



‘Nieuwe belastingregels voor uw huis in het buitenland’: Bernd Tiebout geeft tekst en uitleg in De Standaard (13 maart 2021)

Auteur: Frida Deceunynck

Bezit u een buitenverblijf in het buitenland? Dan bent u verplicht om uw eigendom ieder jaar netjes in te vullen op uw belastingaangifte. Over het bedrag dat u moet aangeven, wordt al jaren gediscussieerd. Volgens de Belgische wet moet u voor een buitenlands eigendom de werkelijke huur of de theoretische huurwaarde opgeven. Maar Europa is het daar niet mee eens. Tweede verblijven in eigen land worden immers ‘slechts’ belast op het kadastraal inkomen (KI) en dat ligt een stuk lager. Die ongelijke behandeling is al jaren een doorn in het oog van Europa. Dat lokte een opeenvolging van Europese arresten en steeds wijzigende fiscale richtlijnen uit. Gevolg: niemand die nog weet hoe het moet en veel eigenaars die ‘vergeten’ om hun eigendom aan te geven. In 2020 werden er in ons land 112.000 aangiftes ingediend met buitenlandse onroerende inkomsten terwijl naar schatting zo’n 150.000 à 200.000 Belgen een tweede verblijf bezitten in het buitenland.

Nadat ons land vorig najaar werd veroordeeld tot een boete van 2 miljoen euro en een dwangsom van 7.500 euro per dag kwam dit dossier in een stroomversnelling terecht.

In ijltempo toverde de regering De Croo een nieuwe regeling uit haar hoed, die vorige maand werd goedgekeurd in het parlement en ondertussen ook al gepubliceerd is in het Belgisch Staatsblad.

In een notendop: naar analogie met Belgisch vastgoed krijgen ook buitenlandse eigendommen van Belgen binnenkort een KI. Voor de meeste eigenaars impliceert dat een belastingverlaging. Minister Van Petegem mikt erop dat nu meer Belgen hun vakantiewoning zullen aangeven waardoor de maatregel budgetneutraal zal zijn.

Wat verandert er?

Tot en met dit aanslagjaar gelden de oude regels. Die zijn bijzonder complex. Voor een niet-verhuurd eigendom moet u in principe de bruto huurwaarde invullen op uw belastingaangifte. Dat is de huur die u zou kunnen krijgen als u het wél zou verhuren. Voor sommige landen aanvaardt de fiscus een forfaitaire waardering op basis van een buitenlandse maatstaf, zoals de Spaanse Valor Cadastral of de Nederlandse WOZ-waarde. In andere gevallen kunt u kiezen om 22,5 % van de bruto huurinkomsten aan te geven.

Voor verhuurde eigendommen moet u dan weer de werkelijke huurinkomsten aangeven. Onduidelijkheid troef dus.

Vanaf volgend aanslagjaar wordt alles een stuk eenvoudiger. Tegen maart 2022 zouden alle buitenlandse eigendommen van Belgen een KI moeten hebben. Dat bedrag moet u invullen op uw aangifte. Dit geldt zowel voor eigendommen die verhuurd worden aan particulieren als voor niet verhuurde buitenverblijven. Als u uw buitenverblijf verhuurt aan een vennootschap moet u nog altijd de werkelijke huurinkomsten aangeven. Dat is ook zo voor Belgische eigendommen.

Wat betekent dit concreet voor mijn vakantiehuis?

‘De nieuwe regels zijn een stuk gunstiger dan de oude’, zegt Bernd Tiebout van Sansen International Tax Lawyers. ‘Het aan te geven bedrag kan tot 13 keer lager liggen dan de bruto huurwaarde.’ Concreet zal de fiscus de KI’s voor buitenlands vastgoed berekenen op basis van de verkoopwaarde uit 1975. De administratie vertrekt hiervoor van de huidige waarde en past hierop een correctiecoëfficiënt toe. Voor het jaar 2020 bedraagt die 15,036. Vervolgens wordt hierop een fictief rendement van 5,3 % toegepast.

Of met een voorbeeld: voor een eigendom van 425.000 euro (in 2020) zal het KI 1.500 euro bedragen ($425.000 \text{ euro} / 15,036 \times 5,3 \%$). In principe gaat dit pas in vanaf 2022 maar sommige belastingadviseurs suggereren om het KI al te berekenen voor uw aangifte van dit jaar.

Er zal ook een aangifteformulier beschikbaar zijn op de website van de FOD Financiën. U krijgt tot 31 december tijd om de aangifte in orde te brengen. Heeft u vorig jaar een buitenlands eigendom aangegeven dan hoeft u voorlopig niets te doen. De fiscus zal u dan zelf contacteren. Wie in de loop van 2021 een buitenlands onroerend goed aankoopt moet dat spontaan melden binnen de vier maanden.

De verkoopwaarde van het pand moet u zelf opgeven. Kent u de verkoopwaarde niet dan mag u ook de aankoopprijs opgeven en het jaar van aankoop plus de renovatiekosten die u ondertussen heeft gedragen. Op basis daarvan zal de administratie het KI vaststellen.

Het is een utopie om te geloven dat u met een vakantiehuis in Europa onder de radar kunt blijven. ‘Op basis van de Europese bijstandsrichtlijn wisselen EU-landen automatisch informatie uit over het vastgoed dat elkaars onderdanen in hun land bezitten’, zegt Bernd Tiebout van Sansen International Tax Lawyers. ‘Niet-Europese landen wisselen enkel informatie over vastgoed uit als dit voorzien is in een bilateraal akkoord. Wie zijn eigendom niet aangeeft, riskeert sowieso een boete van 3.000 euro.’

=

‘In België moet u in principe geen belasting betalen op uw buitenlands eigendom,’ legt Bernd Tiebout uit. ‘Het buitenlands inkomen zorgt er wel voor dat uw Belgische inkomsten in een hogere belastingschijf terecht komen. Voor de hogere inkomens die sowieso al in de hoogste belastingschijven vallen, blijft de impact meestal beperkt. Voor renteniers met bijvoorbeeld een laag pensioen kan het opduweffect zwaarder doorwegen.’