

GIDS VOOR EIGENAREN · NOVEMBER 2026

Verhuren in Spanje

Wat er verandert vanaf 1 december 2026, en wat je moet regelen

Voor Nederlandse eigenaren van een vakantiehuis aan de Costa Blanca

HORIZON
ESTATES

IN HET KORT

Je vakantiehuis is vanaf 1 december niet meer btw-vrij

Verhuur je je huis in Spanje aan vakantiegasten? Dan betaal je vanaf 1 december 2026 btw over elke verhuur van 30 nachten of korter. Tot nu toe was dat vrijgesteld, zolang je geen hotelservice leverde.

In deze gids lees je wat er verandert, wat je moet regelen en welke regels in de Comunitat Valenciana gelden. Achterin staat een checklist.

10%
btw over korte verhuur

≤ 30
nachten aan dezelfde gast

1/12
ingangsdatum, 2026



DE BTW

10% btw vanaf 1 december 2026

Verhuur je een gemeubileerde woning aan dezelfde gast voor maximaal 30 nachten, dan betaal je 10% btw. Ook als je geen schoonmaak of receptie levert. Dit staat in het Real Decreto-ley 29/2026, dat het Spaanse Congres op 12 november goedkeurde: 35 stemmen voor, 34 tegen.

Situatie	Tot 30 nov 2026	Vanaf 1 dec 2026
Vakantieverhuur, ≤ 30 nachten, zonder hotelservice	Vrijgesteld	**10% btw**
Verhuur met hotelservice (schoonmaak tijdens verblijf, receptie)	10% btw	10% btw
Verhuur > 30 nachten, zonder hotelservice	Vrijgesteld	In principe vrijgesteld
Gewone woninghuur (hoofdverblijf huurder)	Vrijgesteld	Vrijgesteld

Let op: de uitzondering voor verhuur van je eigen hoofdwoning geldt meestal niet voor een vakantiehuis van een niet-resident. Voor de meeste Nederlandse eigenaren geldt de btw dus wel.

REKENVOORBEELD: BOEKING VAN €1.000

Je houdt je prijs gelijk

De btw zit in de €1.000. Jij houdt **€909** over, €91 gaat naar de Spaanse fiscus.

Je verhoogt je prijs

De gast betaalt **€1.100**. Jij houdt €1.000 over. Check of je advertenties al btw bevatten.

AAN DE SLAG

Wat je moet regelen voor de btw

Valt je verhuur onder de btw, dan meld je je aan bij de Spaanse belastingdienst (Agencia Tributaria) en doe je elk kwartaal aangifte.

Wat	Formulier	Wanneer
Aanmelden voor de btw	Modelo 036	Vóór je eerste btw-plichtige verhuur
Aangifte Q4 (incl. december 2026)	Modelo 303	Uiterlijk 30 januari 2027
Aangifte Q1	Modelo 303	Uiterlijk 20 april
Aangifte Q2	Modelo 303	Uiterlijk 20 juli
Aangifte Q3	Modelo 303	Uiterlijk 20 oktober

Ook als je huis leeg staat

Na aanmelding moet je mogelijk ook aangifte doen over kwartalen zonder gasten.

Btw op kosten aftrekken

In de 303 trek je de btw die je betaalt op kosten voor de verhuur af van de btw die je ontvangt. Bewaar dus al je facturen.

Airbnb regelt het niet voor je

Airbnb of Booking.com draagt de btw niet automatisch af. Wie dat moet doen, hangt af van wie juridisch de verhuurder is. Check je contract, zeker als er een beheerder of verhuurbureau tussen jou en de gast zit.

DAARNAAST

Modelo 210 blijft gewoon bestaan

De btw komt bovenop de Spaanse inkomstenbelasting voor niet-residenten. Je doet dus mogelijk zowel de 303 als de 210.

- Woon je fiscaal in Nederland of elders in de EU, dan betaal je 19% over je huurinkomsten. Aantoonbare kosten mag je aftrekken.
- Voor huurinkomsten uit 2026 doe je aangifte van 1 tot en met 20 april 2027.
- Over periodes zonder verhuur betaal je belasting over een fictief inkomen. Die aangifte doe je tussen 1 april en 31 december 2027.

Andere wijzigingen in hetzelfde decreet

Huur de temporada (middellange verhuur)

Sinds 8 oktober 2026 duurt zo'n contract meestal langer dan 31 dagen en hooguit 12 maanden, met een aantoonbare tijdelijke reden zoals werk of studie. Een vakantieboeking verlengen tot 32 dagen is geen geldig contract.

Vereniging van eigenaars

Voor nieuwe toeristische verhuur in een appartementengebouw kan vooraf toestemming van de VvE nodig zijn, meestal met drie vijfde meerderheid.

Extra onroerendezaakbelasting (IBI)

Gemeenten met een gespannen woningmarkt mogen een toeslag van 50 tot 150% heffen op toeristische woningen. Dat gebeurt niet automatisch.

REGIONALE REGELS

Toeristische verhuur in de Comunitat Valenciana

Naast de landelijke btw gelden in de regio Valencia eigen regels voor een vivienda de uso turístico (VUT). Ze staan in Decreto Ley 9/2024 en zijn sinds 3 juli 2026 aangepast door Ley 3/2026.

Maximaal 10 dagen

Een VUT verhuur je in zijn geheel aan dezelfde huurder, maximaal 10 dagen achter elkaar. Per kamer mag niet.

Registratie

Je woning staat in het Registro de Turismo, met een eigen referencia catastral die ook in het huurcontract staat.

Verlengen

De inschrijving moet periodiek worden verlengd. Anders wordt je woning uitgeschreven.

Gemeentelijk rapport

Voor de inschrijving heb je een positief rapport van de gemeente nodig (informe de compatibilidad urbanística).

Toestemming van de VvE

Sinds 3 juli 2026 moet de VvE toeristische verhuur uitdrukkelijk hebben goedgekeurd. Niet verbieden is niet meer genoeg.

Bordje en sleutels

Bij de ingang hangt een officieel bordje. Sleutels afgeven via een kastje op straat mag niet.

Gemeenten mogen beperken

Gemeenten kunnen het aantal toeristische woningen begrenzen. Check altijd de regels van jouw gemeente.

Twijfel je?

Wij checken met je mee of je huis aan de regels voldoet.

CHECKLIST

Afvinken vóór 1 december

- [ ] Bepaal of je verhuur onder de btw valt: bij 30 nachten of korter meestal wel
- [ ] Meld je aan voor de btw met modelo 036, of laat je adviseur dat doen
- [ ] Controleer of je prijzen op Airbnb, Booking.com en je eigen site al btw bevatten
- [ ] Besluit of je je prijzen met 10% verhoogt of de btw zelf draagt
- [ ] Vraag je beheerder of verhuurbureau wie juridisch de verhuurder is
- [ ] Bewaar facturen van kosten voor de verhuur, voor de aftrek in je 303
- [ ] Zet de eerste btw-aangifte in je agenda: 30 januari 2027
- [ ] Check of je woning in het Registro de Turismo staat, met een eigen referencia catastral
- [ ] Check of je VvE toeristische verhuur uitdrukkelijk heeft goedgekeurd
- [ ] Check de regels van je gemeente





HULP NODIG?

Wij regelen het, zodat jij kunt genieten

Ik ben Noa van der Burgh, oprichter van Horizon Estates. Ik kocht zelf een huis in Moraira, en weet hoeveel er bij komt kijken.

Wij begeleiden Nederlanders bij het kopen, bezitten en verhuren van een huis aan de Costa Blanca Noord. We brengen je in contact met een Spaanse advocaat of belastingadviseur, en regelen schoonmaak, tuinonderhoud en een verhuurpartij.

- Geen courtage voor kopers
- Begeleiding in het Nederlands, Engels en Spaans
- Kantoren in Maassluis en Moraira

Neem contact op
noa@horizonestates.nl
+31 6 40651524
www.horizonestates.nl

HORIZON
ESTATES

Deze gids is algemene informatie, bijgewerkt tot 19 november 2026, en geen fiscaal of juridisch advies. Hoe de regels voor jou uitpakken, hangt af van je woning, je contracten en je fiscale woonplaats. Laat je situatie altijd controleren door een Spaanse belastingadviseur. Op 29 november 2026 zijn er verkiezingen in Spanje; een nieuwe regering kan de regels later aanpassen.

Bronnen: Agencia Tributaria, Novedades de normativa 2026 (sede.agenciatributaria.gob.es); Real Decreto-ley 29/2026 (BOE, 7 oktober 2026); Decreto Ley 9/2024 en Ley 3/2026 van de Generalitat Valenciana.