

## **Einde ongelijke fiscale behandeling van buitenlands onroerend goed**

### **RSM BELGIUM INFORMEERT U**

De plenaire vergadering van de Kamer heeft op 11 februari 2021 een wetsontwerp goedgekeurd dat komaf maakt met de ongelijke behandeling van huurinkomsten uit buitenlands onroerend goed. België werd hiervoor reeds veroordeeld door het Europese hof van Justitie. Het Europese hof van Justitie stelde dat een ongelijkheid bestond tussen het belastingen van de inkomsten die voortvloeien uit onroerende goederen die in België gelegen zijn en diegene die in het buitenland gelegen zijn. Belgische rijksinwoners die een onroerend goed verhuren in België, niet voor professioneel gebruik, worden namelijk belast op basis van het kadastraal inkomen en Belgen die een onroerend goed verhuren in het buitenland op basis van de reële huurinkomsten, welke grotendeels veel hoger liggen dan het kadastraal inkomen in België.

Met dit wetsontwerp zullen alle buitenlandse onroerende goederen een kadastraal inkomen toebedeeld krijgen. Concreet zal dit gebeuren door de Administratie Opmetingen en Waarderingen (hierna: AOW). Zij zullen het kadastraal inkomen bepalen aan de hand van de verkoopwaarde van uw buitenlands onroerend goed zoals dit zou bestaan hebben in 1975 en dit te vermenigvuldigen met een tarief van 5,3%. De verkoopwaarde uit 1975 wordt berekend door op de actuele verkoopwaarde een correctiefactor toe te passen die jaarlijks vastgesteld zal worden.

*Voorbeeld: Stel u heeft een woning in het buitenland op 1 december 2020 aangekocht voor een bedrag van 500.000,00 Euro. Op dit bedrag zal de correctiefactor van inkomstenjaar 2020 toegepast worden (i.e. 15,036). Het resultaat hiervan wordt vermenigvuldigd met een tarief van 5,3%, wat uiteindelijk een kadastraal inkomen oplevert van 1.762 Euro.*

### **WAT MOET U ALS EIGENAAR VAN EEN BUITENLANDS VASTGOED ONDERNEMEN?**

U zal in eerste instantie uw buitenlands onroerend goed moeten aangeven bij de AOW en de nodige gegevens verschaffen die nodig zijn om het kadastraal inkomen te bepalen.

Indien u op 31 december 2020 reeds eigenaar bent van een buitenlands onroerend goed, hebt u tot 31 december 2021 de tijd om uw buitenlands onroerend goed aan te geven bij de AOW. Het AOW zal eveneens een lijst opstellen op basis van de buitenlandse onroerende goederen aangegeven in aanslagjaar 2020 en/of 2021. Op basis van deze lijst zullen zij de belastingplichtige contacteren om de nodige informatie te verschaffen. Wij raden echter aan om dit ook zelf goed in de gaten te houden.

Indien u vanaf 1 januari 2021 een buitenlands onroerend goed verwerft heeft u 4 maanden de tijd om hiervan een spontane aangifte bij de AOW te doen.

Vanaf aanslagjaar 2022, zal u dan een kadastraal inkomen moeten invullen in uw aangifte voor uw buitenlands onroerend goed.

Indien u bijkomende informatie wenst in verband met bovenstaande of assistentie, staat het tax team van RSM Belgium te uwer beschikking ([intertax@rsmbelgium.be](mailto:intertax@rsmbelgium.be)).

RSM InterTax

RSM Belgium wil u met dit document algemene informatie verstrekken, zonder dat de in dit document vermelde informatie aangemerkt kan worden als advies. De redactie heeft ernaar gestreefd deze uitgave zo zorgvuldig mogelijk samen te stellen, evenwel kunnen wij niet garanderen dat deze informatie nog accuraat is op het moment dat zij wordt ontvangen of dat ze in de toekomst nog accuraat zal zijn.