

ESTATE PLANNING

Waan u als God in het buitenland

Waar moet je aan denken als je vastgoed wil kopen in het buitenland?
Italië en Portugal komen deze keer aan bod.

Tekst **Anouck Lejeune**

De lente komt eraan! Tijd om de tuin in orde te maken maar ook het moment om misschien stilletjes te dromen van uw eigen stekje in het buitenland. Net zoals Inge en Johan -woonachtig in het Vlaamse Gewest- die overwegen om iets aan te kopen in Italië of Portugal en zich afvragen met welke zaken zij rekening moeten houden.

Belgische zijde van het verhaal

Laten we eerst stilstaan bij de Belgische kant van deze aankoop want vergis u niet: de aankoop van buitenlands vastgoed heeft wel degelijk fiscale gevolgen in België.

Eerst en vooral zullen Inge en Johan hun nieuwe aanwinst moeten melden aan de Belgische fiscus. Vervolgens zal de Administratie Opmetingen en Waarderingen (i.e. het vroegere Kadaster) overgaan tot het vaststellen van het Kadastraal Inkomen (KI) van het buitenverblijf (= nieuwe regeling vanaf aanslagjaar 2022 - Inkomsten 2021).

Het is dit bedrag dat Inge en Johan jaarlijks zullen moeten opnemen in hun aangifte Personenbelasting. De fiscus zal dan op basis van deze gegevens zelf de belastbare basis berekenen door het KI enerzijds te verhogen met 40% en anderzijds te indexeren.

Maar er is ook goed nieuws: Inge en Johan kunnen voor dit buitenlands onroerend inkomen -dat reeds belast werd in het land van ligging- een vrijstelling met progressievoorbehoud aanvragen door Vak III.B in te vullen. Op deze wijze zullen zij op het buitenlands inkomen zelf weliswaar geen Belgische personenbelasting betalen maar het progressievoorbehoud



kan er wel voor zorgen dat hun andere inkomsten in een hogere schijf belast worden.

En wat nu als Inge en Johan "vergeten" om hun nieuwe aanwinst aan te geven? Wel, dan zullen zij een bericht van wijziging ontvangen van de Belgische fiscus, met alle gevolgen van dien (bijkomende aanslag, belastingverhoging, boetes,...). Door de invoering van de automatische gegevensuitwisseling tussen de verschillende fiscale administraties binnen de EU kan men immers niet langer "ontsnappen" aan de Belgische fiscus.

Over de meerwaarde -gerealiseerd naar aanleiding van de verkoop van het buitenlands vastgoed- zal geen Belgische meerwaardebelasting verschuldigd zijn. Deze heffingsbevoegdheid komt immers toe aan het land van ligging.

En wat als Johan overlijdt? In dat geval zal het buitenlands vastgoed deel uitmaken van zijn wereldwijd vermogen, met Vlaamse erfbelasting tot gevolg. Mochten Inge en Johan in Brussel of Wallonië wonen, dan zullen -omwille van de regionalisering van de belastingen- uiteraard de eigen regels en tarieven van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest respectievelijk het Waalse Gewest van toepassing zijn. Vaak moeten ook in het buitenland successierechten betaald worden waardoor er sprake kan zijn van dubbelbelasting. Dit euvel wordt -deels- opgelost door het dubbelbelastingverdrag (met Frankrijk en Zweden) of door interne regels die voorzien in een verrekening van de in het buitenland betaalde successierechten met de Vlaamse erfbelasting.

Wanneer Inge en Johan besluiten om de buitenlandse woning -gedeeltelijk- aan

hun kinderen te schenken dan zal er evenmin Vlaamse schenkbelasting betaald moeten worden. Zij zullen m.a.w. enkel rekening moeten houden met eventuele buitenlandse schenkingsrechten.

Tot zover de Belgische aspecten van het buitenlandse verblijf van Inge en Johan maar hoe zit het nu in het buitenland? Wij staan hierna kort stil bij enkele fiscale gevolgen van de aankoop van een tweede verblijf in Italië of Portugal. In een volgend nummer zullen we ook nog een aantal andere landen de revue laten passeren.

Benvenuti a la bella Italia

Op het ogenblik van de aankoop zijn Inge en Johan Italiaanse registratierechten of BTW verschuldigd.

In Italië is een registratierecht van 9% verschuldigd voor de aankoop van een tweede verblijf met een minimum van 1.000 EUR.

Bijzonder is dat dit recht niet toegepast zal worden op de verkoopwaarde van het vastgoed maar wel op de -doorgaans lagere- kadastrale waarde, die verkregen wordt door het kadastraal inkomen te vermenigvuldigen met een coëfficiënt van 126.

Stel dat het kadastraal inkomen 1.100 EUR bedraagt, dan zal de kadastrale waarde gelijk zijn aan 138.600 EUR en bedraagt het registratierecht 12.474 EUR.

De bijkomende kosten voor inschrijving op het hypotheekkantoor en het kadaster bedragen in dit geval telkens 50 EUR.

Mochten Inge en Johan echter onder het BTW-stelsel kopen, dan zullen zij 10% BTW verschuldigd zijn over de verkoopwaarde van het onroerend goed, althans voor zover het geen luxevastgoed betreft. In dit laatste geval bedraagt het BTW-tarief 22%.

Ook hier moet men rekening houden met bijkomende kosten: registratierecht (200 EUR) + kost voor inschrijving op het hypotheekkantoor (200 EUR) + kost voor overschrijving op het kadaster (200 EUR) + kosten voor de notaris en de makelaar.

En dan nu goed nieuws: Johan en Inge zullen geen Italiaanse vermogensbelasting betalen voor hun Italiaanse stulpje! Bovendien betalen zij -buiten de jaarlijkse onroerende voorheffing- geen Italiaanse inkomstenbelastingen als zij de woning enkel privé gebruiken.

Wordt de woning daarentegen verhuurd, dan worden 95% van de bruto-huurinkomsten -men kan geen kosten in mindering brengen- onderworpen aan de progressieve Italiaanse inkomstenbelasting. Het laagste tarief bedraagt 23% maar over de inkomsten die meer bedragen dan 50.000 EUR zullen Johan en Inge het toptarief van 43% verschuldigd zijn.

Nog meer goed nieuws: als Inge en Johan beslissen om hun woning meer dan 5 jaar na de aankoop te verkopen, dan zal er geen Italiaanse meerwaardebelasting betaald moeten worden. Bij een verkoop binnen die periode van 5 jaar zal de aldus gerealiseerde meerwaarde wel onderworpen worden aan de -progressieve- inkomstenbelasting, tenzij men op het ogenblik van de verkoop de toepassing vraagt van de vervangende belasting à rato van 26%. Om de belastbare grondslag te bepalen mag men wel bepaalde investeringskosten (bijvoorbeeld voor renovatie en verbetering) in mindering brengen, op voorwaarde dat men de facturen kan voorleggen.

Maar wat nu bij het overlijden van Johan? Welnu -naast de Vlaamse erfbelasting- zullen ook Italiaanse successierechten verschuldigd worden. Maar ook hier weer goed nieuws: er zullen pas Italiaanse successierechten verschuldigd zijn indien iedere erfgenaam meer ontvangt dan 1.000.000 EUR. Het surplus zal in rechte lijn en tussen echtgenoten aan 4% belast worden. Dit betekent dat indien er per erfgenaam niet meer verkregen wordt dan 1.000.000 EUR enkel Vlaamse erfbelasting betaald moet worden. Wel goed nieuws voor de Belgische fiscus natuurlijk want het Italiaans onroerend wordt ook in België belast en aangezien er meestal geen Italiaanse successierechten zijn verschuldigd, zal er ook geen verrekening moeten plaatsvinden met de Belgische successierechten en krijgt de Belgisch fiscus de volle pot!

Wensen Johan en Inge hun Italiaans bezit evenwel te optimaliseren, dan kunnen zij een schenking overwegen van dit vastgoed, eventueel met voorbehoud van vruchtgebruik.

Wensen Johan en Inge hun Italiaans bezit evenwel te optimaliseren, dan kunnen zij een schenking overwegen van dit vastgoed, eventueel met voorbehoud van vruchtgebruik. De Italiaanse schenkingsrechten zijn gelijk aan de successierechten, wat betekent dat er geen Italiaanse schenkingsrechten verschuldigd zijn als iedere begiftigde minder ontvangt dan 1.000.000 EUR. Er is in voorkomend geval evenmin Vlaamse schenkbelasting te betalen.

Feliz em recebê-lo em Portugal

Mochten Johan en Inge daarentegen kiezen voor een tweede verblijf in Portugal, dan zullen zij fiscaal meestal wat minder gunstig af zijn in vergelijking met de aankoop van een buitenverblijf in Italië.

Welke kost Inge en Johan zullen moeten betalen op het ogenblik van hun aankoop, is afhankelijk van verschillende factoren, zoals de ligging van het goed (Madeira en de Azoren hanteren immers andere tarieven qua registratierecht dan het Portugese vasteland), het type vastgoed (landelijk dan wel stedelijk) en het doel van het goed (voor de hoofdverblijfplaats gelden namelijk andere regels dan voor een tweede verblijf).

Zo zullen Inge en Johan over de aankoop van een tweede woning op het Portugese vasteland -naast een zegelrecht van 0,8% en andere bijkomende kosten- een progressief registratierecht moeten betalen tussen de 1% en 8%, afhankelijk van de waarde van het onroerend goed.

In sommige gevallen zal evenwel een vlak tarief gelden van 6% (waarde bevindt zich tussen 603.289 EUR en 1.050.400 EUR) of 7,5% (de aankoopwaarde bedraagt meer dan 1.050.400 EUR).

De waarde waarop het registratierecht berekend zal worden, is ofwel de in de aankoopakte opgenomen waarde ofwel de fiscale waarde (op basis waarvan de jaarlijkse vastgoedbelasting wordt berekend), afhankelijk welke van deze 2 waarden de hoogste is.

Wanneer het een verkoop betreft die onderworpen is aan BTW, dan zullen Inge en Johan -naast eerder vermeld zegelrecht en bijkomende kosten - 23% BTW moeten betalen.

Tijdens hun bezit zullen Inge en Johan jaarlijks een "verkapte" vermogensbelasting op Portugees vastgoed moeten betalen. Deze varieert tussen 0,7% en 1,5%, althans voor zover de waarde van het vastgoed meer bedraagt dan 600.000 EUR per belastingplichtige. Dit betekent dat Johan en Inge deze belasting pas verschuldigd zijn als de totale waarde van de woning meer dan 1.200.000 EUR bedraagt.

Over de meerwaarde -gerealiseerd naar aanleiding van de verkoop van het buitenlands vastgoed- zal geen Belgische meerwaardebelasting verschuldigd zijn. Deze heffingsbevoegdheid komt immers toe aan het land van ligging.



Daarnaast moeten zij ook jaarlijks aangifte doen van de eventuele huurinkomsten die zij ontvangen. De bruto-huurinkomsten kunnen verminderd worden met een aantal kosten, zoals de kost voor het verkrijgen van een energie-certificaat, premies van de brandverzekering,... De aftrek van de kosten die gerelateerd zijn aan een krediet zijn dan weer niet aftrekbaar. Vervolgens wordt dit netto-huurinkomen onderworpen aan een vlak tarief van 28%.

Bij een verkoop zijn Inge en Johan eveneens een vlak tarief van 28% verschuldigd over de gerealiseerde meerwaarde, verminderd met bepaalde kosten. Als inwoners van de EU, kunnen zij echter ook opteren om deze meerwaarde te laten belasten volgens de regels die van toepassing zijn voor Portugese rijksinwoners. In dat laatste geval zal slechts de helft van de aldus gerealiseerde meerwaarde belast worden aan de progressieve tarieven die variëren tussen de 14,5% en 48% (vanaf 80.640 EUR). Johan en Inge moeten dan wel hun wereldwijde inkomen meedelen aan de Portugese fiscus om het toepasselijk tarief te bepalen. Zij dienen op voorhand dus goed een berekening te maken vermits deze optie vaak duurder uitkomt dan de forfaitaire belasting.

Wanneer Johan evenwel zou overlijden en nog steeds mede-eigenaar is van het Portugees vastgoed, zullen er in Portugal geen successierechten verschuldigd zijn, althans voor zover het onroerend goed vererft tussen echtgenoten of in rechte lijn. Maar uiteraard zal ook hier weer Belgische erfbelasting verschuldigd zijn en zal de Belgische fiscus 'genieten' van de eventuele vrijstelling die in Portugal genoten wordt.

Met het oog op het verminderen van de Vlaamse erfbelasting, kunnen Inge en Johan overgaan tot het uitvoeren van een schenking (al dan niet met voorbehoud van vruchtgebruik). Over deze schenking -in rechte lijn- zal enkel een Portugees zegelrecht van 0,8% verschuldigd zijn.



Kort samengevat

De aankoop van een tweede verblijf in het buitenland zou een zaak van het hart moeten zijn. Maar er zijn -zoals u merkt- toch heel wat fiscale aspecten die de beslissing van Johan en Inge kunnen beïnvloeden.

Bovendien zullen zij op het ogenblik van de aankoop ook een aantal belangrijke beslissingen moeten nemen. Naast hetgeen hierboven uiteen werd gezet inzake de schenking bestaan er immers nog een aantal andere mogelijkheden om de aankoop van het buitenverblijf te optimaliseren. Hierbij kunnen we denken aan een gesplitste aankoop samen met de kinderen

of nog de aankoop via een -Belgische of Portugese- vennootschap. Deze alternatieven hebben allen hun eigen gevolgen, voor- en nadelen, waar we hier jammer genoeg niet op in kunnen gaan maar die wel essentieel kunnen zijn bij het nemen van de "juiste" beslissing.

Er is dan ook één goede raad die we meegeven: alvorens effectief over te gaan tot de aankoop van het tweede verblijf is het zeker en vast opportuun om de verschillende mogelijkheden naast mekaar te zetten en u te laten bijstaan door een specialist terzake. •

Disclaimer

Dit is een publicatie van Leo Stevens & Cie, een beursvennootschap vergund door de NBB (Nationale Bank van België).

Deze publicatie mag niet beschouwd worden als 'onderzoek op beleggingsgebied' zoals bedoeld in het koninklijk besluit van 3 juni 2007. Het is een publicitaire mededeling. De wettelijke voorschriften ter bevordering van de onafhankelijkheid van onderzoek op beleggingsgebieden zijn hierop niet van toepassing. Eventuele aanbevelingen zijn niet onderworpen aan een verbod om al voor de verspreiding van onderzoek op beleggingsgebied te onderhandelen.

Deze publicatie mag niet als persoonlijk beleggingsadvies beschouwd worden. Leo Stevens & Cie kan niet garanderen dat de in de publicatie behandelde financiële instrumenten voor u geschikt zijn. Mocht u op basis van deze publicatie overgaan tot een financiële transactie, dan draagt u hier zelf de volledige verantwoordelijkheid voor. Beleggen in financiële instrumenten (zoals aandelen) kan grote risico's inhouden. Alvorens tot een transactie over te gaan, moet een belegger beschikken over de nodige ervaring en kennis om de eventuele risico's die gepaard gaan met de transactie ten volle in te schatten, in staat zijn om deze risico's te dragen waarbij beseft moet worden dat het belegde kapitaal geheel of gedeeltelijk verloren kan gaan.

Medewerkers van Leo Stevens & Cie kunnen vóór de verspreiding van deze aanbevelingen handelen in het financieel instrument.

Eventuele rendementen die in deze publicatie vermeld werden, zijn gerealiseerd geworden in het verleden. Er is geen garantie dat zij ook in de toekomst behaald zullen worden. Men kan evenmin zeker zijn dat de beschreven scenario's, verwachtingen en risico's zullen uitkomen in de realiteit. Zij dienen als indicatief beschouwd te worden. De gegevens die in de publicatie vermeld worden, zijn louter informatief en kunnen aan veranderingen onderhevig zijn. Wisselkoersschommelingen kunnen vooropgestelde resultaten en rendementen beïnvloeden.

De publicatie geeft de analyse weer van de auteur op de vermelde datum. Hoewel de analyse gebaseerd is op volgens de auteur betrouwbare bronnen, kan de correctheid, volledigheid en actualiteit van de gebruikte informatie niet gegarandeerd worden.

Niets in deze publicatie mag gereproduceerd worden zonder de voorafgaande uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van Leo Stevens & Cie. Deze publicatie is onderworpen aan het Belgisch recht en aan de uitsluitende rechtsmacht van de Belgische rechtbanken.

Leo Stevens

PUUR & PERSOONLIJK VERMOGENSBEHEER

Leo Stevens Vermogensbeheer met een pure & persoonlijke missie

Leo Stevens begeleidt u in het beheer van uw vermogen als geen andere financiële instelling in België: puur en persoonlijk.

Schildersstraat 33
2000 Antwerpen
T +32 3 242 03 70
F +32 3 242 03 89

BTW BE0404.496.829
RPR Antwerpen
info@leostevens.com
www.leostevens.com

