



# Buitenlands onroerend goed krijgt Belgisch KI

*nieuws*  
*particulieren, Nieuws: tax,*

*02 februari 2021*

U herinnert zich misschien wel de jarenlange discussie over hoe een buitenlands onroerend goed naar Belgische normen moet worden belast. Misschien heeft u zelf al zitten zwoegen met uw buitenlands onroerend goed in uw aangifte personenbelasting?

Terwijl binnenlands vastgoed bij verhuur aan een natuurlijke persoon belast wordt op basis van het kadastraal inkomen (KI), is buitenlands vastgoed belast op basis van haar werkelijke huurwaarde.

Nadat onze overheid door het Europees Hof van Justitie meerdere malen op de vingers is getikt voor deze ongelijke fiscale behandeling, komt ze finaal toch met een oplossing over de brug. Buitenlands onroerend goed zou nu ook een Belgisch KI krijgen. We zijn benieuwd ...

## ***Waarover ging de discussie?***

Voor Belgisch onroerend goed wordt men in de personenbelasting in principe belast op basis van het KI. Het KI is geen echt inkomen, maar een fictief inkomen dat overeenstemt met het gemiddelde jaarlijkse netto-inkomen dat het onroerend goed zijn eigenaar zou opbrengen op een bepaald referentietijdstip. Op vandaag is dit referentietijdstip nog steeds het jaar 1975. U begrijpt dat deze huurwaarde van 1975 in de meeste gevallen véél lager zal liggen dan de reële huurwaarde.

Voor buitenlands onroerend goed zou men echter belast worden op de echte “reële” huurwaarde, omdat men vaak het KI ervan niet heeft.

Dit vindt het Europees Hof al jarenlang in strijd met het vrij verkeer van kapitaal. Buitenlands onroerend goed is namelijk zwaarder belast, zonder gegronde redenen. Nadat België nu ook een dwangsom opgelegd kreeg, moest ze wel overgaan tot actie.

## ***De simpele oplossing?***

Onder Europese druk is de regering met een oplossing op de proppen gekomen. Volgens het inmiddels goedgekeurde wetsontwerp zal buitenlands vastgoed voortaan ook een (Belgisch) KI krijgen.

De bepaling van dat KI zal op gelijkaardige wijze gebeuren als voor onroerend goed in België. Voor gebouwen zal men het KI bepalen aan de hand van de huidige verkoopwaarde. De huidige verkoopswaarde brengt men terug tot de waarde van 1975 door toepassing van een correctiefactor. Die correctiefactor (15,036 voor inkomstenjaar 2020) zal men jaarlijks in een Koninklijk Besluit publiceren. Vervolgens moet men op deze waarde de kapitalisatiefactor van 5,3% toepassen.

Om dit KI te kunnen bepalen, zullen alle eigenaars van buitenlands vastgoed een vragenlijst krijgen. Daarbij zullen ze het pand moeten beschrijven en de ligging en de normale verkoopswaarde van panden in de regio meedelen. Indien u de verkoopswaarde op vandaag niet kent, zal u de aankoopprijs en het aankoopjaar moeten meedelen, evenals de eventuele renovatiekosten.

Voorname oplossing lijkt op het eerste zicht vrij simpel. Maar wellicht beseft onze minister nog niet welk een huzarenstukje dit zal zijn. Het zou gaan om ongeveer 150.000 panden. Toch streeft de fiscus ernaar deze klus te klaren tegen maart 2022. Dit betekent dat u voor uw aangifte personenbelasting over inkomstenjaar 2021 reeds het nieuwe 'Belgische' KI van uw buitenlands onroerend goed moet aangeven.

### ***Wie zal dat controleren?***

Ook kan men zich de vraag stellen hoe onze fiscus de verklaringen van de belastingplichtigen kan controleren. Het kadaster controleert weldegelijk binnenlandse onroerende goederen. Maar dergelijke controles lijken ons in het buitenland zeer moeilijk. De fiscus kan natuurlijk wel gebruik maken van moderne technologieën (oa Google streetview) en van de gegevensuitwisseling tussen de verschillende Europese lidstaten.

### ***Wat zal dat kosten?***

Maar de vraag die u wellicht het meest zal interesseren: gaat dit voorstel voor eigenaars met onroerend goed in het buitenland nu méér of mínder kosten aan belastingen?

In landen waarmee België een dubbelbelastingverdrag heeft – en dat zijn er véél – is onroerend goed alleen belast in het land waar het onroerend gelegen is. België stelt dit inkomen vrij.

De eigenaar van buitenlands onroerend goed moet evenwel in zijn Belgische aangifte het inkomen aangeven voor de bepaling van het gemiddelde belastingtarief van het globale inkomen (oftewel 'progressievoorbehoud'). De impact op uw belastingen zal dus wellicht klein zijn. Het kabinet van de minister gaat er dan ook van uit dat de nieuwe regeling budgetneutraal zal zijn.

Assistentie nodig bij de aangifte van uw buitenlands onroerend in België? Contacteer de adviseurs van aternio.



Sophie Claeys *senior manager legal*  
s.claeys@atern.io

Check [atern.io/nieuws](https://atern.io/nieuws) voor  
meer finance, tax en legal  
nieuws.

aternio