

# **Buitenlands vastgoed en rekeningen. Een verplichte aangifte die u niet mag vergeten!**

De voorbereidingen voor de aangiften in de personenbelasting zijn in volle gang. Wij merken dat een aanzienlijk aantal Belgische belastingplichtigen niet op de hoogte is van cruciale verplichtingen met betrekking tot het **bezit van onroerende goederen en rekeningen in het buitenland**. Een vergetelheid die tot aanzienlijke **boetes** kan leiden. Via deze nieuwsbrief brengen wij deze verplichtingen graag opnieuw onder de aandacht.

Elke Belgische rijksinwoner die een zakelijk recht (eigendom, vruchtgebruik, etc.) op een in het buitenland gelegen onroerend goed verwerft, vervreemdt of wijzigt, is **verplicht** dit **spontaan te melden aan de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie**.

De administratie stelt op basis van uw aangifte een kadastraal inkomen (KI) vast voor uw buitenlands onroerend goed. Dit KI moet u vervolgens **jaarlijks opnemen in uw aangifte personenbelasting**.

De aangifte kan eenvoudig en snel online via **MyMinfin** (Mijn woning -> Mijn onroerende gegevens raadplegen -> Een goed in het buitenland aangeven). U kunt de aangifte ook per e-mail of per post indienen.

Voor een nieuwe aankoop of een verkoop heeft u **vier maanden** de tijd om de aangifte te doen.

De fiscus is, ten gevolge de automatische gegevensuitwisseling tussen EU-landen, vaak al op de hoogte van uw buitenlandse

eigendommen. Niet aangeven is dus geen optie en kan leiden tot **boetes** die, afhankelijk van het vastgestelde KI, kunnen oplopen **van €1.000 tot €3.000**.

Bezit u een zicht-, spaar- of effectenrekening bij een buitenlandse bank of financiële instelling dan rust op u een **dubbele verplichting**:

- U moet elke buitenlandse rekening eenmalig melden bij het **Centraal Aanspreekpunt (CAP)** van de Nationale Bank van België.
- U moet het bestaan van uw buitenlandse rekeningen elk jaar opnieuw aanduiden in uw aangifte personenbelasting (vak XIII)

De Belgische fiscus ontvangt via de Common Reporting Standard (CRS) automatisch informatie van buitenlandse banken over rekeningen van Belgische residenten. De kans op ontdekking is dus reëel. Wie zijn buitenlandse rekeningen niet aangeeft, riskeert niet alleen administratieve boetes, maar ook **belastingverhogingen van 10% tot 200%**.

Voorkom dus onaangename verrassingen en hoge boetes en controleer of u aan alle verplichtingen heeft voldaan.

(Auteur: Edwin Van Lommel – Fiscaal Accountant 11308681 – 29/05/2026)