

**RSM Belgium | Tax**  
Tax Insights april 2022

## KADASTRAAL INKOMEN BUITENLANDS ONROEREND GOED VASTGESTELD

De fiscus heeft sinds eind vorige maand het kadastraal inkomen (hierna genoemd: KI) van het buitenlandse vastgoed van Belgen vastgelegd en betekend aan de Belgische eigenaars. Dit KI zal vanaf dit jaar in de Belgische aangifte in de personenbelasting moeten worden opgenomen.

### FISCALE ONGELIJKE BEHANDELING VAN VASTGOED IN BELGIË EN IN HET BUITENLAND

België was reeds herhaaldelijk veroordeeld door het Europese Hof van Justitie omwille van de ongelijke fiscale behandeling van vastgoed in België en vastgoed in het buitenland. Een tweede verblijf in België gelegen dat enkel privé gebruikt wordt of verhuurd wordt aan particulieren die het privé gebruiken, wordt belast op basis van het KI. Onroerende goederen gelegen in het buitenland en gebruikt voor dezelfde doeleinden werden tot voor kort echter op basis van de gemiddelde jaarlijkse brutohuurwaarde belast dewelke over het algemeen (veel) hoger lag dan het KI voor Belgische onroerende goederen. België moest dit ongeoorloofd onderscheid wegwerken en heeft hiertoe een wetswijziging doorgevoerd.

### BUITENLANDS ONROEREND GOED KRIJGT BELGISCH KI TOEBEDEELD

De nieuwe wetgeving bepaalt dat elk buitenlands onroerend goed van een Belgisch rijksinwoner een KI moest toebedeeld krijgen dat vergelijkbaar is met het KI voor Belgisch vastgoed. Dit nieuwe KI werd door de fiscus berekend op basis van informatie en gegevens over het buitenlands onroerend goed die uiterlijk eind vorig jaar doorgegeven moesten zijn. Uiterlijk op 31 maart, moest de fiscus het vastgestelde KI meedelen en betekenen aan de Belgische eigenaars van buitenlands onroerend goed.

Belgen die nu eigenaar worden van een buitenlands onroerend goed dienen de nodige gegevens trouwens spontaan door te geven via een aangifte bij de Administratie Opmetingen en Waarderingen en dit binnen 4 maanden na de aankoop van het onroerend goed. Op basis van deze gegevens zal het Belgische KI voor deze buitenlandse onroerende goederen dan worden vastgesteld.

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.

## BEZWAAR MOGELIJK

Wie niet akkoord zou gaan met het door de fiscus vastgestelde en betekende KI, heeft 2 maanden de tijd om bezwaar in te dienen per aangetekende brief waarin het KI moet worden opgenomen dat volgens de belastingplichtige aan het desbetreffende onroerend goed moet worden toegekend.

Het vastgestelde Belgische KI voor buitenlands onroerend goed dient vanaf dit aanslagjaar (inkomsten 2021) in de aangifte in de personenbelasting opgenomen te worden. Indien bezwaar is aangetekend tegen het KI, mag de belastingplichtige het KI invullen dat hij of zij correct acht. Indien later echter zou blijken dat het initieel betekend KI gehandhaafd wordt, zal de administratie de foutieve aangifte corrigeren op basis van het juiste KI.

Heb je vragen omtrent bovenstaande thema's, aarzel dan niet om contact op te nemen met het RSM Belgium | Tax team ([tax@rsmbelgium.be](mailto:tax@rsmbelgium.be)).

RSM Belgium | Tax

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.