



Verwerven van onroerend goed : Fiscale aspecten

Dany De Decker



Menu

- Verwerving onroerend goed
- Bezit onroerend goed
- Erfrecht / Successie
- Verkoop



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

- 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

- Beide partners ?
- Vennootschap / onverdeeldheid
- Kinderen reeds bij betrekken in het kader van successie?
- Gesplitste aankoop NE/VG



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

- 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?



Erfrecht / Successierechten



- Erfrecht
 - Wie erft wat ?
 - Bescherming langstlevende
- Successierechten
 - Waar betaal ik en hoeveel ?
 - Gevaar dubbele belasting / opportuniteiten ?



4. Verkoop

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



5. 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