



## **Aangifteverplichting onroerende goederen in het buitenland**

Met de wet van 17 februari 2021 (BS 25 februari 2021) voerde de Belgische wetgever een nieuwe regeling in waarmee de fiscale behandeling van in het buitenland gelegen onroerend goed gewijzigd wordt. Daarmee wou de wetgever een einde maken aan de ongelijke fiscale behandeling van buitenlands vastgoed in vergelijking met Belgisch vastgoed, dat doorgaans veel minder zwaar werd belast dan buitenlands onroerend goed. Voortaan zullen ook buitenlandse onroerende goederen belast worden op basis van een kadastraal inkomen.

### **1. Aanleiding van de nieuwe regeling**

Indien het onroerend goed in het buitenland is gelegen, ligt de aan te geven waarde enerzijds hoger dan ingeval het onroerend goed in België zou liggen. Het belastbaar inkomen van een onroerend goed dat in het buitenland is gelegen, werd berekend aan de hand van de huurwaarde (indien het vastgoed niet werd verhuurd) of de werkelijk ontvangen huur (bij verhuur). Onroerende goederen die in België gelegen zijn, worden daarentegen in beginsel belast op basis van hun kadastraal inkomen, dat in de praktijk meestal aanzienlijk lager ligt dan de werkelijke huurprijs of huurwaarde.

Deze ongelijke behandeling werd door het Europees Hof van Justitie aanzien als een belemmering van het vrij verkeer van kapitaal binnen de Europese Unie. België werd dan ook tot tweemaal veroordeeld en er werden dwangsommen opgelegd tot de ongelijkheid was weggewerkt.

### **2. KI voor in het buitenland gelegen onroerende goederen**

Het KI is de jaarlijkse normale nettohuurwaarde van het onroerend goed op een bepaald referentietijdstip. Dit referentietijdstip is vastgesteld op 1 januari 1975. Hoewel het KI voor de belastingberekening aan de index van de consumptieprijzen wordt aangepast, stemt deze doorgaans niet overeen met de werkelijke (netto)huurwaarde van het onroerend goed.

De Administratie Opmetingen en Waarderingen (AOW) van de FOD Financiën zal het buitenlands kadastraal inkomen bepalen door het tarief van 5,3% toe te passen op de normale verkoopwaarde van het bebouwde onroerend goed op het referentietijdstip, zoals hierboven vermeld zijnde 1 januari 1975.

Meestal zullen er voor de in het buitenland gelegen onroerende goederen echter geen gegevens beschikbaar zijn over de verkoopwaarde in 1975. Daarom staat de nieuwe wet toe dat de Administratie zich baseert op de actuele verkoopwaarde, waarop een jaarlijks vast te stellen correctiefactor wordt toegepast. Die correctiefactor zal jaarlijks via het Belgisch Staatsblad worden bekendgemaakt en is voor het jaar 2020 vastgesteld op 15,036. (Artikel 478 WIB)



## **Online Actualiteit**

De administratie betekent elk nieuw vastgesteld KI aan de belastingplichtige. In principe zal het KI beschikbaar zijn tegen 1 maart 2022. Deze betekening opent een termijn van twee maanden waarbinnen de belastingplichtige een bezwaar kan indienen. Hierin kan de belastingplichtige een nieuw KI voorstellen.

### **3. Nieuwe verplichtingen voor de eigenaars**

Om het kadastraal inkomen van de buitenlandse onroerende goederen te kunnen berekenen, dient elke belastingplichtige de nodige informatie over te maken aan de AOW. Daarom geldt vanaf 1 januari 2021 de verplichting voor elk belastingplichtige die een zakelijk recht op een in het buitenland gelegen onroerend goed verwerft of vervreemdt, om dit spontaan en uiterlijk binnen de vier maanden na de verwerving of vervreemding te melden bij de Administratie. De aangifteplicht geldt voor onroerende goederen in alle andere landen. Belastingplichtigen met een zakelijk recht op een buitenlands onroerend goed, moeten in principe een aangifte indienen.

De aangiftetermijnen zijn als volgt vastgesteld:

- Een “belastingplichtige” (Belgisch fiscaal inwoner) die op 01/01/2021 een onroerend goed in het buitenland bezat, is ertoe gehouden uit eigen beweging vóór 31/12/2021 aangifte te doen bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie. (Artikel 473 §2 lid 2 WIB)
- Een “belastingplichtige” (Belgisch fiscaal inwoner) die na 01/01/2021 een buitenlands onroerend goed verwerft (of vervreemdt), is ertoe gehouden binnen de 4 maanden uit eigen beweging aangifte doen bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie. (Artikel 473 §2 lid 1 WIB)
- Een niet-inwoner die een onroerend goed bezit dat niet in België gelegen is en Belgisch fiscaal inwoner wordt (en dus onderworpen is aan personenbelasting) is ertoe gehouden aangifte te doen van het bezit van dat onroerend goed. Hij heeft hiervoor 30 dagen de tijd, te rekenen vanaf de datum waarop hij Belgisch fiscaal inwoner wordt. (Artikel 473 §2 lid 3 WIB)
- Een “belastingplichtige” moet tot slot ook een aangifte indienen bij het zich voordoen van bepaalde gebeurtenissen zoals de eerste ingebruikneming of verhuur van een nieuw opgericht of herbouwd onroerend goed en de voltooiing van verbouwingen. In deze gevallen moet de aangifte ook binnen de 30 dagen worden ingediend.

Indien de aangifteverplichtingen niet (tijdig) worden nagekomen, kan er een administratieve geldboete van minstens 250 euro tot maximaal 3.000 euro opgelegd worden.



## Online Actualiteit

Als u eigenaar bent van een onroerend goed verworven voor 1 januari 2021 dan zal de Administratie zelf contact met u opnemen als u in uw laatste aangifte in de personenbelasting onroerende inkomsten uit goederen gelegen in het buitenland heeft opgenomen. Is dat niet het geval dan moet u vanaf juni de noodzakelijk aangifte om dat kadastraal inkomen te bepalen, indienen.

Als u een onroerend goed in het buitenland heeft aangekocht na 1 januari 2021 dan kunt u het aangifteformulier opvragen op de website van de FOD Financiën.

De aangifte is individueel. Dit betekent dat partners die samen eigenaar zijn, elk een aangifte moeten indienen waarin zij hun aandeel in de eigendom meedelen. Bovendien moet per buitenlands onroerend goed een afzonderlijke aangifte ingediend worden.

### **4. Conclusie**

Voortaan zullen de inkomsten uit buitenlands vastgoed in hoofde van Belgische rijksinwoners of rechtspersonen op dezelfde manier worden belast als de inkomsten uit Belgisch vastgoed. Vanaf aanslagjaar 2022 zullen deze belastingplichtigen het toegekende kadastraal inkomen in hun aangifte moeten opnemen.

### Bronnen:

- Wet van 17 februari 2021 houdende wijziging van het Wetboek van inkomstenbelastingen 1992 op het vlak van de in het buitenland onroerende goederen, BS 25/02/2021.

### Herhaling nieuwe diensten van Bebotax

- Wij herinneren aan onze nieuwe rubriek "Online actualiteit" op onze website, waar wij u berichten over een specifiek item uit de meest recente en relevante wijzigingen in de fiscale regelgeving.
- U kan de inhoud van deze rubrieken en [online actualiteit](#) in pdf-formaat raadplegen en downloaden van onze website [www.bebotax.com](http://www.bebotax.com). U wenst onze nieuwsbrief niet langer te ontvangen, dan kan u dit mailen naar [annulaties@bebotax.com](mailto:annulaties@bebotax.com).
- Diensten voor collega's: Ook als collega-cijferberoeper kan u in ons kantoor terecht. Wij verwijzen hiervoor naar onze website [http://www.bebotax.com/NL/Diensten\\_collegae.htm](http://www.bebotax.com/NL/Diensten_collegae.htm).
- Sedert 31 december 2013 zijn onze nieuwsbrieven en online actualiteiten cross-referenced als u deze online leest.

### Contactgegevens Bebotax

Ons kantoor is telefonisch te bereiken via onze vertrouwde vaste nummers:

Tel. 09/384.93.39 (2 lijnen)

Fax 09/384.87.78

GSM 0496/97.22.10 (2 lijnen). Dit is voor cliënten die mobiel bellen het goedkoopste alternatief. Deze nummers ontvangen geen SMS-berichten.

E-mail: [info@bebotax.com](mailto:info@bebotax.com).

**BEBOTAX BV**  
**Jan STEURTEWAGEN**  
**Steenweg Deinze 124 B**  
**B-9810 NAZARETH**

BTW-BE-0438.569.761  
RPR GENT AFD. GENT



**7 juli 2021**  
**Jaar 2021 nr. 19**

## **Online Actualiteit**

Sinds 10 november 2014 is ook onze maatschappelijke zetel gewijzigd naar:

Bebotax BV ovv BVBA  
Steenweg Deinze 124 B  
9810 Nazareth