

Belastingheffing in Nederland over recreatieve belegging in de Belgische Ardennen? Uitgangspunt is een Nederlandse particuliere koper die het object aankoopt.

Hoofregel bij het definiëren van het belastbaar inkomen van een inwoner van Nederland is dat het wereldinkomen in Nederland moet worden aangegeven. Dus als u een object in de Belgische Ardennen bezit, zal dit ergens in uw Nederlandse aangifte inkomstenbelasting verwerkt moeten worden. Daarbij maakt het niet uit, of u het object heeft aangekocht om regelmatig in het weekend te onthaasten, om op uw oude dag vaak in de natuur te kunnen verblijven of ter belegging: voor een netto rendement van 6% tot 7% is een kijkje over de grens best de moeite waard.

Gelukkig is het niet zo, dat Nederland de in België gelegen vakantiewoning op dezelfde manier belast als (onroerende) zaken in Nederland. In talrijke belastingverdragen is voor buitenlands onroerend goed het principe uitgewerkt, dat een belastingplicht ontstaat in het bronland (in casu België) waarvoor de woonstaat (Nederland) terugtreedt. In het belastingverdrag tussen Nederland en België is een regeling met deze strekking opgenomen. Het object/ de woning wordt dus fiscaal behandeld in België. U geeft het object / de woning wel aan in Nederland in Box 3, maar op grond van het belastingverdrag betaalt u geen belasting in Nederland.

Belastingen die van toepassing zijn op aankoop en het houden van een object in België (in casus Blaimont):

1. Aankoopbelasting (overdrachtsbelasting etc)
2. Inkomstenbelasting
3. Onroerende voorheffing
4. Provinciale belasting / gemeentelijke belasting
5. Belasting over verkoopwinst (vermogenswinstbelasting)

In de eerste plaats is het begrip 'Kadastraal Inkomen' van belang. Hier worden de meeste belastingen over geheven. Het geïndexeerd kadastraal inkomen van een type Le Soleil (4-persoons) is € 482,-- in 2009 en het kadastraal inkomen van een type La Lune (6-persoons) is € 555,-- in 2009. Dit kadastraal inkomen is een soort door de overheid vastgesteld forfaitair inkomen dat uit een object komt. Men zou dit kunnen vergelijken met het 'eigen-woning-forfait' in Nederland.

Aankoopbelastingen

Alle belastingen mbt de aankoop (registratierechten, overdrachtsbelasting etc) zijn verwerkt in de Vrij Op Naam koopsommen.

Inkomstenbelasting

De inkomstenbelasting wordt in België berekend over het bedrag dat 140% betreft van het kadastraal inkomen (zie dit begrip hiervoor). Dus bij een type Le Soleil is dit in 2009 € 675,-- en bij een type La Lune is dit € 777,--. Van dit bedrag mag de rente van de financiering worden afgetrokken. Indien u met meerdere mensen koopt wordt dit bedrag ook verdeeld over de diverse belastingplichtigen. Vervolgens ontstaat er de voet per belastingplichtige waar belasting over moet worden betaald. Er geldt ook nog ééns het principe dat wanneer het inkomen in België uit enkel onroerende inkomsten bestaat en deze inkomsten maximaal € 2.500,-- per belastingplichtig bedragen, er geen belasting geheven zal worden. In de praktijk zal er dus geen inkomstenbelasting betaald hoeven worden en bent u verder ook vrijgesteld van aangifte voor inkomstenbelasting. Bij aankoop van een grotere hoeveelheid woningen door 1 belastingplichtige zonder vreemd vermogen (financiering) zou er wel een belastingdruk kunnen ontstaan.

De tarieven voor de inkomstenbelasting zijn progressief en lopen uiteen van 25% tot 50%. In de praktijk zal dit dus niet of nauwelijks aan de orde zijn.

Het is dus fiscaal interessant om te kopen in België. Uw vermogen is dan niet meer effectief belast in box 3 in Nederland en de inkomstenbelasting in België is in de meeste gevallen nihil.

Indien er sprake is van beroepsmatige verhuur, waarbij een belastingplichtige echt wordt aangemeld als een actieve vastgoedbelegger, geldt er een ander belastingregime. In een dergelijk geval is een maatwerkadvies gewenst.

Onroerende voorheffing

In België betaalt u te allen tijde een onroerende voorheffing. Deze is ook gelieerd aan het kadastraal inkomen. De onroerende voorheffing voor een type Le Soleil is in 2009 € 240,10 en voor een type La Lune is dit in 2009 € 276,46 per jaar.

Provinciale belasting / gemeentebelasting

In België dient men aan de lokale overheden uiteraard ook wat te betalen. Per woning (ongeacht het type) betaalt men aan de provincie € 75,-- per jaar en aan de gemeente € 275,-- per jaar.

Belasting over verkoopwinst (vermogenswinstbelasting)

Indien u de woningen binnen 5 jaar na aankoop doorverkoopt geldt er in België een belasting van ca. 17,7% over de verkoopwinst. Indien u de woning verkoopt ná 5 jaar na aankoop is er geen belasting van toepassing over de verkoopwinst.

Indien er sprake is van beroepsmatige verhuur, waarbij een belastingplichtige echt wordt aangemeld als een actieve vastgoedbelegger, geldt er een ander belastingregime. In een dergelijk geval is een maatwerkadvies gewenst.

Conclusie

Per 2009 is de totale belastingdruk in de meeste gevallen dus € 590,10 voor een type Le Soleil en € 626,46 voor een type La Lune.

Het betreft hier uiteraard een globale en algemene uiteenzetting van de fiscaliteiten rondom het project. Individuele kopers kunnen hier echter geen rechten aan ontleen. Het is altijd verstandig om uw eigen specifieke fiscale situatie met uw adviseur(s) door te nemen.

Wij zijn uitgegaan van een gemiddelde particulier (Nederlander) die een woning koopt in het plan. Bij aankoop van een zeer groot aantal woningen, de aankoop vanuit een vennootschap, dan wel wanneer er eventueel beroepsmatig wordt verhuurd etc kunnen situaties anders zijn. Ook hier is een maatwerkadvies zeer verstandig

Indien u in contact gebracht wenst te worden met fiscaal specialisten kunnen wij dit uiteraard verzorgen.