

VASTGOED WIJZER FISCAAL BE 2020-2021

MR. ANISSA OUALMAKRAN
MR. CAROLA VAN VILSTEREN





**VASTGOED
WIJZER
FISCAAL
BE 2020-2021**

MR ANISSA OUALMAKRAN
MR CAROLA VAN VILSTEREN

Vastgoedwijzer Fiscaal BE 2020-2021
1^e druk

Hoofdauteurs : Anissa Oualmakran en Carola van Vilsteren
Met dank aan : Marieke Bras
Omslag : Jouel Tiu
Vormgeving : Bureau Zeker
Druk : Wilco
Uitgever : SPRYG Real Estate Academy
BE: +32 (0)3 226 5417
NL: +31 (0)15 303 0670
spryg.com

Praat mee:

  vastgoedrekenen

ISBN/EAN 978-94-92453-12-9
NUR-783

© SPRYG Real Estate Academy, 2020

Uit deze uitgave mag uitsluitend iets vereenvoudigd worden, door middel van druk, fotokopieën, geautomatiseerde gegevensbestanden of op welke andere wijze ook, na voorafgaande, schriftelijke toestemming van de uitgever.

INHOUDSOPGAVE

	Voorwoord	11
	Over de auteurs	13
1	ONROERENDE GOEDEREN	15
	1.1. Definitie in de btw	15
	1.2. Definitie in het registratierecht	19
2	BTW BIJ LEVERING VAN ONROERENDE ZAKEN	21
	2.1. Levering	22
	2.2. Belaste leveringen van onroerende goederen	26
	2.2.1. Levering gebouw en bijbehorend terrein uiterlijk 2 jaar na eerste ingebruikname	28
	2.2.2. Levering van rechten op onroerende goederen uiterlijk 2 jaar na eerste ingebruikname	37
	2.3. Samenvatting	38
3	BTW BIJ VERHUUR VAN ONROERENDE GOEDEREN	39
	3.1. Verhuur	40
	3.2. Samenhangende prestaties	41
	3.3. Verhuur van onroerend goed en btw	46
	3.3.1. Verhuur belast met btw	47
	3.4. Samenvatting	57
4	AFTREK VAN BTW	59
	4.1. Vereisten aftrek van btw	59
	4.2. Privé en zakelijk gebruik van goederen en diensten	62
	4.3. Niet vrijgesteld en vrijgesteld gebruik	64
	4.3.1. Leveringen en diensten van niet vrijgestelde prestaties	66
	4.3.2. Leveringen en diensten van vrijgestelde prestaties	67
	4.3.3. Leveringen en diensten van zowel niet vrijgestelde als vrijgestelde prestaties	67

4.4.	Btw-aftrekregeling	69
4.4.1.	Algemeen verhoudingsgetal	69
4.4.2.	Werkelijk gebruik	74
4.5.	Samenvatting	77

5

	REGISTRATIERECHT	79
5.1.	Belastbaar feit	80
5.1.1.	Begrip 'verkrijging'	80
5.1.2.	Verkrijging juridische eigendom versus economische eigendom	80
5.1.3.	Zakelijke rechten	81
5.1.4.	Verkrijging aandelenbelang	82
5.1.5.	Btw-eenheid	83
5.2.	Vrijstellingen	84
5.3.	Samenvatting	86

6

	SAMENLOOP BTW EN REGISTRATIERECHT	87
6.1.	Regeling bij samenloop met btw-heffing	87
6.2.	Wet Breyne	90
6.2.1.	Beschermingsbepalingen	90
6.2.2.	Toepassingsvoorwaarden	91
6.3.	Samenvatting	93

7

	FISCALE GUNSTREGIMES VOOR REGISTRATIERECHT IN BELGIË	95
7.1.	Verkooprecht in Vlaams Gewest	95
7.1.1.	Gezinswoning	97
7.1.2.	Ingrijpende energetische renovatie	98
7.1.3.	Onroerend erfgoed	99
7.1.4.	Woning voor sociale verhuur	101
7.1.5.	Meeneembaarheid	102
7.2.	Registratierecht in Brussels Hoofdstedelijk Gewest	104
7.2.1.	Abattement	104
7.2.2.	Sociale woning	106
7.3.	Registratierecht in Waals Gewest	106
7.3.1.	Abattement	107

7.3.2.	Bescheiden woning	107
7.3.3.	Afschaffing verhoogd tarief 15%	108
7.3.4.	Verkoop op lijfrente	109
7.3.5.	Sociale woning	109
7.4.	Samenvatting	110

8

	KADASTRAAL INKOMEN	113
8.1.	Definitie	113
8.2.	Vaststelling van het KI	115
8.3.	Rol van het KI	116
8.4.	KI staat onder druk	116
8.5.	Samenvatting	118

9

	ONROERENDE VOORHEFFING	119
9.1.	Situering onroerende voorheffing	119
9.2.	Berekening onroerende voorheffing	121
9.3.	Vrijstelling onroerende voorheffing	124
9.4.	Vermindering onroerende voorheffing	125
9.5.	Kwijtschelding of proportionele vermindering onroerende voorheffing	127
9.6.	Bezwaarprocedure onroerende voorheffing	129
9.7.	Doorschuiven en afwenteling onroerende voorheffing	131
9.8.	Samenvatting	132

10

	ONROERENDE INKOMSTEN IN INKOMSTENBELASTING	135
10.1.	Onroerende inkomsten in rechtspersonenbelasting	136
10.2.	Onroerende inkomsten in belasting van niet-inwoners	137
10.3.	Belangrijke opmerking onroerende inkomsten in personenbelasting en vennootschapsbelasting	139
10.4.	Desaffectatieleer	141
10.5.	Gevaar herkwalficatie tot winsten of baten van opbrengsten uit onroerend goed	142
10.6.	Samenvatting	144

11

ONROERENDE GOEDEREN IN PERSONENBELASTING	145
11.1. Personenbelasting	145
11.2. Belastbaar bedrag niet-verhuurde of verhuurde onroerende goederen in België	148
11.2.1. Eigen woning	150
11.2.2. Niet-verhuurde onroerende goederen	151
11.2.3. Onroerende goederen verhuurd aan natuurlijke personen niet voor beroepsdoeleinden	152
11.2.4. Onroerend goed verhuurd aan rechtspersoon of natuurlijk persoon voor beroepsdoeleinden	154
11.2.5. Onroerend goed voor gemengd privaat en eigen professioneel gebruik	161
11.2.6. Verhuur van onroerend goed voor gemengd gebruik door natuurlijk persoon	162
11.3. Inkomsten uit erfpacht en opstal en vestiging andere zakelijke rechten op onroerende goederen	164
11.4. Enkele bijzondere inkomstentypes in onroerend goed-sfeer	165
11.5. Buitenlandse onroerende inkomsten	167
11.6. Meerwaardebelasting bij vervreemding onroerend goed	170
11.6.1. Situering meerwaardebelasting op onroerende goederen in personenbelasting	170
11.6.2. Drie voorafgaandelijke opmerkingen over meerwaardebelasting	171
11.6.3. Twee regimes van meerwaardebelasting	172
11.6.4. Bijzondere regels meerwaardebelasting	173
11.6.5. Gunstige berekening belastbare grondslag	173
11.6.6. Vrijstellingen	176
11.6.7. Dubbele waarschuwing	177
11.7. Geen samenhang tussen indirecte belastingen en personenbelasting	178
11.8. Onroerend goed-fiscaliteit met betrekking tot verwerving van vastgoed	179
11.8.1. Terminologische precisering	179
11.8.2. Oorsprong excessieve complexiteit van onroerend goed-fiscaliteit regelingen	179
11.9. Samenvatting	183

12	ONROERENDE GOEDEREN IN VENNOOTSCHAPSBELASTING	187
	12.1. Tarief vennootschapsbelasting	187
	12.2. Verhuur onroerend goed	188
	12.3. Meerwaarde bij verkoop onroerend goed	190
	12.4. Samenvatting	191

13	ONROERENDE GOEDEREN IN WINSTSFEER	193
	13.1. Belastingdruk personen versus vennootschappen	193
	13.2. Onroerend goed in vennootschap	194
	13.2.1. Notionele interestaftrek	195
	13.3. Onroerend goed in privébezit	195
	13.4. Combinatie via vennootschap en privé	197
	13.5. Successieplanning	198
	13.6. Samenvatting	199

BIJLAGEN

Bijlage 1 Verklaring 104.1	201
Bijlage 2 Bijzondere btw-aangifte 104.5	203
Bijlage 3 Formulier nr. 110/1-2019	208
Bijlage 4 Factuurvereisten	213
Bronnen	215

VOORWOORD

In onze dagelijkse fiscale praktijk hebben wij te maken met allerlei vastgoedvraagstukken. Daarbij is het van belang om over voldoende feiten te beschikken, om de juiste vragen te stellen en volgens een bepaald patroon te denken. Het gaat vaak over de vraag of bij de levering van vastgoed btw of registratierecht geheven wordt. Of btw op de bouwkosten teruggevraagd kan worden bij de fiscus? Of het fiscaal interessant is om te investeren in vastgoed, hetzij via een vennootschap, hetzij privé?

Met deze vastgoedwijzer krijgt u een gestructureerd overzicht van de fiscale behandeling van vastgoed. Daarbij is rekening gehouden met zowel de federale als de gewestelijke regelgeving en zijn er voldoende voorbeelden gegeven om deze complexe materie praktisch toe te lichten.

Na definiëren van onroerend goed in de Belgische wetgeving, bespreken wij eerst de belasting over de toegevoegde waarde en het registratierecht. Hierbij wordt de nadruk gelegd op de btw-aftrekregeling, de fiscale gunstregimes inzake registratierecht per gewest en de gevallen waarbij de heffing van btw en registratierecht samenlopen.

Daarna behandelen wij de belastingheffing op de inkomsten uit onroerende goederen zijnde onroerende voorheffing, personenbelasting, meerwaardebelasting en vennootschapsbelasting. Hierbij komen tevens de voornaamste concepten aan bod die van belang zijn voor vastgoedfiscaliteit zoals het kadastraal inkomen en de notionele interestaftrek.

Omdat fiscaliteit en vastgoed een ruim onderwerp is, hebben wij ons beperkt tot in de praktijk meest voorkomende zaken. Hierdoor is een praktische vastgoedwijzer ontstaan waarmee fiscale vraagstukken eenvoudig opgelost kunnen worden. Kortom een boek voor iedereen die in vastgoed investeert of meer wil weten over vastgoedadvisering.

Wij wensen u veel leesplezier.

Anissa Oualmakran en Carola van Vilsteren
Auteurs

OVER DE AUTEURS

Mr. Anissa Oualmakran is gespecialiseerd in Europese btw-compliance en belastingtechnologie. Sinds 2018 heeft zij haar eigen onderneming The VAT Firm in Mechelen en Eastbourne (VK). Anissa adviseert bedrijven bij het opzetten van btw-administratieteams, waarvoor ze ook de nodige opleidingen voorziet. Haar interesse in vastgoed heeft ze met de paplepel meegekregen vanuit het familiale aannemersbedrijf Dray Construct.

Mr. Carola van Vilsteren heeft sinds 2003 haar eigen onderneming van Vilsteren BTW advies in Knokke en Heelsum (NL). Naast het geven van concrete btw-adviezen brengt zij bij veel organisaties onvermoede fiscale valkuilen en risico's in kaart. Carola treedt regelmatig op als gastspreker, schrijft voor financiële en fiscale tijdschriften. Zij is ook auteur van de Nederlandse editie van dit boek.



ONROERENDE GOEDEREN

1

In dit hoofdstuk:

- Definitie van onroerende goederen in de btw
- Definitie van onroerende goederen in het registratierecht

In principe zijn bij de verkoop van een onroerend goed twee stelsels mogelijk: btw-stelsel en registratierecht. Indien de verkoop niet valt onder het toepassingsgebied van de btw, dan is de kans groot dat het onroerend goed onder het stelsel van registratierecht dient verkocht te worden.

1.1. Definitie in de btw

Het is van belang dat het begrip onroerend goed gekend is voor het toepassingsgebied van btw. Het Belgische Wetboek van de belasting over de toegevoegde waarde 3 juli 1969 (afgekort WBTW) kent geen definitie van het begrip 'onroerend goed'. Voor dit begrip wordt er aansluiting gezocht bij het Burgerlijk Wetboek (hierna BW)¹.

Echter, de btw is een Europese wetgeving die in alle lidstaten in principe op éénzelfde manier uitgelegd moet worden. Het begrip 'onroerend goed' moet

¹ artikelen 517-526 BW

dus in alle lidstaten hetzelfde betekenen. Het zou immers niet mogelijk moeten zijn dat u in België geconfronteerd wordt met de heffing van btw op de realisatie van een bouwwerk, terwijl hetzelfde bouwwerk in Nederland niet belast wordt met btw.

Daarom moet voor een eenduidige definitie van het begrip 'onroerend goed' aangesloten worden bij de rechtspraak van het Europees Hof van Justitie. Op grond van deze uitspraken kan worden geconcludeerd dat met een onroerend goed een goed wordt bedoeld dat met de grond verbonden is zodat het niet gemakkelijk is te demonteren en te verplaatsen. Van een niet gemakkelijk te demonteren en te verplaatsen goed is bijvoorbeeld sprake als het goed door een team van 8 bouwvakkers in 10 dagen kan worden gedemonteerd en/of verplaatst. Met de zinsnede 'vast met de grond verbonden' wordt dus niet bedoeld dat het goed onlosmakelijk met de grond moet zijn verbonden.

Artikel 13 ter van de uitvoeringsverordening nr. EU/282/2011 van de Raad van 15.03.2011 houdende vaststelling van maatregelen ter uitvoering van Richtlijn 2006/112/EG betreffende het gemeenschappelijke stelsel van belasting over de toegevoegde waarde bepaalt: Voor de toepassing van Richtlijn 2006/112/EG wordt het volgende als 'onroerend goed' aangemerkt:

- Ieder welbepaald boven- of ondergronds gedeelte van de aarde waaraan eigendoms- en bezitsrechten kunnen worden verbonden;
- Ieder gebouw of iedere constructie dat of die vast met de grond verbonden is onder of boven zeeniveau en dat niet gemakkelijk te demonteren of te verplaatsen is;
- Ieder element dat is geïnstalleerd en een integrerend deel uitmaakt van een gebouw of constructie zonder welk het gebouw of de constructie onvolledig is, zoals deuren, ramen, daken, trappen en liften;
- Ieder element of werktuig of iedere machine die blijvend geïnstalleerd is dat niet zonder vernietiging of wijziging van het gebouw of de constructie kan worden verplaatst.

Artikel 517 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat goederen onroerend zijn, of uit hun aard, of door hun bestemming, of door het voorwerp waarop zij betrekking hebben. Onderstaande opsomming dient louter ter illustratie en betreft geen exhaustieve opsomming.

Onroerend uit hun *aard* zijn gronderven en gebouwen, wortelvaste veldvruchten en onafgeplukte boomvruchten, schaarbomen en hoogstammige

bomen. Onroerend uit aard zijn ook windmolens of watermolens die op palen staan en van het gebouw deel uitmaken.

Met de zinsnede 'onroerende goederen door *bestemming*' worden roerende goederen bedoeld die op basis van het burgerlijk recht als onroerende goederen door bestemming worden beschouwd.

Onroerend door bestemming zijn alle *roerende voorwerpen die de eigenaar blijvend aan het erf verbonden heeft*. De eigenaar wordt geacht roerende voorwerpen blijvend aan zijn erf verbonden te hebben, wanneer zij daaraan met gips, kalk of cement zijn bevestigd, of wanneer men deze voorwerpen niet kan losmaken zonder die zelf of het gedeelte van het erf waaraan zij verbonden zijn, te breken of te beschadigen, bijvoorbeeld:

- Spiegels van een vertrek worden geacht blijvend geplaatst te zijn, wanneer het houtwerk waaraan zij verbonden zijn, van het beschot deel uitmaakt. Hetzelfde geldt voor schilderijen en andere sieraden;
- Beelden zijn onroerend wanneer zij geplaatst zijn in een opzettelijk daarvoor gemaakte nis, al kunnen zij weggenomen worden zonder breken of beschadigen;
- Deuren;
- Wastafels;
- Centrale verwarmingsinstallatie;
- Zonnepanelen.

Zonnepanelen worden volgens het arrest van het Hof van Cassatie eveneens aanzien als onroerend door bestemming². Het Hof van Beroep te Luik heeft beslist dat zonnepanelen onroerend zijn door incorporatie omdat zij nuttig zijn om het gebouw van elektriciteit te voorzien.

Wanneer roerende voorwerpen, die blijvend aan een onroerend goed zijn verbonden, samen worden verkocht met het onroerend goed waaraan ze verbonden zijn, volgen zij inzake btw de fiscale regeling toepasselijk op het onroerend goed waarmee ze verbonden zijn. Zo zal bij een verkoop van een nieuw gebouw met toepassing van btw, de verkoop van de roerende voorwerpen eveneens belastbaar zijn met btw. Ingeval van afzonderlijke verkoop worden deze voorwerpen echter opnieuw roerende goederen uit hun aard en volgen ze inzake btw dezelfde regeling als uit hun aard roerende goederen.

² zie Cass. 11/09/1980-81, 32

Voorwerpen die de eigenaar van een erf voor de dienst en de exploitatie van dat erf daarop geplaatst heeft, zijn onroerend door bestemming. Zo zijn de navolgende voorwerpen onroerend door bestemming, wanneer de eigenaar deze geplaatst heeft voor de dienst en de exploitatie van het erf:

- De aan het landbouwbedrijf verbonden dieren;
- Het landbouwgereedschap;
- De aan de pachters of deelpachters gegeven zaden;
- De duiven van de duiventillen;
- De konijnen van de konijnenwaranden;
- De bijenkorven;
- De vissen van de vijvers;
- De persen, ketels, distilleerkolven, kuipen en tonnen;
- Het gereedschap dat nodig is voor de exploitatie van smederijen, papierfabrieken en andere fabrieken;
- Stro en mest.

Roerende voorwerpen die gebruikt worden voor de dienst en de exploitatie van een onroerend goed (bijvoorbeeld machines in een fabriek) volgen inzake btw nog steeds dezelfde regeling als uit hun aard roerende goederen. Ongeacht of een verkoop samen met onroerend goed dan wel afzonderlijk wordt gedaan. Het materieel is dan in beginsel belastbaar met btw terwijl het onroerend goed (gebouw met grond) in beginsel met het registratierecht wordt belast.

Onroerend door het voorwerp waarop zij betrekking hebben, zijn:

- Het vruchtgebruik van onroerende goederen;
- Erfdienstbaarheden of grondlasten;
- Rechtsvorderingen die strekken tot het opeisen van een onroerend goed.

Indien rechten betrekking hebben op onroerende lichamelijke goederen, dan zijn deze rechten ook onroerend. Bijvoorbeeld het eigendomsrecht op een gebouw is een onroerend recht door het voorwerp waarop het betrekking heeft. De zakelijke bijkomende rechten, zoals de voorrechten en hypotheek, verlenen geen gebruiksrecht op een onroerend goed en worden niet aangemerkt als onroerend.

1.2. Definitie in het registratierecht

Registratierecht (officieel 'het verkooprecht' in het Vlaamse Gewest) wordt geheven bij de verkrijging van het juridische en het economische eigendom van een in België gelegen onroerend goed. Evenals bij de btw is het van belang te bepalen wanneer men spreekt over een onroerend goed.

De regelgeving omtrent registratierecht is neergelegd in het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten. Deze wet is van oudsher zeer geënt op het burgerlijk recht. Daarom moet voor de definitie van het begrip 'onroerend goed' aangesloten worden bij het BW.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen onroerende goederen³ en roerende goederen⁴. Voor het begrip onroerende goederen verwijzen wij naar de bespreking in de vorige titel. Goederen zijn roerend uit hun aard (bijvoorbeeld huisraad zoals meubilair) of door wetsbepaling.

Het is van belang goed op voorhand te weten wat roerend is en wat niet. Het antwoord is niet altijd eenvoudig en kan in de praktijk tot onduidelijkheden leiden. Het is gebruikelijk dat in de koopovereenkomst een deel van de verkoopprijs wordt afgesplitst die overeenstemt met de meeverkochte roerende goederen. Hierop zijn geen registratierechten verschuldigd. Om te vermijden dat de ontvanger van de registratierechten het opgesplitste bedrag zou betwisten, is het aangewezen om aan de koopovereenkomst een inventaris te hechten.

Verder moet worden opgemerkt dat aandelen worden bekeken als roerende goederen. In geval van een overdracht van een vennootschap (bijvoorbeeld door verkoop van aandelen), zijn er dus geen registratierechten verschuldigd. Dit principe geldt ook voor een verkoop van aandelen van een vastgoedvennootschap. Het doet er niet toe welke activa de vennootschap bezit. In uitzonderlijke gevallen kan dit worden betwist door de Administratie, bijvoorbeeld wanneer er een koopovereenkomst bestond met betrekking tot een onroerend goed, maar nadien de overdracht gerealiseerd wordt door een verkoop van de aandelen.

³ artikelen 517-526 BW

⁴ artikelen 527-536 BW

BTW BIJ LEVERING VAN ONROERENDE ZAKEN

2

In dit hoofdstuk:

- Wanneer is er sprake van een levering?
- Levering gebouw en bijbehorend terrein
- Levering rechten op onroerende goederen

In dit hoofdstuk zullen wij stilstaan bij de btw-behandeling van de levering van onroerende goederen. In het vorig hoofdstuk hebben wij uiteengezet wanneer een goed wordt aangemerkt als ‘onroerend’.

Zodra een onroerend goed geleverd wordt, kan zowel de btw als het registratierecht een rol spelen. De regels omtrent de levering van een onroerend goed vormen één van de moeilijkste onderwerpen binnen de btw. Dit is vooral te wijten aan twee verschillende regimes die spelen: een regime voor de leveringshandeling met betrekking tot onbebouwde grond en een regime voor bebouwde grond.

Om het voor u als lezer zo overzichtelijk mogelijk te houden, zullen wij ons in dit hoofdstuk slechts richten op de btw-behandeling met betrekking tot de levering van een onroerend goed. Het registratierecht en de samenloop die bestaat tussen de btw en het registratierecht zullen wij voor uw duidelijkheid in hoofdstuk 5. en 6. uiteenzetten.

“Zoeken naar de fiscaal meest optimale situatie”

Helder overzicht Belgische vastgoedfiscaliteit

In uw vastgoedpraktijk spelen veel fiscale vraagstukken. Wordt bij levering btw of registratierecht geheven? Kan btw op de bouwkosten teruggevraagd worden? Is het fiscaal interessant om via een vennootschap te investeren of juist privé? Dit actueel boek geeft een helder, gestructureerd overzicht van de vastgoedfiscaliteit in België, zowel de federale als de gewestelijke regelgeving.

Praktisch naslagwerk

De meest voorkomende zaken in de vastgoedpraktijk worden besproken, waardoor u veel fiscale vraagstukken eenvoudig kunt oplossen. De vele voorbeelden en besparingstips maken het boek zeer geschikt als praktisch naslagwerk voor iedereen die in vastgoed investeert en adviseert.

Nederlandse editie

Heeft u vastgoed in Nederland of bent u dat van plan? Bekijk dan ook de Nederlandse editie van dit boek voor veel waardevolle fiscale bespaartips.

Over de auteurs

Mr. Anissa Oualmakran is gespecialiseerd in Europese btw-compliance en belastingtechnologie. Sinds 2018 heeft zij haar eigen onderneming The VAT Firm, gevestigd in Mechelen en Eastbourne (VK).

Mr. Carola van Vilsteren heeft sinds 2003 haar eigen onderneming van Vilsteren BTW advies in Knokke en Heesum (NL). Voor veel organisaties brengt zij fiscale valkuilen en risico's in kaart.



SPRYG[®]
REAL ESTATE ACADEMY

Het meest inspirerende, deskundige en grensverleggende kennisplatform voor vastgoedprofessionals in België en Nederland. [spryg.com](https://www.spryg.com)

