Belasting op gebouwen in het buitenland en nieuwe aangifteplicht

De (r)evolutie die we niet meer hadden verwacht.

DOOR GAËTAN VAN ELDER & GENTIANE BAUDOUX
Advocaat bij kantoor Gaëtan Van Elder & Associates

Gaëtan Van Elder —
Lector aan de Solvay Brussels School (ULB)

Na drie veroordelingen van België door het Europese Hof van Justitie stond België met de rug tegen de muur en moesten er wetswijzigingen worden doorgevoerd. De regering diende op 28 januari 2021 een wetsvoorstel in en de nieuwe wet van 17 februari 2021 tot wijziging van het Wetboek Inkomstenbelasting 1992 voor wat betreft in het buitenland gelegen onroerend goed werd in één moeite door aangenomen. Deze hervorming moet in perspectief worden geplaatst met het kadaster van het internationale vermogen van elke belastingplichtige waarover de fiscus beschikt en de gevolgen die eruit voortvloeien, met name op het vlak van regularisatie.

Een bij uitstek oneerlijke behandeling

Het probleem was als volgt: natuurlijke personen die een residentieel gebouw in België bezitten, werden belast op onroerende inkomsten berekend op basis van het kadastraal inkomen, geïndexeerd en verhoogd met 40%, ongeacht of het onroerend goed verhuurd wordt of niet, terwijl Belgische ingezetenen die eigenaar zijn van een gebouw in het buitenland werden belast op de huurwaarde of de huurgelden die dat gebouw oplevert. Dit leidde tot een zwaardere belastingheffing op dergelijke inkomsten uit in het buitenland gelegen onroerende goederen. Het kadastraal inkomen blijft immers, bij gebrek aan algemene verevening sinds 1975, een voordeligere waarde.

De dubbelbelastingverdragen (DBV) die België heeft gesloten, maken het in hun artikel 6 mogelijk om, wanneer er al een buitenlandse belasting werd geheven op inkomsten uit onroerend goed in het buitenland, deze inkomsten in België vrij te stellen onder voorbehoud van lokale opcenten. Bij de bepaling van het tarief voor de overige inkomsten van de belastingplichtige wordt wel rekening gehouden met deze buitenlandse vastgoedinkomsten. Dit is het zogenaamde progressiviteitsreservemechanisme.

Hierdoor kwamen Belgische ingezetenen met buitenlandse vastgoedinkomsten dus sneller in hogere inkomensschijven terecht, die onderworpen zijn aan de hoogste belastingtarieven, gezien de progressieve aard van de belasting. Een Belg met een tweede woning in België moest minder belasting betalen dan een Belg met een tweede woning in het buitenland.

Geen erger dove dan die niet horen wil

Deze situatie heeft ertoe geleid dat België meermaals veroordeeld werd voor het schenden van het heilige beginsel van vrij verkeer van kapitaal zoals vastgelegd in artikel 63 van het Europees Verdrag. Het zou een veroordeling op grond van de artikelen 10, 11 en 172 van de Grondwet perfect hebben gerechtvaardigd en nog steeds rechtvaardigen ten opzichte van voorgaande jaren, aangezien deze wet de eigenaren van buitenlandse eigendommen discrimineert door hen zwaarder te belasten dan de eigenaren van gebouwen in België.

Deze methoden voor de berekening van het kadastraal inkomen voor buitenlandse eigendommen zijn van toepassing vanaf aanslagjaar 2022.

Een dergelijk onderscheid gaat ongetwijfeld voorbij aan de beginselen van gelijkheid van de belastingbetalers. België werd voor het eerst terechtgewezen in een arrest van 11 september 2014. Op 12 april 2018 werd ons land opnieuw tot de orde geroepen.

Het Hof van Justitie van de Europese Unie heeft recentelijk opnieuw uitspraak gedaan in een arrest van 12 november 2020. België werd veroordeeld tot het betalen van een schadevergoeding van 2.000.000 euro, plus een dwangsom van 7.500 euro per dag gezien het uitblijven van een reactie van de Belgische staat tot dusver.

Drie maanden later werd het nieuwe belastingstelsel in het leven geroepen. De wetswijziging bestond erin de verwijzingen naar gebouwen “gelegen in België” of “in het buitenland” te schrappen in het deel van het Wetboek Inkomstenbelasting dat gewijd is aan inkomsten uit onroerende goederen.

Een uniforme belastinggrondslag... echt?

Voortaan zal binnen dit nieuwe stelsel een kadastraal inkomen worden toegerekend aan zowel Belgische als buitenlandse gebouwen. In dit kader moest de wetgever vervolgens een methode vaststellen voor het bepalen van de modaliteiten van de toerekening van het kadastraal inkomen aan gebouwen in het buitenland.

Voor onbebouwde gronden in het buitenland is de oplossing eenvoudig: het kadastraal inkomen is vastgesteld op 2 euro per hectare. Voor bebouwde gronden zijn de regels voor de bepaling van het kadastraal inkomen in principe dezelfde als die voor onroerende goederen gelegen in België. Men baseert zich dus op de "normale netto huurwaarden" op 1 januari 1975, van het gebouw zelf of van een "gepast referentieperceel".

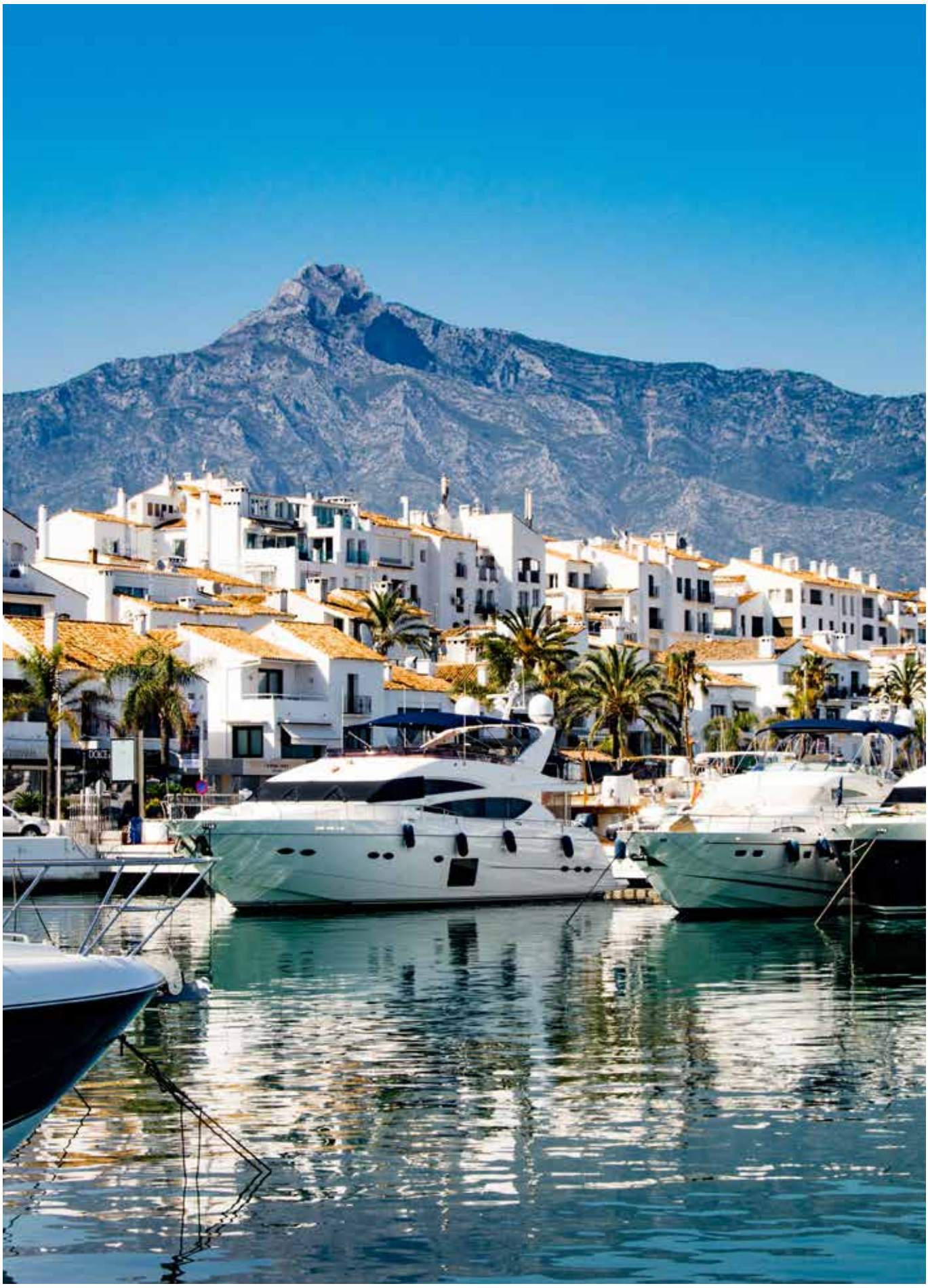
Als er geen gepast referentieperceel voorhanden is, wordt het kadastraal inkomen berekend door een tarief van 5,3% toe te passen op de "normale verkoopwaarde van het perceel" op de referentiedatum, namelijk 1 januari 1975. Als er geen referentie voorhanden is, wordt het kadastraal inkomen berekend op basis van "de huidige normale verkoopwaarde" van het perceel, waarop een correctiefactor wordt toegepast. Deze correctiefactor wordt jaarlijks vastgesteld. Voor het jaar 2020 is dat 15,036%. We krijgen dan een theoretische waarde van het gebouw op 1 januari 1975.

Uit de voorbereidende werkzaamheden van de wet blijkt dat de regering van mening lijkt te zijn dat in de meeste gevallen geen referentie beschikbaar zal zijn voor onroerende goederen die zich in het buitenland bevinden en dat laatstgenoemde berekeningsmethode veralgemeend zal worden toegepast.

Een nieuwe aangifteplicht

Deze methoden voor de berekening van het kadastraal inkomen voor buitenlandse eigendommen zijn van toepassing vanaf aanslagjaar 2022. Alle andere bepalingen van de wet van 17 februari 2021 zijn echter van toepassing vanaf 1 januari 2021. Deze nieuwe bepaling van de heffingsgrondslag gaat gepaard met een aangifteplicht bij de vermogensdocumentatie. Om er immers een kadastraal inkomen aan toe te kunnen rekenen, moet de Administratie op de hoogte zijn van het bestaan van het onroerend goed dat zich in het buitenland bevindt.

Belgische ingezetenen zijn dus verplicht om binnen de vier maanden na een van deze verrichtingen spontaan aangifte te doen van elke verwerving of vervreemding van een zakelijk recht op onroerend goed in het buitenland. De belastingplichtige die op 31 december 2020 al over dergelijke eigendommen beschikte, moet deze binnen het jaar aangeven. Degene die dit inkomen in voorgaande jaren heeft aangegeven, zal door de Administratie worden gecontacteerd om de gegevens te verstrekken die nodig zijn voor het vaststellen van het kadastraal inkomen.



Met betrekking tot nieuw gebouwde of verbouwde gebouwen is dit een gebeurtenis die binnen 30 dagen na deze gebeurtenis spontaan moet worden gemeld aan de Algemene Administratie van de Erfgoeddocumentatie. Het niet voldoen aan deze aangifteplicht wordt bestraft met een boete van maximaal 3000 euro.

De impact van de geglobaliseerde informatie-uitwisseling tussen belastingdiensten

In ieder geval is deze aangifte van inkomsten en vermogen in het buitenland des te noodzakelijker dan de in 2014 gesloten multilaterale overeenkomst met meer dan honderd landen waarin een aanzienlijke automatische uitwisseling van informatie is vastgelegd over de elementen van de roerende en onroerende goederen van de belastingplichtige die zich in het buitenland bevinden, de fameuze CRS (Common Reporting Standard), die in 2017 in werking is getreden.

Deze verplichting moet ook in perspectief worden geplaatst met de verplichting die al bestond vóór het nieuwe stelsel, namelijk de aangifte van inkomsten uit in het buitenland gelegen onroerende goederen.

Regularisatie kan het mogelijk maken om zwaardere boetes te vermijden die worden opgelegd aan belastingplichtigen die in het verleden gebouwen en aanverwante vastgoedinkomsten die op deze manier aan het licht komen, niet hebben aangegeven.

Er blijven toch nog vragen bestaan

De toerekening van een kadastraal inkomen aan buitenlandse gebouwen is een minimalistische oplossing die inderhaast is genomen, maar die enkele kritische opmerkingen doet rijzen.

De Raad van State geeft in haar advies aan dat ze al kritiek heeft geuit op het gebruik van het kadastraal inkomen als heffingsgrondslag voor inkomsten uit in België gelegen onroerende goederen.

Er is inderdaad een duidelijke discrepantie tussen de huurwaarde van een onroerend goed in 1975, de datum van de laatste verevening, en de waarde op dit moment.

Het kadastraal inkomen vormt dus een intrinsieke bron van discriminatie op basis van verouderde gegevens, aangezien een gebouw in theorie een hoger kadastraal inkomen kan hebben dan een ander gebouw, terwijl het een lagere actuele huurwaarde heeft dan dit andere gebouw. Door dit systeem uit te breiden naar gebouwen in het buitenland, bestendigt de wetgever dit problematische stelsel voor de toekomst. Daarnaast wordt in de nieuwe methode voor het bepalen van het kadastraal inkomen voor woningen in het buitenland aanbevolen om een correctiefactor toe te passen. De Raad van State zelf geeft toe dat om pragmatische redenen één correctiefactor is aangehouden, ongeacht de situatie van het onroerend goed en de regio waarin het zich bevindt.

De evolutie van de waarde van een goed kan immers verschillen van land tot land of zelfs van regio tot regio. Het spreekt voor zich dat het Spaanse vastgoed niet in hetzelfde tempo is geëvolueerd als het vastgoed in Waals-Brabant.

De Raad van State besluit haar advies over deze kwestie door te specificeren dat deze keuze "niets meer is dan een pragmatische oplossing die daarom geenszins kan garanderen dat de gevolgen die voortvloeien uit de jurisprudentie van het Europees Hof van Justitie en uit het grondwettelijk gelijkheidsbeginsel volledig worden gerespecteerd".

De Inspectie van Financiën heeft er ook al op gewezen dat op basis van de methode die wordt toegepast om het kadastraal inkomen van een in het buitenland gelegen onroerend goed te bepalen, onroerend goed gelegen in het buitenland dus stelselmatig indirect onderworpen zou zijn aan een hoger tarief dan het tarief dat wordt toegepast op onroerend goed gelegen in België. Deze verklaring is bij uitstek problematisch en is een voorbode van nieuwe veroordelingen tegen België. •

Door ***Gaëtan Van Elder*** — Advocaat bij kantoor Gaëtan Van Elder & Associates en Lector aan de Solvay Brussels School (ULB).
& Gentiane Baudoux — Advocaat bij kantoor Gaëtan Van Elder & Associates.

STEVENS &
DE MUNTER

LUXEMBURG
120, Boulevard de la Pétrusse
L-2330 Luxemburg
Tel (+352) 453929-1
Fax (+352) 26440143

BELGIË
Franklin Rooseveltlaan 142
B-1050 Brussel
Tel (+32) 2 230 32 27
Fax (+32) 2 646 69 31

BTW LU18162363 - BE0861.975.652
R.C. Luxembourg B 56002
info@sdm.lu www.sdm.lu

DESIGN & PRODUCTION vinix.agency

LE POINT FINANCIER
Copyright © 2021 Stevens & De Munter.
Alle rechten voorbehouden.

Disclaimer. Dit magazine is een publicatie van Stevens & De Munter, gereglementeerd door het CSSF (Commission de Surveillance du Secteur Financier) in het Groothertogdom Luxemburg. Deze uitgave mag niet worden gezien als een beleggingsvoorstel. Dit is een informatief document dat de vennootschap in geen geval bindt. De vennootschap Stevens & De Munter garandeert niet dat de financiële instrumenten die in dit document gebruikt worden geschikt zijn voor u. Alle financiële transacties die u verricht, rekening houdend met de financiële informatie in deze brochure, worden uitgevoerd met uw volle verantwoordelijkheid. Beleggen in bepaalde financiële instrumenten (zoals aandelen) kan een aantal grote risico's met zich meebrengen. Vóór de uitvoering van alle transacties moet de belegger over een kennis- en ervaringsniveau beschikken dat nodig is om de risico's verbonden aan het gebruik van bepaalde financiële instrumenten te begrijpen. In sommige gevallen kunnen deze risico's leiden tot een tijdelijke vermindering of zelfs verlies van een deel of het geheel van het belegde kapitaal. Medewerkers van Stevens & De Munter kunnen vóór de verspreiding van deze aanbevelingen handelen in het financieel instrument. Eventuele rendementen die in deze publicatie vermeld werden, zijn gerealiseerd in het verleden. Er is geen garantie dat zij ook in de toekomst behaald zullen worden. Men kan evenmin zeker zijn dat de beschreven scenario's, verwachtingen en risico's zullen uitkomen in de realiteit. Zij dienen als indicatief beschouwd te worden. De gegevens die in de publicatie vermeld worden, zijn louter informatief en kunnen aan veranderingen onderhevig zijn. Wisselkoersschommelingen kunnen vooropgestelde resultaten en rendementen beïnvloeden. De publicatie geeft de analyse weer van de auteur op de vermelde datum. Hoewel de analyse gebaseerd is op volgens de auteur betrouwbare bronnen, kan de correctheid, volledigheid en actualiteit van de gebruikte informatie niet gegarandeerd worden. Stevens & De Munter kan nooit aansprakelijk gesteld worden voor de eventuele onjuistheid of onvolledigheid van bepaalde gegevens in deze publicaties. Niets in deze publicatie mag gereproduceerd worden zonder de voorafgaande uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van Stevens & De Munter. Deze publicatie is onderworpen aan het Luxemburgs recht en aan de uitsluitende rechtsmacht van de Luxemburgse rechtbanken.