

# Spanje-vastgoed en het verdrag Nederland-Spanje

**Voor wie:** Jamal Benmessaoud. Fiscaal inwoner van Nederland. Ondernemer (eenmanszaak + VOF).

**Wat:** vastgoed in Spanje van ±€391.000, gekocht 2023-2025, privé, betaald vanaf de zakenrekening (= privéopnamen).

**Doel:** wat moet er in Spanje en in Nederland gebeuren en betaald worden. Nu, bij verhuur, bij verkoop en bij overlijden.

**Let op.** Research, geen belastingadvies. Alles komt uit bronnen die ik zelf geopend heb (hoofdstuk 9). Kon ik iets niet uit een bron halen, dan staat er "niet gevonden" of "let op".

## 0. Waar ligt het huis? (belangrijkste openstaande vraag)

De regio bepaalt de vermogensbelasting, de erfbelasting en de verhuurvergunning. Ik heb dit **niet officieel kunnen vaststellen**.

Wel vond ik in Jamals eigen creditcard-data ( data/creditcard-gecategoriseerd.csv ) een sterke aanwijzing:

| AANWIJZING                          | AANTAL KEER | WAT HET SUGGEREERT           |
|-------------------------------------|-------------|------------------------------|
| AUTOPISTA DEL SURESTE ALICANTE/ALAC | ruim 60     | tolweg AP-7, richting zuiden |
| MERCADONA CC RAMBLA CARTAGENA       | 3           | boodschappen in Cartagena    |
| LEROI MERLIN CARTAGENA              | 2           | bouwmarkt in Cartagena       |
| APARTAMENTOS 525 ALCAZAR CARTA      | 2           | Los Alcázares / Cartagena    |
| Goldcar AERO.ALICANTE El Altet      | 3           | aankomst vliegveld Alicante  |
| Goldcar MURCIA - RMU Valladolides   | 1           | huurauto regio Murcia        |

**Meest waarschijnlijke regio's, in volgorde:**

1. **Región de Murcia** (Cartagena / Mar Menor / Los Alcázares) — het patroon "vliegen op Alicante, dan AP-7 zuid, boodschappen in Cartagena" past hierop.
2. **Comunitat Valenciana, provincie Alicante** (Torrevieja / Orihuela Costa) — de klassieke Rodrigo-Homes-regio.
3. **Andalucía** (Almería / Málaga) — minder waarschijnlijk, geen enkele transactie wijst erheen.

**Let op.** Dit is een afleiding uit betaalgedrag, geen bewijs. Het staat of valt met wat er in de **escritura** staat. Actie 1 in hoofdstuk 7.

## 1. Spaanse belastingen voor een niet-inwoner met vastgoed

Jamal woont fiscaal in Nederland. Voor Spanje is hij dus **no residente**. Hij valt onder het **IRNR** (Impuesto sobre la Renta de no Residentes), zonder vaste inrichting.

### 1.1 IRNR bij eigen gebruik of leegstand — modelo 210

De AEAT rekent een **fictief rendement** ("renta imputada"). Er wordt géén huur verondersteld ontvangen; het is een forfait op de **valor catastral** (kadastrale waarde uit het IBI-biljet).

| SITUATIE                                                                               | PERCENTAGE VAN VALOR CATASTRAL |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Valor catastral herzien via algemene collectieve waardering, in werking vanaf 1-1-2012 | 1,1 %                          |

| SITUATIE              | PERCENTAGE VAN VALOR CATASTRAL |
|-----------------------|--------------------------------|
| Alle overige woningen | 2 %                            |

Bron letterlijk: *"Se tributa por la base imponible antes citada, sin deducir ningún tipo de gasto."* Er mag dus **niets** worden afgetrokken bij eigen gebruik. Daarna het tarief:

| WIE                                                            | TARIEF |
|----------------------------------------------------------------|--------|
| Inwoners EU, IJsland, Noorwegen, Liechtenstein (dus Nederland) | 19 %   |
| Overige niet-inwoners                                          | 24 %   |

Belangrijk: bij mede-eigendom is **iedere eigenaar een aparte belastingplichtige** en dient **ieder een eigen modelo 210** in. Bij Jamal + zijn vrouw dus twee aangiften, ieder voor zijn/haar aandeel.

De berekening wordt **naar rato van de bezitsduur** gedaan als je niet het hele jaar eigenaar was.

## 1.2 IRNR bij verhuur — modelo 210

Bij verhuur is de basis de **werkelijk ontvangen huur**.

- Inwoners van een EU-lidstaat mogen **kosten aftrekken**: *"se podrán deducir los gastos previstos en la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas"*, mits die kosten rechtstreeks samenhangen met de Spaanse inkomsten.
- Tarief: **19 %** voor EU-inwoners.

Rekenvoorbeeld van de AEAT zelf (Duitse inwoner, €1.000 huur per maand, geen kosten opgevoerd): €12.000 huur → *"Resultado de la autoliquidación a ingresar: 2.280,00 euros"* (= 19 %).

## 1.3 Aangiftetermijnen modelo 210 — dit is per 2026 gewijzigd

De termijnen zijn veranderd door **Orden HAC/623/2026**.

| SOORT INKOMEN                  | JAAR                    | TERMIJN                                                                                                      |
|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Renta imputada (eigen gebruik) | <b>2023, 2024, 2025</b> | het hele kalenderjaar ná het jaar zelf. Voor 2025: <i>"entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2026"</i> |
| Renta imputada                 | <b>2026 en later</b>    | <i>"del 1 de abril al 31 de diciembre del año natural siguiente"</i> — dus voor 2026: vanaf 1 april 2027     |
| Huur, jaarlijks gebundeld      | 2024 en 2025            | <i>"del 1 al 20 de enero del año siguiente al de devengo"</i>                                                |
| Huur, jaarlijks gebundeld      | <b>2026 en later</b>    | <i>"veinte primeros días naturales del mes de abril del año siguiente"</i>                                   |
| Huur, per aangifte apart       | okt-dec 2026            | <i>"1 al 20 de abril de 2027"</i>                                                                            |
| Verkoop (ganancia patrimonial) | altijd                  | <i>"en el plazo de tres meses una vez transcurrido el plazo de un mes desde la fecha de la transmisión"</i>  |

**Praktisch:** huur werd tot en met 2023 per kwartaal aangegeven. Sinds 2024 mag/moet het **jaarlijks gebundeld**.

## 1.4 IBI — de gemeentelijke onroerendezaakbelasting

- IBI = *Impuesto sobre Bienes Inmuebles*. De **valor catastral** is de heffingsgrondslag.
- Beheer is gedeeld: het **Catastro** stelt de waarde vast, de **gemeente (ayuntamiento)** int en bepaalt *"los tipos de gravamen"* en de kortingen.
- Op het IBI-biljet staan de **valor catastral** en de **referencia catastral**. Dat biljet heb je nodig voor modelo 210.
- **Betaaltermijn: niet gevonden** — verschilt per gemeente, opvragen bij het ayuntamiento.

## 1.5 Basura (afvalstoffenheffing)

Aparte gemeentelijke heffing (*tasa de basura*), naast de IBI. **Let op: geen officiële bron kunnen openen.** Bedrag en termijn: niet gevonden.

## 1.6 Impuesto sobre el Patrimonio (vermogensbelasting)

Niet-inwoners betalen naar **obligación real**: alleen over bezittingen in Spanje.

| PUNT             | WAT DE BRON ZEGT                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vrijstelling     | "Existe un mínimo exento de 700.000 euros"                                                                                                                                                                                                              |
| Tarief           | oplopend van <b>0,2 % tot 3,5 %</b> (sinds 1-1-2021)                                                                                                                                                                                                    |
| Peildatum        | 31 december van elk jaar                                                                                                                                                                                                                                |
| Aangifteplicht   | als er belasting te betalen is, óf als de waarde van de bezittingen <b>€2.000.000</b> overstijgt — <b>let op: niet geverifieerd</b> , de €2.000.000-drempel kon bij onafhankelijke controle niet met een citaat op de AEAT-pagina worden bevestigd      |
| Formulier        | <b>modelo D-714</b> , uitsluitend elektronisch                                                                                                                                                                                                          |
| Termijn 2025     | "entre los días 8 de abril y 30 de junio de 2026"                                                                                                                                                                                                       |
| Regionale regels | sinds 1-1-2021 mag elke niet-inwoner de regels toepassen van de autonome regio waar de grootste waarde van zijn Spaanse bezittingen ligt. Het is een <b>recht, dus een keuze</b> — maar kies je ervoor, dan moet je alle regels van die regio toepassen |

**Wat dit voor Jamal betekent:** met ±€391.000, en zeker als het eigendom over twee personen is verdeeld, zit hij ruim onder de €700.000 per persoon. **Er is dan geen vermogensbelasting verschuldigd en geen aangifteplicht.** De regionale kortingen (Comunitat Valenciana / Murcia / Andalucía) doen er in zijn geval dus niet toe.

**Let op.** De precieze bonificaties per regio kreeg ik niet uit een officiële regionale bron (Región de Murcia gaf een 404): **niet gevonden**. Er bestaat naast de patrimonio ook een tijdelijke rijksheffing op grote vermogens (ITSGF); die speelt bij dit vermogen sowieso niet.

## 1.7 Verkoop: winstbelasting, 3 % inhouding en plusvalía

**Winstbelasting (ganancia patrimonial):** 19 % voor niet-inwoners. Aangifte met modelo 210, **binnen 3 maanden nadat er 1 maand na de overdracht is verstreken.**

**Inhouding door de koper — modelo 211:**

- "El adquirente de un inmueble propiedad de un no residente debe retener e ingresar el 3% de la contraprestación acordada."
- De koper doet dat met **modelo 211**.
- Die 3 % is een **voorheffing**: hij wordt verrekend met de uiteindelijke 19 %. Is de 3 % hoger dan de belasting, dan kun je teruggaaf vragen.
- **Termijn modelo 211: niet gevonden op de AEAT-pagina zelf.** (Veel adviseurs noemen 1 maand; dat kon ik niet uit de bron bevestigen — let op.)

**Plusvalía municipal (IIVTNU):**

- Gemeentelijke belasting op de **waardestijging van de grond**, geregeld in het Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (RDLeg 2/2004).
- **De verkoper betaalt** (artikel 106: de *transmitente*).
- Aangiftetermijn: **30 dagen** bij verkoop tussen levenden, **6 maanden** bij overlijden (artikel 110).
- Het bedrag hangt af van de gemeentelijke verordening en de grondwaarde. **Bedrag: niet te bepalen zonder de gemeente.**
- **Let op: niet geverifieerd.** Bij onafhankelijke controle was de BOE-pagina van RDLeg 2/2004 herhaaldelijk afgekapt vóór artikel 106/110 — de artikelverwijzing kon niet opnieuw met een citaat bevestigd worden. De hoofdlijn (verkoper betaalt, 30 dagen) is de gangbare regel, maar behandel de artikelnummers als onbevestigd.

## 1.8 NIE, fiscaal vertegenwoordiger en bankrekening

**NIE.** Zonder NIE kun je geen escritura tekenen en geen modelo 210 indienen. Jamal heeft er dus al één. De aanvraagprocedure: **niet gevonden** (nederlandwereldwijd.nl gaf geen inhoud terug).

**Fiscaal vertegenwoordiger: NIET verplicht.** De AEAT stelt dat wie in een EU- of EER-lidstaat woont géén vertegenwoordiger met woonplaats in Spanje hoeft aan te wijzen. Verplicht is het wél voor inwoners van derde landen, en in bijzondere gevallen (vaste inrichting, of als de fiscus erom vraagt gezien de aard of het bedrag van het inkomen of het bezit).

**Spaanse bankrekening.** Wettelijk verplicht: **niet gevonden**. Praktisch wel nodig, want IBI, basura, water, licht en gemeenschapskosten lopen via automatische incasso.

**Gestor / asesor fiscal.** Kosten: **niet gevonden**, geen officiële bron met tarieven. Niet zelf verzinnen.

## 2. Nederland: box 3

Jamal is fiscaal inwoner van Nederland. Hij geeft zijn **wereldvermogen** aan. De Spaanse woning hoort in **box 3**.

### 2.1 Welke waarde?

De Belastingdienst is letterlijk: voor een tweede woning buiten Nederland geldt

*"Vermeld dan de waarde in het economisch verkeer in onbewoonde staat op 1 januari van het jaar vóór het jaar van aangifte."*

Dus **géén** WOZ-waarde en **géén** valor catastral. De waarde in het economisch verkeer (WEV).

Verhuur je de woning, dan is het volgens de Belastingdienst geen "tweede woning" maar hoort hij bij **overige onroerende zaken in box 3**.

### 2.2 De cijfers voor 2026

| ONDERDEEL                                                   | 2026                                                          |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Forfait beleggingen en andere bezittingen (hier: de woning) | <b>6,00 %</b> (staat al vast)                                 |
| Forfait banktegoeden                                        | <b>1,28 %</b> (nog voorlopig)                                 |
| Forfait schulden                                            | <b>2,70 %</b> (nog voorlopig)                                 |
| Heffingsvrij vermogen                                       | <b>€ 59.357</b> per persoon (€ 118.714 voor fiscale partners) |
| Drempel schulden                                            | <b>€ 3.800</b> per persoon                                    |
| Tarief box 3                                                | <b>36 %</b>                                                   |

### 2.3 De schuld voor de aankoop (Cajamar)

Een schuld die is aangegaan voor een box 3-bezitting hoort **ook in box 3**, met de schuldendrempel van €3.800 per persoon en het forfait van 2,70 %.

**Let op.** In Jamals data staat Cajamar als **betaling** van €122.094 (2024: €5.494, 2025: €116.600), niet als lopende hypotheek. Of er nu nog een hypothecaire lening bij Cajamar openstaat, kon ik **niet vaststellen**. Zonder de hypotheekakte (escritura de préstamo hipotecario) is dit niet te beantwoorden.

### 2.4 Voorkoming van dubbele belasting — dit is de kern

Spanje mag heffen over het onroerend goed dat op zijn grondgebied ligt. Nederland geeft daarvoor een **vrijstelling**, berekend met een evenredigheidsbreuk.

Het Besluit voorkoming dubbele belasting 2001 (wetten.overheid.nl) regelt dit:

- **Artikel 22:** *"Een binnenlandse belastingplichtige is vrijgesteld van de inkomstenbelasting die betrekking heeft op buitenlands voordeel uit sparen en beleggen."*

- **Artikel 24, lid 2** geeft de breuk: de vermindering is *"het bedrag dat tot de belasting ... in dezelfde verhouding staat als het rendement van de rendementsgrondslag in het buitenland staat tot het noemerinkomen."*

## Hoe dat uitpakt, in gewone taal:

1. De Spaanse woning telt gewoon **mee** in de box 3-grondslag.
2. Over het forfaitaire rendement van die woning krijgt Jamal een **vermindering**, zodat Nederland er per saldo niets over heft.
3. **Maar:** de woning gebruikt wél een deel van het **heffingsvrij vermogen** op. Daardoor wordt het Nederlandse spaargeld en beleggingsvermogen sneller belast dan zonder de Spaanse woning.

Dat laatste is het echte effect. Zie het rekenvoorbeeld in hoofdstuk 6.

**Let op — verdrag NL-Spanje 1971.** Het belastingverdrag tussen Nederland en Spanje dateert van **16 juni 1971**. Ik heb de **letterlijke verdragstekst niet kunnen openen**: de PDF van de Belastingdienst was niet leesbaar (LZW-compressie) en verdragenbank.overheid.nl gaf een 404. De artikelnummers voor onroerend goed (art. 6), vermogenswinst (art. 13), vermogen (art. 23) en voorkoming (art. 24) noem ik hier **op basis van de gangbare nummering, niet uit een geopende bron**. Wie dit hard nodig heeft, moet de verdragstekst zelf opvragen.

## 2.5 Tegenbewijsregeling werkelijk rendement

Sinds 1 juli 2025 kan een belastingplichtige aantonen dat zijn **werkelijke rendement lager is** dan het forfait. Dan wordt over het werkelijke rendement geheven.

Wat telt mee volgens de Belastingdienst:

| WEL                                                                       | NIET                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ontvangen huur                                                            | gemaakte kosten ("Bij het opgeven van uw werkelijk rendement mag u gemaakte kosten niet aftrekken")           |
| waardestijging én waardedaling, ook ongerealiseerd                        | heffingsvrij vermogen ("Bij het werkelijk rendement is er geen vrijstelling. Dat heeft de Hoge Raad bepaald") |
| rente op box 3-schulden (aftrekbaar)                                      |                                                                                                               |
| vanaf 2026: een bijtelling voor <b>eigen gebruik</b> van de tweede woning |                                                                                                               |

Berekening voor onroerend goed: *"Waardeverandering hele belastingjaar" + "Ontvangen huur" = "Werkelijk rendement"*. Voor een woning in het buitenland is de waardeverandering *"de waarde in het economisch verkeer aan het einde van het belastingjaar verminderd met de waarde in het economisch verkeer aan het begin van het belastingjaar"*.

**Wat dit voor Jamal betekent.** Bij een Spaanse woning is de tegenbewijsregeling meestal **ongunstig**:

- Een woning die in waarde stijgt levert al snel méér dan 6 % werkelijk rendement op.
- Kosten (IBI, gemeenschap, onderhoud, IRNR) mogen er **niet** vanaf.
- Vanaf 2026 komt er nog een bijtelling voor eigen gebruik bovenop.

Alleen in een jaar met **waardedaling** kan het gunstig zijn. Reken het per jaar door, kies niet blind.

## 2.6 Wet werkelijk rendement (2028)

- Beoogde ingangsdatum: *"Het wetsvoorstel werkelijk rendement box 3 moet op 1 januari 2028 ingaan."*
- De Tweede Kamer stemde in op **12 februari 2026**.
- Het kabinet aan het onderzoeken: *"Wel kijkt het kabinet de komende tijd naar aanpassingen binnen de vermogensaanwasbelasting... Daarnaast onderzoekt het kabinet wat nodig is voor een vermogenswinstbelasting."* (brief 19 juni 2026)
- Tarief in het nieuwe stelsel: **niet gevonden**.

**Gevolg voor buitenlands vastgoed:** of onroerend goed onder een **vermogensaanwasbelasting** (jaarlijks over de waardegroei) of een **vermogenswinstbelasting** (pas afrekenen bij verkoop) gaat vallen, **staat nog niet vast**. Dat verschil is voor Jamal groot. Blijven volgen.

## 3. Verhuur

### 3.1 Spanje — vergunning

**Licencia turística.** Toeristische verhuur is in Spanje geregeld **per autonome regio**. De regels van Comunitat Valenciana, Murcia en Andalucía verschillen. Ik heb geen officiële regionale vergunningpagina kunnen openen. **Regels en kosten: niet gevonden.**

**Registro Único / Ventanilla Única Digital.** Bij Real Decreto 1312/2024 (23 december 2024) is een landelijk *Registro Único de Arrendamientos* ingevoerd, met effect vanaf **1 juli 2025**: elke woning die kort of tijdelijk wordt verhuurd moet een uniek registratienummer hebben.

**Let op.** Er zijn berichten dat het Tribunal Supremo dit registerprocedure in mei 2026 **nietig** heeft verklaard omdat de staat de bevoegdheid van de regio's zou overschrijden. Ik heb dat **niet uit een officiële bron kunnen bevestigen** (de site van het ministerie gaf een 403). Behandelen als onzeker — controleren vóór je gaat verhuren.

**EU-verordening 2024/1028** (kortetermijnverhuur) geldt hoe dan ook. Van toepassing vanaf **20 mei 2026**. Verhuurders moeten "*accurate information about each rental accommodation, such as address, number of beds and necessary permits*" geven plus hun eigen identificatiegegevens. Platforms moeten woningen laten zien via het **registratienummer**, steekproeven doen en valse of ongeldige nummers melden aan de autoriteiten.

### 3.2 Spanje — IVA (btw)

| SITUATIE                            | IVA                                                                               |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Verhuur <b>zonder</b> hoteldiensten | <b>vrijgesteld.</b> " <i>el arrendador no debe presentar ni ingresar el IVA</i> " |
| Verhuur <b>met</b> hoteldiensten    | <b>belast tegen 10 %</b> , " <i>como un establecimiento hotelero</i> "            |

Wat géén hoteldienst is volgens de AEAT: schoonmaak bij check-in/check-out, technisch onderhoud, schoonmaak van gemeenschappelijke ruimtes.

Wat wél: permanente receptie en klantcontact, dagelijkse schoonmaak, wisselen van linnengoed, wasserij, restauratie.

### 3.3 Spanje — wanneer wordt het een onderneming?

Verhuurinkomsten zijn normaal *rendimientos del capital inmobiliario*. Het wordt pas een economische activiteit "*cuando para desarrollar la actividad dispongas, al menos, de una persona empleada con contrato laboral y jornada completa*" — dus pas met minstens één fulltime werknemer in loondienst.

### 3.4 Platformen melden aan Hacienda

De AEAT verwijst naar **modelo 179**, de informatieve aangifte voor de verhuur van toeristische woningen. Platforms leveren dus data aan. Ga ervan uit dat Hacienda een Airbnb- of Booking-verhuur **ziet**.

**Let op.** Of modelo 179 inmiddels is vervangen door de DAC7-rapportage kon ik niet vaststellen. Niet gevonden.

### 3.5 Nederland bij verhuur

Privéverhuur blijft in **box 3**. Het wordt pas box 1 (resultaat uit overige werkzaamheden) bij "**meer dan normaal vermogensbeheer**" — bijvoorbeeld als Jamal zelf structureel arbeid verricht die het rendement verhoogt, of zelf verbouwt en exploiteert.

**Let op.** Dit criterium heb ik **niet** uit een geopende Belastingdienst-bron kunnen citeren. Het is de gangbare regel, maar hier zonder bronbevestiging. Bij serieuze verhuurplannen: laten toetsen.

Belangrijk: onder het **huidige** box 3-stelsel is de huur zelf niet los belast; het forfait is leidend. Onder de **tegenbewijsregeling** telt de huur wél mee (zie 2.5). Voor de Spaanse woning geldt daarbij nog steeds de vrijstelling ter voorkoming van dubbele belasting.

---

## 4. Overlijden en schenken

### 4.1 Welk erfrecht? EU-verordening 650/2012

- Hoofregel: het erfrecht van het land van de **laatste gewone verblijfplaats**. In een testament kun je kiezen voor het recht van je **nationaliteit**.
- Geldt voor overlijdens vanaf **17 augustus 2015**. Er is een **Europese erfrechtverklaring**, in alle lidstaten erkend zonder extra formaliteiten.
- **Cruciaal**: de verordening gaat **niet over belasting**. Ze sluit "*ontvangsten (bijvoorbeeld fiscale zaken)*" uit. Een rechtskeuze verandert dus **niets** aan de Spaanse erfbelasting.

notaris.nl zegt het zo: "*In een testament kun je vastleggen welk erfrecht op jouw nalatenschap van toepassing is.*" En: "*Als Nederlander kun je kiezen voor het Nederlands erfrecht.*" En: "*De rechtskeuze geldt in alle landen binnen de EU, behalve Denemarken, Ierland en het Verenigd Koninkrijk.*"

**Waarom dit voor Jamal telt.** Zonder rechtskeuze kan bij overlijden het Spaanse erfrecht op de Spaanse woning worden losgelaten. Spanje kent **legitieme porties** die anders liggen dan in Nederland. Een rechtskeuze voor Nederlands recht in het Nederlandse testament voorkomt dat.

### 4.2 Spaanse erfbelasting (Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones)

Een woning in Spanje valt altijd onder de Spaanse erfbelasting, ook als niemand in Spanje woont (**obligación real**).

| PUNT             | WAT DE BRON ZEGT                                                                                                                                                                                           |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Waar aangeven    | Oficina Nacional de Gestión Tributaria (ONGT), " <i>Paseo de la Castellana 147, 28046 Madrid</i> "                                                                                                         |
| Formulier        | <b>modelo 650</b> (mortis causa), modelo 651 (schenking)                                                                                                                                                   |
| Termijn          | <b>6 maanden</b> vanaf het overlijden                                                                                                                                                                      |
| Uitstel          | " <i>Se puede solicitar una prórroga por un plazo igual al señalado para su presentación, dentro de los cinco primeros meses</i> " — dus 6 maanden extra, aan te vragen in de eerste 5 maanden. Wel rente. |
| Regionale regels | " <i>Pueden optar por la normativa autonómica, tanto los residentes en la Unión Europea y el Espacio Económico Europeo, como los residentes en países terceros</i> "                                       |

Dat laatste is het gevolg van het arrest van het **Hof van Justitie EU van 3 september 2014 (C-127/12)**, uitgewerkt in Ley 26/2014. Sindsdien mogen niet-inwoners de regionale kortingen toepassen van de regio waar hun Spaanse bezit ligt.

**Let op.** Dat arrest en Ley 26/2014 komen uit zoekresultaten, niet uit een pagina die ik geopend heb. De AEAT-pagina zelf bevestigt wél het gevolg (de keuzemogelijkheid). Behandel de vindplaats als onzeker, het gevolg als bevestigd.

**Hoeveel korting per regio? Niet gevonden.** Comunitat Valenciana, Murcia en Andalucía kennen alle drie ruime kortingen voor echtgenoot en kinderen, maar ik heb **geen officiële regionale bron kunnen openen**. Dit is een concrete vraag voor de gestor, en het antwoord hangt af van hoofdstuk 0.

### 4.3 Nederlandse erfbelasting

Nederland heft erfbelasting over het **wereldvermogen** van een inwoner. De Spaanse woning zit daar dus in.

Het **Besluit voorkoming dubbele belasting 2001** geeft een vermindering. Volgens wetten.overheid.nl regelt **artikel 47** algemeen dat aan een binnenlandse belastingplichtige, ter verrekening van "**vanwege een andere Mogendheid geheven erfbelasting**", een vermindering wordt verleend — met een maximum. De wettekst is niet specifiek beperkt tot onroerende zaken (correctie t.o.v. versie 1, die dit te specifiek omschreef); het gaat om buitenlands vermogen in het algemeen. Het verrekeningsmechanisme zelf blijft ongewijzigd.

Dus: **verrekening**, niet vrijstelling. Je betaalt per saldo het hoogste van de twee, niet twee keer.

Er is **geen** erfbelastingverdrag tussen Nederland en Spanje voor zover ik heb kunnen nagaan — **niet vastgesteld**, ik heb daar geen bron voor geopend.

4.4 Een Spaans testament naast het Nederlandse: wel of niet?

Wat de bronnen dragen: een **rechtskeuze voor Nederlands recht** in het Nederlandse testament is voldoende om het Nederlandse erfrecht te laten gelden (verordening 650/2012 + notaris.nl).

Praktisch argument vóór een apart Spaans testament (**let op: niet uit een geopende bron**): de afwikkeling in Spanje gaat sneller als er een Spaans testament in het *Registro de Últimas Voluntades* staat, want dan hoeft de Spaanse notaris niet te wachten op vertaalde en gelegaliseerde Nederlandse stukken. Gangbaar advies, geen verplichting. **Voorleggen aan de notaris.**

Komt er een Spaans testament: laat het **alleen over de Spaanse goederen** gaan en de Nederlandse rechtskeuze **niet** herroepen. Anders vernietigen de twee elkaar.

5. Praktisch: documenten en jaarkalender

5.1 Welke documenten Jamal in huis moet hebben

| DOCUMENT                                                 | WAARVOOR                                                                                        |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Escritura de compraventa (notariële akte)                | eigendom, aankoopdatum, aankoopprijs, ligging, eigendomsverhouding                              |
| NIE van Jamal én zijn vrouw                              | elke Spaanse aangifte                                                                           |
| Laatste IBI-biljet                                       | hierop staan <b>valor catastral</b> en <b>referencia catastral</b> — zonder dit geen modelo 210 |
| Modelo 210-bewijzen vanaf 2023                           | bewijs dat de IRNR is aangegeven en betaald                                                     |
| Hypotheekakte Cajamar (indien er een lening is)          | box 3-schuld in Nederland; ook nodig bij verkoop                                                |
| Nota simple uit het Registro de la Propiedad             | actuele eigendoms- en hypotheekstatus                                                           |
| Facturen van verbouwing (Rodrigo Reformas)               | verhogen de verkrijgingsprijs, verlagen de winst bij verkoop                                    |
| Aankoopkosten (notaris, register, ITP/AJD)               | idem                                                                                            |
| Nederlands testament met <b>rechtskeuze</b>              | erfrecht                                                                                        |
| Nederlandse aangiften IB waarin de woning in box 3 staat | voorkoming dubbele belasting                                                                    |

5.2 Jaarkalender

| WANNEER                                    | WAT                                                         |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| per gemeente, termijn <b>niet gevonden</b> | <b>IBI</b> betalen (Spanje)                                 |
| per gemeente, termijn <b>niet gevonden</b> | <b>basura</b> betalen (Spanje)                              |
| 1 maart – 1 mei                            | Nederlandse aangifte inkomstenbelasting, woning in box 3    |
| 1 jan – 31 dec 2026                        | modelo 210 <b>renta imputada over 2025</b>                  |
| 1 apr – 31 dec 2027                        | modelo 210 <b>renta imputada over 2026</b> (nieuwe termijn) |
| 1 – 20 januari                             | modelo 210 huur, jaarlijks gebundeld, over 2024 en 2025     |

| WANNEER                        | WAT                                                                      |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 1 – 20 april                   | modelo 210 huur, jaarlijks gebundeld, vanaf boekjaar 2026                |
| 8 april – 30 juni              | modelo D-714 patrimonio — <b>niet van toepassing</b> bij Jamals vermogen |
| binnen 4 maanden na verkoop    | modelo 210 vermogenswinst (3 maanden, na 1 maand wachttijd)              |
| binnen 30 dagen na verkoop     | plusvalía municipal bij de gemeente                                      |
| binnen 6 maanden na overlijden | modelo 650 erfbelasting bij de ONGT                                      |

### 5.3 Boetes bij niet-aangifte

Uit de Ley 58/2003 General Tributaria, **artikel 27** (recargo bij te late aangifte **zonder** dat de fiscus erom heeft gevraagd): de systematiek begint bij 1 %, plus een opslag per volle maand vertraging, tot **12 maanden**; daarna geldt **15 %** plus **intereses de demora**.

Doe je de aangifte pas nadat de AEAT je heeft aangeschreven, dan is het geen recargo meer maar een **sanción** (artikel 191, boete wegens niet-betalen), met een zwaardere uitkomst.

**De les:** te laat maar **uit jezelf** aangeven is fors goedkoper dan wachten tot Hacienda belt. Als er over 2023, 2024 en 2025 niets is ingediend, is vrijwillig inhalen de goedkoopste route.

**Let op.** De exacte staffel (percentage per maand) kon ik niet letterlijk uit de BOE-tekst overnemen. De hoofdlijn hierboven is bevestigd, het detail niet. Laat de gestor het precieze bedrag berekenen.

## 6. Rekenvoorbeeld

**Alle bedragen hieronder rusten op AANNAMES.** De valor catastral is onbekend. De WEV is onbekend. De eigendomsverhouding is onbekend. Dit is een rekenmodel, geen aanslag.

**Aannames:** valor catastral **€150.000**, herzien na 1-1-2012 (dus 1,1 %); waarde in het economisch verkeer **€391.000**, waardepeildatum **1-1-2025** voor de waarde van de woning (Belastingdienst, pagina 2e woning: waarde in het economisch verkeer op 1 januari van het jaar vóór het aangiftejaar, WOZ-systematiek); let op: de peildatum van de rendementsgrondslag zelf is 1-1-2026 (art. 5.2 lid 1 Wet IB 2001, toegevoegd 9-9-2026). Zie 2.1, gecorrigeerd t.o.v. versie 1 die abusievelijk 1-1-2026 gebruikte); Jamal en zijn vrouw ieder 50 % eigenaar en fiscale partners; geen Spaanse hypotheekschuld meer open; daarnaast **€50.000** Nederlandse banktegoeden; eigen gebruik, geen verhuur.

### 6a. IRNR eigen gebruik per jaar (Spanje)

| STAP                      | BEDRAG                                        |
|---------------------------|-----------------------------------------------|
| valor catastral           | € 150.000                                     |
| × 1,1 %                   | € 1.650                                       |
| × 19 %                    | <b>€ 313,50 per jaar</b>                      |
| verdeeld over 2 eigenaren | € 156,75 elk, <b>twee aparte modelo 210's</b> |

Bij 2 % in plaats van 1,1 % zou het € 570 per jaar zijn.

Over 2023, 2024 en 2025 samen is dat dus ruwweg **€ 940 tot € 1.710**, plus recargo als het te laat komt.

### 6b. Box 3 in Nederland 2026, met voorkoming

| STAP                                               | BEDRAG          |
|----------------------------------------------------|-----------------|
| Spaanse woning (overige bezittingen) × 6,00 %      | € 23.460        |
| Banktegoeden € 50.000 × 1,28 %                     | € 640           |
| <b>Totaal forfaitair rendement</b>                 | <b>€ 24.100</b> |
| Rendementsgrondslag                                | € 441.000       |
| Heffingsvrij vermogen (fiscale partners)           | – € 118.714     |
| Grondslag sparen en beleggen                       | € 322.286       |
| Aandeel (322.286 / 441.000)                        | 73,08 %         |
| Belastbaar voordeel (24.100 × 73,08 %)             | € 17.612        |
| Belasting 36 %                                     | <b>€ 6.340</b>  |
| Vermindering voorkoming (23.460 / 24.100 = 97,3 %) | – € 6.172       |
| <b>Netto box 3-heffing</b>                         | <b>≈ € 168</b>  |

**Vergelijking zonder de Spaanse woning:** grondslag € 50.000, heffingsvrij vermogen € 118.714 → **€ 0 belasting**.

**Conclusie:** Nederland heft per saldo **niets** over de Spaanse woning zelf. Maar de woning "vult" het heffingsvrij vermogen, waardoor het Nederlandse spaargeld wél belast wordt. In dit voorbeeld kost dat ongeveer **€ 168 per jaar**. Met méér Nederlands vermogen loopt dat bedrag snel op.

**Let op.** De volgorde van de berekening (eerst evenredig toerekenen, dan de breuk) kan bij de Belastingdienst net iets anders uitvallen. De richting en de orde van grootte kloppen; het exacte bedrag moet uit de aangiftesoftware komen.

## 6c. Verkoop over 10 jaar, € 100.000 winst

**Aannames:** verkoopprijs € 491.000, verkrijgingsprijs € 391.000, winst € 100.000.

| Post | Bedrag |

|---|---|

| Spaanse winstbelasting: 19 % over € 100.000 | € 19.000 |

| Inhouding koper: 3 % van € 491.000 (modelo 211) | € 14.730 |

| **Bij te betalen bij modelo 210 | € 4.270 |**

| Plusvalía municipal | **niet te bepalen** — per gemeente |

| Nederlandse belasting over de winst, huidig stelsel | **€ 0** — box 3 kent geen vermogenswinstbelasting, en de vrijstelling geldt |

| Nederlandse belasting onder de Wet werkelijk rendement (vanaf 2028) | **nog niet vast** — vermogensaanwas of vermogenswinst is nog niet besloten. Vrijstelling voor Spaans vastgoed blijft dan naar verwachting gelden, maar dat is niet bevestigd |

De winst mag worden verlaagd met aankoopkosten (notaris, register, ITP/AJD) en met aantoonbare verbouwingskosten. Vandaar dat de facturen van **Rodrigo Reformas** bewaard moeten blijven.

## 7. Wat dit voor Jamal betekent — 8 acties

1. **Zoek de escritura op en stel de regio vast.** Comunitat Valenciana, Región de Murcia of Andalucía? Alles hierna hangt hiervan af. De data wijzen op **Cartagena / Mar Menor (Región de Murcia)**, maar dat is een afleiding, geen bewijs.
2. **Controleer of de modelo 210 sinds 2023 is ingediend.** Dit is de grootste financiële blootstelling. Er is aangifteplicht per eigenaar, per jaar, óók zonder verhuur. Is er niets ingediend: **vrijwillig inhalen**, dan geldt de recargo van artikel 27 en niet de zwaardere sanctie.

- 3. **Haal het laatste IBI-biljet op.** Daar staat de valor catastral. Zonder dat getal is elke berekening in dit stuk een aanname. Controleer meteen of de IBI en de basura daadwerkelijk betaald zijn — die lopen normaal via automatische incasso.
- 4. **Schakel een gestor / asesor fiscal in de juiste regio in.** Een fiscaal vertegenwoordiger is **niet verplicht** voor EU-inwoners, maar een gestor die modelo 210 jaarlijks indient voorkomt precies het probleem uit actie 2. Vraag vooraf een prijsopgave; ik heb geen betrouwbare tarieven gevonden.
- 5. **Leg de rechtskeuze voor Nederlands recht vast in het testament.** Verordening 650/2012 maakt dat mogelijk. Bespreek meteen met de notaris of een apart Spaans testament voor alléén de Spaanse goederen zinvol is.
- 6. **Zoek uit of er nog een Cajamar-hypothek openstaat.** Zo ja: die schuld hoort in box 3 en verlaagt de grondslag. Vraag een **nota simple** op bij het Registro de la Propiedad; daar staat de hypothek op.
- 7. **Zet de woning goed in de Nederlandse aangifte.** Waarde in het economisch verkeer per 1 januari, niet de valor catastral. En **claim de aftrek ter voorkoming van dubbele belasting** — die gaat niet automatisch als de woning niet als buitenlands bezit is aangemerkt. Controleer de aangiften 2023, 2024 en 2025 hierop.
- 8. **Beslis vóórdát er verhuurd wordt.** Verhuur zet drie dingen in gang tegelijk: een regionale **licencia turística**, het **registratienummer** (EU-verordening 2024/1028 vanaf 20 mei 2026), en mogelijk **10 % IVA** als er hoteldiensten bij komen. Platforms melden de omzet aan Hacienda. Niet eerst verhuren en dan regelen.

**Aandachtspunt buiten de scope van dit stuk:** de aankoop is betaald vanaf de zakenrekening en is privé. Dat betekent **privéopnamen** in de eenmanszaak/VOF. Controleer of dat correct in de jaarrekeningen 2023-2025 is verwerkt en of het geen negatief kapitaal of een fiscale-eenheidsprobleem oplevert. Dat hoort in een apart onderzoek.

## 8. Wat ik niet kon vaststellen

**Over het bezit zelf:** waar het precies ligt (geen escritura; alleen een afleiding uit betaalgedrag), de valor catastral (staat op het IBI-biljet), of het één woning of meerdere is, de eigendomsverhouding tussen Jamal en zijn vrouw, en of er nog een Cajamar-hypothek openstaat (de data tonen betalingen, geen leningsaldo).

**Over de naleving:** of modelo 210 ooit is ingediend sinds 2023 — geen bewijsstukken in de dossiers.

**Bronnen die ik niet open kreeg:**

| ONDERWERP                                                          | WAAROM                                                    |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Letterlijke tekst verdrag NL-Spanje 1971                           | Belastingdienst-PDF onleesbaar, verdragenbank 404         |
| Betaaltermijn IBI en basura                                        | verschilt per gemeente, geen officiële bron               |
| Kosten van een gestor                                              | geen officiële bron                                       |
| Regionale kortingen erfbelasting (Murcia / Valencia / Andalucía)   | regionale belastingsite gaf 404                           |
| Regels licencia turística per regio                                | geen officiële regionale bron                             |
| Of het Registro Único echt is vernietigd door het Tribunal Supremo | alleen een nieuwsbericht, ministeriesite gaf 403          |
| Termijn modelo 211 (de 3 %-inhouding)                              | stond niet op de AEAT-pagina                              |
| Of modelo 179 is vervangen door DAC7                               | niet gevonden                                             |
| Of er een erfbelastingverdrag NL-Spanje bestaat                    | geen bron voor geopend                                    |
| Criterium "meer dan normaal vermogensbeheer"                       | geen Belastingdienst-pagina die het letterlijk formuleert |
| Tarief in de Wet werkelijk rendement 2028                          | staat nog niet vast                                       |
| NIE-aanvraagprocedure                                              | nederlandwereldwijd.nl gaf geen inhoud terug              |

---

## 9. Bronnen

Alle pagina's hieronder zijn op **8 september 2026** zelf geopend (WebFetch). Wat een 404/403 of een onleesbare PDF gaf, staat hier niet in de lijst maar wel in hoofdstuk 8.

### Spanje — Agencia Tributaria (AEAT)

1. Nota modificaciones en plazos de presentación del modelo 210 (Orden HAC/623/2026) — [https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/todas-gestiones/impuestos-tasas/impuesto-sobre-renta-no-residentes/modelo-210-irnr\\_a-no-residentes-permanente/nota-modificaciones-plazos-presentacion-modelo-210.html](https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/todas-gestiones/impuestos-tasas/impuesto-sobre-renta-no-residentes/modelo-210-irnr_a-no-residentes-permanente/nota-modificaciones-plazos-presentacion-modelo-210.html)
2. Declaración del IRNR sin establecimiento permanente — modelo y plazo — <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/no-residentes/irnr-sin-establecimiento-permanente/declaracion-irnr-sin-establecimiento-permanente/modelo-plazo-declaracion.html>
3. Manual de Tributación de No Residentes — Rentas imputadas de bienes inmuebles urbanos — <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/ayuda/manuales-videos-folletos/manuales-practicos/manual-tributacion-no-residentes/capitulo-03-tributacion-rentas-comunes-nr/rentas-imputadas-bienes-inmuebles-urbanos.html>
4. Cuestiones específicas sobre tributación de inmuebles — tipos de rentas — <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/no-residentes/irnr-sin-establecimiento-permanente/cuestiones-especificas-sobre-tributacion-inmuebles.html>
5. Renta imputada de inmueble urbano para uso propio — <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/no-residentes/irnr-sin-establecimiento-permanente/cuestiones-especificas-sobre-tributacion-inmuebles/renta-imputada-inmueble-urbano-uso-propio.html>
6. Retención del adquirente de un inmueble (3 %, modelo 211) — <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/no-residentes/irnr-sin-establecimiento-permanente/retenciones-irnr-sin-establecimiento-permanente/retencion-adquirente-inmueble.html>
7. Ejemplos de cumplimentación modelo 210 — rendimientos derivados del arrendamiento de inmuebles urbanos — [https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/todas-gestiones/impuestos-tasas/impuesto-sobre-renta-no-residentes/modelo-210-irnr\\_a-no-residentes-permanente/\\_ejemplos-cumplimentacion/rendimientos-derivados-arrendamiento-inmuebles-urbanos.html](https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/todas-gestiones/impuestos-tasas/impuesto-sobre-renta-no-residentes/modelo-210-irnr_a-no-residentes-permanente/_ejemplos-cumplimentacion/rendimientos-derivados-arrendamiento-inmuebles-urbanos.html)
8. IRNR: rentas obtenidas sin establecimiento permanente (overzicht) — <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/no-residentes/irnr-sin-establecimiento-permanente.html>
9. Representación y responsabilidad solidaria en el IRNR — <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/no-residentes/irnr-sin-establecimiento-permanente/representacion-responsabilidad-solidaria-irnr.html>
10. No residentes: tributación de inmuebles — <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/vivienda-otros-inmuebles/no-residentes-tributacion-inmuebles.html>
11. Exigibilidad del Impuesto sobre el Patrimonio a los no residentes — <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/no-residentes/impuesto-sobre-patrimonio/exigibilidad-impuesto-sobre-patrimonio-no-residentes.html>
12. Declaración del Impuesto sobre el Patrimonio por no residentes (modelo D-714) — <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/no-residentes/impuesto-sobre-patrimonio/declaracion-impuesto-patrimonio-no-residentes.html>
13. Manual práctico Patrimonio 2025 — principales novedades (termijn 8-4 t/m 30-6-2026) — <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/ayuda/manuales-videos-folletos/manuales-practicos/patrimonio-2025/principales-novedades.html>
14. Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (no residentes) — preguntas frecuentes — <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/no-residentes/impuesto-sobre-sucesiones-donaciones/preguntas-frecuentes.html>
15. Adquisiciones mortis causa, modelo 650 — plazos de presentación — <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/no-residentes/impuesto-sobre-sucesiones-donaciones/adquisiciones-mortis-causa-modelo-650/plazos-presentacion.html>
16. Alquiler un apartamento turístico, ¿tengo que ingresar IVA? — <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/iva/iva-operaciones-inmobiliarias/alquilo-apartamento-turistico-tengo-que-iva.html>
17. Tributación del alquiler de apartamentos turísticos — cómo tributan — [https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/vivienda-otros-inmuebles/tributacion-arrendador-viviendas-otros-inmuebles/tributacion-alquiler-apartamentos-turisticos\\_.html](https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/vivienda-otros-inmuebles/tributacion-arrendador-viviendas-otros-inmuebles/tributacion-alquiler-apartamentos-turisticos_.html)

### Spanje — overig

18. Portal del Catastro — usos fiscales (valor catastral, IBI, 1,1 % / 2 %) — [https://www.catastro.hacienda.gob.es/es-ES/usos\\_fiscales.html](https://www.catastro.hacienda.gob.es/es-ES/usos_fiscales.html)
19. BOE — RDLeg 2/2004, Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (IBI art. 60 e.v., plusvalía art. 104, 106, 110) — <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-4214>
20. BOE — Ley 58/2003 General Tributaria, art. 27 (recargos) en art. 191 (sancties) — <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2003-23186>

### Nederland

21. Belastingdienst — Hoe is het box 3-inkomen op mijn voorlopige aanslag 2026 berekend? (forfaits 2026, heffingsvrij vermogen, tarief) — <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/box-3/content/berekening-box-3-inkomen-2026>

22. Belastingdienst — 2e woning (waarde in het economisch verkeer bij buitenlandse woning) — [https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/vermogen\\_en\\_aanmerkelijk\\_belang/vermogen/wat\\_zi](https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/vermogen_en_aanmerkelijk_belang/vermogen/wat_zi)

23. Belastingdienst — Wat is mijn werkelijk rendement? — <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/box-3/content/wat-is-mijn-werkelijk-rendement>

24. Belastingdienst — Berekening werkelijk rendement op onroerende zaken — [https://www.belastingdienst.nl/data/online\\_aangifte/ola/ib345e/meer\\_info/berekening\\_werkelijk\\_rendement\\_onroerende\\_zaken\\_nederland](https://www.belastingdienst.nl/data/online_aangifte/ola/ib345e/meer_info/berekening_werkelijk_rendement_onroerende_zaken_nederland)

25. Belastingdienst — Betaal ik dubbel belasting als ik inkomsten heb uit 2 landen? — <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/buitenland/content/voorkomen-dubbel-belasting-betalen>

26. Rijksoverheid — Box 3: rechtsherstel en tegenbewijsregeling — <https://www.rijksoverheid.nl/themas/werk/inkomstenbelasting/box-3>

27. Rijksoverheid — Tijdelijk Wet werkelijk rendement box 3 (1-1-2028) — <https://www.rijksoverheid.nl/themas/werk/inkomstenbelasting/plannen-werkelijk-rendement-box-3/tijdelijk-werkelijk-rendement-box-3>

28. wetten.overheid.nl — Besluit voorkoming dubbele belasting 2001 (art. 22, 24 box 3; art. 47 erfbelasting) — <https://wetten.overheid.nl/BWBR0012095>

Europa en notariaat

29. EUR-Lex — samenvatting Verordening (EU) nr. 650/2012, Europese erfrechtverordening — <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/NL/LSU/?uri=celex:32012R0650>

30. EUR-Lex — samenvatting Verordening (EU) 2024/1028, kortetermijnverhuur (van toepassing 20 mei 2026) — <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/NL/ALL/?uri=LEGISSUM:4792026>

31. notaris.nl — Testament: bezit in het buitenland (rechtskeuze) — <https://www.notaris.nl/testament/bezit-in-het-buitenland>

Eigen data van Jamal (geen webbron)

32. /Users/macbookjamal/financieel-advies/data/creditcard-gecategoriseerd.csv — Spaanse transacties, gebruikt voor de regio-afleiding in hoofdstuk 0.

33. /Users/macbookjamal/financieel-advies/analyses/creditcard-2023-2026.md — bedragen Rodrigo Homes, Cajamar, Martinez-Abarca, Rodrigo Reformas.

Correctielogboek (onafhankelijke controle, 2026-09-09)

84 claims gecontroleerd tegen zelf geopende bronnen: 71 KLOPT, 2 FOUT, 11 NIET TE VERIFIËREN. Volledig controlerapport: `spanje-vastgoed-en-verdrag-CHECK.md` . Origineel (versie 1) bewaard als `spanje-vastgoed-en-verdrag.md.v1` .

| WAS (V1)                                                                                          | NU (V2)                                                                                                     | BRON VAN DE CORRECTIE                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| §1.6 patrimonio-tabel: aangifteplicht bij vermogen >€2.000.000, zonder hedge                      | zelfde claim, met "let op: niet geverifieerd"                                                               | AEAT exigibilidad-patrimonio-pagina noemt deze drempel niet expliciet                       |
| §1.7 plusvalía art. 106/110, zonder hedge                                                         | zelfde claim, met "let op: niet geverifieerd"                                                               | BOE-pagina RDLeg 2/2004 bij herbevestiging herhaaldelijk afgekapt vóór art. 106/110         |
| §6a/6b aanname: "waarde in het economisch verkeer per 1-1-2026"                                   | "waarde in het economisch verkeer per 1-1-2025 (peildatum voor box 3-jaar 2026)"                            | Belastingdienst 2e-woning-pagina: peildatum is 1 januari van het jaar vóór het aangiftejaar |
| §4.3: art. 47 Besluit vdb 2001 omschreven als specifiek voor "onroerende zaken in het buitenland" | art. 47 algemeen omschreven ("erfbelasting vanwege een andere Mogendheid"), niet beperkt tot onroerend goed | wetten.overheid.nl BWBR0012095, letterlijke wettekst art. 47                                |

Overige 80 claims: geen wijziging. Waar het origineel al zelf "niet gevonden" of "let op" schreef (verdragstekst 1971, erfbelastingverdrag NL-Spanje, recargo-staffel art. 27, Tribunal Supremo-uitspraak mei 2026, modelo 179/DAC7, termijn modelo 211, IBI/basura-termijn, kosten gestor), bleek dat bij herbevestiging terecht — deze blijven ongewijzigd staan.