

Recht en beëindiging van mede-eigendom van een woning in spanje

Een aantal tips om over na te denken vóór het maken van definitieve afspraken bij beëindiging van de mede-eigendom van de Spaanse woning.

“Scheiden doet lijden”

In een artikel las ik dat in Nederland de internetsites die aanbieden om online “doe het zelf” te kunnen scheiden inmiddels aardig zijn toegenomen. Toch blijkt dat het niet zo makkelijk werkt als het kopen van kleding of het boeken van een vliegticket. Scheiding is en blijft een moeilijk onderwerp, ook als beide partners het met elkaar eens kunnen worden over de gevolgen van de beslissing om uit elkaar te gaan. Scheiden leidt hoe dan ook tot ‘lijden’.

Verdeling van mede-eigendom van een Spaanse woning

In de praktijk kom ik tegen dat de gezamenlijke woning in Spanje onvoldoende aandacht krijgt bij het regelen van de gevolgen van de echtscheiding. Om die reden volgen hierna enkele tips om in overweging te nemen vóórdat definitieve afspraken met betrekking tot de beëindiging van de mede-eigendom van de Spaanse woning worden vastgelegd. Dit is niet uitsluitend bedoeld voor stellen die gehuwd zijn. Dit gaat ook over samenwoners, geregistreerd partners, vrienden of zakenpartners die gezamenlijk eigenaar zijn van onroerend goed.

De fiscale aspecten: partners, echtelieden, meerrelatie of gewoon mede-eigendom

De term “partners” of “echtelieden” zijn termen die door elkaar worden gebruikt in de literatuur maar als het gaat om de Spaanse woning is het geen banaal verschil. Het huwelijksgoederenregime is van belang voor de vraag welke belasting betaald moet worden bij scheiding of beter gezegd, bij het opheffen van mede-eigendom. Is het paar gehuwd in gemeenschap van goederen, dan is de toedeling van de woning aan één van de twee, vrijgesteld van belastingheffing. Is het paar echter gehuwd onder huwelijkse voorwaarden, of is er sprake van vormen die ze in Spanje niet goed kennen (geregistreerd partnerschap, samenlevingsovereenkomst), dan wordt 1,5 tot 2 procent belasting geheven over de volledige waarde van de woning. Naar mijn mening is dit discriminatie, en wellicht dat we over een jaar of 10 een uitspraak daarover hebben van het Europese Hof voor de Rechten van de Mens dat samen met het Europees Hof van Justitie de enige rechterlijke organen lijken te zijn die af en toe wat logica opleggen aan de Spaanse justitie.

Wat gecompliceerder, of beter gezegd duurder, wordt het als er meer dan twee eigenaren van de woning zijn. Dat komt geregeld voor. Vier vrienden, die misschien ook twee echtparen vormen, kopen samen een woning waar ze afwisselend gebruik van maken. Is er dan sprake van scheiding waarbij twee of drie eigenaren achterblijven, bijvoorbeeld door echtscheiding van één van de twee stellen, dan kan de heffing van belasting oplopen tot 10 procent van het deel dat wordt overgedragen.

De bank geeft geen schuldenaren prijs!

Daarnaast zijn er de aspecten van de financiering. Is de woning gekocht met een hypotheeklening van een bank, denk dan niet dat de bank rekening zal houden met een convenant, een beschikking, of een vonnis waarin de scheiding wordt uitgesproken. De bank zal zich er niets van aantrekken en beide ex partners aansprakelijk blijven houden voor de betaling van de rente en aflossing, ook al is één van hen formeel geen eigenaar meer van de woning.

Eigendomsovergang: rechtstreeks via de rechter, of gewoon via de Spaanse notaris

Vervolgens het zogenaamde zakenrechtelijk aspect van de levering de woning. Als er overeenstemming is dat één van de twee (inmiddels ex)partners eigenaar blijft van de woning, moet de andere partner zijn of haar deel leveren via een notariële akte. Die notariële akte is echter niet altijd nodig, bijvoorbeeld als er een rechterlijke uitspraak is waarbij de woning wordt toegedeeld aan de ene of andere partner. Het valt het me echter op dat in gerechtelijke procedures de Spaanse woning buiten de boot valt, soms omdat de advocaten niet weten hoe ze ermee om moeten gaan, soms omdat de rechters zich er niet over willen uitlaten. Dat is jammer want het vonnis waarin de gemeenschap wordt verdeeld heeft directe werking in Spanje, waardoor het in theorie overbodig is om opnieuw naar een Spaanse notaris te gaan voor het leveren van die ene helft die is toegewezen.

“Doe het zelf” scheiden en delen: niet altijd verstandig en handig

In het bovenstaande heb ik bewust de term “echtscheiding” zoveel mogelijk gemeden, want in principe is het goed om na te denken over elke situatie waarin twee of meer eigenaren van onroerend goed in Spanje een einde willen maken aan de mede-eigendom. Ben je in die situatie aangeland, kan het geen kwaad om alle zakelijke aspecten van het beëindigen van de mede-eigendom goed te overwegen en uit te werken. Daar kan je geld en frustratie mee besparen in een toch al moeilijke situatie.

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 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.