



Deloitte Legal Newsflash

Greenille Private Client Team

Nieuwe fiscale spelregels voor buitenlands vastgoed

Situering

Reeds in 2007 wees de Europese Commissie België op de ongelijke fiscale behandeling van buitenlandse -in de EER gelegen- onroerende goederen. Sindsdien oordeelde het Hof van Justitie herhaaldelijk dat België zijn verplichtingen niet was nagekomen. Terwijl voor onroerende goederen gelegen in het buitenland een heffingsgrondslag gelijk aan de werkelijke huurprijs of -waarde wordt gehanteerd, worden Belgische onroerende goederen in beginsel immers belast op basis van het geïndexeerd kadastraal inkomen, verhoogd met 40 procent, hetgeen aanzienlijk lager is dan de werkelijke huurprijs of -waarde.

Op 21 november 2019 heeft de Europese Commissie een procedure opgestart voor het Hof van Justitie omdat België zijn wettelijke voorschriften nog steeds niet had aangepast. Op 12 november 2020 veroordeelde het Europees Hof België tot het betalen van een dwangsom zolang België zijn verplichtingen niet nakomt. Een dringende verandering drong zich op. Op 28 januari 2021 werd het wetsontwerp door de Regering ingediend in het parlement en zonder noemenswaardige wijzigingen goedgekeurd. Deze [wet](#) werd op 25 februari 2021 gepubliceerd. Voortaan zullen ook buitenlandse onroerende goederen belast worden op basis van een 'kadastraal inkomen'.

Back to basics: het kadastraal inkomen

Het 'kadastraal inkomen' (KI) is een fictief inkomen dat overeenstemt met het gemiddelde jaarlijkse netto-inkomen dat het onroerend goed zijn eigenaar zou opbrengen. Het referentietijdstip hiervoor is 1 januari 1975, waardoor het KI dus zeer gedateerd is. Volgens de wet moet het KI om de 10 jaar herschat

worden tijdens een algemene perequatie. Door het uitblijven van een dergelijke algemene herziening wordt vanaf inkomstenjaar 1991 het KI aangepast aan de index van de consumptieprijzen (automatische indexering).

De Hoge Raad van Financiën heeft in recent advies bepaald dat het KI geen gedegen maatstaf meer is om de belastbare basis van onroerende goederen te bepalen, aangezien deze ver afwijkt van de werkelijke huurprijzen.

De nieuwe regeling nader bekeken

De wet tracht het reeds vermelde onderscheid tussen in het buitenland gelegen onroerende goederen en in België gelegen onroerende goederen weg te werken. Ook zal de buitenlandse belasting niet langer aftrekbaar zijn, wat in een aantal gevallen tot een hogere belastinggrondslag zou kunnen leiden. In de nieuwe regeling wordt dus niet enkel meer een KI toegekend aan in België gelegen onroerende goederen, maar ook aan in het buitenland gelegen onroerend goed.

Toepassingsgebied

De nieuwe regeling geldt niet enkel voor Belgische rijksinwoners (onderworpen aan personenbelasting), maar ook voor rechtspersonen (onderworpen aan de rechtspersonenbelasting) die een zakelijk recht hebben op buitenlandse onroerende goederen. Bovendien zal er ook een KI worden toegekend aan in het buitenland gelegen onroerend goed waarop een zakelijk recht gehouden wordt door een "juridische constructie" en waarvan de rijksinwoner of de voormelde rechtspersoon oprichter is.

Voor buitenlandse onroerende goederen die toebehoren aan Belgische vennootschappen zal geen KI worden vastgesteld. Het KI wordt in de vennootschapsbelasting immers niet gebruikt om de belastbare grondslag te bepalen.

Bepaling KI – vragenlijsten

Om een KI te kunnen bepalen voor de onroerende goederen die in het buitenland gelegen zijn en toebehoren aan Belgische belastingplichtigen, is het noodzakelijk dat deze belastingplichtigen deze goederen aangeven bij de Administratie. Daarom wordt aan de betrokken belastingplichtigen de verplichting opgelegd, elke "verwerving" of "vervreemding" van een zakelijk recht op een in het buitenland gelegen onroerend goed "uit eigen beweging" aan te geven bij de Administratie Opmetingen en Waarderingen.

De eigenaars van buitenlandse onroerende goederen zullen tevens een vragenlijst krijgen, waarmee ze informatie verschaffen zoals een beschrijving van het pand, de ligging en de normale verkoopwaarde (gelet op de gebouwde goederen in de regio). De betrokken personen zullen worden aangeschreven op basis van de informatie uit belastingaangiften, aangevuld met informatie die wordt verkregen op basis van de Europese bijstandsrichtlijn.

Bepaling KI – de vierde methode

Om het KI van gebouwde goederen vast te kunnen stellen, bestaan reeds drie methodes, namelijk: 1) op grond van de normale netto-huurwaarde op het referentietijdstip 1975; 2) bij vergelijking met gelijkaardige gebouwde percelen waarvan het KI definitief is; 3) wanneer voor een gebouwde perceel geen gepast referentieperceel voorhanden is, wordt het KI berekend door een tarief van 5,3% toe te passen op de normale verkoopwaarde van het perceel op het referentietijdstip 1975.

De wet voert een nieuwe (vierde) methode in. Deze is gebaseerd op de derde methode en bestaat uit een techniek die zou moeten toelaten om de verkoopwaarde van referentietijdstip 1975 te reconstrueren op basis van de actuele verkoopwaarde. Op die verkoopwaarde op het referentietijdstip wordt dan een (kapitalisatie)tarief van 5,3 % toegepast om het KI te bepalen. Voor de ongebouwde onroerende goederen zal het KI worden bepaald op 2 Euro per hectare.

Het moeilijkste gedeelte is natuurlijk het vinden van de verkoopwaarde van 1975. Men tracht om op objectieve wijze een techniek te definiëren waarbij uitgegaan wordt van de "actuele normale verkoopwaarde" waarop dan een jaarlijks vast te stellen "correctiefactor" wordt toegepast. De correctiefactor wordt bepaald aan de hand van de rentevoet voor lineaire obligaties op 10 jaar, zoals gepubliceerd door de Nationale Bank van België (NBB). Voor het inkomstenjaar 2020 bedraagt die factor 15,036. De FOD Financiën zal de correctiefactor jaarlijks via een bericht in het Belgisch Staatsblad bekendmaken.

Indien de belastingplichtige echter de huur- of marktwaarde van zijn eigendom in 1975 opgeeft, zal volgens de minister van Financiën, in de eerste plaats een van de andere drie methodes worden gebruikt.

De vierde methode kan dus toegepast worden op goederen waarvoor er geen enkele referentie voorhanden is. Of bovenstaande methode een beleidsmatige lange termijn oplossing is, blijft een groot vraagteken. De methode zal namelijk bijzonder veel fiscaal administratief werk vragen. Bovendien heeft de Raad van State zich in haar [advies](#) zeer kritisch opgesteld ten aanzien van deze methode, omdat deze voornamelijk toegepast zal worden op buitenlandse onroerende goederen en minder op Belgische onroerende goederen. Dit kan problematisch zijn voor zover hieruit zou voortvloeien dat buitenlands vastgoed systematisch onderworpen zou worden aan een hoger belastingtarief dan in België gelegen onroerende goederen.

Tijds kader

Voor de fiscus geldt maart 2022 als streefdoel om alle informatie te hebben vergaard, zodat de buitenlandse onroerende goederen kunnen aangegeven worden in de aangifte van 2022 met betrekking tot de inkomsten van 2021. Wie vanaf 1 januari 2021 een onroerend goed aanschafft of vervreemdt in het buitenland, zal vier maanden de tijd krijgen (in principe vanaf de overdracht van het zakelijk recht) om alle formaliteiten in orde te brengen en hiervan spontaan aangifte te doen.

De belastingplichtigen die vóór 1 januari 2021 al een zakelijk recht op onroerend goed in het buitenland verworven of vervreemd hebben, zullen eveneens aangifte moeten doen. Volgens een [persbericht](#) van Financiën zal men vanaf juni 2021 aangifte kunnen doen. De eigenaars hebben hiervoor de tijd tot 31 december 2021. De FOD Financiën zal bovendien zelf contact opnemen met de belastingplichtigen die in hun laatste aangifte in de personenbelasting onroerende inkomsten uit goederen gelegen in het buitenland aangaven.

Impact dubbelbelastingverdragen?

Het kabinet Financiën acht deze aanpassingen budgetneutraal. Dit is een verrassing aangezien de maatregelen over het algemeen een verlaging van de belastbare basis voor ogen hebben.

Daarboven komt nog het effect van de dubbelbelastingverdragen gesloten door België, waarin staat dat onroerende inkomsten uit de andere verdragsstaat vrijgesteld zullen worden van personenbelasting in België. In

België moet de eigenaar dat inkomen wel invullen in zijn aangifte voor de bepaling van het gemiddelde belastingtarief op zijn globale inkomen (toepassing van progressievoorbehoud). Voor onroerende goederen gelegen in een land met een dubbelbelastingverdrag zal er dus slechts een minieme impact zijn op het gemiddelde tarief.

Sancties

De nieuwe wet voorziet in een specifieke administratieve boete voor wie de voormelde aangifteverplichtingen niet nakomt. Die bedraagt minstens 250 en maximaal 3.000 Euro.

Wat te doen?

Het is dus een kwestie om het goed administratief op te volgen om de gegevens tijdig te verstrekken aan de FOD Financiën (op uitnodiging, dan wel in sommige gevallen spontaan) .

Voor de inkomsten van 2020 verandert er nog niets en moeten de inkomsten van een onroerend goed in het buitenland op dezelfde manier als de voorgaande jaren worden aangegeven. Het bedrag aan inkomsten uit buitenlands vastgoed dat u moet aangeven verschilt al naargelang u het wel of niet verhuurt.

Als u **niet verhuurt** (en dus zelf het buitenverblijf gebruikt of kunt gebruiken), moet u in principe de gemiddelde brutohuurwaarde aangeven. Die brutohuurwaarde kunt u zelf inschatten, bijvoorbeeld door een schatting via een plaatselijke vastgoedmakelaar of de huurprijs van gelijkaardige woningen.

Zoals vermeld heeft Europese rechtspraak het verplicht gebruik van het criterium 'huurwaarde' in de Europese Unie op de helling gezet. In afwachting van een wetwijziging (die er nu eindelijk is) heeft de Administratie al in 2016 een circulaire uitgevaardigd. Op basis van de circulaire kan u voor enkele landen het buitenlandse equivalent van het Belgische KI gebruiken. Het betreft o.m. Nederland, Frankrijk, Spanje en Italië.

Indien u **wel verhuurt**, moet u in principe de daadwerkelijk ontvangen huur aangeven. Maar ook voor verhuurd vastgoed speelt de rechtspraak van het Europees Hof, en kan u toch dezelfde regels als voor niet-verhuurd vastgoed toepassen. De circulaire biedt echter geen algemene oplossing voor buitenlandse onroerende goederen die verhuurd worden aan een particulier. Het Hof van Beroep te Luik heeft daarom op 28 juni 2017 (bijgetreden door de Administratie) de belastbare grondslag voor buitenlandse onroerende goederen, verhuurd aan privépersonen, vastgesteld op 22,5 % van het brutobedrag van de ontvangen huur.

Contacts

- **Greenille Private Client Team, Tel: + 32 2 738 06 50, Email: greenille@deloitte.com**

Legal - Lawyers collaborates closely with other professions (e.g. tax, financial advisory, accountancy, consulting), and with a select group of law firms all over the world.

Deloitte Legal - *Lawyers* provides thorough and practical solutions tailored to the needs of clients ranging from multinational companies, national large and medium-sized enterprises, financial institutions, government bodies to private clients.

More information: www.deloittelegal.be

© 2021, Deloitte Legal – *Lawyers* - The content and layout of this communication are the copyright of Deloitte Legal – *Lawyers* or its contributors and are protected under copyright and other relevant and intellectual property rights laws and regulations. No reproduction in any form or through any medium is allowed without the explicit consent of Deloitte Legal – *Lawyers* or its contributors.

[Subscribe](#) | [Unsubscribe](#)