

Gesplitste aankoop in Spanje: met welke fiscale aspecten rekening houden?

Een gesplitste aankoop is een gekende techniek van successieplanning. Bij een gesplitste aankoop kopen de ouders het vruchtgebruik van een onroerend goed en de kinderen de blote eigendom. Is zo'n gesplitste aankoop ook mogelijk wanneer u een tweede verblijf in Spanje aankoopt? Wat zijn dan de aandachtspunten?

Buitenlands vastgoed

Dubbele erfbelasting?

Als u een buitenlandse vakantiewoning in volle eigendom koopt, dan valt die woning bij uw overlijden in uw nalatenschap. Daar België over de wereldwijde nalatenschap van zijn inwoners erfbelasting heft, zal ook een vakantiewoning in Spanje hier niet aan ontsnappen. Theoretisch bestaat er zelfs een risico op dubbele belasting. Want ook Spanje kan erfbelasting heffen, aangezien het onroerend goed in Spanje gelegen is.

Belastingkrediet

Aangezien België en Spanje geen dubbelbelastingverdrag inzake erfbelasting gesloten hebben, moet u dan terugvallen op de regels in het Belgisch intern recht (art. 2.7.5.0.4. VCF en art. 17 W.Succ.).

Die voorzien dat België gehouden is om de in het buitenland betaalde erfbelasting op buitenlandse onroerende goederen in mindering te brengen op de in België verschuldigde erfbelasting, zonder dat die vermindering de in België verschuldigde erfbelasting op het buitenlands onroerend goed mag overschrijden.

Concreet heeft dit als gevolg dat er slechts eenmaal erfbelasting betaald moet worden, maar de facto wel het hoogste bedrag. Wetende dat in België het tarief oploopt tot 27% of 30% boven de €250.000, kan de uiteindelijke belastingimpact nog steeds aanzienlijk zijn.

Gesplitste aankoop

Waarover gaat het?

Een gesplitste aankoop houdt in dat de ouders het levenslang vruchtgebruik aankopen van een onroerend goed en de kinderen de blote eigendom. Deze techniek laat de ouders toe om zolang zij leven de controle en het genot over het goed te behouden. Zo kunnen zij beslissen om het goed zelf te gebruiken of te verhuren in welk geval de huurinkomsten hen toekomen. In ieder geval is het aangewezen dat de vruchtgebruiker en blote eigenaar bij de aankoop goede afspraken maken.

Fiscaal

Bij het overlijden van de langstlevende ouder dooft het vruchtgebruik uit en is er een aanwas bij de blote eigendom. De kinderen worden op dat ogenblik automatisch volle eigenaar van het onroerend goed.

Er is dan geen erfbelasting verschuldigd in België. Om die reden is de gesplitste aankoop een vaak gebruikte planningstechniek.

Wel is het van belang dat de fiscale spelregels nauwgezet worden gevolgd. In het bijzonder wanneer de gesplitste aankoop wordt voorafgegaan door een schenking van gelden door de ouders aan de kinderen met het oog op de aankoop van de blote eigendom van het onroerend goed. Zo zal in het Vlaamse Gewest de schenking van de gelden moeten gebeuren voorafgaandelijk aan het verlijden van de notariële aankoopakte, terwijl in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Wallonië het ijkpunt de ondertekening van het compromis is. Deze regels moet u ook naleven wanneer de gesplitste aankoop een buitenlandse onroerend goed betreft.

Gesplitste aankoop in Spanje

Aankoop

Bij de aankoop van het tweede verblijf is er door de koper Spaanse overdrachtsbelasting verschuldigd op de aankoopprijs. Die overdrachtsbelasting varieert tussen de 6 à 11%, afhankelijk van de regio waar het onroerend goed is gelegen.

In geval van een gesplitste aankoop is overdrachtsbelasting verschuldigd door zowel de vruchtgebruiker als de blote eigenaar, elk op hun deel. De waarde van het vruchtgebruik wordt berekend volgens een vaste formule: $89 - \text{leeftijd vruchtgebruiker}$, met een minimum van 10% en een maximum van 70%. Het restant (aankoopprijs min waarde vruchtgebruik) vertegenwoordigt dan het aandeel van de blote eigenaar.

Voorbeeld

Stel dat de heer X samen met zijn zoon Y een woning in Valencia gesplitst aankoopt. De heer X koopt het vruchtgebruik en zijn zoon Y de blote eigendom. Aankoopprijs bedraagt €400.000. Op het ogenblik van de aankoop is X 65 jaar. De waarde van het vruchtgebruik is dan gelijk aan 24% of €96.000. De blote eigendom is dan €304.000 waard. In Valencia is het tarief van de overdrachtsbelasting 10%, zodat de verschuldigde belasting in hoofde van X en Y gelijk is aan resp. €9.600 en €30.400.

Aangifte in België

Merk op dat de vruchtgebruiker binnen de 4 maanden na de aankoop van het Spaans onroerend goed een aangifte moet indienen in België bij de Administratie Opmetingen en Waarderingen met het oog op het vaststellen van het kadastraal inkomen ervan. De blote eigenaar heeft geen aangifteplicht.

Spaanse gevolgen bij overlijden

Bij het overlijden van de langstlevende vruchtgebruiker zal er, net als in België, ook in Spanje geen schenk- of erfbelasting verschuldigd zijn.

Wel wordt de aanwas van het vruchtgebruik bij de blote eigendom in Spanje gezien als een overdracht van het vruchtgebruik aan de blote eigenaar. Bijgevolg is er opnieuw overdrachtsbelasting verschuldigd in Spanje. De belasting wordt berekend rekening houdend met de leeftijd van de vruchtgebruiker op het ogenblik van de aankoop en de waarde van het onroerend goed op het ogenblik van het overlijden van de vruchtgebruiker

Stel dat bij overlijden van de heer X het onroerend goed uit ons voorbeeld een waarde heeft van €500.000, dan bedraagt de door de blote eigenaar Y verschuldigde overdrachtsbelasting €12.000 (10% x 24% x €500.000).

Voordelig?

Bovendien zal men in de praktijk ook steeds moeten kijken naar de tarieven in de erfbelasting. In veel gevallen zal de gesplitste aankoop in Spanje voordeliger zijn, ondanks de heffing van de overdrachtsbelasting. De tarieven in de erfbelasting zijn doorgaans hoger.

Sommige regio's hebben evenwel een bijzonder gunstig regime inzake schenk- en erfbelasting. Zo geldt er sinds 2019 in Andalusië in bepaalde gevallen een belastingvrijstelling van 99% op de vererving van in Andalusië gelegen onroerende goederen.

Wel is er bij een klassieke vererving zonder enige planning steeds Belgische erfbelasting verschuldigd. De in Spanje betaalde erfbelasting kan dan, zoals eerder in de tekst toegelicht, in mindering gebracht worden van de in België te betalen erfbelasting, waardoor u in feite steeds het hoogste bedrag aan erfbelasting van beide staten betaalt. Aangezien de tarieven tussen ouders en kinderen in België afhankelijk van het gewest kunnen oplopen tot 27% of 30%, zal een gesplitste aankoop uiteindelijk vaak voordeliger uitkomen. Neemt niet weg natuurlijk dat u ook kunt beslissen om het onroerend goed in volle eigendom aan te kopen en het naderhand te schenken (al dan niet met voorbehoud van vruchtgebruik). Zeker wanneer het onroerend goed gelegen is in een 'fiscaal voordelige' regio kan dit, wegens het gebrek aan Belgische schenkbelasting over buitenlands vastgoed, nòg voordeliger uitvallen dan de overdrachtsbelasting in het geval van gesplitste aankoop.

Niet-fiscale aandachtspunten

Zijn de kinderen op het ogenblik van de gesplitste aankoop minderjarig, dan zal er voorafgaandelijk een machtiging moeten worden gevraagd aan de vrederechter. Die moet dan oordelen of de aankoop de belangen van de minderjarige kinderen niet schaadt.

Tot slot is het van belang te weten dat een Spaanse notaris niet dezelfde onderzoeksplicht heeft als de Belgische notaris. Zodoende kan het aangewezen zijn om een Spaans advocaat onder de arm te nemen die een grondig onderzoek doet naar het onroerend goed, bv. wat betreft het voorhanden zijn van stedenbouwkundige vergunningen etc.

- > Als u zonder planning in Spanje een onroerend aankoopt dan betalen uw erfgenamen zowel in Spanje als in België erfbelasting. De in Spanje te betalen belasting mogen zij wel in mindering brengen van de Belgische erfbelasting, waardoor zij in de praktijk het hoogste van de twee tarieven betalen.
- > Een gesplitste aankoop van een onroerend goed is ook in Spanje mogelijk. Bij het overlijden van de vruchtgebruiker is er dan enkel Spaanse overdrachtsbelasting (6 à 11%) verschuldigd op de aanwas van het vruchtgebruik. Er is dan geen Spaanse erfbelasting te betalen. Als u de Belgische spelregels (onder meer i.v.m. de voorafgaande schenking) correct naleeft, is er ook in België geen erfbelasting te betalen.
- > Als vruchtgebruiker moet u binnen de 4 maanden na de aankoop aangifte doen in België van het onroerend goed met het oog op het bepalen van het kadastraal inkomen.

Erik Sansen - Bernd Tiebout

Advocaten - International Tax Lawyers

Ervaren Bedrijfsleider PRO n° 6
16 september 2022