

[Home](#) > Circulaire AAFisc Nr. 22/2016 (nr. Ci.704.681) dd. 29.06.2016

Algemene Administratie van de Fiscaliteit – Operationele Expertise en Ondersteuning
Dienst PB
Personenbelasting

Circulaire AAFisc Nr. 22/2016 (nr. Ci.704.681) dd. 29.06.2016

*Inkomstenbelastingen
Onroerende inkomsten
Niet verhuurde buitenlandse onroerende goederen*

Niet verhuurde onroerende goederen die in het buitenland zijn gelegen – Begrip huurwaarde.

INHOUDSTAFEL

[I. Inleiding](#)

[II. Huidige administratieve bepalingen](#)

[III. De notie huurwaarde](#)

[IV. Aanvullende administratieve bepalingen](#)

[V. Inwerkingtreding](#)

I. INLEIDING

1. Het onroerend inkomen van een niet verhuurd onroerend goed dat in het buitenland is gelegen wordt bepaald aan de hand van de huurwaarde.
2. Nummer 13/8, Com.IB 92, bepaalt hoe deze huurwaarde moet worden vastgesteld. De toepassing van deze bepaling leidt in de praktijk soms tot discussies.
3. Met deze circulaire worden de huidige administratieve richtlijnen uitgebreid. Deze uitbreiding heeft tot doel om aan die problematiek waar mogelijk een oplossing te bieden.

II. HUIDIGE ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

4. Artikel 5, WIB 92, bepaalt dat iedere rijksinwoner aan de personenbelasting onderworpen is op grond van al zijn in het WIB 92 vermelde inkomsten, zelfs indien sommige daarvan in het buitenland zijn behaald of verkregen. Deze laatste inkomsten kunnen onder bepaalde voorwaarden in aanmerking komen voor een in artikel 155 of 156, WIB 92, vermelde vermindering.
5. Overeenkomstig artikel 7, § 1, 1^o, b, WIB 92, worden de onroerende inkomsten van in het buitenland gelegen niet verhuurde onroerende goederen vastgesteld op basis van hun huurwaarde.
6. Wat de huurwaarde betreft, stelt nr. 13/8, Com.IB 92, het volgende:

'De huurwaarde vertegenwoordigt de gemiddelde jaarlijkse brutohuur die men, in geval van verhuring, gedurende het belastbaar tijdperk, volgens de gebruiken van het land en de ligging van de goederen, had kunnen verkrijgen, in de vorm zowel van een eigenlijke huurprijs als van door de huurder voor rekening en in de plaats van de verhuurder gedragen lasten of van door de huurder ten voordele en voor rekening van de verhuurder geleverde prestaties en goederen.

Tot staving van de door hem aangegeven huurwaarde, moet de eigenaar, op verzoek van de aanslagambtenaar, alle nodig geachte verantwoordingsstukken en inzonderheid de akten van

verwerving van de goederen, de aangiften van successierechten, de bescheiden van de grondbelastingen en de personele belastingen overleggen. Voor de controle van het bedoelde bedrag kunnen eventueel opzoeken worden gedaan bij de bevoegde ontvangers van de successierechten.'

Het nettobedrag van de onroerende inkomsten wordt vastgesteld overeenkomstig de artikelen 13 tot 15, WIB 92. Hierbij wordt tevens verwezen naar nr. 13/7, Com.IB 92.

7. In de praktijk is het niet altijd eenvoudig om te bepalen hoeveel huur men voor dat onroerend goed had kunnen verkrijgen.

8. Het hof van beroep te Antwerpen oordeelde in haar arrest van 02.06.2015 dat de berekeningswijze van de huurwaarde die door de belastingplichtige werd aangebracht en eerder binnen de administratie werd ontwikkeld voor een in Frankrijk gelegen onroerend goed niet in strijd is met de wet.

Het voorliggende geval betrof een in Frankrijk gelegen niet verhuurd gebouw onroerend goed. Volgens voormelde berekeningsmethode stemt de (bruto)huurwaarde overeen met de '*valeur locative brute*'.

De '*valeur locative brute*' is gebaseerd op een door de Franse overheid forfaitair vastgestelde waarde ('*valeur locative cadastrale*'). Om rekening te houden met de muntontwaarding en met de evolutie van de huurprijzen, wordt deze '*valeur locative cadastrale*' in Frankrijk aangepast met een actualisering- en een revalorisatiecoëfficiënt. Deze geherwaardeerde '*valeur locative cadastrale*' wordt dan de '*valeur locative brute*' en wordt in aanmerking genomen voor de berekening van Franse belastingen op onroerend goed.

Zo is de '*valeur locative brute*' terug te vinden op het '*avis d'imposition taxe d'habitation*' onder de rubriek '*valeur locative brute*'. Met de eventuele vermindering of vrijstellingen die voor de berekening van de *taxe d'habitation* gelden wordt voor de vaststelling van de brutohuurwaarde geen rekening gehouden.

Ook het op het '*avis d'imposition taxe foncière*' onder de rubriek '*base d'imposition*' vermelde bedrag is gebaseerd op de '*valeur locative brute*'. Het aldaar vermelde bedrag houdt echter reeds rekening met een kostenforfait (50 % voor gebouwde onroerende goederen en 20 % voor ongebouwde onroerende goederen). Omwille daarvan moet, om de '*valeur locative brute*' te kennen de op het aanslagbiljet vermelde waarde worden vermenigvuldigd met 2 (wat de gebouwde onroerende goederen betreft) of 1,25 (wat de ongebouwde onroerende goederen betreft).

III. DE NOTIE HUURWAARDE

9. Om de rechtszekerheid te bevorderen aanvaardt de administratie dat de huurwaarde voor een in het buitenland gelegen niet verhuurd onroerend goed kan worden bepaald aan de hand van een door een buitenlandse overheid vastgestelde of uitdrukkelijk goedgekeurde waarde. Deze waarde geldt niet als een verplichting, maar is een mogelijkheid waarvan de belastingplichtige in het kader van zijn onroerende inkomsten gebruik kan maken.

Onderstaande richtlijnen vormen dan ook een aanvulling van de bestaande administratieve richtlijnen.

10. Deze waarde kan inzonderheid zijn:

- een voor dat goed geschatte brutohuur die daar in aanmerking wordt genomen voor de vestiging van een belasting;
- een forfaitair geraamde brutohuur die daar in aanmerking wordt genomen voor de vestiging van een belasting. (vb. een brutohuurwaarde die op basis van referentiepercelen werd vastgesteld...);
- het belastbaar inkomen voor dat onroerend goed dat daar in aanmerking wordt genomen voor de berekening van een inkomstenbelasting.

Voorbeelden

Voorbeeld 1

11. Een fiscaal alleenstaande (rijksinwoner) was het volledige jaar eigenaar van een in Frankrijk gelegen woning. De woning dient als tweede verblijf.

De belastingplichtige baseert zich voor de vaststelling van de huurwaarde op het 'avis d'imposition taxe foncière' voor het betreffende jaar.

De op het verantwoordingsstuk vermelde 'base d'imposition' voor die woning bedraagt 5.287 euro. De 'taxe foncière' bedroeg 2.127 euro.

De belastingplichtige betaalde geen uitgaven als bedoeld in artikel 14, WIB 92.

Vaststelling van het brutobedrag van de huurwaarde

De verschuldigde 'taxe foncière' werd berekend op het bedrag dat op het Franse aanslagbiljet wordt vermeld als 'base'. Dit bedrag is een nettobedrag en houdt reeds rekening met een kostenforfait van 50 %. Om de brutohuurwaarde te berekenen moet derhalve dat bedrag worden vermenigvuldigd met 2.

De huurwaarde bedraagt derhalve 10.574 euro.

Aangifte in de personenbelasting

Het in de aangifte te vermelden bedrag is het (bruto)bedrag van de huurwaarde (10.574 euro), in voorkomend geval na aftrek van de buitenlandse belastingen op die inkomsten (2.127 euro) (1).

(1) De taxe d'habitation kan niet in mindering worden gebracht. Deze is niet uitsluitend door de eigenaar van een onroerend goed verschuldigd, maar ook door andere gebruikmakers van een onroerend goed zoals bijvoorbeeld de huurders of genothebbers. Hieruit volgt dat het geen buitenlandse belasting is die werkelijk de inkomsten van de onroerende goederen heeft bezwaard, zelfs indien zij werd betaald door de eigenaar van het betreffende onroerend goed.

Vak III (inkomsten van onroerende goederen) van de voorbereiding van de aangifte in de personenbelasting wordt als volgt ingevuld:

B. Buitenlandse inkomsten		
2. Onroerende goederen gelegen in een land waarmee België een overeenkomst heeft gesloten om dubbele belasting te voorkomen.		
a) Niet voor uw beroep gebruikte gebouwen, materieel en outillering	1130-34	8.447,00

Berekening van het nettobedrag van de onroerende inkomsten

Voor de vaststelling van het netto-inkomen wordt, wat de gebouwde onroerende goederen betreft, een kostenforfait van 40 % toegepast.

Het nettobedrag bedraagt aldus 5.068,20 euro (8.447 x 60 %).

Dit bedrag wordt in aanmerking genomen voor het bepalen van de belasting, maar de belasting kan overeenkomstig artikel 155, WIB 92, worden verminderd naar de verhouding tussen die vrijgestelde inkomsten en het geheel van de inkomsten.

Voorbeeld 2

12. Een fiscaal alleenstaande (rijksinwoner) was het volledige jaar eigenaar van een in Frankrijk gelegen woning. De woning werd gedurende 9 maanden gebruikt als tweede verblijf en werd

gedurende 3 maanden verhuurd. De huurder gebruikte de woning beroepsmatig.

De maandelijks ontvangen huurprijs voor de beroepsmatig gebruikte woning bedraagt 1.000 euro.

De belastingplichtige baseert zich voor de vaststelling van de huurwaarde op het 'avis d'imposition taxe foncière' voor het betreffende jaar.

De op het verantwoordingsstuk vermelde 'base d'imposition' voor die woning bedraagt 5.000 euro. De 'taxe foncière' bedroeg 2.000 euro.

De belastingplichtige betaalde geen uitgaven als bedoeld in artikel 14, WIB 92.

Vaststelling van het brutobedrag van de huurwaarde

De verschuldigde 'taxe foncière' werd berekend op het bedrag dat op het Franse aanslagbiljet wordt vermeld als 'base'. Dit bedrag is een nettobedrag en houdt reeds rekening met een kostenforfait van 50 %. Om de brutohuurwaarde te berekenen moet derhalve dat bedrag worden vermenigvuldigd met 2.

De huurwaarde bedraagt derhalve 10.000 euro x 9/12 (de woning werd gedurende 9 maanden als tweede verblijf gebruikt) = 7.500 euro.

Vaststelling van de brutohuur (beroepsmatig gebruik)

De ontvangen huur (beroepsmatig gebruik) bedraagt 1.000 euro x 3 maanden: 3.000 euro.

Aangifte in de personenbelasting

Het in de aangifte te vermelden bedrag is het (bruto)bedrag van de huurwaarde (7.500 euro) en de werkelijk ontvangen brutohuur (3.000 euro), in voorkomend geval na aftrek van de buitenlandse belastingen op die inkomsten (2.000 euro).

Vak III (inkomsten van onroerende goederen) van de voorbereiding van de aangifte in de personenbelasting wordt als volgt ingevuld:

B. Buitenlandse inkomsten		
2. Onroerende goederen gelegen in een land waarmee België een overeenkomst heeft gesloten om dubbele belasting te voorkomen.		
a) Niet voor uw beroep gebruikte gebouwen, materieel en outillering	1130-34	8.500,00

Berekening van het nettobedrag van de onroerende inkomsten

Voor de vaststelling van het netto-inkomen wordt, wat de gebouwde onroerende goederen betreft, een kostenforfait van 40 % toegepast.

Het nettobedrag bedraagt aldus 5.100 euro (8.500 x 60 %).

Dit bedrag wordt in aanmerking genomen voor het bepalen van de belasting, maar de belasting kan overeenkomstig artikel 155, WIB 92, worden verminderd naar de verhouding tussen die vrijgestelde inkomsten en het geheel van de inkomsten.

IV. AANVULLING ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

12. Het nummer 13/8, Com.IB 92, wordt in volgende zin aangevuld:

De huurwaarde vertegenwoordigt de gemiddelde jaarlijkse brutohuur die men, in geval van verhuring, gedurende het belastbaar tijdperk, volgens de gebruiken van het land en de ligging van de goederen, had kunnen verkrijgen, in de vorm zowel van een eigenlijke huurprijs als van door de huurder voor rekening en in de plaats van de verhuurder gedragen lasten of van door de huurder ten voordele en voor rekening van de verhuurder geleverde prestaties en goederen.

Tot staving van de door hem aangegeven huurwaarde, moet de eigenaar, op verzoek van de aanslagambtenaar, alle nodig geachte verantwoordingsstukken en inzonderheid de aanslagbiljetten, akten van verwerving van de goederen, de aangiften van successierechten, de bescheiden van de grondbelastingen en de personele belastingen overleggen. Voor de controle van het bedoelde bedrag kunnen eventueel opzoeken worden gedaan bij de bevoegde ontvangers van de successierechten.

Het door een buitenlandse overheid vastgestelde of uitdrukkelijk goedgekeurde fictieve inkomen voor dat onroerend goed kan als huurwaarde in aanmerking worden genomen. Deze waarde geldt niet als een verplichting, maar is een mogelijkheid waarvan de belastingplichtige in het kader van zijn onroerende inkomsten gebruik kan maken. In dat geval geldt het document waaruit die waarde blijkt (aanslagbiljet, bescheiden van grondbelasting,...) als verantwoordingsstuk.

Deze waarde kan inzonderheid zijn:

- een voor dat goed geschatte brutohuur die daar in aanmerking wordt genomen voor de vestiging van een belasting;*
- een forfaitair geraamde brutohuur die daar in aanmerking wordt genomen voor de vestiging van een belasting. (vb. een brutohuurwaarde die op basis van referentiepercelen werd vastgesteld,...);*
- het belastbaar inkomen voor dat onroerend goed dat daar in aanmerking wordt genomen voor de berekening van een inkomstenbelasting.*

Het is mogelijk dat het op dat verantwoordingsstuk vermelde bedrag werd verminderd (bijvoorbeeld met kosten, vrijstellingen of verminderingen die op basis van de in het buitenland geldende reglementering van het brutobedrag in mindering werden gebracht). In voorkomend geval moet, voor de vaststelling van de huurwaarde, het op het verantwoordingsstuk vermelde bedrag worden verhoogd met die kosten, vrijstellingen of verminderingen, zodat voor de vaststelling van de huurwaarde het brutobedrag in aanmerking wordt genomen.

V. INWERKINGTREDING

13. De bepalingen van deze circulaire zijn onmiddellijk van toepassing in alle stadia van de procedure.

Voor de Administrateur-generaal van de Fiscaliteit,

P. GYSEN
Adviseur – Directeur