

ESTATE PLANNING

Waan u als God in het buitenland (deel 2)



Tekst **Anouck Lejeune**

In de vorige Focus gingen we dieper in op de aandachtspunten bij een aankoop van onroerend goed in Italië en Portugal. In deze editie komen de twee –nog altijd– meest populaire bestemmingen aan bod: Spanje en Frankrijk. Het zonnetje schijnt en de vakantie staat voor de deur! Op –of onderweg naar– uw favoriete vakantiebestemming verliest u misschien uw hart aan een mooie streek en overweegt u om daar een stulpje te kopen. Het is Axelle en Louis overkomen en zij staan nu voor de hartverscheurende keuze: iets kopen in Spanje of Frankrijk? Alvorens een beslissing te nemen, hebben zij zich verdiept in de gevolgen van een aankoop in het éne dan wel het andere land.

Belgische zijde van het verhaal

Voor de Belgische fiscale aspecten van een dergelijke aankoop verwijzen wij graag naar de vorige Focus, waar u een omschrijving terug kan vinden van de gevolgen van de aankoop van buitenlands vastgoed op het vlak van de

inkomstenbelasting enerzijds en de successierechten/erfbelasting anderzijds.

Es buena vida en España

De Spaanse registratierechten –te berekenen op basis van de referentiewaarde indien deze hoger is dan de aankoopprijs of prijs in de akte– die Axelle en Louis zullen moeten betalen ter gelegenheid van de aankoop van hun Spaanse optrekje, zal in grote mate afhankelijk zijn van de Autonome Regio waar het goed gevestigd is.

De regio's Madrid, Canarische Eilanden en Andalusië hebben een vlak tarief van respectievelijk 6%, 6,5% en 7%. Andere regio's werken dan weer met –hogere– progressieve tarieven zoals de Balearen (8% - 13%) en Catalonië en Valencia (voor beide regio's geldt een tarief van 10% - 11%).

De verkoopakte zal –net zoals in België– weliswaar verleden worden voor een Spaanse notaris maar u dient zich ervan

bewust te zijn dat de rol van de Spaanse notaris veel beperkter is dan deze van zijn Belgische confrater. De Spaanse notaris zal bijvoorbeeld niet nagaan of er nog schulden openstaan, die gewaarborgd worden door het betrokken pand. Willen Axelle en Louis vermijden dat zij hun nieuwe aanwinst al meteen aan schuldeisers van de verkoper moeten afstaan, doen zij er goed aan beroep te doen op een makelaar of advocaat die al deze zaken wel ter harte zal nemen.

Zouden Axelle en Louis rechtstreeks aankopen van een projectontwikkelaar (nieuwbouw) dan betalen zij Spaanse BTW van 10%, te verhogen met een "stamp duty" van 1,2%.

In beide van bovenstaande situaties bedragen de bijkomende kosten ongeveer 3% maar als Axelle en Louis zich laten bijstaan door de specialist waarvan hoger sprake, dan kunnen de bijkomende kosten oplopen tot 8% à 10%.

Axelle en Louis zullen jaarlijks een vermogensbelasting moeten betalen over de waarde van het Spaanse vastgoed. Er is de federale regelgeving met een vrijstelling van 700.000 EUR en met tarieven die variëren tussen 0,2% en 2,5%. Maar de regio's hebben de mogelijkheid om af te wijken van deze federale regeling, enkele regio's hebben hiervan gebruik gemaakt zoals tabel 1 aangeeft.

Sedert kort bestaat er naast deze vermogensbelasting ook een federale solidariteitsbijdrage, die verschuldigd is op de waarde van de in Spanje gelegen goederen. Axelle en Louis zullen evenwel enkel met deze belasting "geconfronteerd" worden als het Spaanse vermogen meer bedraagt dan 3.000.000 EUR. Boven deze drempel variëren de tarieven tussen 1,70% en 3,50%. Beide belastingen zijn verschuldigd door de volle eigenaar(s) of -in geval van een gesplitste eigendom- door de vruchtgebruiker(s) en de blote eigenaar(s) samen.

Maar Axelle en Louis moeten niet vrezen dat zij twee maal vermogensbelasting zullen betalen! Er geldt namelijk een belastingkrediet waardoor de regionaal betaalde vermogensbelasting in mindering gebracht mag worden van de federale belasting.

Het moge duidelijk zijn dat eigenaars van een woning in de regio's Andalusië en Madrid hierdoor een groot nadeel ondervinden: zij zijn immers niet langer meer vrijgesteld van vermogensbelasting. Hetzelfde geldt voor de Balearen en Catalonië aangezien het toptarief daar minder bedraagt dan 3,50%.

Belangrijk om te weten: er werd ondertussen een beroep tot nietigverklaring van de federale solidariteitsbijdrage ingediend bij het Spaanse Grondwettelijk Hof. Wordt dus zeker vervolgd...

Een andere jaarlijks terugkerende belasting is de vastgoedbelasting (onze onroerende voorheffing) die verschuldigd is door de volle eigenaar(s) of de vruchtgebruiker(s) en die varieert tussen 0,4% en 1,3% van de kadastrale of fiscale waarde van het onroerend goed.

Tabel 1: Vrijstellingen per regio.

Bron: Panorama de la Fiscalidad Autonómica y Foral 2023

Regio	Vrijstelling	Minimumtarief	Maximumtarief	Belastingkrediet
Andalusië	700.000 EUR	0,20%	2,50%	100%
Balearen	700.000 EUR	0,28%	3,45%	0%
Canarische Eilanden	700.000 EUR	0,20%	3,50%	0%
Catalonië	500.000 EUR	0,21%	3,48%	0%
Madrid	700.000 EUR	0,20%	3,50%	100%
Valencia	500.000 EUR	0,25%	3,75%	0%

En uiteraard zullen Axelle en Louis ook Spaanse inkomstenbelasting verschuldigd zijn over het genot van hun Spaanse optrekje. Wanneer de hacienda verhuurd wordt aan derden (privé), dan zullen Axelle en Louis Spaanse inkomstenbelasting verschuldigd zijn over het netto-huurinkomen dat zij ontvangen, zijnde de bruto-huurinkomen, verminderd met de kosten. Wordt de woning daarentegen niet verhuurd, dan zal men inkomstenbelasting betalen over een fictief huurinkomen, zijnde 2% of 1,1% van de kadastrale of fiscale waarde van het goed.

Voor niet-Spaans ingezetenen bedraagt het tarief inkomstenbelasting 19%, althans voor zover het inwoners van de Europese Unie betreft.

Bij een eventuele verkoop van de Spaanse woning moeten Axelle en Louis rekening houden met twee meerwaardebelastingen. De eerste meerwaardebelasting is deze op de grond en dit is een lokale belasting die gebaseerd wordt op de kadastrale waarde van het pand, de ligging én de periode tijdens dewelke zij de woning hebben aangehouden. Deze belasting is verschuldigd bij iedere overdracht dus niet enkel bij een verkoop maar eveneens bij een erfenis of schenking.

De tweede meerwaardebelasting is een belasting op de meerwaarde van het gebouw en zal enkel betaald moeten worden in geval van een verkoop of schenking maar niet bij een vererving. De belastbare grondslag wordt verkregen door de -gecorrigeerde- aankoopprijs in mindering te brengen van de -gecorrigeerde- verkoopprijs. Het tarief voor EU-ingezetenen bedraagt wederom 19%.

Axelle en Louis zullen echter niet de totale verkoopprijs onmiddellijk ontvangen. Indien de verkopers geen Spanjaarden zijn, is de koper immers verplicht om 3% van de prijs in te houden en door te storten aan de Spaanse fiscus, bij wijze van voorschot op de meerwaardebelasting. Achteraf zullen Axelle en Louis het eventuele verschil terugbetaald krijgen.

Het overlijden van Axelle en/of Louis zal -zoals hoger gezegd- aanleiding geven tot het heffen van de meerwaardebelasting op de gronden maar de erfgenamen zullen -naast Vlaamse erfbelasting- ook nog Spaanse successierechten moeten betalen.

Spaanse successierechten worden per erfgenaam berekend in functie van de graad van verwantschap tussen de erfflater en de erfgenaam én rekening houdend met de omvang van hun erfdeel. De erfgenamen worden in vier groepen ingedeeld. Wij beperken ons in deze uiteenzetting tot Groep I en II, waarbij Groep I wordt gevormd door de kinderen jonger dan 21 jaar terwijl groep II bestaat uit de langstlevende der echtgenoten en de kinderen ouder dan 21 jaar.

De federale wetgeving kent een basisvrijstelling per erfgenaam van 15.956 EUR en de tarieven liggen tussen 7,65% en 34%. Er is geen belastingkrediet of -vermindering voorzien. Maar net zoals bij de vermogensbelasting hebben de regio's ook hier weer de mogelijkheid om in een andere regeling te voorzien. Zo heeft Andalusië het bedrag van de vrijstelling per erfgenaam verhoogd naar 1.000.000 EUR en kent men een belastingkrediet toe van 99%, waardoor men de facto slechts 1% successierecht betaalt.

Ook Madrid kent –naast een vrijstelling van 16.000 EUR– een belastingkrediet van 99%. Eenzelfde belastingkrediet is voorzien op de Balearen maar hier kan enkel Groep I aanspraak maken op het krediet van 99%. Hier staat wel tegenover dat de tarieven op de Balearen voor Groep I en II aanzienlijk lager liggen dan federaal, zij variëren immers tussen 1% en 20%.

De Canarische Eilanden en Catalonië voorzien –naast een basisvrijstelling van respectievelijk 23.125 EUR, 40.400 EUR en 100.000 EUR– eveneens in een belastingkrediet van 99,9% en 99% maar het voordeel van dit belastingkrediet zal kleiner worden naarmate men meer erft.

Tot slot is er Valencia met een basisvrijstelling van 100.000 EUR en een belastingkrediet van 75% voor Groep I en 50% voor Groep II.

Vanaf 1 januari 2023 geldt in Frankrijk een aangifteplicht voor de buitenlandse eigenaars/vruchtgebruikers van Frans vastgoed, ongeacht of het een vennootschap dan wel een natuurlijk persoon betreft.



Vivre comme dieu en France

Wanneer Axelle en Louis hun hart verloren zouden hebben aan een Franse woning dan moeten zij er eerst en vooral rekening mee houden dat er vanaf 1 januari 2023 in Frankrijk een aangifteplicht geldt voor de buitenlandse eigenaars/vruchtgebruikers van Frans vastgoed, ongeacht of het een vennootschap dan wel een natuurlijk persoon betreft. In principe betreft het een eenmalige aangifte, enkel in geval van een wijziging zal er een bijkomende aangifte moeten gebeuren.

Axelle en Louis zullen dan online informatie omtrent de bestemming van hun onroerend goed (tweede verblijf louter voor privé-gebruik, privé-verhuur, seizoensverhuur, ...) moeten verstrekken aan de Franse administratie.

Voor bestaande Franse onroerende goederen liep de aangiftetermijn af op 30 juni 2023. Bent u vergeten om aangifte te doen voor die datum? Hou dan rekening met een boete van 150 EUR per pand.

De Franse overdrachtsbelasting wordt jaarlijks bepaald en voor de periode 01.06.2023 – 31.05.2024 bedraagt deze 5,8%, met uitzondering voor de departementen l'Indre, le Morbihan en Mayotte waar het tarief 5,09% bedraagt. Voor "nieuwe" onroerende goederen zal een BTW-tarief van 20% verschuldigd zijn.

In beide gevallen wordt de belasting berekend op basis van de verkoopwaarde en moet men rekening houden met bijkomende kosten van 2 à 3%.

Eigenaars van een Franse woning zullen jaarlijks Franse vermogensbelasting moeten betalen, althans voor zover zij volle eigenaar of vruchtgebruiker zijn van de woning. De belastbare grondslag is gelijk aan de netto-waarde van de woning, en na aftrek van eventuele -hypothecaire-kredieten die werden aangegaan voor het verwerven of behouden van het betrokken goed.

De Franse vermogensbelasting kent een vrijstelling van 1.300.000 EUR per "foyer", dit is het gezin, inclusief de goederen van de minderjarige kinderen.

Dit betekent dat Axelle en Louis pas vermogensbelasting zullen betalen indien de waarde van hun Franse woning hoger is dan 1.300.000 EUR. Maar als dit het geval is, dan zullen zij vermogensbelasting betalen vanaf 800.000 EUR, zoals blijkt uit onderstaande tabel met de progressieve tarieven vermogensbelasting (tabel 2).

Tabel 2: Progressieve tarieven vermogensbelasting in Frankrijk

Bron: Code général des impôts

Schijven		Tarief
0 EUR	800.000 EUR	0,00%
800.000 EUR	1.300.000 EUR	0,50%
1.300.000 EUR	2.570.000 EUR	0,70%
2.570.000 EUR	5.000.000 EUR	1,00%
5.000.000 EUR	10.000.000 EUR	1,25%
10.000.000 EUR		1,50%



Wanneer de waarde zich bevindt tussen de 1.300.000 EUR en 1.400.000 EUR dan kan men bovendien aanspraak maken op een -beperkte- *décôte* of vermindering in functie van het netto-vermogen.

Jaarlijks terugkerende en lokale belastingen zijn de vastgoedbelasting ("taxe foncière") enerzijds en de woonbelasting ("taxe d'habitation") anderzijds. De vastgoedbelasting is verschuldigd door de eigenaar of vruchtgebruiker terwijl de woonbelasting betaald dient te worden door degene die het genot van de woning heeft. Dit kan met andere woorden dus ook de huurder zijn.

Beide belastingen worden gebaseerd op de kadastrale waarde en zijn steeds verschuldigd, ongeacht of de eigenaar/vruchtgebruiker/genieter een natuurlijk persoon dan wel een rechtspersoon is.

Daar waar louter privé-gebruik geen aanleiding zal geven tot inkomstenbelasting, zal de verhuur van de vakantiewoning dat wel doen. In principe zal u de woning gemeubeld verhuren en zullen de aldus ontvangen inkomsten beschouwd worden als bedrijfswinst, waarbij de netto belastbare inkomsten ofwel op forfaitaire wijze (50% of 29% van de bruto-huurinkomsten) ofwel op basis van de effectieve inkomsten en kosten worden bepaald. De toepassing van het forfaitair dan wel het reële regime is afhankelijk van een aantal factoren.

In elk geval zullen de aldus verkregen netto-inkomsten onderworpen worden aan het gemiddeld tarief inkomstenbelasting of nog aan een tarief van 20% (tot 27.794

EUR) of van 30% (het surplus) én zal er tevens een solidariteitsbijdrage van 7,5% verschuldigd zijn over deze inkomsten.

Bij een eventuele verkoop van de Franse droom zullen Axelle en Louis wellicht een belastbare meerwaarde realiseren. Om het bedrag van de meerwaarde te berekenen, zal men de verkoopprijs verminderen met de aankoopprijs en mag men bovendien enkele forfaitaire correcties aanbrenge. Zo zal men rekening mogen houden met forfaitaire aankoopkosten à rato van 7,5% en forfaitaire kosten voor uitgevoerde werken à rato van 15%. Voor deze laatste aftrekpost is het evenwel vereist dat u het vastgoed minstens 5 jaar heeft aangehouden. Is dat laatste niet het geval dan kan u uiteraard ook steeds de werkelijke kosten verrekenen maar dan moet u deze aantonen aan de hand van facturen.

Op deze meerwaarde zal zowel inkomstenbelasting à rato van 19% als een solidariteitsbijdrage van 7,5% verschuldigd zijn. In beide gevallen kan men aanspraak maken op een vermindering in functie van de bezitsduur zodanig dat de meerwaarde na 22 jaar vrijgesteld is van inkomstenbelasting en na 30 jaar van solidariteitsbijdrage. Bedraagt de gerealiseerde meerwaarde meer dan 50.000 EUR dan zal bijkomend een "surtaxe" betaald moeten worden die varieert tussen 2% en 6%.

Zouden Axelle en/of Louis overlijden, dan zullen de erfgenamen Franse successierechten moeten betalen. Voor de langstlevende der echtgenoten geldt een volledige vrijstelling terwijl de kinderen elk van een vrijstelling van 100.000 EUR zullen kunnen genieten. Het surplus wordt onderworpen aan tarieven die variëren tussen 5% en 45%.

Dubbele belasting?

Niettegenstaande het feit dat het onroerend goed zowel aan Vlaamse erfbelasting als aan Spaanse/Franse successierechten is onderworpen, zal er toch geen sprake zijn van een daadwerkelijke dubbele belasting. Dubbele belasting wordt immers vermeden op basis van de internrechtelijke regels (Spanje) en het dubbelbelastingverdrag (Frankrijk). In beide gevallen is er verrekening mogelijk van de in het buitenland betaalde belasting met de Vlaamse erfbelasting.

Kort samengevat

Net zoals voor de aankoop van Italiaans of Portugees vastgoed geldt hier "Bezint eer u begint" en neem een doordachte beslissing door eerst alle mogelijke gevolgen en risico's te onderzoeken.

Vervolgens is het van belang om ook stil te staan bij de vraag wie nu juist dit vastgoed gaat aankopen. Op het ogenblik van verwerving kan u immers al een aantal stappen in het kader van uw successieplanning zetten. We denken hierbij aan een gesplitste

aankoop of aankopen via een vennootschap of andere structuur. Bent u nog niet klaar om te plannen op het ogenblik van aankoop dan is er later nog altijd de mogelijkheid om over te gaan tot een schenking -al dan niet met voorbehoud van vruchtgebruik.

Wij kunnen jammer genoeg niet dieper ingaan op de verschillende optimalisatiemogelijkheden maar de boodschap is duidelijk: laat u vóór de aankoop van het vastgoed adviseren door een specialist terzake. •

Disclaimer

Dit is een publicatie van Leo Stevens & Cie, een beursvennootschap vergund door de NBB (Nationale Bank van België).

Deze publicatie mag niet beschouwd worden als 'onderzoek op beleggingsgebied' zoals bedoeld in het koninklijk besluit van 3 juni 2007. Het is een publicitaire mededeling. De wettelijke voorschriften ter bevordering van de onafhankelijkheid van onderzoek op beleggingsgebieden zijn hierop niet van toepassing. Eventuele aanbevelingen zijn niet onderworpen aan een verbod om al voor de verspreiding van onderzoek op beleggingsgebied te onderhandelen.

Deze publicatie mag niet als persoonlijk beleggingsadvies beschouwd worden. Leo Stevens & Cie kan niet garanderen dat de in de publicatie behandelde financiële instrumenten voor u geschikt zijn. Mocht u op basis van deze publicatie overgaan tot een financiële transactie, dan draagt u hier zelf de volledige verantwoordelijkheid voor. Beleggen in financiële instrumenten (zoals aandelen) kan grote risico's inhouden. Alvorens tot een transactie over te gaan, moet een belegger beschikken over de nodige ervaring en kennis om de eventuele risico's die gepaard gaan met de transactie ten volle in te schatten, in staat zijn om deze risico's te dragen waarbij beseft moet worden dat het belegde kapitaal geheel of gedeeltelijk verloren kan gaan.

Medewerkers van Leo Stevens & Cie kunnen vóór de verspreiding van deze aanbevelingen handelen in het financieel instrument.

Eventuele rendementen die in deze publicatie vermeld werden, zijn gerealiseerd geworden 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.

Niets in deze publicatie mag gereproduceerd worden zonder de voorafgaande uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van Leo Stevens & Cie. Deze publicatie is onderworpen aan het Belgisch recht en aan de uitsluitende rechtsmacht van de Belgische rechtbanken.

Leo Stevens

PUUR & PERSOONLIJK VERMOGENSBEHEER

Leo Stevens Vermogensbeheer met een pure & persoonlijke missie

Leo Stevens begeleidt u in het beheer van uw vermogen als geen andere financiële instelling in België: puur en persoonlijk.

Schildersstraat 33
2000 Antwerpen
T +32 3 242 03 70
F +32 3 242 03 89

BTW BE0404.496.829
RPR Antwerpen
info@leostevens.com
www.leostevens.com

