

# **TWEEDE VERBLIJF IN HET BUITENLAND EN DE BELGISCHE FISCUS**

2e druk 2020-2021

Gillissen, P.L.

ISBN: 978-94-92895-16-5

Fiscale aspecten bij bezit van een tweede verblijf in het buitenland en de Belgische fiscus

## **Inhoudsopgave**

### **1. Wanneer bent u belastingplichtig in België ?**

Bepaling belastbaar inkomen in België

Wie is aan de belasting onderworpen en waar ?

Bepaling van het netto-inkomen

### **2. Onroerende inkomsten**

Begrip eigen woning

Enkele bijzondere gevallen

Algemene regels

Het belastbaar bedrag

Overzicht indexeringscoëfficiënten 2009-2020

Berekening van de onroerende voorheffing (=OV)

Voorbeeld

Voordeel van alle aard voor de terbeschikkingstelling van onroerend goed

Nieuwe formule voor de berekening van het voordeel alle aard bij het gratis ter beschikking stellen van een woning sinds 1 januari 2019

Tijdelijke oplossing

Wat is de nieuwe vermenigvuldigingsfactor ?

Vanaf wanneer treedt de nieuwe regeling in werking ?

Inkomsten uit onroerend goed

Wat zijn onroerende inkomsten en wat aan te geven in uw belastingaangifte

Wie moet het onroerend goed aangeven ?

Is het onroerend inkomen van (de eigen woning) vrijgesteld in de personenbelasting ?

Wanneer moet u het onroerend inkomen van uw eigen woning aangeven ?

Huwelijk onder het wettelijk stelsel

Huwelijk onder het stelsel van scheiding van goederen

Hoe moet u uw onroerend goed inkomen als mede-eigenaar aangeven ?

Voorbeelden

Belastingaangifte

### **3. Afschaffing van de woonbonus**

Wat is de woonbonus ?

Wat is er veranderd ?

Afschaffing woonbonus heeft behoorlijk wat effecten

Wat gebeurt er met de woonbonus als u herfinanciert ?

Blijft herfinanciering mogelijk ?

Wederopname voor verbouwing of andere uitgaven

Heeft het zin om naar Brussel of Wallonië te verhuizen ?

Vlaamse fictie “pandwissel” of hypotheekoverdracht blijft bestaan

Samenvatting

#### **4. De woonfiscaliteit vanaf aanslagjaar 2020**

Vastgoed opnemen in de belastingaangifte

Fiscaal voordeel van de gezinswoning

Belastingvoordeel op intresten

Belastingvoordeel op kapitaalaflossingen in Vlaanderen, Brussel en Wallonië

Hypothecaire leningen afgesloten tussen 1 januari 2005 en 31 december 2014

Hypothecaire leningen afgesloten in 2015

Hypothecaire leningen afgesloten vanaf 1 januari 2016

Hypothecaire leningen afgesloten vanaf 1 januari 2017 (Brussels Gewest)

Hypothecaire leningen afgesloten vanaf 1 januari 2020 (Vlaams Gewest)

Herfinancieringen

#### **5. Tweede verblijf en fiscaal voordeel in België**

Fiscaal voordeel als u leent voor de aankoop van een tweede verblijf

Fiscale voordelen tweede verblijf

Fiscaal voordeel van het tweede verblijf, derde woning of een investeringspand

Federaal belastingvoordeel

Eén fiscale korf

Als uw tweede woning uw hoofdverblijfplaats wordt

(Tijdelijk) meer fiscaal voordeel voor tweede (eigen) woning

Rekenvoorbeeld

Extra voordeel in Vlaanderen

Ander vastgoed dan uw gezinswoning

Geen verlaging registratierechten bij aankoop tweede woning

Vastgoed Buitenland

## **6. Financiering eerste gezinswoning en tweede verblijf**

Strengere eisen hypothecaire lening en eigen minimale inbreng

Wat is een quotiteit ?

Hoe berekent u uw quotiteit ?

Individuele afwijkingen blijven echter mogelijk

Nog strengere eisen bij hypotheek voor een tweede woning

Onderpand bij de financiering van een tweede woning

Financiering buitenlands onroerend goed

De schuldsaldoverzekering

Wat is een schuldsaldoverzekering ?

## **7. Uw tweede verblijf in het buitenland en de Belgische fiscus**

Met de volgende landen heeft België een verdrag ter vermijding van dubbele belasting afgesloten

Uw Belgische aangifte personenbelasting

Bruto huur en bruto huurwaarde

In het buitenland gelegen eigen woning

Rekenvoorbeeld

Buitenlands eigendom, dat door de eigenaar beroepsmatig gebruikt wordt

Sancties indien buitenlands eigendom niet wordt aangegeven

Aangifte buitenlandse tweede woning voor de Belgische personenbelasting

Dubbelbelastingverdrag

Anoniem en met zwart geld een huis in het buitenland kopen is verleden tijd

Uw tweede verblijf wordt verhuurd

Uw tweede verblijf wordt niet verhuurd

Wat is bruto huurwaarde ?

Welke (buitenlandse) onroerendgoedwaarde moet u gebruiken en aangeven ?

## ***Frankrijk***

Het begrip huurwaarde in Frankrijk

Valeur Locative brute

Avis d'imposition taxe foncière

Avis d'imposition taxe d'habitation

Hervorming Taxe d'habitation (het gebruikersgedeelte)

Afschaffing Taxe d'habitation voor het hoofdverblijf in Frankrijk

Samenvattende tabel

## ***Nederland***

WOZ-waarde

3 manieren om de WOZ-waarde te vinden

Gemeente stelt WOZ-waarde vast

Wat als een WOZ-waarde ontbreekt

Progressieve tarieven vanaf 2017

Overzicht Nederlandse schijventarieven vanaf 2017

## ***Spanje***

Het begrip huurwaarde in Spanje

Op wat voor bedrag moet u rekenen ?

Aangifte

Spaans belastingregime voor niet-residenten die in Spanje een woning bezitten

Belangrijke aspecten bij deze aangifte

Waarover wordt deze belasting geheven ?

Toegerekende belastbare waarde

Rekenvoorbeeld

Daadwerkelijke verhuur

Aangifte tweede huis in Spanje voor Belgische fiscus

Buitenlandse woning aangeven: een voorbeeld

## ***Italië***

Kadastraal inkomen (rendita catastale)

Imposta Unica Comunale

IMU (Imposta Municipale)

Waarover wordt IMU berekend ?

IMU vrijstelling voor hoofdverblijfplaats

Waar vindt u de kadastrale waarde van uw onroerend goed ?

Aftrekbare kosten

Registratie op het gemeentehuis

Vermogensbelasting

Verhuur van Italiaans onroerend goed en de fiscus

Niet-verhuurd onroerend goed

Cedolare Secca (belasting over huurinkomsten)

Tarieven cedolare secca

Voor- en nadelen van de cedolare secca

Nog enkele opmerkingen betreffende de Cedolare Secca

Soort onroerend goed

Uitbreiding Cedolare Secca ook voor commercieel onroerend goed

Effecten van de Cedolare Secca op de inkomstenbelasting

## ***Portugal***

IMI = Imposto Municipal sobre Imóveis

(Portugese onroerende zaak belasting)

De Portugese onroerende zaak belasting

Wie is belastingplichtig voor de IMI ?

Belastingen

Tarieven

Betaling IMI

Vrijstelling / vermindering IMI

Verminderings/reducties IMI

Waarover wordt IMI geheven ?

AIMI (Adicional Imposto Municipal Sobre Imoveis)

Wie moet AIMI betalen ?

Belastbare basis AIMI

Tarieven AIMI

Bouw matrix

Belasting bij verhuur onroerend goed

Belastingtarief over huurinkomsten

Ingezetenen

Niet-ingezetenen

AL = Alojamento Local (verhuur vergunning)

Registratie verplicht

Eisen aan de accommodatie

Veiligheidseisen aan de accommodatie

Registratie van gasten aan (Servico de Estrangeiros e Fronteiras) via SIBA

Nieuwe wetgeving Alojamento Local (= AL) Wat is er veranderd ?

Boetes

Belangrijkste wettelijke aanpassingen

Administratie en belastingen bij een AL



Ratio kosten/baten aangepast

Rekenvoorbeeld

Fakturering

AL en de Portugese BTW

Vrijstelling Portugese BTW (IVA) bij Alojamento Local

## ***Oostenrijk***

Onroerendgoedbelasting (Grundsteuer)

Oostenrijkse woning aan toeristen verhuren

Verhuur eigen woning/appartement

Onderverhuur (Untervermieten der Mietwohnung)

Verhuur en de Oostenrijkse inkomstenbelasting

Kamerverhuur zonder dat deze activiteit wordt beschouwd als

Bedrijfsactiviteit

Voorwaarden kamerverhuur, zonder bedrijfsactiviteit

Verhuurinkomsten als bedrijfsactiviteit

Het uitoefenen van een gereguleerde bedrijfsactiviteit

Kamerverhuur en de Oostenrijkse BTW (Umsatzsteuer)

Aangifteplicht voor de toeristenbelasting (Fremdenverkehrsabgabe)

Gastenboek – registratie

Belastbare periode

Belastingaangifte

Betaling van de belasting

BTW (Mehrwertsteuer)

Teruggaaf Oostenrijkse BTW bij aankoop nieuwbouwwoning in Oostenrijk

Onroerendgoedbelasting (Grundsteuer)

Belastingplicht voor niet-ingezetenen

Keuze voor onbeperkte belastingplicht (unbeschränkten Steuerpflicht) in Oostenrijk voor niet-ingezetenen

Verhuur van uw Oostenrijkse woning en de Oostenrijkse belastingen

Aftrekbaar van bruto huurinkomsten zijn

Rekenvoorbeeld huurinkomsten en de Oostenrijkse belastingen voor niet-ingezetenen

Oostenrijkse tarieven inkomstenbelasting

Verhuur en de Oostenrijkse BTW en kleine ondernemersregeling

## **8. Uitspraken Europese Hof van Justitie m.b.t. fiscale behandeling tweede verblijf in het buitenland**

Uitspraak Hof van Justitie van EU

Achtergrond

Belgische voorschriften niet in overeenstemming met EU-recht

## **9. De Aangifte**

Wat moet u aangeven ?

Verhuur van in België gelegen onroerend goed

Huurinkomsten – onroerend inkomen

Wordt het onroerend goed verhuurd ?

Waar moet u het onroerend goed aangeven ?

Is het onroerend goed gelegen in een land dat met België een overeenkomst heeft gesloten om de dubbele belasting te vermijden ?

Als u eigenaar bent van een in het buitenland gelegen, gebouwd onroerend goed en u gebruikt het als tweede verblijf, hoe moet u het onroerend goed dan aangeven ?

Is het gebouwd onroerend goed gelegen in een land dat met België een overeenkomst heeft gesloten om de dubbele belasting te vermijden ?

## **10. Dubbele belastingverdragen met België**

Met welke landen heeft België een belastingverdrag afgesloten ?

Algemene afspraken

BTW: belastingplichtige

Hoeveel Belgische belasting betaalt u over niet-verhuurd onroerend goed

In het geval België een belastingverdrag heeft afgesloten

In het geval België geen belastingverdrag heeft afgesloten

Vastgoed via een Franse vastgoedvennootschap

Aangifte buitenlandse rekeningen

## **11. Informatie-uitwisseling met het buitenland**

Weet de Belgische fiscus dat u een tweede woning heeft ?

Informatie uitwisseling met andere landen

Europese spaarrichtlijn vervangen door Common Reporting

Standard (CRS)

Uitwisseling gegevens

Wat is de CRS ?

Voor personen en organisaties

Wat gebeurt er als u uw (tweede) verblijf in het buitenland verkoopt en de Belgische fiscus

Hoe zit het met de successierechten ?

Moet u in België nog belasting betalen als u in het buitenland gaat wonen ?

## **12. Aangifte buitenlandse bankrekeningen**

Mededeling van de buitenlandse rekeningen aan het Centraal Aanspreekpunt (CAP)

Buitenlandse rekeningen

Heeft of had u een buitenlandse bankrekening ?

Bankrekeningen die werden geopend vanaf 1 januari 2019

Houders en mede-houders bankrekeningen

Bankrekening geopend vóór 1 januari 2019

Medehouder van een bankrekening in het buitenland

Om welke rekeningen gaat het ?

Hoe kunt u uw buitenlandse rekeningen aangeven ?

Wat te doen als uw kind een buitenlandse rekening heeft ?

Rekenvoorbeeld

Wanneer moet u uw buitenlandse rekeningen aangeven ?

Wel of geen aangifte buitenlandse levensverzekering ?

Wie heeft er toegang tot de gegevens van uw buitenlandse rekeningen ?

Raadplegen geregistreerde gegevens bij het Centraal Aanspreekpunt

## **13. Een dochterbedrijf in Spanje onder Belgische BVBA**

Rechtsvormen

Vaste inrichting (sucursal); filiaal zonder rechtspersoonlijkheid

Sociedad Limitada (SL) | Besloten vennootschap (BVBA)

Sociedad Anónima (SA) | Naamloze vennootschap (NV)

Oprichtingsvoorwaarden en oprichtingskosten

Juridische vereisten

Kosten

Praktische aspecten

Verplichtingen

Vergunningen

Relevante belastingen

Vennootschapsbelasting

Omzetbelasting

Vestigingsbelasting

Dividendbelasting

Invoerrechten

Aandachtspunten

Personeel

## **14. Aankoop van een tweede huis in Nederland**

Aandachtspunten bij de aankoop van Nederlands onroerend goed

Aankoop nieuw onroerend goed

Exploitatie van onroerend goed in Nederland

Aankoop bestaand onroerend goed

Belasting op bezit van Nederlands onroerend goed

Onroerende zaak belasting

Verhuur van uw onroerend goed in Nederland

BTW-heffing bij gemeubileerde verhuur van een Nederlandse vakantiewoning

Inkomstenbelasting bij verhuur & verkoop van een Nederlandse vakantiewoning

Personenbelasting of inkomstenbelasting ?

Verkoop van het Nederlands onroerend goed

Schenking en vererving van het Nederlands onroerend goed

Schenking van een Nederlandse vakantiewoning

Conclusie

Nederland als fiscaal onroerend goed paradijs ?

## **15. Fiscale woonplaats & Belastingaangifte van niet-inwoners (BNI)**

De belasting van niet-(rijks)inwoners van België

Betrokken personen

Betrokken inkomsten

In België wonen is een feitenkwestie

Nationaliteit en de Belgische fiscus

Fiscale woonplaats

Voorbeelden

Uitspraak rechtbank Bergen i.v.m. langdurig verblijf in het buitenland

Criteria fiscale woonplaats andere landen

Een dubbele fiscale woonplaats

Landen zonder verdrag / inkomsten uit niet-verdragslanden

Principe belastingheffing

Volledige vrijstelling

Gedeeltelijke vrijstelling

Belgische gemeentebelasting

Inkomsten uit onroerend goed

Inkomsten uit een Franse Société Civile Immobilière (SCI) =

Franse onroerend goed vennootschap

Inkomsten uit roerende goederen

Dividenden

Dividenden uit Frankrijk

Vrijstelling onder progressievoorbehoud

Aangifte niet-inwoners

Domicilie verplaatsing naar het buitenland

U bent in het buitenland gedomicilieerd

U blijft in België gedomicilieerd

Moet u belastingaangifte in België indienen als u in het buitenland gedomicilieerd bent?

U hebt geen inkomsten in België

## **16. Uw buitenlandse verblijf en de Belgische erfbelasting**

Vlaamse Codex Fiscaliteit (VCF)

Waarover wordt de erfbelasting geheven ?

Rijksinwoner

Wat is een domicilie ?

Wat is de zetel van een vermogen ?

Nationaliteit

Niet-rijksinwoner

Fiscale Emigratie

Niet alle Belgen zijn gelijk voor de wet

Voorbeeld

In welk gewest woont u ?

Tarieven erfbelasting Vlaams Gewest

Tarief in rechte lijn en tussen partners

Erfenissen in rechte lijn (kinderen) en tussen partners

Tarieven erfbelasting Waals Gewest

Tarieven erfbelasting Brussels Gewest

Rekenvoorbeelden



De aangifte van uw nalatenschap

Gezamenlijke of individuele aangifte

Betalen van erfbelasting

## **17. Uw buitenlandse woning en het (Europese) erfrecht**

Welk erfrecht is van toepassing ?

Wat was uw laatste “gewone” verblijfplaats ?

Afwijken van de algemene regel ?

De Europese erfrechtverordening

Nalatenschappen opgevallen na 17 augustus 2015

Hoofregel

Uitzondering

Een testament naar Belgisch of buitenlands recht ?

De Europese erfrechtverordening gaat niet over de erfbelasting

Erfenis aanvaarden of verwerpen

Verklaring afleggen in België

Europese verklaring erfrecht overleggen

Europese verklaring van erfrecht aanvragen

Praktische voordelen van de Europese Erfrechtverordening

## **18. Verkoop van uw onroerend goed en de meerwaarde belasting**

Inleiding

Waar wordt de vermogenswinst belast ?

Verkoop van uw tweede woning in België

## **19. Overzicht Nederlandstalige makelaars in het buitenland**

Overzicht Nederlandstalige makelaars in Oostenrijk

Overzicht Nederlandstalige makelaars in Portugal

Overzicht Nederlandstalige makelaars in Frankrijk

Overzicht Nederlandstalige makelaars in Italië

Overzicht Nederlandstalige makelaars in Spanje

Zoekopdracht Nederlandstalige makelaar in het buitenland

### **Bijlagen**

- Overzicht verschenen handboeken
- Update (landen) nieuwsbrieven
- Beursagenda + vrijkaarten Second Home en Emigratiebeurzen
- Second Home Info Service
- Vastgoed Promotie Pakket

### **Bronnen**