



**Fiscale aspecten van
onroerend goed in het
buitenland**
Algemeen

Rosanne Van Gael

Cazimir





1

Inhoudstafel

- I. Inleiding
- II. Toepassing van het OESO-Modelverdrag-
 - A. Toepassing van het DBV
 - B. Allocation: toewijzing van bevoegdheid
 - C. Method: Vermijden van dubbele belasting
- III. De Belgische fiscale bepalingen
 - A. Personenbelasting
 - B. Vennootschapsbelasting
 - C. Erfbelasting
 - D. Schenkbelasting

Buitenlandse vakantiewoningen

2



2

I. Inleiding

Buitenlandse vakantiewoningen

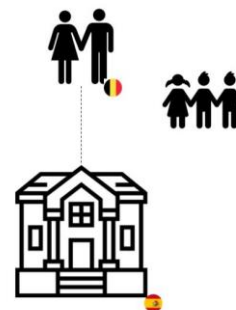


3

Inleiding

Aandachtspunten

- Fiscaal
 - Verschillende fases met verschillende belastingen:
 - Aankoop (BTW, registratierechten, etc.)
 - Bezit en gebruik (inkomstenbelasting, vermogensbelasting, etc.)
 - Verkoop (meerwaardebelasting) / schenking (schenkingsrechten) / overl (successierechten)
 - Landen van vestiging, België, DBV, MLI
- Niet-fiscaal:
 - eigendomstitel, beslag, ...
 - privé / via vennootschap



Buitenlandse vakantiewoningen

4



4

Poll 1

Heeft u reeds ervaring op het vlak van advisering inzake buitenlands vastgoed?

- Ja, deze cursus is voor mij eerder een opfrissing van de gekende principes
- Niet zoveel, via deze cursus wil ik graag de belangrijkste principes meekrijgen
- Nee, maar vermits ik cliënteel met buitenlands vastgoed heb, verneem ik graag de belangrijkste principes
- Nee, ik heb op vandaag ook geen cliënteel met buitenlands vastgoed

II. Toepassing van het OESO-Modelverdrag

A. Toepassing van het DBV

Buitenlandse vakantiewoningen



7

A. Toepassing van het DBV

- Principe
 - In woonstaat R belast op wereldwijd inkomen
 - In bronstaat S belast op inkomsten uit S
- ⇒ Als inwoner van R inkomsten uit S behaalt, wordt hij belast in beide staten
- Om dubbele belasting te vermijden, sluiten R en S een DBV

Buitenlandse vakantiewoningen

8



8

A. Toepassing van het DBV

- Personal scope: fiscale inwoners van verdragsstaat
- Substantial scope: inkomsten- en vermogensbelasting
- Allocation: DBV wijst in geval van dubbele belasting de bevoegdheid om te belasten toe aan 1 staat (relevant voor bronstaat)
- Method: DBV bepaalt hoe andere staat zich moet onthouden van belasting (relevant voor woonstaat)
- Op basis van model: OESO / VN / VS
- Thans samen te lezen met MLI

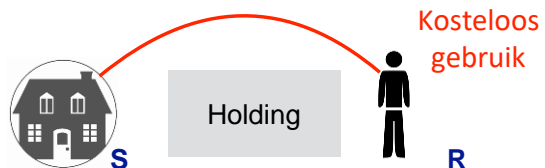
B. Allocation

B. Allocation: toewijzing van bevoegdheid

- Periodieke onroerende inkomsten
- Artikel 6 OECD MC
 - Belastbaar in staat waar OG is gelegen ('situs')
 - Definitie volgens nationaal recht van staat waar OG is gelegen
- Artikel 13 OECD MC
 - Meerwaarden
 - Belastbaar in staat waar OG is gelegen ('situs')

B. Allocation: toewijzing van bevoegdheid

- Eigen gebruik
- Wat als zaakvoerder van een patrimoniumvennootschap kosteloos vastgoed van de vennootschap mag gebruiken?
- 16, §1 OECD MC: "Director's fees and other similar payments derived by a resident of a Contracting State (R) in his capacity as a member of a board of directors of a company which is a resident of the other Contracting State (S) may be taxed in that other State (S)"
- Niet relevant waar OG gelegen is
- Opgepast voor vergoedingen voor dagelijkse werkzaamheden



B. Allocation: toewijzing van bevoegdheid

- Vastgoedvennootschap : Wat als het buitenlands vastgoed in een vennootschap zit, en de aandelen worden verkocht
 - 13, §4 OECD MC: “Gains derived by a resident of a Contracting State (R) from the alienation of shares deriving more than 50% of their value directly or indirectly from immovable property situated in the other Contracting State (S) may be taxed in that other State (S)”
 - Niet relevant waar de vennootschap gevestigd is
 - Opgelet !
 - Niet alle verdragen bevatten dit artikel
 - Bepaalde landen hebben interne bepalingen die aandelen van vastgoedvennootschap als onroerend goed definiëren



Holding



Verkoop
van
aandelen

C. Method

C. Method: Vermijden van dubbele belasting

- 23A: vrijstelling
 - Staat R stelt inkomsten die belast/belastbaar zijn in Staat S vrij van belasting
 - Mogelijkheid tot progressievoorbehoud

- 23B: credit
 - Staat R geeft een belastingvermindering gelijk aan de in Staat S betaalde belasting
 - Geen teruggave in Staat R als staat S hoger belast

- Welke methode moet worden toegepast?
 - Landen kiezen welke methode ze toepassen bij sluiten van het verdrag
 - België gebruikt meestal de vrijstelling

Poll 2

Waar zijn de periodieke onroerende inkomsten volgens de OECD MC belastbaar:

- in het land waar de belastingplichtige woont
- in het land waar het onroerend goed is gelegen
- een stuk in het land waar de belastingplichtige woont en een stuk waar het onroerend is gelegen

III. De Belgische fiscale bepalingen



17

A. Personenbelasting

Buitenlandse vakantiewoningen



18

Personenbelasting

- Belastbare basis (wetgeving geldig t.e.m. inkomstenjaar 2020)
 - Huurinkomsten
 - BE: op basis van het kadastraal inkomen (tenzij verhuurd aan een vennootschap met rechtspersoonlijkheid)
 - NIET-BE: Totaalbedrag van de huurprijs en huurvoordelen (artikel 7, §1, 2°, d WIB)
 - Eigen gebruik
 - BE: op basis van het kadastraal inkomen (verhoogd met 40 %) (artikel 7, §1, 1°, a WIB)
 - NIET-BE: Huurwaarde (artikel 7, §1, 1°, b WIB)
 - Meerwaarden
 - Vrijgesteld (artikel 90, 10° WIB geldt enkel voor in België gelegen vastgoed)
 - Tenzij speculatief (artikel 90, 1° WIB)

Personenbelasting

- Tarief
 - Huurinkomsten en eigen gebruik:
 - Progressief tot 50% (artikel 130 WIB)
 - Vrijstelling met progressievoorbehoud indien dubbelbelastingverdrag (artikel 155 WIB)
 - Vermindering indien geen dubbelbelastingverdrag (artikel 156 WIB)
 - Meerwaarden:
 - Indien speculatief 33% + opcentiemen (artikel 171, 1°, a WIB)

Inhoud

1. principe van progressievoorbehoud
2. periodieke inkomsten: Europese discriminatie?
3. periodieke inkomsten - wetswijziging
4. meerwaarden: Europese discriminatie?

1. Principe van progressievoorbehoud

Voorbeeld:

- X heeft 14.000 euro Belgische inkomsten en 10.000 euro buitenlandse onroerende inkomsten.
 - Globaal inkomen is 24.000 euro
 - Gemiddeld tarief: 31,66 %.
 - 10.000 euro buitenlandse onroerende inkomsten zijn vrijgesteld, maar nog steeds een gemiddeld tarief van 31,66 % wordt toegepast op 14.000 euro
- Belasting : 14.000 euro x 31,66% = 4.432,40 euro
- Zonder progressievoorbehoud: 14.000 euro x progressieve tarieven: 3.584 euro

Inkomensschijf	Tarief
0 euro - 12.990 euro	25%
12.990,01 euro - 22.290 euro	40%
22.290,01 euro - 39.660 euro	45%
>39.660,01 euro	50%

2. Periodieke inkomsten: Europese discriminatie?

- Belgische inkomsten worden belast aan andere belastbare grondslag
 - artikel 7, §1, 1° WIB : inkomsten van niet-verhuurde onroerende goederen zijn:
 - voor in België gelegen onroerende goederen ... het kadastraal inkomen verhoogd met 40%
 - voor in het buitenland gelegen goederen: de huurwaarde
 - artikel 7, §1, 2° WIB : inkomsten van verhuurde (niet beroepsmatig) onroerende goederen zijn:
 - voor in België gelegen goederen... het kadastraal inkomen verhoogd met 40%
 - het totale bedrag van de huurprijs en de huurvoordelen wanneer het in het buitenland gelegen onroerende goederen betreft

2. Periodieke inkomsten: Europese discriminatie?

- Discriminatie voor zover blijkt dat zelfde Belgische inkomsten zouden leiden tot lagere belasting
 - EHV 11 september 2014 (C-489/13 Verest-Gerards): “Artikel 63 VWEU moet aldus worden uitgelegd dat het zich verzet tegen een regeling van een lidstaat als die in het hoofdgeding, voor zover zou blijken dat bij de toepassing van een in een dubbelbelastingverdrag vervat progressievoorbehoud een hoger tarief in de inkomstenbelasting van toepassing kan zijn enkel doordat de methode voor vaststelling van de inkomsten van een onroerend goed ertoe leidt dat de inkomsten van in een andere lidstaat gelegen niet-verhuurd onroerend goed worden bepaald op een hoger bedrag dan de inkomsten van een in eerstbedoelde lidstaat gelegen dergelijk goed.”
 - EHV (C-110/18 Commissie vs. België) veroordeelt België opnieuw op 12 april 2018, deze keer ook voor verhuurd vastgoed!
 - EHV 12 november 2020 (C-842/19): tweede inbreukprocedure, omdat de Belgische wetgever nog steeds niet heeft ingegrepen
 - Sanctie: boete van 2.000.000 euro + dwangsom van 7.500 euro per dag

2. Periodieke inkomsten: Europese discriminatie?

- Een tussenoplossing?
 - Antwerpen 2 juni 2015: Uitgaan van Franse 'valeur locative'
 - Circulaire 29 juni 2016: Huurwaarde ook uitleggen als "forfaitair geraamde brutohuur die daar in aanmerking wordt genomen voor de vestiging van een belasting"
 - COM 54/527, vraag nr. 14256 van Luc Van Biesen, 9 november 2016, p. 11: "De circulaire is dus zeker niet beperkt tot een in Frankrijk gelegen onroerend goed, dat louter als voorbeeld werd gegeven"

2. Periodieke inkomsten: Europese discriminatie?

A. Niet-verhuurde onroerende goederen binnen de EU

- Interne instructie 2017
 - Frankrijk:
 - 'base d'imposition' op aanslag 'avis d'imposition taxe foncière' x2 voor gebouwen
 - aftrek 'taxe foncière', niet 'taxe d'habitation'
 - Spanje:
 - 2% van de 'valor catastral' (1,1% indien geschat na 1994, of herzien in het huidige, dan wel in de tien voorafgaande belastbare tijdperken)
 - aftrek IBI

2. Periodieke inkomsten: Europese discriminatie?

A. Niet-verhuurde onroerende goederen binnen de EU

- Interne instructie 2017
 - Italië:
 - 'rendita catastale' x 5% x 4/3
 - aftrek IMU (jaarlijkse lokale belasting)
 - Nederland:
 - Box 3 (2016 : 4% ; 2017 : tussen 2,9% en 5,5%) op de WOZ-waarde (waarde onroerende zaken)
 - aftrek onroerendezaakbelasting?

2. Periodieke inkomsten: Europese discriminatie?

B. Verhuurde onroerende goederen

- Luik 28/06/2017
- Persbericht Europese Commissie 22 maart 2012
- 22,5 % van de jaarlijkse bruto-huuropbrengst
 - o.b.v. schattingsverslag Europese Commissie
- Fiscaal akkoord (enkel voor Luxemburg?)

3. Periodieke inkomsten - wetswijziging

- Wet van 17 februari 2021 houdende wijziging van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1993 op vlak van de in het buitenland gelegen onroerende goederen
 - België geeft eindelijk gevolg aan rechtspraak EHJ: geen onderscheid meer in artikel 7 WIB
 - Belgische en buitenlandse inkomsten worden belast op basis van “dezelfde” belastbare grondslag d.m.v. de toekenning van een kadastraal inkomen aan buitenlands OG:
 - indien voorhanden: huurwaarde / venale waarde van 1975
 - indien voorhanden: d.m.v. vergelijkingsmethode
 - indien geen venale waarde beschikbaar: via correctiefactor gepubliceerd in circulaire 2021/C/21
 - alle in het buitenland gelegen onroerende goederen (geen onderscheid (meer) tussen EER en daarbuiten)
 - Inwerkingtreding vanaf 1 januari 2021 ⇒ toe te passen vanaf aanslagjaar 2022 (inkomsten 2021)

3. Periodieke inkomsten - wetswijziging

- Belastbare basis
 - Administratie Opmetingen en Waarderingen (AOW) zal een KI bepalen op basis van de door de BP verstrekte informatie (circulaire 2021/C/21):
 - korte beschrijving van het onroerend goed
 - locatie onroerend goed (land + adres)
 - de normale marktwaarde van gebouwde onroerende goederen of van de grond bij niet-gebouwde onroerende goederen
 - Reconstructie van de verkoopwaarde van 1975 op basis van de actuele verkoopwaarde: “De fiscale Administratie gaat ervan uit dat de actuele verkoopwaarde van het goed bekend is (ofwel omdat het onroerend goed pas werd aangekocht, ofwel omdat een vergelijking met de actuele prijzen mogelijk is). De actuele waarde wordt omgezet naar de waarde in 1975 door een unieke correctiefactor toe te passen die jaarlijks wordt vastgesteld aan de hand van de rentevoet voor lineaire obligaties op 10 jaar. Voor het jaar 2020 zou die factor gelijk zijn aan 15,036. Om de correctiefactor voor 2021 te bepalen, wordt die factor 15,036 vermenigvuldigd met de gemiddelde rentevoet voor lineaire obligaties op 10 jaar voor het jaar 2020, vermeerderd met 1. De fiscale Administratie zal jaarlijks de correctiefactor bekendmaken in het Belgisch Staatsblad.”
 - Gereconstrueerde verkoopwaarde tot huurwaarde terugbrengen: x 5,3%

3. Periodieke inkomsten - wetswijziging

Voorbeeld:

- U koopt in 2021 een vakantiewoning in Frankrijk voor een bedrag van 750.000 euro.

- Reconstructie van de waarde in 1975
 - Huidige koopwaarde = 750.000 euro
 - correctiefactor / 15.018 = 49.940 euro

- Omzetting naar KI
 - 49.940 euro x 5,3 % = **2.647 euro**

3. Periodieke inkomsten - wetswijziging

- Formaliteiten en verplichtingen inzake toekenning KI
 - eigenaar van (zakelijk recht op) buitenlands vastgoed op 31 december 2020?
 - AOW contacteert in de loop van 2021 BP die een zakelijk recht op een buitenlands OG hebben aangegeven voor aj. 2020 en 2021
 - aangifte bij AOW uiterlijk op 31 december 2021
 - verwerven van (zakelijk recht op) buitenlands vastgoed tussen 1 januari 2021 en voor 25 februari 2021 (bekendmaking van de wet in het Belgisch Staatsblad)?
 - aangifte bij AOW uiterlijk op 30 juni 2021
 - verwerven van (zakelijk recht op) buitenlands vastgoed vanaf 25 februari 2021?
 - aangifte bij AOW binnen 4 maanden
- De fiscus verwacht per 1 maart 2022 de kadastrale inkomsten te hebben vastgelegd

3. Periodieke inkomsten - wetswijziging

- Wat wijzigt er aangifte-technisch?

Huidige regelgeving	Regelgeving van toep. vanaf AJ 2022
<ul style="list-style-type: none"> - BP vermeldt ontvangen huur- en huurvoordelen/huurwaarde in een specifieke code in de aangifte (land met of zonder verdrag) 	<ul style="list-style-type: none"> - BP doet aangifte van verwerving buitenlands OG bij AOW die een KI vaststelt (supra) - BP geeft KI aan voor niet-verhuurde en niet beroepsmatige verhuurde OG - BP geeft ontvangen huur- en huurvoordelen + KI aan voor beroepsmatig verhuurde OG - BP vraagt verdragsrechtelijke vrijstelling of halvering belasting aan in afzonderlijke code van de aangifte

3. Periodieke inkomsten - wetswijziging

- Maakt de wet daadwerkelijk een einde aan discriminatie Belgische en buitenlands vastgoed?
- Indirecte discriminatie?
- Kritiek RvS bij wetsonwerp: "Uit de toelichting van de gemachtigde dient te worden afgeleid dat de nieuwe berekeningsmethode die met het voorontwerp wordt ingevoerd vrijwel steeds zal worden toegepast voor de berekening van het kadastraal inkomen van in het buitenland gelegen onroerende goederen en slechts uitzonderlijk voor in België gelegen onroerende goederen. In het licht van de voornoemde rechtspraak van het Europese Hof van Justitie en het grondwettelijke gelijkheidsbeginsel lijkt dit problematisch voor zover eruit zou voortvloeien dat in het buitenland gelegen onroerende goederen daardoor op indirecte wijze systematisch onderworpen zouden worden aan een hoger belastingtarief dan in België gelegen onroerende goederen. Zowel door de gemachtigde als door de staatssecretaris bevoegd voor begroting in haar begrotingsakkoord wordt aangevoerd dat dit laatste niet het geval is. De Inspectie van Financiën is echter op basis van een gevalstudie van mening dat dit wel het geval is."

Poll 3

Vanaf wanneer is de nieuwe regelgeving inzake de KI berekening van toepassing?

- vanaf inkomstenjaar 2021
- vanaf inkomstenjaar 2020
- vanaf aanslagjaar 2021

4. Meerwaarden: Europese discriminatie?

- Buitenlandse meerwaarden enkel belast indien speculatief
- Belgische speculatieve meerwaarden belast aan vast tarief van 33% (artikel 171, 1°, a WIB)
- Artikel 155 WIB: Inkomsten die krachtens internationale overeenkomsten ter voorkoming van dubbele belasting zijn vrijgesteld, komen in aanmerking voor het bepalen van de belasting...
- Rechtspraak stelt dat de buitenlandse inkomsten toch in aanmerking genomen moeten worden voor progressievoorbehoud (Brussel 8 mei 1992, Brussel 3 november 1992)
- Wetsvoorstel Senaat 21 september 2010 (Wouter Beke en Peter Van Rompuy): "Gelet op de huidige crisis is het aangewezen dit verschil in behandeling ... zo spoedig mogelijk weg te werken."
- Rechtspraak contra praktijk fiscus: Antwerpen 22 oktober 2019 analoog toepasbaar op meerwaarden (?)
 - Fiscus legt zich neer bij rechtspraak - circulaire op komst
 - Uitgebreid tot alle afzonderlijk belaste inkomsten
 - Maar beperkt tot bepaalde DBV's

B. Vennootschapsbelasting

Buitenlandse vakantiewoningen



37

Overzicht

1. algemeen + aftrek kosten
2. capita selecta
 - wederbelegging / gespreide taxatie meerwaarde
 - eigen gebruik door bestuurder
 - structurering bij aankoop door buitenlandse vennootschap

Buitenlandse vakantiewoningen

38



38

1. Algemeen regime + kostenaftrek

- Algemeen tarief
 - 20-25%
- Vrijstelling (zonder progressievoorbehoud)
- Aftrek van kosten - artikel 49 WIB
 - Indien verlies in buitenland - niet langer zonder meer aftrekbaar van Belgische winst (artikel 185, §3 WIB)
 - voorwaarden:
 - definitief verlies
 - geleden binnen de EER
 - voor zover geen enkele aftrek is verleend in de lidstaat waar die activa waren gelegen
 - opgelet:
 - andere activa aldaar gelegen
 - binnen 3 jaar opnieuw een onroerend goed (of een vaste inrichting) in die lidstaat

2. Capita selecta: wederbelegging / gespreide taxatie meerwaarde

- Uitgestelde belastingen bij gerealiseerde meerwaarden (art. 47 WIB)
 - Voorwaarden
 - indien meerwaarde is verwezenlijkt op (o.a.) een MVA dat > 5 jaar de aard van vast actief had
 - wederbelegging van verkoopprijs of -waarde, in:
 - afschrijfbaar IMVA of MVA
 - gelegen in de EER
 - gebruikt voor het uitoefenen van de beroepswerkzaamheid
 - binnen een termijn van 5 jaar (cf. belegging in gebouwd onroerend goed) te rekenen vanaf:
 - 1/1 van belastbaar tijdperk waarin meerwaarde is gerealiseerd, of
 - 1/1 van voorlaatste belastbaar tijdperk voorafgaand aan realisatie meerwaarde
 - nodige formaliteiten vervullen
 - Resultaat
 - meerwaarde wordt in resultaat genomen in ritme van afschrijvingen op wederbeleggingsactief (zolang dit aangewend blijft voor de beroepswerkzaamheid)

2. Capita selecta: wederbelegging / gespreide taxatie meerwaarde

- Uitgestelde belastingen bij gerealiseerde meerwaarden (art. 47 WIB)
 - Grond is niet afschrijfbaar: enkel waarde gebouw kan voor wederbelegging in aanmerking komen
 - Investering kan thans binnen EER (niet enkel nog België)
 - Voorafg. besl. 2015.662 d.d. 12.01.2016 en voorafg. besl. 2016.719 d.d. 31.01.2017
 - Aanwending voor beroepsactiviteit (cf. verhuring) is essentieel
 - Hervorming vennootschapsbelasting → beperkte (fiscale) kostenaf trek, cf. art. 185, §3 WIB (zie supra)
 - Geen impact op (boekhoudkundig) afschrijfbaar karakter, hoewel effectief afschrijven in de praktijk o.i. afgeraden is
 - Voor woningen geldt in principe een afschrijvingsduur van 33 jaar (cf. Com.IB m.b.t. art. 61 WIB)
 - Conclusie: toepassing van art. 47 WIB blijft o.i. mogelijk

2. Capita selecta: eigen gebruik door bestuurder

- Eigen gebruik
 - Kosteloos gebruik door zaakvoerder van OG dat eigendom is van de vennootschap, is een vergoeding aan die zaakvoerder
 - Bij zaakvoerder in België belastbaar als voordeel van alle aard
 - Progressievoorbehoud indien buitenlandse vennootschap (cf. infra)
 - Europese discriminatie?
 - Belgische woning: forfaitaire waardering (art. 18 KB/WIB)
 - Buitenlandse woning: werkelijke waarde in hoofde van verkrijger (art. 36, §1, lid 1 WIB)
 - huurwaarde?
 - Oplossing: KI zelf berekenen
 - (Verkoopwaarde/ correctiefactor x 5,3%)
 - VAA: $100/60 \times \text{geïndexeerd KI} \times 2$
 - voorbehoud: wordt mogelijks betwist door de fiscale administratie

2. Capita selecta: structurering bij aankoop door buitenlandse vennootschap

- Principe: geen credit voor bronheffing in België in het kader van dividenduitkeringen aan een NP-aandeelhouder
 - 23A, §2 OECD MC: “Where a resident of a Contracting State (R) derives items of income which, in accordance with the provisions of Articles 10 (dividends) and 11 (interest), may be taxed in the other Contracting State (S), the first-mentioned State (R) shall allow as a deduction from the tax on the income of that resident an amount equal to the tax paid in that other State (S).”
 - Maar België: “Onder voorbehoud van de bepalingen van de Belgische wetgeving betreffende de verrekening van in het buitenland betaalde belastingen met de Belgische belasting...”
 - ‘Forfaitaire buitenlandse belasting’ niet langer toegestaan voor natuurlijke personen
 - ECJ (C-513/04 Kerckhaert–Morres): geen discriminatie

2. Capita selecta: structurering bij aankoop door buitenlandse vennootschap

- Belang:
 - voorbeeld

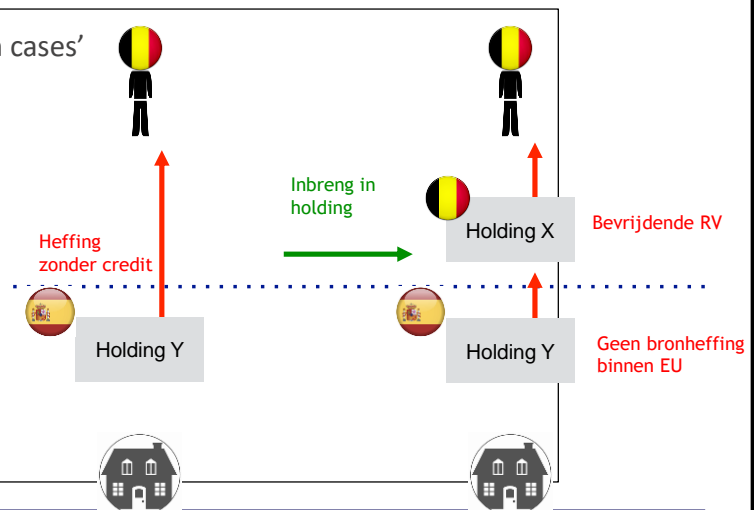
	Credit (ander land)	Aftrek (België)
Bruto Dividend	€ 1.000,00	€ 1.000,00
Bronheffing S (15%)	€ 150,00	€ 150,00
Belastbare basis R	€ 1.000,00	€ 850,00
Woonstaat heffing R (30%)	€ 300,00	€ 255,00
Vermindering	€ 150,00	€ 0,00
Werkelijke heffing R	€ 150,00	€ 255,00
Totale belasting	€ 300,00	€ 405,00
Belastingdruk	30,00%	40,50%

2. Capita selecta: structurering bij aankoop door buitenlandse vennootschap

- Opgelet in sommige gevallen wél credit voor bronheffing in België
 - Artikel 19, A, 1, tweede lid FR-BE DBV: “Voor de in vorenstaand lid bedoelde inkomsten en opbrengsten ... die in Frankrijk de inhouding bij de bron werkelijk hebben ondergaan, wordt de belasting in België verschuldigd op hun bedrag netto van Franse inhouding, verminderd, eensdeels, met de tegen het gewone tarief geïnde roerende voorheffing en, anderdeels, met een forfaitair gedeelte van buitenlandse belasting dat onder de door de Belgische wetgeving vastgestelde voorwaarden aftrekbaar is, zonder dat bedoeld gedeelte minder dan 15% van het evenvermelde nettobedrag mag belopen.”
 - Cass. 25 februari 2021: primauteit van het internationaal recht
 - Een particuliere belegger heeft recht op de verrekening van 15 % FBB op de dividenden die hij uit een Franse bron verkrijgt (ongeacht internrechtelijke afschaffing)
 - Minister verklaart dat de administratie zich hierbij neerlegt
 - Circulaire 2021/C/49 - FAQ d.d. 28 mei 2021

2. Capita selecta: structurering bij aankoop door buitenlandse vennootschap

- Aandachtspunten n.a.v. ‘Danish cases’
- Uiteindelijke begunstigde?
 - doorstortingsplicht
 - zeggenschap over gelden
- Misbruik?



C. Erfbelasting

Buitenlandse vakantiewoningen



47

Successierechten

- Verschillende aanknopingspunten
 - Persoonlijke criteria
 - Inwonerschap erflater (bv. België en Duitsland)
 - Inwonerschap erfgenaam (bv. Spanje)
 - Hoe inwonerschap bepalen? Woonplaats, domicilie, nationaliteit, ...?
 - Situscriteria
 - Onroerend goed (bv. België)
 - Schuldvorderingen tegen een inwoner (bv. Frankrijk)
 - Aandelen van vastgoedvennootschap (bv. Frankrijk)
 - Banktegoeden (bv. Spanje en het Verenigd Koninkrijk)

Buitenlandse vakantiewoningen

48



48

Successierechten

- **Probleem bij erfbelasting**
 - Cumulatieve toepassing van aanknopingsfactoren kan tot dubbele belasting leiden, bv.
 - Belgische erflater met Frans onroerend goed
 - Belgische erflater met Spaanse erfgenaam
 - Belgische erflater met woning in Duitsland (waardoor hij daar als inwoner wordt beschouwd)
 - Geen beperkingen door verdragen (behalve Frankrijk)
 - Het verdrag ondertekend met de Verenigde Staten op 27 mei 1954 is nooit in werking getreden, verdrag ondertekend met Zweden op 28 februari 1958 is zonder voorwerp aangezien Zweden de erfbelasting heeft afgeschaft
 - Geen harmonisatie binnen Europa (wel voor erfrecht)
 - Geen probleem schenkbelasting
 - België heft in principe geen schenkbelasting op buitenlands OG

Successierechten

- **Successierechten in België: regionaal geregeld**
 - Successierechten zijn verschuldigd op het wereldwijd vermogen van de erflater
 - De plaats waar de erflater de laatste vijf jaar voor zijn overlijden woonde, is bepalend voor het regionaal belastingstelsel
 - In wat volgt wordt gefocust op het Vlaams gewest:
- **Vrijstellingsmethode: Artikel 2.7.5.0.4 VCF (oud artikel 17 VI. W. Succ):** Als het actief van de nalatenschap van een rijksinwoner onroerende goederen bevat die in het buitenland liggen en die in dat land aanleiding geven tot het heffen van een erfbelasting, wordt het verschuldigde successierecht, in de mate waarin het de belastbare waarde van die goederen treft, verminderd met het bedrag van de in dat land geheven belasting, omgerekend in euro, op de datum van de betaling van die belasting. De vermindering, vermeld in het eerste lid, wordt alleen toegekend als aan het bevoegde personeelslid een behoorlijk gedateerd betalingsbewijs van een in het buitenland betaalde erfbelasting wordt voorgelegd, samen met een door de bevoegde overheden eensluidend verklaard afschrift van de aangifte die ze hebben ontvangen en de berekening van de belasting die ze hebben vastgesteld. Als voor dezelfde nalatenschap zowel de vermindering, vermeld in het eerste lid, als het abatement, vermeld in artikel 2.7.3.2.12, genoten kan worden, wordt de vermindering, vermeld in het eerste lid, eerst toegepast.

Successierechten

- Voorbeeld: Een nalatenschap met onroerende goederen gelegen in België (50.000 euro), roerende goederen gelegen in België (50.000 euro), buitenlandse onroerende goederen (40.000 euro), buitenlandse liquide middelen (10.000 euro). Het netto-actief van de nalatenschap is 150.000 euro. De nalatenschap wordt vererfd door de enige zoon (rechte lijn). De betaalde buitenlandse belasting op het OG betreft 1.400 euro.
- Toepassing tarieven in het Vlaams Gewest:
 - onroerend vermogen: 5.100 euro
 - roerend vermogen: 2.400 euro
- Toepassing van de vermindering:
 - 44,44% van het totale onroerend vermogen = buitenlands
 - $44,44\% * 5.100 \text{ euro} = 2.266,44 \text{ euro}$ maximum
 - enkel het onroerend vermogen kan een vermindering bekomen!
- Totale verschuldigde belasting:
 - $2.400 \text{ euro} + (5.100 - 1.400) = 6.100 \text{ euro}$

<u>Inkomensschijf</u>	<u>Tarief</u>
0,01 euro - 50.000 euro	3%
50.000,01 euro - 250.000 euro	9%
> 250.000,01 euro	27%

Successierechten

- Quid successieplanning?
- klassieker:
 - gesplitste aankoop
 - schenking met voorbehoud van vruchtgebruik
- doch: opgelet voor regelgeving in land van ligging op het vlak van successierechten

Poll 4

Hoe behandelt België successierechten betaald met betrekking tot onroerend goed in het buitenland?

- België stelt vrij, maar met progressievoorbehoud
- België belast, doch verleent een belastingvermindering
- België belast, hetgeen (mogelijks) resulteert in dubbele belasting

D. Schenkbelasting

Schenkingsrechten

- De toepasselijke schenkingsrechten worden bepaald aan de hand van de fiscale woonplaats van de schenker (cf. woonplaatscriterium bij successierechten).
- Sinds de sluiting van de kaasroute zijn schenkingen van roerende goederen (buitenlandse en binnenlandse), dewelke worden geschonken voor een buitenlandse notaris, onderworpen aan een verplichte Belgische registratie.
 - in het Vlaams Gewest bedraagt het vlak tarief voor dergelijke schenkingen in rechte lijn 3%
- Er is geen verplichte registratie noch belastingheffing voor in het buitenland gelegen onroerende goederen
- Opgelet:
 - wel kan het schenkings-/mutatierecht verschuldigd zijn in de staat waar het onroerend goed is gelegen.

Zie ook:



Disclaimer

© The contents of this document (and any related slides and presentations) are the copyright of Cazimir BV/CVBA. All the rights are reserved. The purpose of this document is to set out general advice and comments, and therefore specific legal advice must be taken before reliance is placed upon it in any particular circumstances. Where hyperlinks are provided to third party websites, Cazimir is not responsible for the content of such sites. To the extent information and opinions contained in this presentation have been obtained from public sources, these are believed to be reliable, but no representation, warranty or undertaking, expressed or implied, is made or given whether such information is accurate, reasonable, authentic, valid or complete and it should not be relied upon as such. Cazimir accepts no liability or responsibility for any direct or consequential loss arising from any use of the material contained in this presentation. It may not be passed on to any third party and no representation on behalf of Cazimir may be made in relation to such onward transmission. Nothing in this documentation may be contained in any presentation or other documentation produced by any other party without the prior written consent of Cazimir BV/CVBA.

57



57

Cazimir

Rosanne Van Gael

Questions?

+32 2 255 87 00 www.cazimir.be info@cazimir.be





58