



## Binnenkort een KI voor uw tweede verblijf in het buitenland?

Naar aanleiding van een arrest van het Europees Hof van Justitie wordt de Belgische fiscale behandeling van buitenlands onroerend goed hervormd. Concreet wordt voorgesteld om een kadastraal inkomen toe te kennen aan alle – naar schatting 150.000 – buitenlandse onroerende goederen. Die ingreep moet de discriminatie tussen Belgisch en buitenlands vastgoed wegwerken.

### Buitenlands vastgoed

#### Waarover gaat het?

Net zoals voor Belgisch vastgoed moeten Belgen die een buitenlands onroerend goed bezitten, dit aangeven in hun aangifte personenbelasting. Welk bedrag precies aangegeven moet worden, verschilt momenteel evenwel naargelang het gaat om Belgisch of buitenlands vastgoed en of het onroerend goed al dan niet verhuurd is.

#### Tweede verblijf in België

Wat Belgische onroerende goederen betreft die niet verhuurd worden of aan particulieren verhuurd worden, moet enkel het geïndexeerd kadastraal inkomen (KI) verhoogd met 40% aangegeven worden, ongeacht wat de werkelijke huurinkomsten zijn. Wordt het onroerend goed

aangewend voor beroepsdoeleinden of verhuurd aan een vennootschap, dan wordt de verhuurder belast op het totale bedrag van de werkelijke huurprijs en huurvoordelen. Die brutohuurinkomsten worden wel automatisch verminderd met een forfaitaire kostenaf trek van 40% (die evenwel niet meer mag zijn dan 2/3 van het KI vermenigvuldigd met een revalorisatiecoëfficiënt).

#### Tweede verblijf in het buitenland

Bezit u een onroerend goed in het buitenland dat u verhuurt, dan moet u in principe het totale bedrag van de huurprijs en huurvoordelen aangeven, ongeacht de hoedanigheid van de huurder en ongeacht de al dan niet beroepsmatige aanwending.

Voor een niet-verhuurd buitenlands onroerend goed moet u de werkelijke huurwaarde aangeven. Dat is de gemiddelde jaarlijkse brutohuur die u had kunnen verkrijgen in geval van verhuring. De Administratie aanvaardde eerder al onder druk van Europa in een circulaire van 29 juni 2016 (circ. AAFisc nr. 22/2016, Ci.704.681) dat u voor die huurwaarde een beroep kunt doen op de in het buitenland vastgestelde fictieve huurwaarde (zoals de Franse 'valeur locative brute', de Nederlandse 'WOZ-waarde' en de Spaanse 'valor catastral').

#### Progressievoorbehoud

Deze bedragen worden weliswaar vrijgesteld van personenbelasting in België, maar worden in

aanmerking genomen voor het bepalen van het progressieve belastingtarief dat op uw overige inkomsten van toepassing is, de zgn. vrijstelling met progressievoorbehoud. Gelet op het verschil in belastbare grondslag zal de eigenaar van een buitenlands vastgoed de facto zwaarder belast worden.

### Discriminatie

België werd al meermaals veroordeeld door het Hof van Justitie voor dit verschil in fiscale behandeling tussen Belgisch en buitenlands vastgoed. In zijn laatste arrest (HvJ, 12.11.2020, C-842/19) legde het Hof een boete van € 2.000.000 op aan de Belgische staat, alsook een dwangsom van € 7.500 per dag zolang deze discriminatie niet ongedaan gemaakt wordt.

### KI voor buitenlands onroerend goed

Vandaar dat de minister van Financiën werk gemaakt heeft van een oplossing: aan elk buitenlands onroerend goed zou een KI toegekend worden, net zoals dat vandaag al bestaat voor alle Belgische onroerende goederen. Het voorontwerp van wet werd door de ministerraad van 11 december 2020 goedgekeurd en zal binnenkort in de Kamercommissie behandeld worden. Het KI is het fictieve jaarlijkse nettohuurinkomen van het onroerend goed voor het jaar 1975 en wordt jaarlijks geïndexeerd om het te actualiseren. Desalniettemin ligt het KI nog steeds een stuk lager dan de actuele werkelijke huurwaarde.

### Praktisch gezien

Het KI voor de buitenlandse onroerende goederen zal forfaitair vastgesteld worden door een correctiefactor toe te passen op de actuele verkoopwaarde, om zo tot de waarde anno 1975 te komen (voor een verkoopwaarde anno 2020 is de correctiefactor 15,036). Het bekomen bedrag wordt vervolgens vermenigvuldigd met 5,3% om

de verkoopwaarde terug te brengen tot een fictieve 'huurwaarde'.

Een buitenlandse vakantiewoning met een actuele verkoopwaarde van € 350.000 krijgt zo bv. een KI van € 1.233,71 toegekend.

### Vragenlijst

De eigenaars van buitenlands onroerend goed zullen binnenkort een vragenlijst moeten invullen waarbij zij de volgende informatie moeten aanleveren: een beschrijving van het goed, de ligging, de normale verkoopwaarde van soortgelijke panden in de regio of, indien niet bekend, de aankoopprijs en het aankoopjaar, en de kostprijs en uitvoeringsdatum van de renovatiewerken. De juistheid van de aangeleverde informatie zou gecontroleerd worden, onder meer via de uitwisseling van informatie tussen de Europese lidstaten of via tools zoals Google Earth.

De fiscus hoopt in maart 2022 alle informatie binnen te hebben, zodat de panden aangegeven kunnen worden in de aangifte van juni dat jaar. Wie vanaf 1 januari 2021 een buitenlands onroerend goed verwerft, moet binnen de vier maanden de bovenstaande informatie aanleveren.

Wellicht resulteert deze aanpak in een beperkte belastingbesparing. Gelet op de beperkte fiscale weerslag zal het wellicht niet de moeite lonen om op basis van dit arrest eerder ingediende aangiftes aan te vechten.

### Alternatieven?

Alternatieven die naar voren geschoven werden om tegemoet te komen aan de veroordeling door het Hof van Justitie waren onder meer een volledige vrijstelling van buitenlands vastgoed (zoals vandaag reeds het geval in de

vennootschapsbelasting) of de hervorming van de belasting op Belgisch vastgoed (lees: de werkelijke huurinkomsten of huurwaarde als belastbare grondslag in plaats van het KI). Dat laatste impliceert evenwel een belastingverhoging, waaraan geen enkele politicus zich durfde te wagen. Een volledige vrijstelling (zonder progressievoorbehoud) lijkt wel een efficiënte oplossing, die in ieder geval adequater is dan de omvangrijke taak waarvoor de Belgische Administratie staat ten gevolge van de nieuwe regeling.

### Vennootschap

De nieuwe regeling heeft geen impact op de fiscale behandeling van buitenlands vastgoed aangehouden door een Belgische vennootschap. Zowel voor haar Belgisch als buitenlands vastgoed zal de vennootschap de werkelijke huurinkomsten moeten aangeven. De buitenlandse huurinkomsten worden evenwel principieel vrijgesteld in België overeenkomstig het dubbelbelastingverdrag met de staat waar het goed gelegen is. In tegenstelling tot de personenbelasting werd in de vennootschapsbelasting het principe van de vrijstelling met progressievoorbehoud niet overgenomen, maar geldt er een zuivere vrijstelling. De hierboven beschreven problematiek speelt hier dus niet.

Sinds aanslagjaar 2021 zijn buitenlandse verliezen voortkomend uit het buitenlands vastgoed (bv. ingevolge de in het buitenland genomen afschrijvingen op het onroerend goed) wel niet langer meteen in België aftrekbaar in hoofde van de Belgische vennootschap, tenzij deze verliezen definitief zijn en betrekking hebben op een lidstaat gelegen in de EER (lees: bij verkoop van het buitenlands onroerend goed of stopzetting van alle activiteiten in het buitenland en voor zover die verliezen niet in het buitenland afgetrokken werden).

### Adviezen

- Als u in België een tweede verblijf heeft, wordt u belast op het geïndexeerd KI verhoogd met 40%. Voor uw tweede verblijf in het buitenland moet u de ontvangen huur aangeven of de huurwaarde, als u het pand niet verhuurt.
- De Administratie aanvaardt nu al dat u voor die huurwaarde een beroep kunt doen op de in het buitenland vastgestelde fictieve huurwaarde, zoals de 'valeur locative brute' of de 'valor catastral'.
- In de loop van 2021 zal u nu een vragenlijst ontvangen die het de fiscus moet toelaten om voor uw buitenlands vastgoed een KI vast te stellen. Als u vanaf 1 januari 2021 buitenlands vastgoed verwerft, moet u spontaan aangifte doen.
- Hoewel de nieuwe regeling wellicht tot een beperkte belastingbesparing zal leiden, loont het wellicht toch niet de moeite om eerdere aanslagen op basis van het nieuwste arrest van het Europees Hof van Justitie aan te vechten.

Erik Sansen  
Vennoot

Bernt Tiebout  
Advocaat

Sansen International Tax Lawyers

Ervaren Bedrijfsleider PRO  
n° 11 – 19 februari 2021