

Strategic briefings | Maart 2026

Onderwerp: De Fiscale Transitie van het Belastingverdrag Spanje-Nederland: Impact op Vastgoedvennootschappen.

Status: Actualisatie naar aanleiding van de Ministerraad-autorisatie d.d. 10 maart 2026.

I. Executive summary

Op 10 maart 2026 heeft de Spaanse Ministerraad de formele ondertekening geautoriseerd van het nieuwe Verdrag ter Voorkoming van Dubbele Belasting met Nederland. Deze herziening vervangt het verouderde verdrag uit 1971.

De meest kritieke wijziging voor Nederlandse investeerders is de introductie van bronheffing op de vervreemding van aandelen in zogenoemde "vastgoedrijke vennootschappen".

Dit rapport analyseert de verschuiving van een residentie-gebaseerd heffingsrecht naar een situs-gebaseerd model en de noodzaak van een tijdige strategische evaluatie van vastgoedportefeuilles in de Costa Blanca.

II. Context: Van 1971 naar de OECD-BEPS standaard

Het verdrag uit 1971 bood decennialang een stabiel kader voor Nederlands vastgoedbezit in Spanje.

- **Het 1971 Regime:** Onder dit regime werd de winst uit de verkoop van aandelen in een Nederlandse BV die Spaans vastgoed hield, uitsluitend belast in het land van residentie (Nederland). Door de Nederlandse deelnemingsvrijstelling leidde dit in veel structuren tot een minimale effectieve belastingdruk.
- **De BEPS-revolutie:** In lijn met de *Base Erosion and Profit Shifting (BEPS) Action 6* van de OESO, implementeert het nieuwe verdrag de "Real Estate Rich Company"-clausule. Hiermee wordt het heffingsrecht toegekend aan de staat waar het onroerend goed zich bevindt, ongeacht de tussenkomst van een buitenlandse holdingstructuur.

III. Technische analyse: de 50% drempel

De kern van de wijziging betreft de introductie van een drempelwaarde. Spanje verkrijgt het primaire heffingsrecht over de winst uit de verkoop van aandelen indien:

- De waarde van deze aandelen op enig moment gedurende de relevante periode voor meer dan 50% (direct of indirect) werd ontleend aan onroerende zaken gelegen in Spanje.
- De waardering plaatsvindt op basis van de marktwaarde van de activa.

Status in Nederland: Procedurele Luwte

Terwijl Spanje de goedkeuring reeds heeft geformaliseerd, bevindt het dossier zich in Nederland in een fase van procedurele luwte.

De wetgevingsagenda in Den Haag wordt momenteel gedomineerd door de complexe herziening van het **Box 3-stelsel** en de uitvoering van bredere EU-richtlijnen tegen belastingontwijking.

Omdat de politieke discussie over het verdrag zich veelal toespitst op pensioenrechten, blijven de vastgoedclausules buiten de mediale schijnwerpers.

Dit biedt een strategisch window voor een gedegen inventarisatie.

IV. Strategische evaluatie

Gezien de autorisatie van 10 maart 2026 en de beoogde inwerkingtreding per 1 januari 2027, is een tijdige toetsing van de huidige vastgoedportefeuille noodzakelijk. Het doel hiervan is het waarborgen van een beheerste en fiscaal transparante overgang naar het nieuwe verdragsregime. Een vroegtijdige herbezinning op de houdbaarheid van bestaande holdingstructuren is essentieel voor het behoud van vermogenswaarde op de lange termijn.

V. Integraal advies & exclusieve uitvoering

De complexiteit van de huidige fiscale transitie vereist een totaaloplossing die verder reikt dan louter de vastgoedtransactie. In samenwerking met een **gekwalificeerd lokaal netwerk van fiscale adviseurs, advocaten en technische specialisten** wordt de positie van de cliënt integraal en conform de geldende wetgeving doorgelicht. Deze multidisciplinaire benadering waarborgt dat de juridische en fiscale architectuur optimaal is voorbereid op de nieuwe verdragskaders.

Voor de feitelijke realisatie van een eventuele verkoop wordt exclusief gebruikgemaakt van de wereldwijde infrastructuur van **Berkshire Hathaway HomeServices**. De gespecialiseerde **off-market service** faciliteert een discrete afwikkeling van het portfolio, waarbij directe matchmaking plaatsvindt met gescreende internationale investeerders. Deze synergie tussen onafhankelijk strategisch advies en de executiekracht van een wereldwijd instituut garandeert maximale privacy en een professionele afwikkeling zonder publieke ruis.

Voor een vertrouwelijke inventarisatie van uw portfolio kunt u direct contact opnemen via de onderstaande gegevens.

Officiële Bronnen & Referenties:

- **La Moncloa:** [Referencia del Consejo de Ministros \(10/03/2026\)](#)
- **OECD:** [BEPS Action 6: Prevention of Treaty Abuse](#)
- **Agencia Tributaria:** [Convenios de Doble Imposición: Países Bajos](#)
- **Tweede Kamer der Staten-Generaal:** [zoek “belastingverdrag met Spanje”](#)

Over de Auteur:

M. Panea Scheffer is een Nederlands-Spaanse, sinds 2003 gecertificeerd vastgoedadviseur, gevestigd in Spanje en gespecialiseerd in de markt van de Costa Blanca.

Als onafhankelijk consultant biedt zij strategische begeleiding aan internationale investeerders en HNWIs.

Voor de uitvoering van vastgoedtransacties bestaat een exclusieve affiliatie met Berkshire Hathaway HomeServices.

Disclaimer

De inhoud van deze publicatie is uitsluitend informatief en vormt geen professioneel juridisch, financieel of fiscaal advies. Vertrouw niet enkel op deze informatie zonder specifiek deskundig advies in te winnen voor uw situatie. Individuele omstandigheden kunnen variëren.

© 2026. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden veelevoudigd of openbaar gemaakt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Fiscale verwijzingen zijn niet bedoeld en mogen niet worden gebruikt om boetes onder nationale of lokale wetgeving te vermijden.

Vermelde merknamen of organisaties kunnen verwijzen naar onafhankelijke juridische entiteiten. Elke entiteit opereert als een afzonderlijk rechtslichaam en is uitsluitend verantwoordelijk voor haar eigen verplichtingen.