



Hoe het formulier KI buitenlands onroerend goed correct invullen?

nieuws

profit, non-profit, Nieuws: tax, Nieuws: finance, legal,

11 augustus 2021

In een vorige blog hebben we het reeds uitvoerig gehad over de toekenning van een Belgisch Kadastraal Inkomen (KI) voor buitenlands vastgoed.

Om dit KI te kunnen bepalen, zullen alle eigenaars van buitenlands vastgoed zeer binnenkort een vragenlijst krijgen. Sommige eigenaars hebben het formulier misschien al ontvangen. Hoe vult u dit formulier correct in? U leest het hierna.

Onverdeelde eigenaars?

Elke Belgische belastingplichtige die zakelijke rechten (eigendom, vruchtgebruik, erfpacht, opstal) heeft op een in het buitenland gelegen onroerend goed, is verplicht daarvan aangifte te doen.

Indien het een onroerend goed in onverdeeldheid betreft, moet elke deelgenoot afzonderlijk het formulier indienen. Elke deelgenoot vermeldt zijn eigendomsrechten ‘onder de vorm van een breuk’. (zie vak 3 van het formulier)

Bijvoorbeeld: U bent samen met uw broer (eveneens een Belg) onverdeeld eigenaar van het onroerend goed. U vermeldt beiden afzonderlijk op het formulier “1/2” bij de eigendomsrechten. Dit geldt eveneens voor echtgenoten, ook wanneer het onroerend goed in gemeenschap is aangehouden. Zij dienen dus ook elk afzonderlijk een aangifteformulier in te dienen.

Gebouwd onroerend goed

De bepaling van het KI voor buitenlandse gebouwde onroerende goederen gebeurt op dezelfde wijze als voor in België gelegen gebouwen. We moeten dus kijken naar de “normale nettohuurwaarde” op 1 januari 1975. Indien deze waarde niet voorhanden is 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.

– Actuele verkoopswaarde is gekend

Indien u de actuele verkoopswaarde (normale verkoopswaarde) van uw onroerend goed kent, kan u dit invullen in vak 4 van het formulier. Dit is de verkoopprijs die op het tijdstip van de aangifte onder normale verkoopvoorwaarden zou kunnen worden verkregen.

– Actuele verkoopswaarde is niet gekend

Indien u de ‘actuele verkoopswaarde’ van het onroerend goed echter niet kent, maakt het aangifteformulier een onderscheid tussen **3 verschillende situaties**;

1) Terrein waarop u een gebouw hebt laten optrekken

In deze situatie moet u in vak 5 de verwervingsprijs van de grond aangeven (exclusief notariskosten en registratierechten) en de datum van de verwerving. Daarnaast vermeldt u ook de kostprijs van de constructie (exclusief BTW of andere gelijkgestelde buitenlandse belasting) en de datum van het einde van de werken.

2) Gebouwd goed verworven zonder verdere verbouwingswerken uit te voeren

In dit geval moet u de verwervingsprijs in vak 6 opgeven, samen met de datum van verwerving. De verwervingsprijs is opnieuw exclusief notariskosten en registratierechten.

3) Gebouwd onroerend goed waaraan vervolgens wel verbouwingswerken zijn uitgevoerd

Indien er intussen wel verbouwingswerken zijn uitgevoerd, moet u in vak 7 van het formulier de “actuele normale verkoopswaarde” opgeven (zijnde, de verkoopprijs “die op het tijdstip van de aangifte onder normale verkoopvoorwaarden zou kunnen worden verkregen”).

– Verkoopswaarde in 1975 is gekend

Tot slot voorziet vak 8 van het formulier de mogelijkheid om toch “de normale verkoopswaarde in 1975” of “het jaarlijks bruto huurinkomen in 1975” (namelijk: de som van de ontvangen huurgelden en huurvoordelen) aan te geven.

Uit een eerdere circulaire bleek immers dat wanneer de belastingplichtige voormelde waarden in 1975 kent, hij aan de fiscale administratie kan vragen om deze waarden te gebruiken in plaats van de huidige waarde aangepast met de voormelde correctiefactor.

Ongebouwde onroerende goederen

Het KI van ongebouwde onroerende goederen zal men vaststellen op basis van de schaal van 2 euro per hectare.

Materieel en outillage

Om KI van materieel en de outillage te berekenen, zal men op de gebruikswaarde de correctiefactor van 5,3 % toe te passen. Men acht de gebruikswaarde gelijk aan 30 % van de aanschaffings- of beleggingswaarde als nieuw, eventueel vermeerderd met de kosten van de opeenvolgende veranderingen.

Timing

Belastingplichtigen hebben tijd tot eind 2021 om het aangifteformulier terug te sturen.

Belastingplichtigen die voor de eerste keer buitenlands vastgoed aangeven in hun aangifte in de personenbelasting van 2021 zullen in september/oktober het formulier ontvangen. Ook zij hebben tijd tot 31 december 2021 om het formulier terug te sturen.

Heeft u pas na 1 januari 2021 een buitenlands onroerend goed gekocht? Dan moet u dat spontaan melden binnen de 4 maanden na de aankoop.



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

Check atern.io/nieuws voor
meer finance, tax en legal
nieuws.

aternio