

NIEUWSBRIEF 2021-03 (maart 2021)

Kadastraal inkomen voor buitenlandse onroerende goederen

Voor alle onroerende goederen in België wordt een **'kadastraal inkomen'** bepaald. Dat is geen echt inkomen, maar een fictief inkomen. Het wordt geacht overeen te stemmen met het gemiddelde jaarlijkse netto-inkomen dat het onroerend goed zijn eigenaar zou opbrengen. Of met andere woorden de gemiddelde jaarlijkse normale nettohuurwaarde van het onroerend goed. En dit op een referentietijdstip dat tot vandaag op 1 januari 1975 ligt.



Op de bepaling van het kadastraal inkomen gaan we hier niet verder in. Weet wel dat er bij een betekening van een nieuw kadastraal inkomen altijd bezwaar kan ingediend worden. Eigenlijk raden we dat altijd aan omdat een verlaging daarna nooit meer mogelijk zal zijn. Net als bij een schatting van de waarde van een gebouw zijn er bij de bepaling van het kadastraal inkomen geen vaste maatstaven. En waar interpretatie mogelijk is, is er ruimte voor onderhandeling.

In vele gevallen vormt het kadastraal inkomen de basis waarop de personenbelasting voor een onroerend wordt berekend. Voor buitenlandse onroerende goederen is dat natuurlijk niet mogelijk dus daar wordt de personenbelasting berekend op de huurwaarde of de huurprijs.

DISCLAIMER

Onze nieuwsbrieven geven een stand van zaken weer en zijn louter informatief. Deze informatie mag niet als juridisch of fiscaal advies of advies van om het even welke aard worden beschouwd. Behoedzaamheid is aangewezen bij de interpretatie en de toepassing van de verstrekte informatie, onder meer vanwege de frequente wijziging van de juridische en fiscale wetgeving in deze materie.

NIEUWSBRIEF 2021-03 (maart 2021)

De Europese Commissie had België al in 2007 aangemaand om zijn wetgeving aan te passen. Er volgden twee veroordelingen door het Hof van Justitie maar pas na een derde arrest van het Europese Hof met dwangsommen kwam er vorig jaar een wetsontwerp. Dat werd ondertussen goedgekeurd in de Kamercommissie.

Wie **vóór 1 januari 2021** al eigenaar was van een onroerend goed in het buitenland zal vanaf juni een formulier ontvangen waarmee de overheid een kadastraal inkomen zal bepalen. Er zijn al enkele paramaters voor de berekening vastgelegd maar die vallen wegens de techniciteit buiten het opzet van onze nieuwsbrief.

Wie **sinds 1 januari 2021** een onroerend goed aankocht in het buitenland moet spontaan binnen de 4 maanden per mail (foreigncad@minfin.fed.be) of per brief (Administratie Opmetingen en Waarderingen, Koning Albert II-laan 33, bus 55 te 1030 Brussel) een aangifteformulier aanvragen.

Voor wie zijn buitenlandse onroerende goederen al vermeldde in de aangifte personenbelasting, wat trouwens al lang verplicht is, zal er weinig veranderen. De berekening van het kadastraal inkomen zal naar alle waarschijnlijk dicht tegen een normale huurwaarde uitkomen. En er is een vrijstelling, weliswaar met progressievoorbehoud, van het inkomen uit buitenlandse onroerende goederen in de personenbelasting.

Toch is het volgens ons afwachten of deze aanpak voldoende zal zijn voor de Europese Commissie. Er wordt dan wel een kadastraal inkomen ingevoerd voor buitenlandse onroerende goederen maar dat zal merkkelijk hoger liggen dan voor vergelijkbare onroerende goederen in België. In die zin blijft er dus een ‘ongelijke behandeling’ bestaan.

Vlaams Beschermingsmechanisme 5

De coronasteunmaatregelen blijven elkaar opvolgen: we zitten ondertussen al aan het **Vlaams Beschermingsmechanisme 5**. De aanvraag kan vanaf 16/03/2021 via deze [link](#). Vlaio begint stilaan iedereen te overladen met informatie dus beperken we ons opnieuw tot deze mededeling. Veel tijd voor de aanvraag is er niet want die moet gebeuren tegen 15/04/2021. Indien nodig staan wij u bij om de gevraagde gegevens te bezorgen.

DISCLAIMER

Onze nieuwsbrieven geven een stand van zaken weer en zijn louter informatief. Deze informatie mag niet als juridisch of fiscaal advies of advies van om het even welke aard worden beschouwd. Behoedzaamheid is aangewezen bij de interpretatie en de toepassing van de verstrekte informatie, onder meer vanwege de frequente wijziging van de juridische en fiscale wetgeving in deze materie.