



Buitenlands k.i. valt best mee

Bron: De Standaard, 4 maart 2023

(auteur: Frida Deceunynck)

Koopt u een tweede verblijf in het buitenland? Dan kent de fiscus u een buitenlands kadastraal inkomen toe voor uw belastingaangifte. Dat valt vaak gunstig uit, maar niet altijd.

Na een arrest van het Europees Hof van Justitie, in 2021, besliste de federale Belgische overheid land om aan alle buitenlandse woningen in handen van Belgen een kadastraal inkomen (k.i.) toe te kennen. Het doel was om de discriminatie met Belgische tweede verblijven weg te werken. Die worden al jaar en dag op basis van hun k.i. belast. Dat principe geldt nu ook voor buitenlandse vakantiewoningen.

Koopt u een woning in het buitenland, dan bent u verplicht om dit binnen de vier maanden te melden, zodat de fiscus tijdig een k.i. kan toekennen voor het invullen van uw belastingaangifte. Dat verloopt het eenvoudigst via de website myminfin.

Nieuwe discriminatie

Toch riskeren Belgen nog altijd te veel belasting te betalen op hun buitenlands eigendom, blijkt in de praktijk. Voor een appartement in Tenerife, dat in 2021 werd aangekocht voor 750.000 euro, stelde de fiscus een k.i. vast van 2.646 euro. Dat bedrag lag een stuk hoger dan het k.i. van een

identiek appartement in hetzelfde gebouw dat in 2017 op plan werd gekocht tegen een veel lagere prijs (1.722 euro). Daarom tekende de eigenaar bezwaar aan. Met succes. Het k.i. van het duur betaalde appartement werd teruggebracht tot eveneens 1.722 euro.

Dit voorbeeld legt een zwak punt bloot van de nieuwe regeling. Het k.i. van een buitenlands eigendom wordt uitsluitend berekend op basis van de actuele verkoopwaarde, zonder een bezoek ter plaatse door het kadaster.

De sterk stijgende vastgoedprijzen blazen de k.i.'s van recent aangekochte appartementen op populaire locaties in Spanje flink op. K.i.'s van dezelfde omvang hebben in België meestal betrekking op grote huizen en villa's.

‘Dit is geen vrijgeleide om alle buitenlandse k.i.'s te betwisten’, legt Bernd Tiebout van Sansen International Tax Lawyers uit. ‘Maar het is wel een reden om alert te zijn. Als de gelijkheid met andere belastingplichtigen in dezelfde situatie geschonden is, loont het de moeite om bezwaar aan te tekenen. Daar wacht u best niet te lang mee. Na ontvangst van het k.i. heeft u twee maanden de tijd om bezwaar aan te tekenen. Daarna ligt het toegekende k.i. onherroepelijk vast. Enkel in heel specifieke omstandigheden is een herziening dan nog mogelijk.’

Weinig impact

In de meeste gevallen stelt dit probleem zich gelukkig niet. 'De meeste eigenaars zijn best tevreden met hun nieuwe k.i.', zegt Katelijne D'Hauwers van de Verenigde Eigenaars. 'We vullen regelmatig belastingaangiftes in voor leden met een eigendom in het buitenland. In bijna alle gevallen zijn ze aangenaam verrast door het k.i. dat de Belgische fiscus op hun buitenlands onroerend goed plakt. Dat is meestal veel lager dan voor gelijkaardige panden in België.'

Voor de meeste belastingplichtigen heeft het toegekende k.i. bovendien slechts een beperkte impact. Is het eigendom gelegen in een land waarmee België een dubbelbelastingverdrag heeft – zoals Spanje – dan wordt u er in ons land niet op belast.

Het buitenlands k.i. kan er wel voor zorgen dat uw Belgische inkomsten in een hogere belastingschijf terechtkomen. Voor hogere inkomens, die sowieso al in de hoogste belastingschijf vallen, maakt dat weinig verschil uit. Voor renteniers met een laag pensioen weegt dat opduweffect zwaarder door.