

Recht en vakantieverhuur in Valencia

Hoeveel mensen zijn er niet die gedurende bepaalde periodes hun tweede woning in Spanje verhuren aan vakantiegangers. Volgens een studie van de Universiteit van Salamanca, enkel gericht op de nationale markt, spendeert 1/3 van de Spanjaarden gemiddeld 540 € per jaar aan een vakantiewoning en is er daarnaast nog een gemiddeld budget van 1.042 € om uit te geven aan andere kosten van de vakantie. Er zou jaarlijks meer dan 2 miljard euro omgaan in deze markt, die zich voor een groot deel lijkt te onttrekken aan de regels die van toepassing zijn op de hotelsector, maar ook aan belastingheffing en aan de consumentenbescherming. Een reactie van de overheden kon natuurlijk niet uitblijven. De nationale wetgever heeft de wetgeving op huur van woningen aangepast door de vakantieverhuur uit te sluiten en daarmee de deur te openen voor de deelstaten om hun eigen regelingen in het leven te roepen. In deze regelingen wordt gerefereerd aan de "toeristische woning".

Bijvoorbeeld Valencia. In 2009 had men onder druk van de hotelsector al wetge-

ving in het leven geroepen om meer grip te krijgen op de vakantieverhuur van woningen. Het Decreto 92/2009 werd toen in het leven geroepen om kleine ondernemingen, die 5 of meer woningen met regelmaat verhuurden, onder het regime van de hotelsector de plaatsen. De individuele eigenaar van een tweede woning, die deze af en toe verhuurde voor vakantie doeleinden, was vrijgesteld van die verplichtingen. Daar is een eind aan gekomen met een verscherping van de regelgeving aan het begin van 2015. Vanaf dat moment is iedereen die zijn woning verhuurd voor vakantie doeleinden, zonder uitzondering, verplicht om zich te registreren bij de dienst van toerisme en de woning moet voldoen aan de eisen van het Decreto 92/2009.

De nieuwe regeling schept veel onduidelijkheden. Vooralsnog lijkt het erop dat de verplichtingen rusten op de eigenaren die hun woning aanbieden via typische vakantiehuur kanalen en verhuren met "hoteldiensten". Dat wil zeggen dat als een woning wordt aangeboden via een portal op het internet dat zich specialiseert in vakantieverhuur, het Decreto 92/2009 van toepassing is. Ook als de woning niet wordt aangeboden via internet maar wel wordt verhuurd met hoteldiensten, is het Decreto 92/2009 van toepassing.

De verplichting van de eigenaar die minder dan 5 woningen verhuurt en onder de regeling valt is -samengevat- zich aan te melden in een speciaal register, elke wijziging in de omstandigheden te melden, waarheidsgetrouwe publiciteit te maken voor de woning met voldoende informatie over de voorwaarden en met vermelding van het registratienummer en de categorie waarbinnen de woning valt, de woning in perfecte staat te onderhouden, en uiteraard de woning schoon en gebruiksklaar op te leveren. Ook is de eigenaar verplicht alle prijzen te melden aan de regionale overheid.

Het niet voldoen aan de eisen kan bestraft worden met boetes tot meer dan 90.000 €, sluiting van de woning en uitsluiting van verhuur tot 3 jaar. Dat geldt voor eigenaren en tussenpersonen, maar ook de ondernemingen die portals op internet beheren riskeren een boete als ze een advertentie toelaten van een woning die niet voldoet aan de wettelijke eisen.

Tot zover wat je wellicht ook zou kunnen vinden met wat speurwerk op internet. Wat je niet leest is dat iedereen die zich aanmeldt en vervolgens voldoet aan de voorwaarden van deze regeling, ook een bezoekje kan verwachten van de belastingdienst. Een particuliere eigenaar die zijn woning verhuurt zonder hoteldiensten, is enkel verplicht om jaarlijks de inkomsten aan te geven en daarover 25% af te dragen, maar de eigenaar die hoteldiensten levert bij de verhuur wordt binnen de btw-wetgeving gezien als een ondernemer, die niet alleen verplicht is zich als zodanig aan te melden, maar ook verplicht is btw te heffen en af te dragen.

Het zal je niet verbazen dat er inmiddels een heftige strijd gaande is tussen voor- en tegenstanders van de regeling. Een analyse van de posities en argumenten gaat het bestek van dit artikel te buiten. Voorlopig is de regeling van kracht op het grondgebied van Valencia en lijken er zelfs plannen te zijn om in de toekomst de verhuur van toeristische woningen volledig te verbieden.

Deze column wordt verzorgd door Roeland van Passel (advocaat bij Lex Foris International Law) en Renato Zanardi (notaris bij Hak & Rein Vos juridisch adviseurs en notarissen). Zie ook www.zekerenvastgoedinspanje.nl.



Roeland B.C. van Passel

Deze column wordt verzorgd door Roeland van Passel (advocaat bij Lex Foris International Law) en Renato Zanardi (notaris bij Hak & Rein Vos juridisch adviseurs en notarissen). Zie ook www.zekerenvastgoedinspanje.nl.



Meesters in Spaans vastgoed!

Uw Nederlandstalige advocaat én notaris als adviseur in Spanje op locatie, voor al uw onroerend goed gerelateerde transacties in Spanje, zoals:

- ✓ Koop-/Verkoopbegeleiding
- ✓ Juridische bouwbegeleiding
- ✓ Vastgoedonderneming
- ✓ Verdeling van eigendom
- ✓ Schenking
- ✓ Overdracht ouders/kinderen
- ✓ Huur
- ✓ Vergunningen
- ✓ Belastingen
- ✓ Financieringen

Contactgegevens

📍 **Costa Blanca**
mr. Roeland van Passel (Abogado)
mr. Renato Zanardi (Nederlandse notaris)
☎ 965.020.254
✉ info@zekerenvastgoedinspanje.nl
🌐 www.zekerenvastgoedinspanje.nl

📍 **Nederland**
mr. Judy Tromp (Toegevoegd notaris)
☎ 0320-247394
✉ info@zekerenvastgoedinspanje.nl
🌐 www.zekerenvastgoedinspanje.nl

Deze website wordt aangeboden door Hak&Rein Vos juridisch adviseurs en notarissen en Lex Foris International Law.