

BELGISCHE AANPAK MOET ANDERS VAN EUROPA

# Betaal minder belasting op uw buitenverblijf

Europa tikt ons land op de vingers: het moet eindelijk eens afgelopen zijn met de fiscale discriminatie tussen Belgische en buitenlandse tweede verblijven.



**Welke landen kennen een forfaitaire huurwaarde?** Lees verder onderaan

FRIDA DECEUNYNCK

Bezit u een tweede verblijf in het buitenland, dan moet u dat ieder jaar netjes invullen op uw belastingbrief. De vraag is alleen: welk bedrag moet u aangeven? Over deze kwestie wordt al jaren gebakkeleid. De oorzaak van de discussie is dat de wet gunstiger is voor Belgische tweede verblijven dan voor buitenlandse. Terwijl u voor een eigendom in het buitenland in principe de werkelijke huurinkomsten moet aangeven, wordt een Belgisch buitenverblijf

‘slechts’ belast op basis van het veel lagere kadastraal inkomen (KI). **Dat is volgens Europa een ongeoorloofde discriminatie.** (DS 27 juli)

De Europese Commissie heeft ons land al meermaals aangemaand om die wetgeving aan te passen. Maar tot nu toe zonder resultaat. Om de druk op te voeren werd België vorige maand voor de rechter gedaagd. De Europese Commissie eist nu een boete van 2 miljoen euro en een dwangsom van 22.000 euro per dag, tot de wet aangepast is.

### **Reële huurwaarde**

**‘Belgische tweede eigendommen belasten op hun reële huurwaarde is politiek niet haalbaar’** ERIK SANSEN Sansen International Tax Lawyers

Het kan nu twee richtingen uit. Ofwel beslist ons land om Belgische tweede verblijven zwaarder te belasten, ofwel wordt er een forfaitaire huurwaarde ingevoerd voor buitenlandse eigendommen. ‘Geen van beide scenario’s is ideaal’, zegt Erik Sansen, van Sansen International Tax Lawyers. ‘Belgische tweede eigendommen belasten op hun reële huurwaarde is politiek niet haalbaar. Buitenlandse eigendommen belasten op een forfaitaire huurwaarde, zoals het Belgische KI, is moeilijk omdat zo’n cijfer niet in alle landen beschikbaar is.’

### **Forfaitaire huurwaarde**

‘Een valabele oplossing zou zijn om te werken met een percentage van de reële huurwaarde,’ vervolgt Sansen. ‘Volgens een Europese studie bedragen onze Belgische KI’s gemiddeld 20 à 25 procent van de werkelijke huurwaarde. Op basis daarvan zou men buitenlandse eigendommen bijvoorbeeld kunnen belasten op een vast tarief van 22,5 procent van de werkelijke huurwaarde. Dat is ook de piste die het hof van beroep in Luik twee jaar geleden volgde in een individueel dossier.’

### **Pragmatische fiscus**

Zolang de wet niet wordt aangepast, lost de fiscus dit pragmatisch op. ‘Sinds 2016 aanvaardt de fiscus als “werkelijke huurwaarde” de forfaitaire huurwaarde die door een buitenlandse fiscale overheid werd vastgesteld’, zegt de belastingadvocaat. ‘Die zijn bijvoorbeeld beschikbaar voor eigendommen in Nederland, Frankrijk, Spanje, Zwitserland en Italië. In andere landen bestaat er niet altijd een forfaitaire huurwaarde. Als alternatief kunnen eigenaars dan overwegen om 22,5 procent van de reële huurwaarde aan te geven. Lokale vastgoedbelastingen mag u hiervan nog aftrekken. Om het belastbare inkomen te bepalen, past de fiscus vervolgens ook nog een kostenaf trek van 40 procent toe.’

## Progressievoorbehoud

In principe is uw buitenlands onroerend inkomen in België vrijgesteld van belasting, op basis van een dubbelbelastingverdrag. Dat is het geval voor meer dan 90 landen, gaande van Nederland tot Zuid-Afrika. Desondanks kan uw buitenlands inkomen wél tot gevolg hebben dat uw Belgische inkomsten in een hogere belastingschijf terechtkomen, waardoor u uiteindelijk toch meer belasting betaalt. In het fiscale jargon noemt men dit mechanisme 'progressievoorbehoud'. 'Voor hoge inkomens die sowieso al in de hoogste belastingschijf vallen, is de impact van dit progressievoorbehoud meestal beperkt', zegt Erik Sansen. 'Maar voor renteniers of mensen met een klein pensioentje kan dit opstuwend effect een heel verschil uitmaken. Bij aangifte van de reële huurwaarde van hun eigendom moeten mensen met een laag pensioen soms 2.000 à 3.000 euro extra belasting betalen per jaar.'

## Welke landen kennen een forfaitaire huurwaarde?

- In **Nederland** heeft ieder eigendom een Waarde Onroerende Zaken (WOZ). Voor uw aangifte moet u die waarde vermenigvuldigen met een percentage dat afhankelijk is van het rendement op overheidsobligaties. Voor het inkomstenjaar 2018 lag dat tussen 2,017% en 5,38%, afhankelijk van de waarde van de woning. Voor 2019 kunnen de percentages lichtjes verschillen.
- In **Frankrijk** heeft iedere woning een 'valeur locative cadastrale'. Die wordt door de Belgische fiscus aanvaard als forfaitaire huurwaarde. De reeds betaalde 'taxe foncière' mag u hiervan aftrekken.
- In **Italië** vertrekt u van de 'rendita cadastale'. Dit bedrag moet volgens de Belgische fiscus geherwaardeerd worden met 5% en daarna vermenigvuldigd met 4/3de. De plaatselijke grondbelasting (IMU) mag u hiervan aftrekken.
- In **Spanje** hebben onroerende goederen een 'valor catastral'. Dat is een fictieve verkoopwaarde. U moet 1,1% van dit bedrag aangeven als de valor catastral de laatste tien jaar werd vastgesteld of herzien. In andere gevallen moet u 2% van de valor catastral aangeven. De betaalde 'impuesto sobre los bienes inmuebles' mag u hiervan aftrekken.
- In **Zwitserland** zijn de fictieve huurwaardes van woningen een kantonale bevoegdheid. De regeling varieert naargelang van het kanton waar uw buitenverblijf zich bevindt. U mag de federale en kantonale eigenaarsbelastingen aftrekken van uw fictieve huurinkomen. (*fdc*)