

Verhuurt u een tweede privé-verblijf of ander vastgoed in een Europees land? Dan hoeft u niet langer het volledige bedrag aan huurinkomsten in uw belastingaangifte op te nemen.

Een tweede verblijf of ander vastgoed dan uw gezinswoning moet u altijd opnemen in uw jaarlijkse belastingaangifte.

De controle hierop is een feit en dit door de gegevensuitwisseling tussen de landen. **Laat u dus niet verrassen....**

Wat u exact moet aangeven, verschilt naargelang het vastgoed binnen of buiten de landsgrenzen ligt.

Ook of u het pand al dan niet verhuurt, speelt een rol.

Het hof van beroep van Luik heeft in juni een belangrijke uitspraak gedaan voor wie vastgoed verhuurt in een ander land van de Europese Unie: de verschillende behandeling van Belgische en Europese huurinkomsten is ongeoorloofd !!!

Wat als u uw vastgoed verhuurt?

Als u een **buitenlandse woning verhuurt**, dan moet u de **daadwerkelijk ontvangen huur** aangeven.

De in het buitenland betaalde belastingen mag u daarvan aftrekken.

De fiscus trekt van het resultaat een kostenforfait van 40 procent af.

Voortaan hebt u echter voor **Europees vastgoed** de mogelijkheid om slechts 22,5 procent van de jaarlijkse bruto-inkomsten aan te geven in uw belastingaangifte en niet meer het volledige bedrag.

Met de Europese landen heeft België een dubbelbelastingverdrag afgesloten:

- het land waarin het vastgoed gelegen is, zal dus belasten
- in België is er een vrijstelling met progressievoorbehoud
- u moet dus wel het bedrag aangeven in uw belastingaangifte; België belast het niet, maar het bedrag duwt wel het belastingtarief van uw andere inkomsten omhoog

Voor **Belgisch vastgoed** moet u niet de werkelijk ontvangen huur maar **het kadastraal inkomen aangeven** als u:

- verhuurt aan een privépersoon
- die de woonst uitsluitend privé en dus niet voor zijn beroep gebruikt.
- de fiscus indexeert het kadastraal inkomen en verhoogt het vervolgens met 40 procent.

Wat als u uw vastgoed niet verhuurt?

Sinds vorig jaar mag u het buitenlands **equivalent van het kadastraal inkomen** gebruiken. Dat kan voor vastgoed in Frankrijk, Nederland, Spanje en Italië.

Het is echter geen verplichting: u mag nog altijd de werkelijke huurwaarde gebruiken.

Concreet betekent dit voor:

- **België**
 - het kadastraal inkomen

▪ **Frankrijk**

- de brutohuurwaarde mag bepaald worden op basis van de base d'imposition.
- die staat vermeld op het Franse aanslagbiljet van de taxe foncière.
- u moet het bedrag van de base d'imposition met twee vermenigvuldigen.
- wel mag u de betaalde taxe foncière aftrekken.

▪ **Nederland**

- de forfaitair geraamde brutohuurwaarde is een percentage van de WOZ-waarde (waardering onroerende zaken).
- tussen 2,87 en 5,39 procent.
- de betaalde onroerendezaakbelasting mag u aftrekken.

▪ **Spanje**

- voor Spaans vastgoed kunt u werken met de valor catastral.
- als de forfaitair geraamde brutohuurwaarde kunt u 2 procent van de valor catastral nemen.
- dit is 1,1 procent van als de valor catastral werd bepaald in 1994 of later.
- u mag de betaalde impuesto sobre bienes inmuebles (de gemeentelijke grondbelasting) in mindering brengen.

▪ **Italië**

- u kunt de rendita catastale gebruiken.
- volgens de fiscus moet die verhoogd worden met 5 procent.
- vervolgens met vier derden vermenigvuldigd.

▪ **Andere landen**

- de werkelijke huurwaarde

Bron: artikel van Wim Vermeulen-Cazimir. Auteur: Georges Bauwens, erkend boekhouder-fiscalist BIBF 301 85 790