

Vastgoed in het buitenland

De fiscale gevolgen van vastgoed in Nederland, Frankrijk, Duitsland,
Spanje, Italië en Portugal

Net zoals vele Belgen droomt u vast ook van een appartement aan het strand van Cadzand-Bad, een chalet aan de skipiste van Garmisch-Partenkirchen, een villa in Saint-Tropez of één van de andere eindeloze mogelijkheden die onze grootste buurlanden aan buitenverblijven bieden.

Aan de aankoop van een buitenverblijf zijn heel wat aspecten verbonden, die u goed in kaart moet brengen. Eerst en vooral zijn er de stedenbouwkundige vereisten. U moet er rekening mee houden dat de notaris niet overal dezelfde opzoekingen doet zoals bij ons het geval is. Daarnaast zijn er ook heel wat praktische en financiële aspecten, waar uw makelaar en bankier u mee zullen helpen. Verder is er ook het civiel recht, onder meer de regels die bepalen aan wie het buitenverblijf finaal toekomt. Daar zijn verschillende opties voor: huwelijkscontract, schenking, testament, etc. Een aantal van die technieken zijn intussen vervat in Europeesrechtelijke instrumenten, wat de uitvoering in andere landen vereenvoudigt. Tot slot zijn er echter ook enkele fiscale gevolgen waarmee u rekening moet houden. We geven hieronder een overzicht per land. Het overzicht is voor de leesbaarheid beperkt tot vastgoed dat privé is aangehouden, en dus niet via vennootschap. Daarvoor gelden andere regels. Het uitgangspunt op het vlak van erf- en schenkbelasting is dat zowel de schenker/erflater als de verkrijger in België wonen. Moest dat niet zo zijn, dan is de analyse mogelijk niet dezelfde.

Ontdek de fiscale gevolgen van vastgoed in het buitenland...

p. 03-08 **in Frankrijk, Nederland en Duitsland**

p. 09-13 **in Spanje, Italië en Portugal**



De fiscale gevolgen van vastgoed in Nederland, Frankrijk en Duitsland

België

Waarom België?

Het lijkt u misschien vreemd om een bijdrage over vastgoed in het buitenland te starten met België, maar daar is een goede reden voor. Als Belgisch inwoner wordt u namelijk in principe belast op uw wereldwijde inkomsten, dus ook op deze uit buitenlands vastgoed.

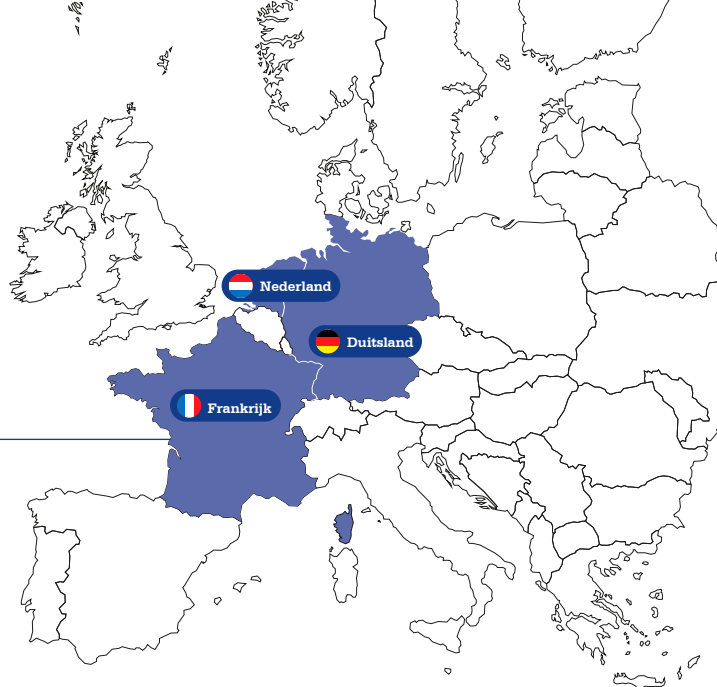
Maar er is ook goed nieuws: gelukkig heeft België verdragen gesloten met Nederland, Frankrijk én Duitsland op basis waarvan u niet effectief wordt belast op de inkomsten uit vastgoed in die landen. **U moet de inkomsten dus enkel aangeven in uw jaarlijkse Belgische belastingaangifte voor het progressievoorbehoud**, wat betekent dat uw overige (Belgische) inkomsten mogelijk in een iets hogere schijf belast worden. Vergeet daarbij niet dat – omwille van internationale gegevensuitwisseling – de Belgische fiscus bijzonder veel weet wat u in het buitenland heeft!

Welk bedrag aangeven?

Het bedrag aan inkomsten uit buitenlands vastgoed dat u moet aangeven verschilt al **naargelang u het wel of niet verhuurt**. Voor de perioden dat u niet verhuurt (en dus zelf het buitenverblijf gebruikt of kunt gebruiken), moet u in principe de gemiddelde brutohuurwaarde aangeven. Die brutohuurwaarde kunt u zelf inschatten, bijvoorbeeld door een schatting via een plaatselijke vastgoedmakelaar of de huurprijs van gelijkaardige woningen of appartementen. Voor de perioden dat u verhuurt, moet u in principe de daadwerkelijk ontvangen huur aangeven.

Europese rechtspraak heeft echter het verplicht gebruik van deze Belgische criteria in de Europese context op de helling gezet. Het Europees Hof van Justitie veroordeelde België in 2018 opnieuw wegens de verschillende fiscale behandeling van niet-verhuurd Belgisch en Europees vastgoed. Niet-verhuurd vastgoed in België wordt op basis van het geïndexeerde kadastraal inkomen (KI) belast, wat doorgaans veel lager is dan de theoretische huuropbrengst van buitenlands vastgoed. Eenzelfde discriminatie bestaat voor verhuurd vastgoed (aan particulieren), al is daarover nog geen uitspraak van het Europees Hof.

Hoewel de wetgeving (nog) steeds niet werd gewijzigd, heeft de administratie al in 2016 een circulaire uitgevaardigd, waardoor u voor enkele landen het buitenlandse equivalent van het Belgische kadastraal inkomen mag gebruiken. Voor **Nederland** kan u de forfaitair geraamde brutohuurwaarde bepalen als een percentage van de WOZ-waarde (*cf. infra*). In **Frankrijk** is er de brutohuurwaarde op basis van de *'base d'imposition'*, die vermeld staat op het aanslagbiljet van de



'taxe foncière', vermenigvuldigd met twee. Voor **Duitsland** is er geen equivalent, maar daar kan u 22,5% van de jaarlijkse brutohuur(waarde) aangegeven.

Van deze bruto-inkomsten mag u steeds de betaalde belasting aftrekken. In Nederland betreft dit de *'onroerendezaakbelasting'*. In Frankrijk mag u de betaalde *'taxe foncière'* aftrekken, maar de *'taxe d'habitation'* niet. Voor Duitsland is er opnieuw geen melding in de circulaire, maar in principe mag u de betaalde *'Grundsteuern'* in mindering brengen. Daarnaast is er ook een automatische verwerking van een kostenforfait van 40% in de aangifte, en mag u eventuele interesten voor de financiering van vastgoed in mindering brengen (*cf. infra*).

Wat met uw lening?

De betaalde interesten geven in principe een aftrek in de personenbelasting: **de federale gewone interestaftrek**. Belangrijk daarbij is dat het niet hoeft te gaan om een hypothecaire lening. Ook interesten op een gewone banklening genieten een aftrek, mits de lening uitsluitend is aangegaan voor het verkrijgen of behouden van het vastgoed. Het is dus van belang om dit goed te bespreken met uw bankier, zodat dit in de leningsdocumenten wordt opgenomen.

Daarnaast kan u ook een **belastingvoordeel halen uit de kapitaalaflossingen**: de belastingvermindering voor het langetermijnsparen van 30%. In tegenstelling tot de gewone interestaftrek, is hiervoor wel hypothecaire inschrijving vereist, naast nog enkele andere bijkomende voorwaarden. Bovendien is het bedrag van de belastingvermindering beperkt tot een absoluut maximum van 2.390 euro.

Wat bij een latere verkoop?

België heft geen belasting op de verkoop van buitenlands vastgoed. U hoeft de meerwaarde die u realiseert zelfs niet te vermelden in uw aangifte.

Wat bij schenking of overlijden?

Op schenkingen van buitenlands vastgoed is geen Belgische schenkbelasting verschuldigd. De schenking zal u wel – ingevolge een recent wetsvoorstel – moeten registreren in België.

- › Het is anders voor de erfbelasting. Bij overlijden van een Belgisch inwoner **betalen de erfgenamen erfbelasting op het wereldwijd vermogen**, inclusief buitenlands vastgoed. Er gelden specifieke waarderingsregels voor het buitenlands vastgoed. De Belgische erfbelasting kunt u weliswaar verminderen met een bedrag gelijk aan de in het buitenland betaalde erfbelasting. Zo is er geen dubbele erfbelasting. Belangrijk aandachtspunt is wel dat de vermindering niet kan leiden tot een teruggave indien de buitenlandse erfbelasting hoger is dan de Belgische erfbelasting.



Frankrijk

Wat bij aankoop?

Bij de aankoop van uw buitenverblijf in Frankrijk zijn er Franse **registratierechten** verschuldigd. De belastbare grondslag is de marktwaarde van de woning, met als minimum de overeengekomen prijs. Het tarief varieert tussen 5,09% en 5,81%, afhankelijk van de regio waar de woning is gelegen. Er geldt een bijkomende bijdrage van 0,10% voor de registratie.

Daarnaast zijn er ook **hypotheekrechten** bij het vestigen van een hypotheek. Het gaat om een vast bedrag van 25 euro en een *'taxe du publicité foncière'* van 0,715%, berekend op het gewaarborgde bedrag.

Wat bij gebruik?

Frankrijk heft enkel op effectief ontvangen huuropbrengsten. De belastbare basis wordt dan bepaald op basis van de kadastrale waarde. Indien u het buitenverblijf louter voor eigen gebruik aanwendt, zijn er in principe geen belastbare inkomsten.

De **nettohuuropbrengsten** zijn progressief belastbaar. U bent vrijgesteld tot 10.064 euro en vanaf dat bedrag variëren de tarieven van 11% tot 45% afhankelijk van de inkomensschijven. Vanaf 157.806 euro betaalt u 45% belasting. Voor zeer waardevolle panden moet u ook rekening houden met de 'rijktaks'. Dit is een uitzonderlijke bijdrage van 3% voor huurinkomsten tussen 250.000 en 500.000 euro en 4% vanaf 500.000 euro. De nettohuuropbrengsten worden daarnaast nog onderworpen aan sociale belastingen tegen een verlaagd tarief van 7,5%.

Naast de inkomstenbelasting, moet u in Frankrijk echter ook rekening houden met de **vermogensbelasting**. De tarieven lopen van 0,50% tot 1,50% vanaf 10 miljoen euro. De eerste schijf tot 800.000 euro is vrijgesteld. Bij een opsplitsing tussen vruchtgebruik en blote eigendom, is de vermogensbelasting verschuldigd door de vruchtgebruiker op de waarde van de volle eigendom.

Indien u ter financiering een lening bent aangegaan om uw buitenverblijf te verwerven, kan u deze aftrekken van ›

- › de belastbare basis. Het is hierbij van belang dat de lening duidelijk werd aangegaan met als enige doel de aankoop, de renovatie en/of het behoud van de woning. De juiste bewoording in de leningsovereenkomst is dus cruciaal.

'*Bulletleningen*' waren een courante praktijk om de vermogensbelasting te beperken, omdat men elk jaar het volledige kapitaal aftrok. Daar is recent verandering in gekomen. Er is een beperkte vermindering, via een fictieve aflossing van kapitaal voor de toepassing van de vermogensbelasting. Het is dus niet langer relevant of u daadwerkelijk kapitaal aflost.

Daarnaast geldt er een algemene beperking voor vastgoed met een waarde boven 5 miljoen euro, dat voor meer dan 60% is beleend. De aftrek is in dat geval beperkt tot 50%, tenzij bewezen kan worden dat de schuld niet werd aangegaan met een hoofdzakelijk fiscaal doel.

De **aangifteplicht in de vermogensbelasting** geldt van zodra de belastbare basis meer dan 1,3 miljoen euro bedraagt. Voor echtgenoten, partners die een *pacte de solidarité* hebben gesloten en feitelijke samenwonenden die een gemeenschappelijke aanslag hebben, kijkt men naar de totale waarde van het onroerend goed, en dus niet het individuele aandeel.

Naast de inkomsten- en vermogensbelasting, moet u in Frankrijk tevens rekening houden met **enkele lokale belastingen**. Dit betreft enerzijds de '*taxe foncière sur les propriétés bâties*' en anderzijds de '*taxe d'habitation*'. Belastbare basis is telkens de kadastrale waarde, aan een tarief dat varieert per gemeente.

Wat bij verkoop?

De **eventuele meerwaarde** die u realiseert bij een verkoop van uw Frans buitenverblijf is in principe **belast**. Het tarief is 19%, vermeerderd met 7,5% sociale zekerheidsbijdragen. Voor meerwaarden boven 50.000 euro geldt er een bijkomende verhoging.

Gedurende de eerste vijf jaar na de aankoop betaalt u belasting over het volledige bedrag van de meerwaarde. Vanaf het zesde jaar is er een vermindering van de belastbare grondslag. U geniet een volledige vrijstelling na 22 jaar bezit wat de inkomstenbelasting betreft en na 30 jaar wat de sociale belasting betreft.

Wat bij schenking?

Bij de schenking zijn er in Frankrijk **schenkingsrechten** te betalen. Het tarief hangt af van de belastbare grondslag en van de verwantschap. Zo gelden er tussen echtgenoten, partners met een *pacte de solidarité* en in rechte lijn tarieven van 5% tot 45% vanaf 1.805.677 euro. Tussen broers en

zussen geldt een tarief van 35% tot 24.430 euro en 45% vanaf een hoger bedrag. Tussen derden kunnen de tarieven oplopen tot 55% en 60%. Per categorie zijn er evenwel vrijstellingen voorzien: 80.724 euro voor echtgenoten en partners, 100.000 euro voor afstammelingen, 15.932 euro voor broers en zussen, 7.967 euro voor neven en nichten, 31.865 euro voor kleinkinderen en 5.310 euro voor achterkleinkinderen.

Bij een schenking met voorbehoud van vruchtgebruik geldt de vrijstelling op de waarde van de blote eigendom. De waardering van het vruchtgebruik en de blote eigendom gebeurt a.d.h.v. een wettelijke tabel.

Bij een schenking aan een goed doel betaalt de begiftigde organisatie de schenkingsrechten. Een schenking aan een stichting van openbaar nut die de gelden exclusief gebruikt voor milieu, dierenbescherming, wetenschappelijke, culturele of kunst-doeleinden, is vrijgesteld. Bovendien is deze schenking voor 66% aftrekbaar in de inkomstenbelasting en voor 75% aftrekbaar in de vermogensbelasting, zolang het aftrekbaar gedeelte minder bedraagt dan 20% van uw totaal belastbaar inkomen.

Wat bij overlijden?

Op het vlak van successierechten hebben Frankrijk en België een **dubbelbelastingverdrag** gesloten, dat bepaalt welk land successierechten mag heffen. Voor onroerende goederen komt die bevoegdheid toe aan Frankrijk, en België moet een vermindering geven van de successierechten die zij heft op het Franse buitenverblijf. De tarieven zijn hetzelfde als deze in de schenkbelasting (*cf. supra*), behalve dat er een vrijstelling geldt tussen echtgenoten en partners met een **pacte de solidarité**. De vrijstelling heeft echter geen impact, omdat België alsnog successierechten zal heffen.

Het openstaande bedrag en de nog verschuldigde interesten op de lening aangegaan om de woning te verwerven, mogen in aftrek worden gebracht van het belastbaar actief. De voorwaarde hiervoor is dat de lening duidelijk moet zijn aangegaan om de woning te verwerven en/of te renoveren.

Verder dient u rekening te houden met een bijkomende registratiebelasting van 125 euro vermeerderd met 0,1% sociale bedrage.

Een alternatief dat u kan overwegen is de gesplitste aankoop, waarbij de ouders het vruchtgebruik van het buitenverblijf kopen, en de kinderen de blote eigendom. Bij het overlijden van de vruchtgebruiker, zal het vruchtgebruik automatisch aanwassen bij de blote eigendom, zodat de blote eigenaar de volle eigendom krijgt zonder erfbelasting in Frankrijk en België. Een en ander moet dan zowel vanuit Belgisch als Frans perspectief goed worden uitgewerkt. ›

› Heeft een SCI nog zin?

De SCI of ‘**Société civile immobilière**’ is een vastgoedvenootschap die in Frankrijk populair is bij de verwerving van Frans onroerend goed. Hoewel de SCI een afgescheiden rechtspersoon is, worden de aandeelhouders in Frankrijk meestal belast alsof zij het vastgoed rechtstreeks houden, ongeacht of er een uitkering is gebeurd of niet (ook wel het ‘*translucide*’ regime genoemd).

De Belgische fiscus (en ook de rechtbanken) aanvaarden de Franse fiscale transparantie niet langer. Dit heeft tot gevolg dat er een risico op dubbele belasting is: in Frankrijk op de inkomsten gerealiseerd door de SCI, en een tweede maal in België op de uitkering uit de SCI.

België en Frankrijk heronderhandelen momenteel het toepasselijk dubbelbelastingverdrag om deze dubbele belasting te verhelpen, maar in tussentijd verdient bijzondere waakzaamheid aanbeveling met betrekking tot de SCI.



Nederland

Wat bij aankoop?

Bij de aankoop van een onroerend goed in Nederland, betaalt u **overdrachtsbelasting** op de aankoopprijs. Het tarief bedraagt 2% voor de eigen woning en 8% voor ander residentieel vastgoed, zoals een vakantiewoning. Als u een nieuw onroerend goed aankoopt, dan betaalt u btw (tarief 21%). ‘Nieuw’ betekent tot twee jaar na het tijdstip van de eerste ingebruikname.

Wat bij gebruik?

Als eigenaar van een buitenverblijf in Nederland zal u daar een belastingaangifte moeten indienen als **buitenlandse belastingplichtige**. De belasting gebeurt op volledig forfaitaire basis in box 3 (*‘inkomen uit sparen en beleggen’*). Dit betekent een belasting op basis van een fictief rendement vermenigvuldigd met de WOZ-waarde (*‘waarde onroerende zaak’*). In 2020 bedroeg dit een effectieve belasting tussen 0,54% en 1,58% van de WOZ-waarde. Deze forfaitaire basis betekent dat het niet relevant is of u uw buitenverblijf aanwendt voor eigen gebruik of verhuurt, noch uw daadwerkelijke huurinkomsten en uitgaven. Onderhoudskosten, afschrijvingen en interesten zijn bijgevolg niet aftrekbaar.

Toch kan het wel een voordeel geven om uw buitenverblijf in Nederland met een lening te financieren. Schulden die verband houden met het buitenverblijf kunnen immers in mindering worden gebracht van de WOZ-waarde, zodat de belastbare basis van het fictief rendement daalt. Voorwaarde is dat er een duidelijk causaal verband moet zijn tussen de schuld en de woning.

Heel courant zijn ‘bulletleningen’, waarbij men gedurende de looptijd enkel interesten betaalt en er geen kapitaalaflossingen gebeuren. Op die manier is het hele bedrag van de lening jaarlijks aftrekbaar van de WOZ-waarde. Er geldt geen beperking wat de aftrek hiervan betreft.

- › U dient eveneens rekening te houden met de *'onroerende zaakbelasting'*, een **gemeentelijke heffing** van eigenaars die privé een buitenverblijf aanhouden in Nederland. De belastbare grondslag is de WOZ-waarde van het onroerend goed, en het tarief hangt af van de gemeente.

Wat bij verkoop?

Bij een verkoop van een Nederlands onroerend goed, zal de eventueel behaalde meerwaarde niet belast zijn. Deze wordt immers geacht vervat te zitten in uw forfaitair box 3-rendement. Daartegenover staat natuurlijk dat een eventueel verlies fiscaal evenmin aftrekbaar is.

Wat bij schenking?

De schenking van een Nederlands onroerend goed is een goede planningstechniek. Er is immers **geen schenkbelasting** verschuldigd in Nederland, enkel **overdrachtsbelasting** op de waarde van het onroerend goed in het economisch verkeer op het moment van de schenking. Bij een schenking met voorbehoud van vruchtgebruik wordt de overdrachtsbelasting enkel geheven op de waarde van de blote eigendom. Het tarief voor vakantiewoningen bedraagt door een wetswijziging vanaf 1 januari 2021 niet langer 2% maar 8%. De aanwas van het vruchtgebruik bij het overlijden van de vruchtgebruiker is onbelast.

Hetzelfde geldt voor schenkingen aan goede doelen. In bepaalde gevallen is de gift ook aftrekbaar in de inkomstenbelasting, al zal de impact in het grotere plaatje beperkt zijn, omdat die aftrek enkel geldt voor de Nederlandse inkomstenbelasting.

Wat bij overlijden?

Sinds begin 2010 is het recht van overgang afgeschaft in Nederland, dus als niet-inwoner is er **geen Nederlandse erfbelasting** verschuldigd op Nederlands vastgoed. Er is evenmin overdrachtsbelasting, omdat verkrijgingen uit erfenis daarvan zijn vrijgesteld - dit in tegenstelling tot schenkingen, zoals eerder vermeld. Legaten aan stichtingen zijn in Nederland bijgevolg ook vrijgesteld. Een veel gebruikte techniek bij familiale planningen is een gesplitste aankoop waarbij de ouders het vruchtgebruik kopen en de kinderen de blote eigendom. Bij het overlijden van de vruchtgebruiker, eindigt de blote eigenaar met volle eigendom zonder enige belasting in Nederland noch België.



Duitsland

Wat bij aankoop?

Aangezien Duitsland geen hypotheekrecht kent, zijn er op de aankoop prijs van de woning registratierechten verschuldigd in Duitsland. Het tarief is afhankelijk van de regio waar het onroerend goed gelegen is. Het varieert tussen 3,5% en 6,5%. Dergelijke overdracht die is onderworpen aan registratierecht, zal vrijgesteld zijn van btw.

U kunt ook btw betalen bij de aankoop van een buitenverblijf, indien u van plan bent te verhuren aan derden. Het voordeel is dat de koper de verschuldigde btw kan terugvorderen. Het tarief bedraagt 19%.

Wat bij gebruik?

U bent belastbaar in de Duitse **inkomstenbelasting** wanneer u uw buitenverblijf verhuurt. Indien u de woning enkel voor eigen gebruik gebruikt, is er geen inkomstenbelasting verschuldigd.

Bij verhuur van het onroerend goed dienen de huurinkomsten als belastbare grondslag, verminderd met de onderhoudskosten en administratieve kosten die u kan aantonen. Verder zijn ook de interesten van een aangegane lening aftrekbaar en in bepaalde mate ook de afschrijvingen op het onroerend goed. Let wel, deze kosten zijn enkel aftrekbaar voor de periodes dat het onroerend goed wordt verhuurd.

Er zijn progressieve tarieven van toepassing in de inkomstenbelasting: het tarief varieert van 14% tot 45% voor inkomsten boven 270.500 euro. Bovendien is er nog een aanvullende bijdrage van 5,5% op het totale bedrag van de inkomstenbelasting verschuldigd.

- › Er geldt **geen vermogensbelasting** in Duitsland.

Wel is er ‘*Grundsteuern*’ verschuldigd, een **gemeentelijke onroerendgoedbelasting**. Iedereen die eigenaar is van een stuk grond moet deze jaarlijks betalen. Het te betalen bedrag is afhankelijk van een vastgestelde eenheidswaarde en van verschillende beoordelingscriteria (die verschillen per regio).

Wat bij verkoop?

De eventuele meerwaarde die u realiseert bij verkoop van uw Duits buitenverblijf is **enkel belast bij een verkoop binnen een termijn van tien jaar na de aankoop**. Dezelfde progressieve tarieven van de inkomstenbelasting zijn van toepassing op het verschil tussen de verkoopprijs en de aankoopprijs. De kosten verbonden aan de aankoop en de verkoop komen in mindering van de meerwaarde.

Deze meerwaarde zal echter vrijgesteld zijn indien het onroerend goed in het jaar van de verkoop en de twee voorgaande jaren niet werd verhuurd. Bij louter gebruik als tweede verblijf, betaalt u dus geen belasting op de meerwaarde.

Wat bij schenking?

Indien u uw Duits buitenverblijf wenst te schenken, zijn hierop **schenkingsrechten** verschuldigd in Duitsland. De belastbare grondslag is gelijk aan de marktwaarde van het onroerend goed. Afhankelijk van het type onroerend goed, gelden er andere waarderingsmethodes. Bij schenking met voorbehoud van vruchtgebruik, worden de schenkingsrechten geheven op de waarde van de blote eigendom.

De tarieven die van toepassing zijn, zijn afhankelijk van de belastbare grondslag enerzijds en van de verwantschap anderzijds. De tarieven bij een schenking tussen echtgenoten, kinderen en afstammelingen variëren van 7% tot 30% vanaf 26 miljoen euro. Bij een schenking tussen broers en zussen, neven en nichten, schoonouders, ex-echtgenoten, ouders en grootouders moet u rekening houden met tarieven van 15% tot 43%. Voor een onroerend goed tot 6 miljoen euro bedraagt het tarief tussen vreemden 30% en 50% boven dit bedrag. Voor niet-inwoners geldt bovendien een specifieke regeling voor een vrijgesteld bedrag, dat bijvoorbeeld 500.000 euro voor echtgenoten en 400.000 euro in rechte lijn bedraagt.

Bij een schenking aan een goed doel, geldt er een vrijstelling van schenkingsrechten indien de begunstigde een stichting is met exclusieve gekwalificeerde doeleinden.

Wat bij overlijden?

Bij uw overlijden zijn er **successierechten** verschuldigd in Duitsland op de marktwaarde van het onroerend goed. De

tarieven en vrijstellingen zijn hetzelfde als in de schenkbelasting. Er geldt een vrijstelling van successierechten indien de erfenis naar een stichting van openbaar nut gaat binnen de twee jaar.

Persoonlijke schulden van de erflater zijn aftrekbaar van de belastbare basis. Hierbij valt te denken aan een lening aangaan ter financiering van het onroerend goed van de erflater.

Op het vlak van schenk- en erfbelasting geldt een bijkomend aandachtspunt. Het gebruik van uw Duitse vakantiewoning kan er in bepaalde gevallen toe leiden dat u ook Duits rijksinwoner bent. Ook de Duitse schenk- en erfbelasting zijn dan van toepassing, zodat u dit goed moet bekijken in het kader van een familiale planning. België heeft immers geen verdrag met Duitsland om dubbele belasting te vermijden.

De fiscale gevolgen van vastgoed in Spanje, Italië en Portugal



Waarom België?

Het lijkt u misschien vreemd om een bijdrage over vastgoed in het buitenland te starten met België, maar daar is een goede reden voor. Als Belgisch inwoner wordt u namelijk in principe belast op uw wereldwijde inkomsten, dus ook op deze uit buitenlands vastgoed.

Maar er is ook goed nieuws: gelukkig heeft België verdragen gesloten met Spanje, Italië én Portugal op basis waarvan u niet effectief wordt belast op de inkomsten uit vastgoed in die landen. **U moet de inkomsten dus enkel aangeven in uw jaarlijkse Belgische belastingaangifte voor het progressievoorbehoud**, wat betekent dat uw overige (Belgische) inkomsten mogelijk in een iets hogere schijf belast worden. Vergeet daarbij niet dat – omwille van internationale gegevensuitwisseling – de Belgische fiscus bijzonder veel weet over wat u in het buitenland heeft!

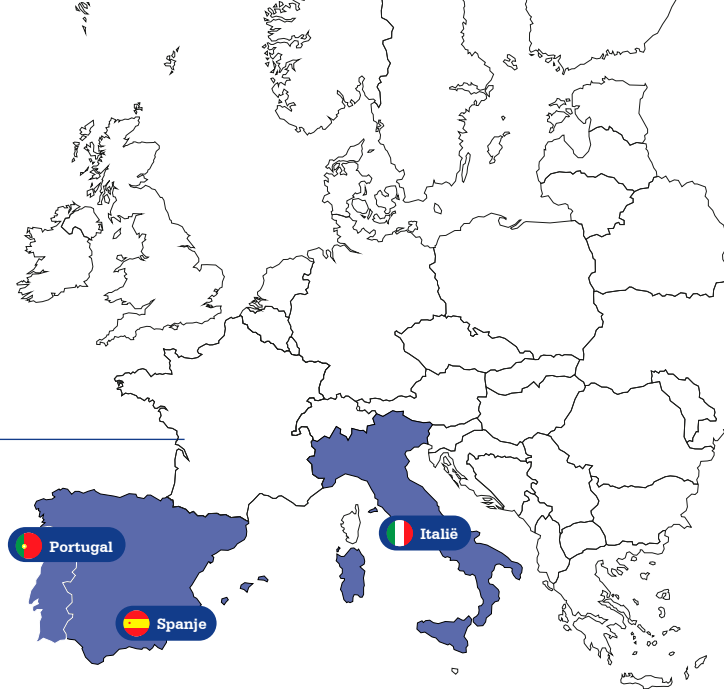
Welk bedrag aangeven?

Het bedrag aan inkomsten uit buitenlands vastgoed dat u moet aangeven verschilt al **naargelang u het wel of niet verhuurt**. Voor de perioden dat u niet verhuurt (en dus zelf het buitenverblijf gebruikt of kunt gebruiken), moet u in principe de gemiddelde brutohuurwaarde aangeven. Die brutohuurwaarde kunt u zelf inschatten, bijvoorbeeld door een schatting via een plaatselijke vastgoedmakelaar of de huurprijs van gelijkaardige woningen of appartementen. Voor de perioden dat u verhuurt, moet u in principe de daadwerkelijk ontvangen huur aangeven.

Europese rechtspraak heeft echter het verplicht gebruik van deze Belgische criteria in Europese context op de helling gezet. Het Europees Hof van Justitie veroordeelde België in 2018 opnieuw wegens de verschillende fiscale behandeling van niet-verhuurd Belgisch en Europees vastgoed. Niet-verhuurd vastgoed in België wordt op basis van het geïndexeerde kadastraal inkomen (KI) belast, wat doorgaans veel lager is dan de theoretische huuropbrengst van buitenlands vastgoed. Eenzelfde discriminatie bestaat voor verhuurd vastgoed (aan particulieren), al is daarover nog geen uitspraak van het Europees Hof.

Hoewel de wetgeving (nog) steeds niet werd gewijzigd, heeft de administratie al in 2016 een circulaire uitgevaardigd, waardoor u voor enkele landen het buitenlandse equivalent van het Belgische kadastraal inkomen mag gebruiken.

Voor **Spanje** kan u de forfaitaire geraamde brutohuurwaarde bepalen als 2% van de *'valor catastral'* (1,1% als de valor catastral bepaald is in 1994 of later - *cf. infra*). In **Italië**



wordt de brutohuurwaarde bepaald op basis van de *'rendita catastale'*, verhoogd met 5% voor gebouwen (25% voor grond) en vervolgens wordt het resultaat vermenigvuldigd met 4/3. Voor **Portugal** is er geen equivalent, maar daar kan u 22,5% van de brutohuur(waarde) aangegeven.

Van deze bruto-inkomsten mag u steeds de in dat jaar betaalde inkomstenbelasting aftrekken. In Spanje betreft dit de gemeentebelasting *'impuesto sobre bienes inmuebles'* (IBI) en de nationale onroerendgoedbelasting *'impuesto sobre la renta de no residentes'*. In Italië mag u lokale vastgoedbelasting *'imposta municipale unica'* (IMU) aftrekken. Portugal staat niet in de circulaire, maar in principe mag de betaalde IMI in mindering worden gebracht. Daarnaast wordt er automatisch een kostenforfait van 40% verwerkt in de aangifte, en mag u eventuele interesten voor de financiering van vastgoed in mindering brengen (*cf. infra*).

Wat met uw lening?

De betaalde interesten geven in principe een aftrek in de personenbelasting: **de federale gewone interestaftrek**. Belangrijk daarbij is dat het niet hoeft te gaan om een hypothecaire lening. Ook interesten op een gewone banklening kunt u aftrekken, mits de lening uitsluitend is aangegaan voor het verkrijgen of behouden van het vastgoed. Het is dus van belang om dit goed te bespreken met uw bankier, en eventueel te verwerken in de leningsdocumenten.

Daarnaast kan u ook een **belastingvoordeel halen uit de kapitaalaflossingen**: de belastingvermindering voor het langetermijnsparen van 30%. In tegenstelling tot de gewone interestaftrek, is hiervoor wel hypothecaire inschrijving vereist, naast nog enkele andere bijkomende voorwaarden. Bovendien is het bedrag van de belastingvermindering beperkt tot een absoluut maximum van 2.390 euro.

Wat bij een latere verkoop?

België heft geen belasting op de verkoop van buitenlands vastgoed. U hoeft de meerwaarde die u realiseert zelfs niet te vermelden in uw aangifte.



› **Wat bij schenking of overlijden?**

Op schenkingen van buitenlands vastgoed is geen Belgische schenkbelasting verschuldigd. Het nieuwe wetsvoorstel rond de verplichte registratie van buitenlandse schenkingsakten heeft hierop geen impact, aangezien het enkel betrekking heeft op schenkingen van roerende goederen.

Het is anders voor de erfbelasting. Bij overlijden van een Belgisch inwoner **betalen de erfgenamen erfbelasting op het wereldwijd vermogen**, inclusief buitenlands vastgoed. Er gelden specifieke waarderingsregels voor het buitenlands vastgoed. De Belgische erfbelasting kunt u weliswaar verminderen met een bedrag gelijk aan de in het buitenland betaalde erfbelasting. Op die manier wordt vermeden dat er tweemaal erfbelasting verschuldigd is. Zo is er geen dubbele erfbelasting. Belangrijk aandachtspunt is wel dat de vermindering niet kan leiden tot een terug-gave indien de buitenlandse erfbelasting hoger is dan de Belgische erfbelasting.



Spanje

Wat bij aankoop?

Bij de aankoop van een onroerend goed in Spanje, betaalt u registratiebelasting op de aankoop prijs. Het tarief bedraagt **6 tot 10%** afhankelijk van de regio. Daarnaast bent u als koper ertoe gehouden 3% van de koopprijs in te houden indien de verkoper geen Spaanse inwoner is. Eenzelfde inhouding geldt voor de meerwaardebelasting op de grond. Tot slot is er ook nog een zegelrecht bij het vestigen van een hypotheek. Het tarief varieert tussen de 0,5% en de 2% over de gehele zekerheid, los van het bedrag van de lening zelf.

Wat bij gebruik?

Als eigenaar van een buitenverblijf in Spanje zal u daar een belastingaangifte moeten indienen als buitenlandse belastingplichtige. **Bij verhuur** wordt u belast op de bruto ontvangen huur verminderd met de herstel- en onderhoudskosten en interesten op leningen aangegaan voor de verwerving van de woning. **Bij eigen gebruik** wordt u belast op een fictief huurinkomen van 2% van de kadastrale waarde. Indien de kadastrale waarde is vastgelegd of herzien in het huidige belastbaar tijdperk, dan wel in de tien voorafgaande belastbare tijdperken wordt u slechts belast op 1,1% van de kadastrale waarde. Het tarief bedraagt steeds 19%.

U dient eveneens rekening te houden met de **jaarlijkse vastgoedbelasting**, *Impuesto sobre bienes inmuebles*, waarbij de tarieven afhankelijk zijn van gemeente tot gemeente.

Tot slot heft Spanje nog een vermogensbelasting. Deze wordt geheven op de nettowaarde van de Spaanse situatiegoederen, zoals Spaans onroerend goed, aandelen van



- › Spaanse vennootschappen of Spaanse bankrekeningen. Een lening aangegaan om het Spaans buitenverblijf te verwerven kan dus in mindering worden gebracht. Het tarief varieert federaal tussen 0,2% tot 2,5%, met een vrijstelling van de eerste 700.000 euro. Verschillende autonome regio's hebben echter afwijkende regelingen. Zo bedraagt het maximale tarief in de regio Valencia 3,12%. Andere regio's, zoals voor de inwoners van de regio Madrid, voorzien in een vrijstelling. Een aangifte is verplicht indien de nettowaarde hoger is dan de vrijstelling, maar ook indien de totale brutowaarde van het Spaanse vermogen hoger is dan 2.000.000 euro.

Wat bij verkoop?

In geval van verkoop van het vastgoed, zal u 19% **meerwaardebelasting** verschuldigd zijn op het verschil tussen de overdrachtsprijs en de aankoopprijs.

Daarnaast bent u nog een **lokale belasting op waardestijging van de grond** verschuldigd. Dit zal berekend worden op basis van de kadastrale waarde van de grond en de periode van eigendom van de grond, maar mag enkel geheven worden in geval van daadwerkelijke realisatie van zulke meerwaarde. De partijen zijn vrij om te bepalen wie (koper of verkoper) deze belasting op zich neemt.

Wat bij schenking of overlijden?

Een schenking of vererving van Spaans vastgoed zal aanleiding geven tot Spaanse schenk- of erfbelasting. **De federale tarieven variëren van 7,65% tot 34%**, maar vaak hebben de autonome **regio's een afwijkende regeling** ingevoerd. Zo wordt in Andalusië een vermindering van 99% toegepast op de verschuldigde schenk- en erfbelasting voor overdrachten tussen echtgenoten en aan kinderen. Bovendien mogen hypothecaire schulden aangegaan ter verkrijging van de woning in aftrek worden genomen van de belastbare basis.

Er is geen Spaanse schenk- of erfbelasting verschuldigd op overdrachten aan Spaanse stichtingen/organisaties van openbaar nut, noch op schenkingen of legaten vermaakt aan soortgelijke buitenlandse stichtingen.

Merk wel op dat **een schenking in Spanje aanleiding geeft tot een vervreemding, waardoor er meerwaardebelasting verschuldigd is (cf. supra)**. Een overlijden geldt dan weer niet als een vervreemding. De erfgenamen verkrijgen de goederen aan de waarde bij overlijden, zodat ook die waarde als verkrijgingsprijs geldt bij een latere verkoop door hen voor de berekening van de meerwaardebelasting.

Daarnaast moet nog benadrukt worden dat de gesplitste aankoop in Spanje niet werkt zoals in België.

De kinderen betalen Spaanse registratierechten bij de verkrijging van het vruchtgebruik. De belastbare grondslag is de waarde van het onroerend goed bij het overlijden van de vruchtgebruiker, en rekening houdend met diens leeftijd op ogenblik van de aankoop. Indien de blote eigendom is geschonken, geeft de aanwas van het vruchtgebruik aanleiding tot erfbelasting. ›

› Italië

Wat bij aankoop?

De aankoop van een onroerend goed in Italië is ofwel onderworpen aan **btw, ofwel aan registratierechten**. Bij een verkoop binnen de vijf jaar na de beëindiging van de nieuwbouw of in renovatiewerken, zal tussen 4% en 22% btw verschuldigd zijn. In de andere gevallen is er tussen de 2% en de 12% registratiebelasting verschuldigd, meestal echter over een waarde die veel lager ligt dan de aankoopwaarde (nl. over de kadastrale waarde). Daarnaast zijn er ook nog kadastrale belastingen aan een beperkt vast bedrag.

Wat bij gebruik?

Italië heft enkel in de mate dat u huurinkomsten ontvangt uit uw buitenverblijf. De belastbare basis wordt dan bepaald op basis van ofwel de **kadastrale huurwaarden, ofwel 95% (75% in sommige plaatsen) van de werkelijke ontvangen huuropbrengsten**. Lokale belastingen zijn niet aftrekbaar. Ook interesten zijn niet aftrekbaar voor niet-inwoners (er bestaat wel een beperkt belastingkrediet voor hypotheekleningen). Indien u het buitenverblijf louter voor eigen gebruik aanwendt, zijn er in principe geen belastbare inkomsten.

De tarieven variëren tussen de 23-43%. Daarboven komen nog **regionale en gemeentelijke belastingen**. Een alternatief voor het progressief tarief is een forfaitaire belasting van 21%, geheven over het bruto-inkomen. Deze forfaitaire belasting 'absorbeert' de individuele inkomstenbelasting, de registratiebelasting en het zegelrecht (*cf. infra*).

Daarnaast moet u rekening houden met de heffing van een **lokale vermogensbelasting, de Imposta municipale unica (IMU)**. Het algemene belastingtarief varieert rond 0,86% en wordt berekend op de kadastrale waarde, verhoogd met 5% en vervolgens vermenigvuldigd met een coëfficiënt tussen 55 en 160.

Tot slot is er een **registratiebelasting** van 2% van de jaarlijkse bruto-huuropbrengst verschuldigd indien niet werd gekozen voor de forfaitaire belasting.

Wat bij verkoop?

Bij een verkoop moet u rekening houden met een **meerwaardebelasting** (progressief tarief). Deze belasting zal geheven worden indien de verkoop plaatsvindt binnen de vijf jaar na de oprichting of aankoop. Dit laatste geldt niet voor bouwgronden. Bij de verkoop van bouwgronden kan men niet genieten van een vrijstelling.

Er is **geen meerwaardebelasting in geval van**



schenking of vererving, met uitzondering van bouwgronden. Voor bouwgronden is dat dus een bijkomend aandachtspunt bij een schenking of vererving.

Wat bij schenking of overlijden?

Bij een schenking zijn in Italië schenkingsrechten verschuldigd. Echtgenoten en bloedverwanten in rechte lijn zijn onderworpen aan een tarief van 4% op de nettowaarde van de gift voor het gedeelte boven de schijf van 1 miljoen euro (per begunstigde). Tussen broers en zussen bedraagt het tarief 6% voor giften boven 100.000 euro (per begunstigde), en voor verdere familieleden 6% zonder vrijgesteld bedrag. Voor volledige derden bedraagt het tarief 8%.

De erfbelasting wordt geheven aan dezelfde tarieven en vrijstellingen als de schenkbelasting. Er kan in Italië ook worden gewerkt met de techniek van de gesplitste aankoop. Bij de beëindiging van het vruchtgebruik is er geen taxatie in Italië.

Een nalatenschap aan een doel van algemeen nut kan onder bepaalde voorwaarden worden vrijgesteld.

Bovenop de schenkings- en successierechten bent u nog 2% **kadastrale belasting** en 1% **hypotheekrechten** verschuldigd. Gezien de heffingsgrondslag voor beide belastingen de kadastrale waarde, en niet de marktwaarde, is van de onroerende goederen, zijn deze bijkomende rechten eerder verwaarloosbaar.



> Portugal

Wat bij aankoop?

De aankoop van vastgoed geeft aanleiding tot een hele resem aan belastingen. Eerst en vooral is er een **registratiebelasting** van 5% op bouwgronden of 6,5% op onroerende goederen. Daarnaast is er een **gemeentebelasting**, de zogenaamde *Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis* of IMT, met tarieven tussen 1% en 6%, afhankelijk van de locatie en het gebruik van het vastgoed. Het begrotingsvoorstel voor 2020 voorziet evenwel in een nieuw tarief van 7,5% voor vastgoed waarvan de belastbare basis hoger ligt dan één miljoen euro. Tot slot is er nog een **zegelrecht** van 0,8%.

Een belangrijk verschil met België is dat in Portugal de tussenkomst van een notaris niet vereist is voor de aankoop van vastgoed. Indien u wel een beroep doet op een notaris, is er een bijkomend vast registratierecht van 250 euro verschuldigd.

Wat bij gebruik?

Bij verhuur van uw buitenverblijf wordt u onderworpen aan een inkomstenbelasting van 28% (vast tarief) op de netto-inkomsten (kosten in aftrek zoals kosten van onderhoud en herstelling, interesten op leningen die verband houden met de aankoop en de herstelling en verbetering, en de **effectief betaalde imposto municipal sobre imóveis** of IMI, zie verder). U heeft ook de keuze om af te wijken van het tarief van 28% door te kiezen voor de progressieve tarieven van 14,5% tot 48%. U moet dan wel al uw wereldwijde

inkomsten aangeven om het toepasselijk tarief te bepalen, dus dit is voornamelijk zinvol indien u geen of weinig andere belastbare inkomsten zou hebben. Daarnaast is er bij verhuur een zegelrecht verschuldigd van 10% op een bedrag van één maand huur.

Bij eigen gebruik bent u geen inkomstenbelasting verschuldigd. U bent wel een jaarlijkse belasting verschuldigd op uw buitenverblijf (de IMI), ongeacht of dit verhuurd dan wel zelf gebruikt wordt. Het tarief bedraagt momenteel tussen 0,3% en 0,45% voor gebouwen, al zijn er voorstellen om dit in bepaalde gevallen (zoals vastgoed in stedelijke gebieden met een hoge bevolkingsdruk) op te trekken. De zogenaamde *valor patrimonial tributário* of VPT wordt berekend op basis van een complexe formule waarbij de ligging, bewoonde oppervlakte, de ouderdom van het gebouw en de eigendomsstandaard in rekening wordt gebracht.

Tot slot is er nog bijkomende **jaarlijkse belasting voor bewoning**. De belasting bedraagt 0,7% van de '*valor patrimonial tributário*' verminderd met 600.000 euro. Wanneer na de vermindering van 600.000 euro de belastbare basis nog steeds meer dan 1.000.000 euro bedraagt, zal er een tarief van 1% van toepassing zijn op het bedrag dat de 1.000.000 euro overschrijdt. Voor buitenverblijven met een waarde boven 2.000.000 euro is er een bijkomende gemeentelijke vastgoedbelasting van 1,5%.

Wat bij verkoop?

Bij verkoop van een Portugees buitenverblijf is er een **meerwaardebelasting** verschuldigd. Het tarief bedraagt 28% en de belasting wordt berekend op de helft van de gerealiseerde meerwaarde. Ook hier heeft u echter de keuze voor de progressieve tarieven, indien dat voordeliger zou zijn. Ook **registratierecht** en **zegelrecht** wordt geheven.

Wat bij schenking of overlijden?

Schenken of erfenissen ten voordele van de echtgenoten, wettelijke samenwonende partners, descendenten of ascendenten zijn niet onderworpen aan Portugese schenk- of erfbelasting. Voor andere begunstigden is het tarief van de schenk- en erfbelasting 10%. Wel moet er steeds rekening worden gehouden met het zegelrecht van 0,8%, zowel bij schenking als overlijden en uiteraard met de Belgische erfbelasting.