

Belasting op huurinkomsten: 'De Belgische wetgever staat voor een moeilijke opdracht'



Bart Vereecke

redacteur MoneyTalk en Trends

14/04/18 om 13:40 - Bijgewerkt op 15/04/18 om 00:57

Het Europees Hof van Justitie oordeelde deze week dat de Belgische fiscale regeling omtrent de inkomsten uit de privé-verhuur van vastgoed, alsook uit niet-verhuurde onroerende goederen, in strijd is met het EU-recht. Erik Sansen en Tilde Callebaut, advocaten bij Sansen International Tax Lawyers, geven uitleg bij het arrest van het Hof en de mogelijke gevolgen.



© Belga Image

Hoe worden huurinkomsten in ons land precies belast?

ERIK SANSEN: "Voor inkomsten uit verhuur aan particulieren maakt de Belgische fiscus een onderscheid op basis van de ligging van het onroerend goed. Huurinkomsten die worden gerealiseerd in België worden belast op basis van het kadastraal inkomen. Meer bepaald moet je het geïndexeerd kadastraal inkomen vermenigvuldigen met 140 procent. Van het resulterende bedrag moet je dan een deel afstaan aan de belastingen. Hoe groot dat deel is, hangt af van je totale inkomen. Voor inkomsten die voortkomen uit de verhuur van vastgoed buiten onze landsgrenzen wordt een andere maatstaf gehanteerd, namelijk 60 procent van de werkelijk ontvangen huur."

['Huurinkomsten worden ook in rekening gebracht bij de bepaling van het tarief in de personenbelasting'](#)

"Er bestaat ook een verschillende behandeling indien een onroerend goed - bijvoorbeeld een tweede verblijf - niet wordt verhuurd. Indien het niet-verhuurde goed in België ligt, wordt het belastbare bedrag opnieuw bepaald door het KI te verhogen met 40 procent. Als het niet-verhuurde goed daarentegen in het buitenland ligt, dient men in principe rekening te houden met 60 procent van de bruto huurwaarde. Voor bepaalde landen, zoals Nederland, Spanje en Frankrijk, stelt de fiscus zich wel soepeler op wat betreft de methode die men gebruikt bij het bepalen van die huurwaarde.'

Waarom vormt dat verschil in behandeling een probleem? De huurinkomsten van iemand die in het buitenland een huis verhuurt, worden immers in het land in kwestie belast en niet in België.

SANSEN: "Het gaat om een onrechtstreekse benadeling. Huurinkomsten worden namelijk voor een Belgische belastingplichtige ook in rekening gebracht bij de bepaling

van het tarief in de personenbelasting. Hoewel de inkomsten die worden gerealiseerd door verhuur van verblijven in het buitenland inderdaad vrijgesteld zijn van belastingen in België, zijn ze dus wel belangrijk bij het bepalen van het belastbaar tarief in ons land."

"Omdat de werkelijke huur of de bruto huurwaarde doorgaans hoger ligt dan het geïndexeerd KI, is het risico om in een hogere belastingschijf terecht te komen groter voor verhuurders of eigenaars van vastgoed in het buitenland dan voor mensen die een gelijkaardig inkomen hebben, maar in België een onroerend goed bezitten."

Moeten verhuurders hun inkomsten zelf aangeven? En hoe moeten ze dat precies doen?

SANSEN: "Belastingplichtigen moeten inderdaad hun wereldwijde inkomsten aangeven. Dat is niet enkel het geval voor inkomsten uit de verhuur van onroerend goederen, maar ook voor andere inkomsten zoals bijvoorbeeld dividenden en interesten. Wat de inkomsten van onroerende goederen betreft, moet men zijn of haar brutohuurinkomsten (indien het goed verhuurd is) of bruto huurwaarde (indien het goed niet verhuurd is) doorgeven, verminderd met de belastingen die reeds in het land in kwestie zijn betaald."

Het Europees Hof van Justitie oordeelde dat de Belgische regeling in strijd is met het EU-recht. Welk principe wordt er precies geschonden en waarom maakt de Europese Commissie, die België over de kwestie voor het Hof daagde, hier zo nadrukkelijk een punt van?

TILDE CALLEBAUT: "Het Hof oordeelt dat de Belgische regeling schadelijk is voor het vrij verkeer van kapitaal, dat net zoals bijvoorbeeld het vrij verkeer van goederen toch een van de kernprincipes binnen de Europese Unie vormt. Met het verschil in aanpak voor huurinkomsten in het binnen- en

buitenland zouden Belgen eerder geneigd kunnen zijn om te investeren in een tweede verblijf binnen de landsgrenzen dan elders in Europa."

'Het is niet de eerste keer dat België hiervoor op de vingers wordt getikt'

"Het is overigens niet de eerste keer dat België hiervoor op de vingers wordt getikt. Zo stelde de Europese Commissie al in 2007 een mogelijke inbreuk vast op het vrij verkeer van kapitaal en in 2012 bracht het een advies uit. Naar aanleiding van dat advies heeft België beloofd om een wetsontwerp op te stellen, wat tot op heden nog niet gebeurd is."

"Daarnaast oordeelde ook het Europees Hof van Justitie in een arrest van 11 september 2014 dat het verschil in vaststelling van het belastbaar onroerend inkomen naargelang de plaats waar het onroerend goed gelegen is, in strijd is met het vrij verkeer van kapitaal."

"Omdat ons land geen gevolg heeft gegeven aan eerdere aanmaningsbrieven en adviezen van de Europese Commissie, voert die, als bewaker van de Europese regelgeving, nu de druk op."

Wanneer het Europees recht botst met het recht in een van de lidstaten, moet het land in kwestie zich in principe aanpassen. Welke stappen moet België ondernemen?

SANSEN: "De Belgische overheid heeft inderdaad weinig keuze en zal een nieuwe fiscale regeling moeten uitwerken. Gebeurt dat niet, dan riskeert ons land opnieuw door de Europese Commissie voor het Hof te worden gedaagd, mogelijk met dwangsommen tot gevolg."

"De opdracht voor de politici is evenwel allesbehalve eenvoudig. Enerzijds is het praktisch moeilijk haalbaar om de

fiscale regels voor huurinkomsten uit het binnenland door te trekken naar inkomsten gerealiseerd in de rest van Europa.

'Men zal naar een regeling moeten waarbij het onderscheid tussen de waardering van het vastgoed in het binnen - en buitenland verdwijnt'

Anderzijds kunnen we ons voorstellen dat geen enkele politieke partij geneigd zal zijn om de omgekeerde oplossing naar voor te schuiven. Wanneer de huurinkomsten in ons land niet langer zouden worden belast op basis van het kadastraal inkomen maar van de reële huurwaarde, zou dit voor de verhuurders neerkomen op een forse belastingverhoging."

"Toch zal men naar een regeling moeten waarbij het onderscheid tussen de waardering van het vastgoed in het binnen - en buitenland verdwijnt. Een logische oplossing lijkt mij een uniforme forfaitaire berekening te ontwikkelen voor alle vastgoed, ongeacht de ligging. Die berekening zal naar mijn mening pas politiek haalbaar zijn, indien deze niet leidt tot een verhoging ten aanzien van de huidige belastingdruk."

Tot slot: kunnen particulieren enkel op basis van dit arrest al beslissingen van de fiscus aanvechten?

CALLEBAUT: "Een arrest van het Europese Hof van Justitie verleent belastingplichtigen niet automatisch meteen nieuwe rechten. Maar de uitspraak zal waarschijnlijk wel tot een nieuwe wetgeving leiden, waarop men zich vanaf dan kan beroepen."

"Los daarvan kunnen mensen voor beslissingen over belastingen waarvoor de verjaringstermijn nog niet is verstreken naar aanleiding van dit arrest zeker bezwaar aantekenen bij de fiscus. Indien die hieraan geen gevolg geeft, kan men zich effectief tot een Belgische rechter wenden."

"Zo heeft het Hof van Beroep van Luik in een arrest van 28 juni 2017 reeds geoordeeld dat het verschil in belastbare basis dat bestaat tussen een in België verhuurd onroerend goed en een in het buitenland gelegen verhuurd onroerend goed in strijd is met het vrij verkeer van kapitaal. Het Hof van Beroep van Luik heeft zich in haar uitspraak uitdrukkelijk gesteund op het arrest van het Europees Hof van Justitie van 2014 waarover ik eerder sprak. Het Hof van Beroep van Luik oordeelde dat dit arrest van het Europees Hof van Justitie uit 2014 (dat betrekking had op niet-verhuurde onroerende goederen) ook moet gelden voor verhuurde onroerend goed."

"Luik paste de rechtspraak van het Europees Hof van Justitie dan ook toe in een concreet geval en dit zonder een wetswijziging van de Belgische wetgever af te wachten. Hieruit blijkt dus dat de Belg met succes in een concrete situatie kan steunen op een uitspraak van het Europees Hof van Justitie, al zal hij daarvoor wel de discussie met de fiscus (al dan niet voor een rechter) moeten aangaan."

* *

*