



# Verwerven van onroerend goed : Fiscale aspecten

Dany De Decker



# Inhoud

- Verwerving onroerend goed
- Bezit onroerend goed
- Successieplanning
- Verkoop



# Verwerving van onroerend goed

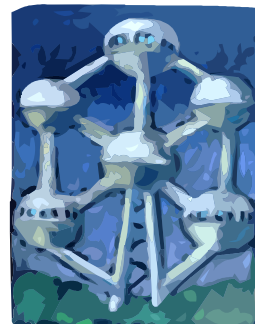
- BTW of registratierechten?
- Verplichtingen koper (vb inhouding)?
- Fiscaal voordeel inzake financiering?
- Wie verwerft de woning?



# 1. Verwerving onroerend goed

## BELGIË

- RR : 10% / 12,5%
- BTW : 21 %

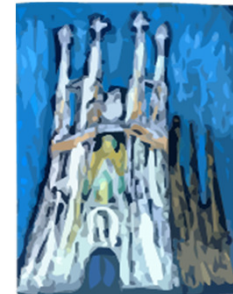




# 1. Verwerving onroerend goed

## SPANJE

- RR : 6 of 10 % (verschillend per regio)  
1 % AJD
- BTW : 10 % (viviendas) – 4 %





# 1. Verwerving van onroerend goed

- BTW of registratierechten?
- Verplichtingen koper (vb inhouding)?
- Fiscaal voordeel inzake financiering?
- Wie verwerft de woning?



# 1. Verwerving van onroerend goed

- BTW of registratierechten?
- Verplichtingen koper (vb inhouding)?
- Fiscaal voordeel inzake financiering?
- Wie verwerft de woning?



# 1. Verwerving van onroerend goed

- BTW of registratierechten?
- Verplichtingen koper (vb inhouding)?
- Fiscaal voordeel inzake financiering?
- Wie verwerft de woning?





# 1. Verwerving van onroerend goed

- Bouwsparen?
- Lange termijnsparen?
- Mogelijk verlies huidige voordelen eigen en enige woning?



# 1. Verwerving van onroerend goed

- BTW of registratierechten?
- Verplichtingen koper (vb inhouding)?
- Fiscaal voordeel inzake financiering?
- Wie verwerft de woning?



# 1. Verwerving van onroerend goed

- Echtgenoten samen?
- Vennootschap / onverdeeldheid
- Kinderen reeds bij betrekken in het kader van successie?
- (Opeenvolgend) vruchtgebruik?



# Inhoud

- Verwerving onroerend goed
- **Bezit onroerend goed**



## 2. Bezit onroerend goed

- Welke belastingen betaalt men :
  - Onroerende voorheffing?
  - Taks tweede verblijf ?
  - Inkomstenbelasting?
  - Vermogensbelasting?



## 2. Bezit onroerend goed

- België : Onroerende voorheffing
- Spanje : IBI
- Frankrijk : taxes foncières / taxe d'habitation



## 2. Bezit onroerend goed

- Welke belastingen betaalt men:
  - Onroerende voorheffing?
  - Taks tweede verblijf ?
  - Inkomstenbelasting?
  - Vermogensbelasting?



# Welke Staat mag belasting heffen?



- Woonstaat: wereldwijd inkomen
- Niet woonstaat: Indien materieel aanknopingspunt  
=> dubbele belasting ?





# Hoe worden inkomsten belast ?



- Niet verhuurde onroerende goederen?
- Verhuurde onroerende goederen?



## 2. Bezit onroerend goed

### Niet verhuurd onroerend goed

#### BELGIË

- App. Belgische kust  
*Geïndexeerd KI x 1,4*  
*x progressief tarief*
- App. Costa Blanca  
*Huurwaarde, maar vrijgesteld*  
*met progressievoorbehoud*

#### SPANJE

*Valor catastral x 1,1% (of 2%)*  
*x 24,75%*



## 2. Bezit onroerend goed

Verhuurd (aan natuurlijke persoon, niet voor beroep)

### BELGIË

- App. Belgische kust  
*Geïndexeerd KI x 1,4  
x progressief tarief*
- App. Costa Blanca  
*Huurwaarde, maar vrijgesteld  
met progressievoorbehoud*

### SPANJE

*Brutohuur – aftrek kosten x 24,75%*



## 2. Bezit onroerend goed

- Welke belastingen betaalt men:
  - Onroerende voorheffing?
  - Inkomstenbelasting?
  - Vermogensbelasting?



## 2. Bezit onroerend goed

- Vermogensbelasting
  - België : toekomst ?
  - Spanje : opnieuw (tijdelijk) ingevoerd
  - Frankrijk : ja
- Hou rekening met bedragen en vrijstellingen
- Aankoop middels (Belgische) vennootschap?



# Inhoud

- Verwerving onroerend goed
- Bezit onroerend goed
- Verkoop



## 2. Verkoop

- België : 16,5 % (vrijstelling na 5 jaar)
- Spanje : 21 %
- Frankrijk : ja (stelselmatige afbouw met uiteindelijk volledige vrijstelling na 30j)



# Inhoud

- Verwerving onroerend goed
- Bezit onroerend goed
- Verkoop
- Successieplanning





# 3. Successieplanning

## BELGIË

- Vlaams Gewest

0	–	50.000€	3%
50.000	–	250.000€	9%
> 250.000€			27%

## SPANJE

In rechte lijn en tussen echtgenoten tarieven van 7,65 tot 34%

Vrijstelling tot +/- 16.000 euro per erfgenaam te verhogen indien < 21 jaar



## 3. Successieplanning

### Frankrijk

- In rechte lijn :
- tarieven van 5% tot 45 %
- Op gedeelte kind vrijstelling : 159,325 euro
- Op gedeelte echtgenoot of partner volledige vrijstelling



## 3. Successieplanning

### BELGIË

2<sup>e</sup> verblijf Costa Blanca:  
eveneens successierechten  
verschuldigd in België; maar  
betaalde successierechten op  
onroerend goed in Spanje  
kunnen in mindering gebracht  
worden

### SPANJE





## 4. Aandachtspunten

- Structuren die in België worden gehanteerd niet zondermeer kopiëren
- Belastingvoordelen in Belgische aangifte
- Belastingvoordelen in land waar onroerend goed is gelegen. Planning ook ter plaatse van enorm belang
- IPR : Erfrecht - huwelijksvermogensrecht



**BEDANKT!**  
**¡MUCHAS GRACIAS!**



# BAKER TILLY BELGIUM

**accounting - auditing - consulting**

Aan de samenstelling van deze presentatie is veel zorg besteed. Baker Tilly Belgium geeft evenwel geen garanties wat volledigheid of geschiktheid voor een bepaald doel van de informatie, de gegevens of publicaties betreft. De informatie op deze presentatie is bedoeld om aan belangstellenden algemene informatie te verstrekken. De informatie is niet bedoeld als advies, noch als een bod of voorstel van contract, evenmin als een bestanddeel daarvan. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor enige directe of indirecte schade als gevolg van of in verband met het gebruik van de informatie.



**BAKER TILLY**  
**BELGIUM**

**accounting - auditing - consulting**