

Recht en omschrijving van het onroerend goed

Tijdens de eerste overdracht van een woning die ik begeleidde in Spanje bleek het zwembad niet in de beschrijving in het Registro de Propiedad en evenmin in Catastro te zijn opgenomen. Ik vroeg de verkopende partij om dat aan te passen voordat we de notariële akte zouden tekenen. Uiteraard was dat niet gebeurd en dat werd pas nonchalant meegedeeld toen we al bij de Spaanse notaris aan tafel zaten om te tekenen. Mijn protest daartegen werd door de notaris beantwoord. Die zei dat dit niet gebruikelijk was, en bovendien overbodig.

Vandaag de dag is die situatie anders. In de afgelopen jaren is er een enorme inspanning gedaan door het Ministerie van Economische zaken (Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas). Ze hebben heel Spanje onder de loep genomen. Op basis van luchtfoto's zijn een groot deel van alle kaarten van het Catastro bijgewerkt. Het Catastro is een openbaar register van onroerende zaken dat bijvoorbeeld door Gemeentes wordt benut om IBI (Impuesto de Bienes Inmuebles) te heffen. Die belasting wordt geheven op het aantal m2 grond en bebouwing die iemand heeft. Je voelt het al aankomen, deze exercitie is voor de noodlijdende gemeentes omgezet in een goudmijn. Iedereen waarvan de omschrijving van de woning is aangepast op grond van de luchtfoto heeft om te beginnen een rekening gekregen van 60€ om die aanpassingen te verwerken in het Catastro. Aangezien de meeste aanpassingen bestaan uit een toename van het aantal m2 bebouwing, hebben ook de meeste eigenaren een aanslag ontvangen wegens achterstallige IBI van de afgelopen 4-5 jaar, veelal met een boete en met boeterente.

Maar daar houden sommige gemeentes niet op. De meeste aanbouwen en verbouwingen worden uitgevoerd zonder bouwvergunning. Het dichtmaken van het terras, een schuurtje aanbouwen, het zwembad, de barbecue, etc., vrijwel nooit werd (wordt) er een vergunning voor aangevraagd. Sommige gemeentes maken daar gebruik van en leggen vervolgens ook een aanslag op wegens illegale bouw, waarbij in extreme gevallen de gemeente ook daadwerkelijk overgaat tot afbraak, naast het opleggen van hoge boetes.

Maar ook daar houden de problemen niet op. Naast het Catastro kennen we ook het Registro de Propiedad. Dit is een register waar de eigendom van onroerend goed wordt bijgehouden, en wordt beheerd door de zogenaamde Registrador. Notarissen en Registradores hebben al sinds jaar en dag de verplichting te controleren of de omschrijving van Registro en Catastro op elkaar aansluiten, zodat er geen verschillen zijn. Dit heeft alles te maken met het heffen van belastingen uiteraard. Men gaat ervan uit dat het Registro de Propiedad accurater is en de Belastingdienst dus kan profiteren van eventuele aanpassingen (vooral uitbreidingen) in de beschrijving van onroerend goed. In de praktijk hebben notarissen en registradores zich daar echter nooit om bekommerd, tot een paar jaar geleden er crisis was en alles anders moest. Ook de meeste advocaten eisen tegenwoordig een exacte omschrijving van de opstal, en diegenen die dus een woning bezitten waar de omschrijving niet aansluit met de werkelijkheid worden op die manier gedwongen om de omschrijving aan te passen, en dat is niet goedkoop vanwege het hoge bureaucratische gehalte van de eisen waaraan de aanpassing moet voldoen.

Op die manier kan het dus voorkomen dat iemand die onoplettend een paar jaar geleden een woning heeft gekocht waar geen schulden op zaten, achteraf toch nog de pineut is, enkel en alleen omdat de werkelijkheid niet aansluit op de omschrijving van de opstal in het Catastro of Registro de Propiedad.

Daarnaast is de juiste omschrijving ook van belang om toekomstige burengeschillen te voorkomen. Met name in de rurale gebieden is het geregistreerde aantal vierkante meters kleiner dan de werkelijkheid. Dat deed men vroeger om belasting te sparen. Maar die besparing komt duur te staan als de slimme buurman meer vierkante meters registreert dan hij daadwerkelijk heeft, en er vervolgens aanspraak op maakt tegenover niet oplettende buitenlanders.

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. Aan deze column heeft Dineke Kool van Lex Foris International Law haar specifieke kennis over Spaanse belastingen bijgedragen.



Roeland van Passel



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.