

COLOFON

Uitgeverij Guide Lines
Cortenbachelordreef 27 - 6367 GG Voerendaal (NL)
T. + 31 (0)45-5754218 | E. guidelines@planet.nl
www.eenhuisinhetbuitenland.nl | www.guidelines.nl

TWEEDE VERBLIJF EN DE BELGISCHE FISCUS

3^e druk 2022 – 2023

CIP GEGEVENS KONINKLIJKE BIBLIOTHEEK, DEN HAAG

Gillissen, P.L.

ISBN: 978-94-92895-33-2

Belgische en internationale fiscale aspecten bij aankoop, bezit, verhuur en verkoop van onroerend goed in het buitenland

Trefwoorden: aankoop, bezit, verhuur en verkoop van onroerend goed in het buitenland; fiscale aspecten tweede verblijf

© P.L. Gillissen | Guide Lines 2022-2023

Niets uit deze uitgave mag worden veelevoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch, op geluidsband of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van de uitgever.

All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted, in any form, by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording or otherwise without the written permission of the publisher.

De informatie in deze is uitsluitend als algemeen informatief bedoeld. Aan de juridische en fiscale inhoud ervan kunnen geen enkele rechten worden ontleend. Wij adviseren u immer en altijd een deskundige te raadplegen omtrent uw persoonlijke juridische en fiscale situatie, daar elke positie anders is; en uw situatie wellicht de uitzondering op de rechtsregel vormt. (general and overall disclaimer)

Hoewel bij de samenstelling van deze uitgave de grootst mogelijke zorg is betracht, kunnen na het ter perse gaan tijdgebonden gegevens, tarieven, adressen, telefoon- en faxnummers veranderen. De uitgever kan hiervoor geen aansprakelijkheid aanvaarden. Natuurlijk is gestreefd naar volledigheid. Maar ook binnen de omvang van dit boek is het onmogelijk om compleet te zijn. De uitgever kan hiervoor geen aansprakelijkheid aanvaarden. De uitgever heeft gebruik gemaakt van diverse informatiebronnen. Hierbij heeft de uitgever ernaar gestreefd alle auteursrechtelijke wettelijke bepalingen in acht te nemen. Degenen, die desondanks menen zekere rechten te kunnen doen gelden, kunnen zich alsnog tot de uitgever wenden.

Landen-nieuwsbrieven

Juridische en fiscale gegevens veranderen regelmatig.

Wilt u op de hoogte blijven ?

Neem dan een gratis abonnement op onze landen-nieuwsbrieven

Mail uw gegevens aan uitgeverij Guide Lines: guidelines@planet.nl

o.v.v. land van voorkeur

Second Home- en Emigratiebeurzen

Vraag een beursagenda en gratis entreekaarten
bij uitgeverij Guide Lines

guidelines@planet.nl

BUITENLANDS ONROEREND GOED HANDBOEKEN

Wonen en kopen in.....

Kijk op onze website voor een overzicht van onze landen-gidsen

Te bestellen via:

www.eenhuisinhetbuitenland.nl

Overzicht verschenen handboeken

De juridische, fiscale, financiële en praktische handboeken met informatie over vestiging en/of aankoop van onroerend goed in het buitenland

| Titel | ISBN |
|---------------------------------------|---------------|
| Emigratie-handboek | 9789074646864 |
| Wonen en kopen in België | 9789492895158 |
| Wonen en kopen in Duitsland | 9789492895233 |
| Wonen en kopen in Frankrijk | 9789492895271 |
| Financieren van een huis in Frankrijk | 9789492895059 |
| Franse nalatenschappen | 9789074646888 |
| Verhuren van een huis in Frankrijk | 9789492895028 |
| Vakwoordenboek Frans o/g | 9789074646536 |
| Verkoop van een huis in Frankrijk | 9789492895288 |
| Wonen en kopen in Griekenland | 9789492895097 |
| Wonen & kopen in Hongarije | 9789074646932 |
| Wonen en kopen in Italië | 9789492895264 |
| Vakwoordenboek Italiaans o/g | 9789074646529 |
| Wonen en kopen in Oostenrijk | 9789492895226 |
| Wonen en kopen in Portugal | 9789492895219 |
| Wonen en kopen in Spanje | 9789492895295 |
| Starten van een zaak in Spanje | 9789492895318 |
| Uw auto in Spanje | 9789492895240 |
| Spaanse nalatenschappen | 9789074646918 |
| Financiering van een huis in Spanje | 9789492895066 |
| Vakwoordenboek Spaans o/g | 9789074646482 |
| Verkoop van een huis Spanje | 9789492895301 |
| Wonen en kopen in Thailand | 9789074646710 |
| Wonen en kopen in Tsjechië | 9789492895172 |
| Wonen en kopen in Turkije | 9789074646635 |
| Wonen en kopen in Zuid-Afrika | 9789492895042 |
| Wonen en kopen in Zweden | 9789492895189 |
| Wonen en kopen op Curaçao | 9789074646925 |

**Te bestellen via de website van uitgeverij Guide Lines
www.eenhuisinhetbuitenland.nl**

Of via bol.com of via de (Standaard) Boekhandel in België

Uitgeverij Guide Lines (K.v.K. Maastricht: 14049706)

Cortenbachelordeef 27 ■ 6367 GG Voerendaal (NL)
T. + 31 (0) 45 5754218 ■ E. guidelines@planet.nl

Inhoudsopgave

1. Inleiding

| | |
|--|----|
| Situatie tot en met aanslagjaar 2021 | 15 |
| Uitspraak Europese Hof | 15 |
| Situatie vanaf aanslagjaar 2022 (inkomsten 2021) | 16 |

2. Wanneer bent u belastingplichtig in België ?

| | |
|---|----|
| Bepaling belastbaar inkomen in België | 17 |
| Wie is aan de belasting onderworpen en waar ? | 17 |
| Woonplaats en zetel van fortuin | 17 |
| Bepaling van het netto-inkomen | 18 |

3. Onroerende inkomsten

| | |
|---|----|
| Begrip eigen woning | 19 |
| Enkele bijzondere gevallen | 20 |
| Algemene regels | 21 |
| Het belastbaar bedrag | 21 |
| Overzicht indexeringscoëfficiënten | 22 |
| Inkomsten uit onroerend goed | 24 |
| Definitie onroerend goed inkomen | 24 |
| Wat zijn onroerend goed inkomsten ? | 24 |
| Wie moet het onroerend goed aangeven ? | 24 |
| Eigen woning en de personenbelasting | 25 |
| In welke gevallen moet u het onroerend inkomen van uw eigen woning aangeven ? | 25 |
| Voorbeelden van burgerlijke staat en de aangifte van uw onroerend goed voor de Belgische inkomstenbelasting | 27 |
| Huwelijk onder het wettelijk stelsel | 27 |
| Voorbeeld | 27 |
| Huwelijk onder het stelsel van scheiding van goederen | 28 |
| Wettelijk samenwoning | 29 |
| Aangifte onroerend goed inkomen als u mede-eigenaar bent | 29 |
| Voorbeeld | 30 |
| Belastingaangifte | 31 |
| Voorbeeld aangifte tweede verblijf, afhankelijk van burgerlijke staat | 31 |

4. Aangifte tweede verblijf in het buitenland en de Belgische fiscus

| | |
|--|----|
| Tot en met aanslagjaar 2021 | 32 |
| Brutohuur / waarde | 32 |
| Oude regime in strijd met EU-regelgeving | 33 |
| Een persistente discriminatie | 33 |
| Het nieuwe belastingregime voor buitenlands vastgoed | 34 |
| Wat is er veranderd ? | 34 |

| | |
|---|----|
| Hoe ziet de nieuwe regeling vanaf aanslagjaar 2022 eruit ? | 34 |
| Wie moet er aangifte doen ? | 35 |
| Toekenning Kadastraal inkomen aan buitenlands onroerend goed | 35 |
| Wie gaat het Kadastraal inkomen bepalen ? | 35 |
| Het Belgisch Kadastraal inkomen | 35 |
| Voorbeeld | 36 |
| Wat als de actuele normale verkoopwaarde niet bekend is ? | 36 |
| Voorbeeld | 36 |
| Wat dient u als Belgische eigenaar van buitenlands onroerend goed aan te leveren aan de Belgische fiscus ? | 37 |
| Wat wordt er vanaf 2021 van u verwacht als u in het buitenland vastgoed bezit of verwerft ? | 38 |
| Wat wordt er gevraagd ter vaststelling van het Kadastraal Inkomen ? | 38 |
| Tegenstrijdige informatie | 38 |
| Wat als u onroerend goed in het buitenland bezit, maar er nog geen kadastraal inkomen is toegekend aan uw tweede woning in het buitenland | 39 |
| U heeft in het buitenland een tweede verblijf aangekocht. | |
| Welk kadastraal inkomen dient u te vermelden ? | 39 |
| Nieuwe constructie op een terrein | 39 |
| Kadastraal inkomen van de grond | 39 |
| Kadastraal inkomen van materieel en outillage | 40 |
| Wijziging buitenlands vastgoed (vanwege verbouwing) en het KI | 40 |
| Voorbeelden van wijzigingen | 41 |
| Rekenvoorbeeld | 41 |
| Aangifte in de personenbelasting | 42 |
| Aanvraag vrijstelling | 42 |
| Vaststelling belastbaar inkomen | 42 |
| Wat te doen in geval van vervreemding, verwerving of successie van buitenlands onroerend goed ? | 42 |
| Herschating kadastraal inkomen bij waardedaling van uw buitenlands vastgoed | 43 |
| Betaalde interesten | 44 |
| Nieuwe aangifteverplichtingen | 44 |
| Wat betekent dit in de praktijk ? | 45 |
| Hoe berekent de fiscus het kadastraal inkomen ? | 45 |
| Hoe bepaalt de Belgische administratie het kadastraal inkomen van het buitenlands onroerend goed | 46 |
| In het bijzonder dient u de volgende informatie aan te leveren | 47 |
| Wat wordt het belastbaar bedrag voor niet-verhuurd vastgoed | 47 |
| Niet-verhuurde woning | 48 |
| Aangifte in de personenbelasting | 48 |
| Vaststelling belastbaar inkomen | 48 |
| Gedeeltelijk verhuurde vakantiewoning | 48 |
| Wat aan te geven in de personenbelasting | 49 |
| Aangifte KI van een tijdens het belastbaar tijdperk aangekochte woning | 49 |
| Voorbeeld | 49 |
| Aangifte in de personenbelasting | 49 |
| Vaststelling belastbaar inkomen | 50 |
| Voorbeeld aangifte vastgoed gelegen in Spanje | 51 |
| Aan een vennootschap verhuurd onroerend goed | 52 |

| | |
|---|----|
| Berekening van het kadastraal inkomen | 52 |
| Aangifte in de personenbelasting | 52 |
| Berekening van het belastbaar inkomen voor de niet verhuurde periode | 52 |
| Berekening van het belastbaar inkomen voor de verhuurde periode | 53 |
| Grond | 53 |
| Aangifte in de personenbelasting | 53 |
| Berekening van het belastbaar inkomen | 54 |
| Verhuur van onroerend goed aan een vennootschap, waarvan u zelf bestuurder bent | 54 |
| Kadastraal inkomen per aangetekende brief | 55 |
| Belastingaangifteformulier | 56 |
| Overzicht meest voorkomende scenario's van buitenlands vastgoed | 57 |
| Actuele verkoopwaarde | 58 |
| Hoe wordt actuele verkoopwaarde vastgesteld ? | 58 |
| Correctiefactoren Kadastraal Inkomen | 59 |
| Wat als de huurder uw buitenlands vastgoed professioneel gebruikt ? | 60 |
| Wat is aftrekbaar en wat niet ? | 60 |
| Zijn buitenlandse belastingen aftrekbaar ? | 60 |
| Aankoop buitenlandse woning door een Belgische vennootschap | 61 |
| Bezwaar tegen vastgesteld Kadastraal Inkomen | 62 |
| Hoe dient u bezwaar in ? | 62 |
| Boetes bij aangifteverzuim | 63 |
| Aankoop, verkoop, erven buitenlands vastgoed en de aangifte | 64 |

5. Aangifte en uw burgerlijke staat

| | |
|--|----|
| Aankoop buitenlands vastgoed onder stelsel gemeenschap van goederen | 66 |
| Erfenis buitenlands vastgoed en de aangifte | 66 |
| Zakelijk recht om buitenlands onroerend goed te gebruiken en uw aangifte | 66 |
| Voorbeeld | 67 |
| Als enkel uw partner eigenaar is van onroerend goed in het buitenland | 67 |

6. Belastingverdragen ter voorkoming van dubbele belastingheffing

| | |
|---|----|
| Onroerend goed inkomsten uit een land waarmee België een belastingverdrag heeft afgesloten | 68 |
| Hoe worden uw buitenlandse onroerend goed inkomsten in België belast ? | 69 |
| Vrijstelling onder progressievoorbehoud | 70 |
| Overzicht landen waarmee België een belastingverdrag ter voorkoming van dubbele belastingheffing heeft afgesloten | 72 |
| Onroerend goed inkomsten uit een land waarmee België geen belastingverdrag heeft afgesloten | 73 |
| Voorbeeld | 74 |

7. Buitenlandse onroerend goed inkomsten en de personenbelasting

| | |
|---|----|
| Gevolgen aankoop van onroerend goed op uw personenbelasting | 75 |
| Is de nieuwe fiscale regeling voordeliger ? | 75 |
| Rekenvoorbeeld | 75 |

| | |
|---|----|
| Hoe is het KI berekend ? | 75 |
| Belastingsschema | 77 |
| Ongebouwde onroerende goederen | 79 |
| Materieel en outillering | 81 |
| Melding aankoop van onroerend goed | 82 |
| Melding verkoop van onroerend goed | 82 |
| Voorbeeld | 82 |
| U heeft een woning in het buitenland in mede-eigendom | 83 |
| Voorbeeld | 83 |
| Aankoop buitenlandse woning onder het regime van gemeenschap van goederen | 84 |
| Voorbeeld | 84 |

8. Woonfiscaliteit en afschaffing van de woonbonus

| | |
|--|----|
| Inleiding | 85 |
| Wat is de woonbonus | 85 |
| Wat is er veranderd ? | 85 |
| Afschaffing woonbonus heeft behoorlijk wat effecten | 85 |
| Biedt vastgoed nog belastingvoordeel ? | 86 |
| Wat gebeurt er met de woonbonus als u herfinanciert ? | 87 |
| Blijft herfinanciering mogelijk ? | 87 |
| Wederopname voor verbouwing of andere uitgaven | 88 |
| Heeft het zin om naar Brussel of Wallonië te verhuizen ? | 88 |
| Chèque habitat | 88 |
| Pandwissel of hypotheekoverdracht | 88 |
| Belgische verkooprechten/registratierechten in de drie gewesten | 90 |
| Onroerend goed inkomen eigen woning | 91 |
| Hypothecaire leningen afgesloten vóór 2005 | 92 |
| Belastingvoordelen op intresten | 93 |
| Belastingvoordeel op kapitaalaflossingen | 93 |
| Hypothecaire leningen afgesloten tussen 2005 en 2014 | 93 |
| Fiscaal voordeel van het tweede verblijf of een investeringspand | 99 |

9. Informatie-uitwisseling met het buitenland

| | |
|--|-----|
| Weet de fiscus dat u een tweede woning in het buitenland heeft ? | 101 |
| Informatie uitwisseling met andere landen | 101 |
| Europese spaarrichtlijn vervangen door Common Reporting Standard (CRS) | 102 |
| Uitwisseling gegevens | 102 |
| Verkoop tweede verblijf in het buitenland | 104 |

10. Aangifte buitenlandse bankrekeningen

| | |
|--|-----|
| Inleiding | 105 |
| Melding buitenlandse bankrekening aan het CAP (Centraal Aanspreekpunt) | 105 |
| Wie moet wat melden ? | 107 |
| Als uw kind een buitenlandse bankrekening heeft | 107 |
| Welke (bank)rekeningen moet u aangeven ? | 109 |
| Hoe kunt u uw buitenlandse bankrekening aangeven ? | 110 |

| | |
|--|-----|
| Wanneer moet u uw buitenlandse bankrekening aangeven ? | 111 |
| Enkele (fictieve) voorbeelden | 112 |
| Individuele levensverzekeringen | 113 |
| Wie heeft er toegang tot uw gegevens ? | 113 |

11. Emigratie naar het buitenland, uw fiscale woonplaats & belastingaangifte van niet-inwoners (BNI)

| | |
|---|-----|
| Inleiding | 114 |
| Betaalt u nog belasting in België als u in het buitenland woont ? | 114 |
| De hoofdverblijfplaats | 115 |
| Wanneer bent u Belgisch rijksinwoner (natuurlijke personen) ? | 115 |
| Bepaling van de hoofdverblijfplaats | 115 |
| Vaststelling van de hoofdverblijfplaats | 116 |
| Hoofdverblijfplaats in het buitenland | 116 |
| Hoofdverblijfplaats in België | 116 |
| De belasting van niet-rijksinwoners van België | 117 |
| In België wonen is een feitenkwestie | 118 |
| Nationaliteit en de Belgische fiscus | 118 |
| Fiscale woonplaats | 118 |
| Argumenten rechtbank te Bergen (B) | 121 |
| Criteria fiscale woonplaats andere landen | 121 |
| Een dubbele fiscale woonplaats | 122 |
| Landen zonder verdrag/inkomsten uit niet-verdragslanden | 123 |
| Principe belastingheffing | 124 |
| Volledige vrijstelling | 124 |
| Gedeeltelijke vrijstelling | 124 |
| Belgische gemeentebelasting | 124 |
| Inkomsten uit onroerend goed | 125 |
| U verlaat België; wat te doen ? | 125 |
| U blijft in België gedomicilieerd | 126 |
| Belastingaangifte niet-inwoners (BNI) | 126 |
| Als u een belastingaangifte niet-inwoners ontvangt | 126 |
| Moet u als niet-rijksinwoner van België belasting betalen ? | 127 |
| Als u geen inkomsten uit Belgische bron meer heeft | 127 |
| Hoe kunt u vanuit het buitenland in België aangifte doen ? | 128 |

12. Uw buitenlandse verblijf en de Belgische erfbelasting

| | |
|---|-----|
| Inleiding | 129 |
| Hoe zit het met de successierechten/erfbelasting ? | 129 |
| Vlaamse Codex Fiscaliteit (VCF) | 130 |
| Waarover worden successierechten/erfbelasting geheven ? | 131 |
| Rijksinwoner | 131 |
| Wat is een domicilie ? | 131 |
| Wat is de zetel van een vermogen ? | 131 |
| Nationaliteit | 131 |
| Niet-rijksinwoner | 131 |
| Fiscale emigratie | 132 |
| Niet alle Belgen zijn gelijk voor de wet | 132 |

| | |
|---|-----|
| Voorbeeld | 133 |
| De Gewesten | 133 |
| Tarieven erfbelasting/successierechten in de Gewesten | 134 |
| De aangifte van uw nalatenschap | 140 |
| Gezamenlijke of individuele aangifte | 140 |
| Betaling erfbelasting | 141 |
| Rekenvoorbeeld | 142 |

13. Uw buitenlandse woning en het Europese Erfrecht

| | |
|---|-----|
| Inleiding | 144 |
| Welk erfrecht is van toepassing ? | 144 |
| Wat was uw laatste gewone verblijfplaats ? | 144 |
| De Europese Erfrechtverordening (EEV) | 145 |
| Hoofregel | 146 |
| Uitzondering | 146 |
| Een testament naar Belgisch of buitenlands recht ? | 146 |
| De Europese erfrechtverordening gaat niet over erfbelasting | 147 |
| Erfenis aanvaarden of verwerpen | 147 |
| Verklaring afleggen in België | 147 |
| Europese Verklaring van Erfrecht overleggen | 148 |
| Europese Verklaring van Erfrecht aanvragen | 148 |
| Praktische voordelen van de Europese Erfrechtverordening | 148 |

14. Nieuw Belgisch-Frans Belastingverdrag

| | |
|---|-----|
| Inleiding | 149 |
| Wat zijn de gevolgen van het nieuwe verdrag voor u ? | 149 |
| Persoonlijke vaste inrichting | 149 |
| Definitie vaste inrichting | 149 |
| Bouwwerf of constructiewerkzaamheden | 149 |
| Onafhankelijk agent | 150 |
| Veranderingen op het gebied van de roerende voorheffing | 150 |
| Dividenden | 150 |
| Interesten | 150 |
| Royalties | 151 |
| Belgische vennootschappen | 151 |
| Verdragswijzigingen inzake meerwaarden | 152 |
| Wanneer is er sprake van een belangrijke deelname ? | 153 |
| Forfaitaire Buitenlandse Belasting (FBB) | 153 |
| Gevolgen nieuwe verdrag voor Frans onroerend goed dat in privé wordt aangehouden ? | 154 |
| Gevolgen als u uw tweede woning in Frankrijk verhuurt | 154 |
| Gevolgen als u uw tweede woning in Frankrijk niet verhuurt | 154 |
| Gevolgen als Frans onroerend goed wordt aangehouden door een vennootschap | 155 |
| Gevolgen bij verkoop van aandelen | 155 |
| Gevolgen als onroerend goed wordt aangehouden door een SCI (Société Civile Immobilière) | 155 |

15. Verkoop van uw onroerend goed en de meerwaarde belasting

| | |
|--|-----|
| Inleiding | 157 |
| Waar wordt de meerwaarde/vermogenswinst bij verkoop belast ? | 157 |
| Gezinswoning | 158 |
| Tweede verblijf en investeringsvastgoed | 158 |
| Onroerend goed | 158 |
| Vermindering van de meerwaarde | 159 |
| Gronden | 159 |

Fiscale aspecten bij aankoop, bezit, verhuur en verkoop van onroerend goed in het buitenland

16. Fiscale aspecten bij aankoop, bezit, verhuur en verkoop van onroerend goed in Frankrijk

| | |
|--|-----|
| Inleiding | 162 |
| Registratierecht bij aankoop bestaand Frans onroerend goed (<i>droits d'enregistrement</i>) | 162 |
| Aankoop nieuwbouw in Frankrijk (Les ventes d'immeubles en l'état futur d'achèvement) | 163 |
| Wanneer is Franse BTW (TVA) verschuldigd ? | 164 |
| Teruggaaf TVA | 165 |
| Overige belastingen / heffingen bij aankoop Frans onroerend goed (Taxe de publicité foncière & Taxe Locale d'Equipement) | 166 |
| De Franse gemeentelijke belastingen | 167 |
| Taxe foncière & taxe d'habitation | 167 |
| Vrijstelling taxe foncière | 168 |
| Waardebepaling van Frans onroerend goed | 168 |
| Rekenvoorbeeld | 168 |
| Valeur Locative | 169 |
| Uitbreiding van uw woning en herwaardering van het onroerend goed | 170 |
| Zakelijke belasting bij verhuur en lokale belastingen en vermijding dubbele belastingheffing | 171 |
| Taxe assimilée | 172 |
| Vrijgesteld Frans onroerend goed | 173 |
| Vrijstelling bij oplevering van energiezuinige huizen | 173 |
| Verhuurder en vrijstelling taxe foncière | 174 |
| Belastingvermindering voor de taxe foncière | 174 |
| Inkomenstoets en inkomensgrenzen in Frankrijk | 175 |
| Betaling lokale belastingen | 176 |
| Taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) | 177 |
| Hervorming Taxe d'habitation | 178 |
| Contribution à l'audiovisuel public | 179 |
| Verhuur van Frans onroerend goed en de belastingen | 179 |
| Classificatie vakantiehuis & theoretische winst (bruto huuromzet) | 180 |
| Rekenvoorbeelden | 181 |
| Kwijtschelding Franse belastingschuld | 181 |

| | |
|---|-----|
| Fiscale aspecten bij verkoop van Frans onroerend goed | 182 |
| Heffing over meerwaarde | 182 |
| Situatie vanaf 2019 | 182 |
| Taxe sur la plus value bij verkoop Frans onroerend goed | 183 |
| Bezitstermijn van het onroerend goed en de belastbare meerwaarde | 184 |
| Taux d'abattement pour la vente d'un bien immobilier | 184 |
| Bepaling belastbare meerwaarde bij verkoop van uw Franse huis | 185 |
| Wie wordt er voor de plus value belast ? | 185 |
| Wat zijn de belastbare feiten voor de plus value ? | 185 |
| Bepaling aan- en verkoopprijs van Frans onroerend goed | 186 |
| Wat mag u wel en wat mag u niet aftrekken bij de berekening van de Meerwaarde ? | 189 |
| Rekenvoorbeeld | 192 |
| Berekening sociale lasten | 193 |
| Formaliteiten bij aangifte van de Plus Value | 193 |
| Vrijstelling Plus Value | 194 |
| Additionele heffing bij hoge vermogenswinsten bij verkoop | 196 |
| Voorbeeld | 196 |

17. Fiscale aspecten bij aankoop, bezit, verhuur en verkoop van onroerend goed in Italië

| | |
|---|-----|
| Registreren en inschrijven voorlopig koopcontract | 200 |
| Verschuldigde belasting bij aankoop (tassazione acquisto fabbricato ad uso abitativo) | 201 |
| Belasting eerste huis (tassazione acquisto prima casa e sue pertinenze) | 202 |
| De "Prima Casa" regeling | 203 |
| Verkoop binnen 5 jaar | 204 |
| Aankoop nieuwbouw en BTW (IVA = Imposta sul valore aggiunto) | 205 |
| Hypotheekbelasting (imposta ipotecaria) | 205 |
| Kadastrale belasting (imposta catastale) | 205 |
| Vermogenswinstbelasting bij verkoop van uw Italiaanse huis | 206 |
| Vermogenswinstbelasting bij verkoop van uw tweede Italiaanse huis | 207 |
| De Italiaanse notaris – ontvanger der belastingen | 207 |
| De fiscale betekenis van het kadaster | 208 |
| Italiaans kadastraal inkomen (rendita catastale) | 208 |
| Gemeentelijke belastingen (Imposta Unica Comunale) | 209 |
| Aftrekbare kosten | 210 |
| Registratie op het gemeentehuis | 210 |
| Vermogensbelasting | 210 |
| Verhuur van Italiaans onroerend goed en de Italiaanse fiscus | 211 |
| Niet-verhuurd onroerend goed | 211 |
| Cedolare Secca | 211 |
| Voor- en nadelen Cedolare Secca | 212 |
| Soort Italiaans onroerend goed en de Italiaanse fiscus | 213 |
| Effecten van de Cedolare Secca op de inkomstenbelasting | 215 |

18. Fiscale aspecten bij aankoop, bezit, verhuur en verkoop van onroerend goed in Oostenrijk

| | |
|--|-----|
| Inleiding | 218 |
| Bijkomende kosten | 218 |
| Makelaarscommissie (Provision des Immobilienmaklers) | 218 |
| Overdrachtsbelasting (Grunderwerbsteuer) | 218 |
| Tarieven Oostenrijkse overdrachtsbelasting | 218 |
| Verlaagd tarief overdrachtsbelasting (Erwerb im Familienkreis) | 219 |
| Wie moet de overdrachtsbelasting betalen ? | 219 |
| Wanneer moet de Grunderwerbsteuer betaald zijn ? | 219 |
| Wie is vrijgesteld (befreit) van Oostenrijkse overdrachtsbelasting | 220 |
| Verschil tussen Grunderwerbsteuer & Immobilienertragssteuer | 220 |
| Vrijstelling of teruggaaf (Rückerstattung) | 221 |
| Daling waarde onroerend goed | 222 |
| Registratiekosten voor inschrijving in het kadaster (Grundbuchgebühr) | 222 |
| Financieringskosten (Kredit – Finanzierung) | 222 |
| Notaris- of advocaatkosten (Kaufvertragerrichtung) | 223 |
| Kosten legaliseren handtekening (Beglaubigung der Unterschriften) | 223 |
| Kosten bij bezit en verhuur van onroerend goed in Oostenrijk | 224 |
| Kosten bij bezit van Oostenrijks onroerend goed | 224 |
| Exploitatiekosten | 224 |
| Onroerendezaakbelasting (Grundsteuer) | 225 |
| Tarieven onroerendezaakbelasting | 225 |
| Rekenvoorbeeld onroerende voorheffing | 226 |
| Vrijstelling onroerendezaakbelasting (Befreiung von der Grundsteuer) | 226 |
| Tijdelijke vrijstelling onroerendezaakbelasting | 226 |
| Vaste vrijstelling onroerendezaakbelasting | 226 |
| Juridische en fiscale aspecten bij de verhuur van onroerend goed in Oostenrijk | 227 |
| Verhuur eigen woning/appartement | 227 |
| Onderverhuur (Untervermieten der Mietwohnung) | 228 |
| Verhuur en de Oostenrijkse inkomstenbelasting (Einkommensteuererklärung) | 228 |
| Niet-ingezetenen en de Oostenrijkse inkomstenbelasting | 229 |
| Unbeschränkten Steuerpflicht | 229 |
| Niet-ingezetenen en de Oostenrijkse inkomstenbelasting over verhuuropbrengsten | 230 |
| Berekening Oostenrijkse inkomstenbelasting | 230 |
| Aftrekkosten bruto huurinkomsten | 231 |
| Rekenvoorbeeld | 232 |
| Belastbare periode | 232 |
| Voorwaarden kamerverhuur | 233 |
| Oostenrijkse verhuurinkomsten als bedrijfsactiviteit | 233 |
| Belastingaangifte in Oostenrijk | 234 |
| Betaling van de Oostenrijkse belasting | 234 |
| BTW (Mehrwehrtsteuer) | 235 |
| Voorwaarden teruggaaf Oostenrijkse BTW bij aankoop nieuwbouw | 235 |
| Umsatzsteuerpflicht bij verhuur vakantiewoning | 236 |
| Vrijstelling kleine ondernemers (Kleinunternehmer) | 237 |
| Aangifteplicht voor de toeristenbelasting (Fremdenverkehrsabgabe) | 237 |

| | |
|---|-----|
| Vermogenswinstbelasting bij verkoop Oostenrijks onroerend goed (Immobilienvertragssteuer) | 238 |
| Tarieven vermogenswinstbelasting | 239 |
| Altfall | 239 |
| Neufall | 240 |
| Inflatiecorrectie | 240 |
| Belasting van vermogenswinsten bij nieuw onroerend goed (Neuvermögen) | 241 |
| Belasting van vermogenswinsten bij oud onroerend goed | 241 |
| Rekenvoorbeelden | 242 |
| Hauptwohnsitzbefreiung | 243 |
| Herstellerebefreiung | 244 |
| Betaling Immobilienvertragssteuer | 244 |

19. Fiscale aspecten bij aankoop, bezit, verhuur en verkoop van onroerend goed in Portugal

| | |
|--|-----|
| Inleiding | 246 |
| Portugese overdrachtsbelasting (IMT) | 246 |
| Kosten bij overdracht Portugees onroerend goed | 246 |
| Tarieven IMT (Imposto Municipal Transmissões) | 247 |
| Berekening IMT | 247 |
| Tarieven IMT hoofdbewoning (Habitação própria e permanente) | 248 |
| Tarieven IMT tweede woning (Habitação secundária secundária) | 248 |
| Voorbeeld IMT bij berekening bij aankoop van een tweede woning in Portugal | 249 |
| Voorbeeld IMT bij berekening bij aankoop hoofdwooning in Portugal | 249 |
| IMT Tarieven Madeira & Azoren | 250 |
| Vrijstellingen | 251 |
| Aankoop Portugees onroerend goed door buitenlandse vennootschap | 252 |
| Kosten rechtshulp van advocaten | 253 |
| De Portugese onroerendgoedbelasting (IMI = Imposto Municipal sobre os Imóveis) | 253 |
| Vrijstellingen IMI | 253 |
| Tarieven & betaling en vrijstelling IMI | 254 |
| AIMI (Adicional Imposta Municipal Sobre Imóveis) | 257 |
| Wie moet er AIMI betalen ? | 257 |
| Belastbare basis AIMI | 257 |
| Tarieven AIMI | 258 |
| Belasting bij verhuur onroerend goed | 258 |
| Belastingtarief over Portugese huurinkomsten | 259 |
| Ingezetenen | 259 |
| Niet-ingezetenen | 259 |
| Verkoop van uw huis in Portugal (Mais Valias) | 260 |
| Wie is belastingplichtig ? | 260 |
| Uitzondering | 260 |
| Berekening winst | 261 |
| Aftrekposten i.v.m. verbouwing en renovatie | 261 |
| Hoeveel bent u verschuldigd ? | 263 |
| Herinvestering van uw vermogenswinst | 263 |
| Gevolgen van het niet doen van een Portugese aangifte | 264 |
| Inflatiecorrectiecijfers (coeficientes de desvalorização da moeda) | 265 |

| | |
|---|-----|
| Rekenvoorbeeld | 266 |
| Belastingvoordeel als u ervoor kiest om op het Portugese platteland te gaan wonen | 267 |

20. Fiscale aspecten bij aankoop, bezit, verhuur en verkoop van onroerend goed in Spanje

| | |
|---|-----|
| Belasting bij aankoop of (ver)bouw en renovatie van onroerend goed | 270 |
| IVA (BTW) | 270 |
| Rekenvoorbeelden | 271 |
| BTW op vastgoed (verkoop) | 271 |
| BTW op vastgoed (verhuur) | 271 |
| Overdrachtsbelasting (ITP = Impuesto de Transmisiones Patrimoniales) | 272 |
| Nieuwe referentiewaarde bij bepaling overdrachtsbelasting (Valor de Referencia Catastral) | 272 |
| Vaststelling referentiewaarde | 272 |
| Nadeel voor bestaande huizen met achterstallig onderhoud | 273 |
| Rekenvoorbeeld | 273 |
| Tarieven Spaanse overdrachtsbelasting per provincie (comunidad) | 274 |
| BoeteprocEDURE van de Spaanse belastingdienst | 276 |
| In beroep tegen de nieuwe referentiewaarde | 276 |
| Als het onroerend goed geen nieuwe fiscale referentiewaarde heeft | 277 |
| Belasting bij aankoop onroerend goed | 278 |
| Notariskosten bij aankoop van onroerend goed | 278 |
| Aankoop Spaans vastgoed middels een vastgoedvennootschap | 279 |
| Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados | 279 |
| Bouwbelasting (Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras) | 279 |
| Aangifte | 279 |
| Declaración Obra Nueva | 280 |
| Verskil Catastro en Registro de Propiedad | 280 |
| Globaal overzicht aankoopkosten van Spaans onroerend goed | 282 |
| Advocaat, notaris en zegelrecht | 282 |
| Onroerend goed belasting Spaans onroerend goed (Impuesto sobre Bienes Inmeubles = IBI) | 283 |
| Tarief | 283 |
| Valor Catastral | 284 |
| Tasas | 285 |
| Precios Publicos | 286 |
| Contribuciones Especiales | 286 |
| Servicekosten | 287 |
| Spaans belastingregime voor niet-residenten die in Spanje een woning bezitten | 288 |
| Waarover wordt deze belasting geheven ? | 288 |
| Toegerekende belastbare waarde | 289 |
| Rekenvoorbeeld | 289 |
| Daadwerkelijke verhuur | 290 |
| Aftrekbare kosten van bruto huurinkomsten | 290 |
| Verskil inkomstenbelasting residenten en niet-residenten | 291 |
| Hulp bij invullen van de Spaanse belastingaangifte | 291 |
| Speciaal tarief voor offshore vennootschappen die Spaans onroerend goed in eigendom hebben. | 292 |

| | |
|---|-----|
| Aangifte Spaanse inkomstenbelasting | 292 |
| Spaanse BTW tarieven | 293 |
| Vermogenswinstbelasting (impuesto sobre incremento de patrimonio de la venta de un bien inmueble) | 294 |
| Belastbare basis | 294 |
| Tarieven vermogenswinstbelasting residenten | 295 |
| Rekenvoorbeelden | 295 |
| Aftrek/vermindering op de vermogenswinst | 296 |
| Vrijstelling vermogenswinstbelasting | 297 |
| Vermogenswinstbelasting tarieven niet-residenten | 299 |
| Voorheffing (retención) vermogenswinstbelasting bij verkoop door niet-residenten | 300 |
| Voorheffing is geen eindheffing | 300 |
| Globaal overzicht verkoopkosten voor de verkoper | 301 |

21. Fiscale aspecten bij aankoop, bezit, verhuur en verkoop van onroerend goed in Nederland

| | |
|--|-----|
| Nederlandse overdrachtsbelasting bij aankoop | 304 |
| Wanneer betaalt u overdrachtsbelasting ? | 304 |
| Startersvrijstelling overdrachtsbelasting | 304 |
| Overige vrijstellingen overdrachtsbelasting | 304 |
| Hoe betaalt u de overdrachtsbelasting ? | 305 |
| Tarieven Nederlandse overdrachtsbelasting | 305 |
| Over welk bedrag betaalt u overdrachtsbelasting ? | 305 |
| Aankoop onroerend goed <i>binnen 6 maanden</i> nadat de verkoper eigenaar werd | 306 |
| Rekenvoorbeeld | 306 |
| Overdrachtsbelasting verrekenen met schenkbelasting | 307 |
| BTW bij aankoop nieuwbouw in Nederland | 307 |
| Teruggaaf Nederlandse BTW bij aankoop vakantiewoning | 308 |
| Teruggaaf afhankelijk van gebruik; (reken)voorbeelden | 308 |
| Aanmelden als ondernemer bij de Nederlandse belastingdienst | 309 |
| WOZ (Waardering Onroerende Zaken) waarde van uw huis in Nederland | 310 |
| Gemeente stelt WOZ-waarde vast | 310 |
| Wat als een WOZ-waarde ontbreekt | 310 |
| Onroerendezaakbelasting (OZB) voor een Nederlandse vakantiewoning | 311 |
| Berekening hoogte OZB | 311 |
| OZB betalen | 311 |
| Wat zegt de WOZ-waarde over de verkoopprijs ? | 311 |
| Aankoop Chalet | 311 |
| Aankoop Chalet voor volledig eigen gebruik (dus niet voor verhuur) | 312 |
| Aankoop Chalet voor zowel eigen gebruik als voor verhuur | 312 |
| Aankoop Chalet uitsluitend voor verhuur | 313 |
| Omzetgerelateerde vrijstelling van BTW (alleen voor fiscaal ingezetenen van Nederland) | 313 |
| Herzieningsregeling | 313 |
| Rekenvoorbeeld | 314 |
| Berekening BTW | 314 |
| Belasting bij verhuur Nederlands onroerend goed | 316 |
| Belasting bij verkoop Nederlands onroerend goed | 316 |

| | |
|--|-----|
| Nederlandse inkomstenbelasting en uw vakantiewoning in Nederland | 316 |
| Online aangifte doen | 316 |
| Aanvragen DigiD | 317 |
| Voorwaarden voor de aanvraag | 317 |
| Na de aanvraag | 317 |
| Ander Europees inlogmiddel | 317 |
| Tarieven Nederlandse box 3 | 318 |
| Rekenvoorbeeld | 319 |
| Percentage gemiddeld rendement | 319 |
| Percentage inkomstenbelasting over het rendement | 319 |
| Aankoop vakantiewoning in Nederland met uw partner | 319 |
| Rekenvoorbeeld | 319 |
| Tabel berekening voordeel uit vermogen | 320 |
| Update inkomen sparen en beleggen in box 3 vanaf 2023 | 320 |

Adressenoverzicht Nederlandstalige makelaars internationaal vastgoed

| | |
|-------------|-----|
| Curaçao | 322 |
| Duitsland | 322 |
| Frankrijk | 323 |
| Griekenland | 325 |
| Hongarije | 325 |
| Italië | 326 |
| Nederland | 328 |
| Oostenrijk | 328 |
| Portugal | 329 |
| Spanje | 331 |
| Tsjechië | 336 |
| Zuid-Afrika | 336 |

Nederlandstalige juristen, fiscalisten en financiers

| | |
|------------|-----|
| Frankrijk | 337 |
| Italië | 340 |
| Oostenrijk | 342 |
| Portugal | 343 |
| Spanje | 345 |

Bijlagen en Bronnen