Bij het tekenen van het koopcontract betaal je de eerste 30%

4. Oplevering

Wanneer de bouwwerken klaar zijn dien je het resterende bedrag over te maken. Hierna kunnen wij naar de notaris voor de sleuteloverdracht en ben je officieel eigenaar van een woning in Spanje!



Kosten koper

Over de aankoop van een nieuwbouwwoning betaal je belastingen en kosten koper.

Belasting op nieuwbouwwoningen

Aan de Costa del Sol en Costa Blanca betaal je 10% nieuwbouwbelasting.

Zegelrecht

Het zegelrecht bedraagt aan de Costa del Sol 1.2% en aan de Costa Blanca 1.5%.

Notariskosten

De notariskosten zijn afhankelijk van de waarde van de woning maar schommelen tussen de 0.6% en 1%.

Kosten advocaat (optioneel)

Een advocaat rekent tussen de 1% en 1.5% aan kosten. Als je een woning koopt om te verhuren is het aangeraden om je juridisch bij te laten staan om nare verrassingen te voorkomen.

Hypotheekadviseur (optioneel)

De kosten voor een hypotheekadviseur zijn erg uiteenlopend. Laat je goed adviseren als je financiering wilt aanvragen.

Kortom: bij aankoop van een nieuwbouwwoning dien je uit te gaan van 12-15% belastingen en kosten koper.

Aankooprijzen

De aankooprijzen van een woning in Spanje verschillen flink per regio en hangen sterk af van de specificaties van de woning. Houd rekening met de volgende tips.

Zeezicht

Zicht op zee is een veelgehoorde eis en dit is ook zeker mogelijk aan de Costa del Sol. Houd er echter rekening mee dat woningen met zeezicht schaars zijn en logischerwijs vaak hoger geprijsd. In de regio Málaga - Marbella dien je uit te gaan van een budget van minimaal €400.000 als je zeezicht wenst. Kijk je wat zuidelijker, rond Estepona, dan zijn er opties vanaf €300.000. Is jouw budget lager? Overweeg dan een woning met meer slaapkamers en bijvoorbeeld dichtbij het strand om het rendement te maximaliseren.

Afstand naar het strand

Er worden veel projecten dichtbij het strand gebouwd, loopafstand is soms mogelijk maar ga er vanuit dat de meeste projecten zich op enkele kilometers van het strand bevinden.

Met welk budget kan ik investeren in nieuwbouw?

Een appartement aan de Costa del Sol koop je vanaf €200.000. Een penthouse of begane grond met tuin vanaf €400.000. Voor een vrijstaande villa moet je uit gaan van een vanaf prijs van 1 tot 2 miljoen euro.

Vanaf prijzen zijn gebaseerd op het huidige aanbod en de gemiddelde prijzen mid 2023.

Over Cala Blue

Wij zijn een ervaren vastgoedkantoor met de juiste kennis in huis om jouw investering in Spanje in goede banen te begeleiden.

Dankzij onze persoonlijke aanpak en onafhankelijke advies ben je verzekerd van een stressvrije aankoop. Bovendien werken wij nauw samen met lokale advocaten en fiscalisten, zo ondersteunen wij je tijdens het gehele traject.

De aankoop van een woning in Spanje is spannend en niet altijd even gemakkelijk. Met onze kennis van de markt en uitgebreide netwerk helpen wij je graag om deze spanning weg te nemen.



Heb je nog vragen?

Aarzel niet om contact met ons op te nemen, wij helpen je graag verder.

luca@calablue.nl
+34 622 922 545

CALA BLUE
LUXURY PROPERTIES

Avenida Diagonal 474 | 08006 Barcelona
info@calablue.nl
+34 622 922 545