



Eigenschappen

Titel : Circulaire 2021/C/21 over de wijziging van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 op het vlak van de in het buitenland gelegen onroerende goederen

Samenvatting : Eerste commentaar op de wet van 17.02.2021 houdende wijziging van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 op het vlak van de in het buitenland gelegen onroerende goederen.

Trefwoorden : belastbare grondslag in de PBBuitenlands onroerend goedhuurexcedentpersonenbelastingbelasting van niet-inwonersbelastbaar inkomenkadastraal inkomenonroerend goed in het buitenlandpachtonroerende verhuurhuur

Datum van het document : 01/03/2021

Datum Fisconet*plus* Initiële publicatiedatum op Fisconet*plus* : 01/03/2021

Circulaire 2021/C/21 over de wijziging van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 op het vlak van de in het buitenland gelegen onroerende goederen

Eerste commentaar op de wet van 17.02.2021 houdende wijziging van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 op het vlak van de in het buitenland gelegen onroerende goederen.

personenbelasting ; belasting van niet-inwoners/natuurlijke personen ; belastbare grondslag in de PB ; buitenlands onroerend inkomen ; belastbaar inkomen ; kadastraal inkomen ; verhuring van een onroerend goed ; onroerend goed gelegen in het buitenland ; huur ; huurexcedent ; pachtwetgeving

FOD Financiën, 01.03.2021

Algemene Administratie van de Fiscaliteit – Personenbelasting

Algemene Administratie van Patrimoniumdocumentatie – Administratie Opmetingen & Waarderingen

Inhoudstafel

I. Inleiding

II. FAQ

1. Algemeen

2. Vaststelling van het kadastraal inkomen

2.1. Ik bezit een buitenlands onroerend goed, dat ik reeds vóór 2021 verwierf. In mijn aangifte in de personenbelasting voor aanslagjaar 2022 moet ik voor dit onroerend goed het kadastraal inkomen vermelden. Waar vind ik dit kadastraal inkomen?

2.2. Hoe wordt dat kadastraal inkomen vastgesteld?

2.2.1. Gebouwde onroerende goederen

2.2.2. Ongebouwde onroerende goederen

2.2.3. Materieel en outillage

2.3. Voor gebouwde onroerende goederen wordt voor de berekening van het kadastraal inkomen doorgaans uitgegaan van de actuele normale verkoopwaarde. Hoe wordt deze vastgesteld?

2.4. Kan men bezwaar indienen tegen zijn kadastraal inkomen?

2.5. Wat moet u doen in het geval van vervreemding of verwerving van een buitenlands goed vanaf 01.01.2021?

2.6. Het buitenlands goed werd gewijzigd. Zal het kadastraal inkomen worden aangepast?

2.7. De waarde van het buitenlands goed is sterk gedaald ten gevolge van de economische of politieke context. Is het mogelijk om een herschatting van zijn kadastraal inkomen te vragen?

2.8. Wat zal er in 2021 concreet van mij verwacht worden wanneer ik een goed in het buitenland bezit?

2.9. Ik bezit een goed in het buitenland maar heb het kadastraal inkomen ervan niet gekregen. Wat moet ik doen?

3. Vaststelling belastbaar inkomen in de inkomstenbelasting

3.1. Hoe worden de belastbare onroerende inkomsten van buitenlandse onroerende goederen in de personenbelasting vastgesteld?

3.2. Zijn de buitenlandse belastingen aftrekbaar?

3.3. Wat met de onroerende inkomsten van mijn onroerend goed dat is gelegen in een land waarmee België een overeenkomst heeft gesloten om dubbele belasting te voorkomen?

3.4. Wat met de onroerende inkomsten van mijn onroerend goed dat is gelegen in een land waarmee België geen overeenkomst heeft gesloten om dubbele belasting te voorkomen?

3.5. Moet ik nog een huurwaarde bepalen voor mijn buitenlandse onroerende goederen?

3.6. Ik moet in mijn aangifte de brutohuur vermelden. Welk bedrag moet ik vermelden?

3.7. Ik heb in 2021 in het buitenland een tweede verblijf aangekocht. Welk kadastraal inkomen vermeld ik in de aangifte?

3.8. Ik ging een schuld aan die specifiek diende voor het verwerven of behouden van mijn tweede verblijf in het buitenland. Kan ik de betaalde interesten van deze schuld in mijn aangifte vermelden?

3.9. Ik verhuur mijn gebouw gelegen in een land waarmee België een overeenkomst heeft gesloten om dubbele belasting te vermijden aan een vennootschap. Ik ben bestuurder van deze vennootschap. Kan een deel van mijn huur als bezoldiging van bedrijfsleiders worden aangemerkt?

III. PRAKTIJKVOORBEELDEN

1. Vaststelling kadastraal inkomen

1.1. Gebouwd onroerend goed

1.2. Nieuwe constructie op een terrein

1.3. Grond

1.4. Materieel en outillage

2. Vaststelling belastbaar onroerend inkomen

2.1. Niet verhuurde woning

2.2. Aan een particulier verhuurde woning

2.3. Tijdens een deel van het jaar verhuurde vakantiewoning

2.4. Tijdens het belastbaar tijdperk aangekochte woning

2.5. Verbouwde woning

2.6. Aan een vennootschap verhuurd gebouw

2.7. Grond

IV. Inwerkingtreding

V. Wetgeving

I. Inleiding

1. De wet van 17.02.2021 houdende wijziging van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 op het vlak van de in het buitenland gelegen onroerende goederen (BS 25.02.2021) neemt de nodige maatregelen om het belastingstelsel van in het buitenland gelegen onroerende goederen van rijksinwoners in overeenstemming te brengen met de Europese principes.

2. Het Europees Hof van Justitie (HvJ) oordeelde immers op 12.04.2018 (1) dat het Koninkrijk België zijn verplichtingen krachtens artikel 63, VWEU en artikel 40, van de EER-Overeenkomst niet is nagekomen, doordat het bepalingen heeft gehandhaafd volgens welke, voor de raming van de inkomsten betreffende onroerende goederen

- die niet worden verhuurd
- worden verhuurd aan ofwel natuurlijke personen die de betrokken goederen niet voor hun beroep gebruiken, ofwel aan rechtspersonen die geen vennootschap zijn en die deze goederen ter beschikking stellen aan natuurlijke personen om uitsluitend als woning te worden gebruikt

de belastbare grondslag wordt berekend op basis van de kadastrale waarde voor de onroerende goederen die in België zijn gelegen, en op basis van de reële huurwaarde voor die welke in het buitenland zijn gelegen.

(1) HvJ 12.04.2018, zaak C-110/17, Europese Commissie tegen Koninkrijk België.

3. De wet van 17.02.2021 neemt de nodige maatregelen om uitvoering te geven aan voormeld arrest van 12.04.2018 en is in de

inkomstenbelasting van toepassing vanaf aanslagjaar 2022.

4. Deze circulaire bevat een aantal FAQ die de wetbepalingen en de toepassing verduidelijken.

II. FAQ

1. Algemeen

5. Vanaf aanslagjaar 2022 maakt het artikel 7 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 (hierna WIB 92), dat het belastbaar inkomen van onroerende goederen vaststelt, geen onderscheid meer naargelang het gaat om een in België gelegen onroerend goed of een in het buitenland gelegen onroerend goed.

6. Daar waar tot en met aanslagjaar 2021 het belastbaar inkomen van een in België gelegen onroerend goed werd vastgesteld aan de hand van het kadastraal inkomen, is dat vanaf aanslagjaar 2022 ook het geval voor in het buitenland gelegen onroerende goederen.

2. Vaststelling van het kadastraal inkomen

2.1. Ik bezit een buitenlands onroerend goed, dat ik reeds vóór 2021 verwierf. In mijn aangifte in de personenbelasting voor aanslagjaar 2022 moet ik voor dit onroerend goed het kadastraal inkomen vermelden. Waar vind ik dit kadastraal inkomen?

7. Het kadastraal inkomen wordt vastgesteld door de Administratie Opmetingen en Waarderingen (het vroegere Kadaster) en zij betekent het kadastraal inkomen aan de burger. Het kadastraal inkomen van buitenlandse onroerende goederen zal eveneens beschikbaar zijn op de website www.myminf.be. Het vaststellen van dat kadastraal inkomen zal enige tijd vergen. In principe zal het kadastraal inkomen beschikbaar zijn tegen 01.03.2022.

8. Voor de goederen die een belastingplichtige reeds bezat vóór 01.01.2021, zullen de kadastrale inkomens vastgesteld in het kader van de nieuwe bepaling, geacht worden te bestaan vanaf 01.01.2021.

9. Bij het invullen van uw aangifte in de personenbelasting via Tax-on-web over het aanslagjaar 2022, inkomstenjaar 2021 zal u over uw kadastraal inkomen beschikken als u de Wizard gebruikt.

2.2. Hoe wordt dat kadastraal inkomen vastgesteld?

2.2.1. Gebouwde onroerende goederen

10. Bij gebrek aan de waarde van het goed in 1975, wordt het kadastraal inkomen van een in het buitenland gelegen gebouwd onroerend goed als volgt vastgesteld:

$$\frac{\text{Actuele normale verkoopwaarde}}{\text{Correctiefactor}} \times 5,3 \%$$

11. De toegepaste correctiefactor kan u in de tabel hieronder terugvinden.

Jaar van verwerving	Correctiefactor
1975	1,000
1976	1,084
1977	1,180
1978	1,279
1979	1,384
1980	1,504
1981	1,687
1982	1,920
1983	2,186
1984	2,414
1985	2,688
1986	2,967

1987	3,224
1988	3,479
1989	3,806
1990	4,133
1991	4,549
1992	4,972
1993	5,403
1994	5,783
1995	6,242
1996	6,703
1997	7,133
1998	7,538
1999	7,882
2000	8,276
2001	8,730
2002	9,180
2003	9,625
2004	10,023
2005	10,431
2006	10,782
2007	11,203
2008	11,698
2009	12,212
2010	12,678
2011	13,124
2012	13,653
2013	14,040
2014	14,377
2015	14,622
2016	14,739
2017	14,798
2018	14,901
2019	15,006
2020	15,036

12. Als u beschikt over informatie omtrent de huurwaarde of de venale waarde (van een normale verkoop) van het goed in 1975, kan u aan de administratie vragen deze waarden te gebruiken in plaats van de huidige waarde aangepast met de correctiefactor waarvan sprake onder punt 11.

2.2.2. Ongebouwde onroerende goederen

13. Het kadastraal inkomen van ongebouwde onroerende goederen die gelegen zijn in het buitenland wordt vastgesteld op basis

van de schaal van 2 euro per hectare.

2.2.3. Materieel en outillage

14. Het kadastraal inkomen van het materieel en de outillage wordt berekend door op hun gebruikswaarde 5,3 % toe te passen.

15. De gebruikswaarde wordt verondersteld gelijk te zijn aan 30 % van de aanschaffings- of beleggingswaarde als nieuw, eventueel vermeerderd met de kosten van de opeenvolgende veranderingen.

2.3. Voor gebouwde onroerende goederen wordt voor de berekening van het kadastraal inkomen doorgaans uitgegaan van de actuele normale verkoopwaarde. Hoe wordt deze vastgesteld?

16. Onder actuele normale verkoopwaarde wordt hier de verkoopwaarde verstaan die onder normale marktomstandigheden kan worden bekomen (exclusief bijkomende kosten zoals belastingen).

17. Bij gebrek aan een recente deskundige waardebepaling, kan gebruik worden gemaakt van de waarde van het goed op het moment van de verwerving (bv. de aankoopprijs) onder normale omstandigheden (dus zonder enige invloed omwille van een persoonlijke of familiale band met de verkoper). De waarde opgenomen in een successie- of schenkingsaangifte kan eveneens worden gebruikt.

18. Deze waarde wordt door middel van een correctiefactor herleid naar de waarde in het jaar 1975 (zie Hoofdstuk III. Praktijkvoorbeelden, punt 1 hierna). Deze correctiefactoren kan u in de tabel onder punt 11 terugvinden.

2.4. Kan men bezwaar indienen tegen zijn kadastraal inkomen?

19. De administratie betekent elk nieuw vastgesteld kadastraal inkomen aan de belastingplichtige. Deze betekening opent een termijn van twee maanden waarbinnen de belastingplichtige bezwaar kan indienen door er middels een aangetekend schrijven een nieuw bedrag van kadastraal inkomen tegenover te stellen.

20. In het kader van de behandeling van dit bezwaar, hebt u de mogelijkheid de informatie omtrent uw goed en in het bijzonder de waarde ervan in 1975, te valoriseren.

21. Voor de kadastrale inkomens van goederen gelegen in het buitenland moet dit aangetekend schrijven verstuurd worden naar Administratie Opmetingen en Waarderingen – Cel buitenlands KI, Koning Albert II-laan 33, bus 55, 1030 Brussel.

2.5. Wat moet u doen in het geval van vervreemding of verwerving van een buitenlands goed vanaf 01.01.2021?

22. In het geval van verkoop, successie, verwerving of elke andere wijziging in uw zakelijke rechten van het buitenlands goed, moet u dit spontaan melden bij de administratie middels

- een gewone brief, gericht aan Administratie Opmetingen en Waarderingen – Cel buitenlands KI, Koning Albert II-laan 33, bus 55, 1030 Brussel
- via e-mail: foreigncad@minfin.fed.be

of

- door de gegevens in te vullen op de site www.myminf.be.

23. Deze informatie moet de administratie toelaten om de goederen ingeschreven op uw naam bij te werken en, desgevallend, de procedure tot vaststelling van het kadastraal inkomen te starten.

2.6. Het buitenlands goed werd gewijzigd. Zal het kadastraal inkomen worden aangepast?

24. Elke nieuwbouw en alle veranderingen, renovaties, vergrotingen en andere wijzigingen die als aanzienlijk worden beschouwd door de wet, leiden tot een herschatting van het kadastraal inkomen. Onder aanzienlijke wijzigingen worden deze uit artikel 494, WIB 92, verstaan. Bij wijzigingen aan gebouwen gaat het om veranderingen die leiden tot een verhoging of vermindering van het kadastraal inkomen met minstens 15 % of 50 euro.

25. In overeenstemming met artikel 494, § 5, WIB 92, worden de kadastrale inkomens geacht te bestaan vanaf de eerste dag van de maand die volgt op het feit dat de herschatting rechtvaardigt.

26. Krachtens artikel 473, § 1, WIB 92, is de belastingplichtige ertoe gehouden om de ingebruikneming van nieuw opgerichte gebouwen en de voltooiing van werken aan gebouwen aan te geven. Deze bepaling is evenzeer van toepassing voor de onroerende goederen gelegen in het buitenland.

2.7. De waarde van het buitenlands goed is sterk gedaald ten gevolge van de economische of politieke context. Is het mogelijk om een herschatting van zijn kadastraal inkomen te vragen?

27. Het artikel 491, WIB 92, maakt het mogelijk om het kadastraal inkomen van een goed te herzien buiten elke fysieke wijziging

aangebracht aan dat goed zelf.

28. Dit artikel laat toe om over te gaan tot de herziening van het kadastraal inkomen van een gebouwd onroerend goed wanneer nieuwe en blijvende omstandigheden veroorzaakt door overmacht, door werken of maatregelen bevolen door de openbare macht of door toedoen van derden, de huurwaarde van het goed beïnvloeden met minstens 15 % ten opzichte van de huurwaarde in 1975.

29. Deze aanvraag tot herziening moet worden gemotiveerd en worden ingediend bij de Administratie Opmetingen en Waarderingen – Cel buitenlands KI, Koning Albert II-laan 33, bus55, 1030 Brussel.

2.8. Wat zal er in 2021 concreet van mij verwacht worden wanneer ik een goed in het buitenland bezit?

30. Met het oog op de implementatie van de nieuwe bepalingen, zal de Administratie Opmetingen en Waarderingen (het vroegere Kadaster) in 2021 een lijst opstellen van belastingplichtigen die op 31.12.2020 buitenlandse goederen bezitten. In dit kader zal de administratie de belastingplichtigen, die buitenlandse onroerende inkomsten in hun aangifte in de personenbelasting (aanslagjaren 2020 en/of 2021) hebben vermeld, contacteren en bij hen de informatie verzamelen die nodig is om het kadastrale inkomen van hun goederen vast te stellen.

31. Op aanvraag van de administratie en in toepassing van artikel 475, WIB 92, moet u alle nuttige informatie communiceren.

Wat minstens wordt gevraagd:

- een korte beschrijving van het goed
- de ligging (land + adres of andere)
- de normale verkoopwaarde voor gebouwde goederen of de oppervlakte voor ongebouwde goederen. Indien de normale verkoopwaarde niet gekend is, moet de belastingplichtige de prijs en het jaar van verwerving opgeven, evenals de kosten van eventuele werken uitgevoerd na de verwerving en het jaar waarin die werken zijn voltooid.

32. In bepaalde situaties, als de door u verstrekte informatie tegenstrijdig blijkt te zijn aan informatie die in toepassing van samenwerkingsakkoorden van staat tot staat werd overgemaakt, kan de administratie u bijkomende inlichtingen vragen (beschrijving van het goed, kopie van de verwervingsakte enzovoort).

2.9. Ik bezit een goed in het buitenland maar heb het kadastraal inkomen ervan niet gekregen. Wat moet ik doen?

33. Wanneer geen enkel kadastraal inkomen werd betekend voor een bepaald goed of als dat goed niet verschijnt in de rubriek 'Mijn woning' op de site www.myminf.be, moet u de Administratie Opmetingen en Waarderingen (Cel buitenlands KI) daar zo snel mogelijk van op de hoogte brengen om de situatie recht te zetten (zie ook nr. 22).

3. Vaststelling belastbaar inkomen in de inkomstenbelasting

3.1. Hoe worden de belastbare onroerende inkomsten van buitenlandse onroerende goederen in de personenbelasting vastgesteld?

34. Hierna volgt een vergelijkende tabel:

gebouwde onroerende goederen

		Tot en met aanslagjaar 2021	Vanaf aanslagjaar 2022
Niet verhuurd (andere dan de eigen woning) Vb. buitenverblijf		Huurwaarde, verminderd met de buitenlandse belasting - forfaitaire kosten (40 %)	Geïndexeerd kadastraal inkomen x 1,4 (geen kostenaf trek)
Verhuurd	aan een natuurlijk persoon die ze noch geheel, noch gedeeltelijk gebruikt voor het uitoefenen van zijn beroepswerk-zaamheid	Huur + huurvoordelen, verminderd met de buitenlandse belasting - forfaitaire kosten (40 %)	Geïndexeerd kadastraal inkomen x 1,4 (geen kostenaf trek)
	aan een rechtspersoon die geen vennootschap is, met het oog op het ter beschikking stellen ervan: - aan een natuurlijk	Huur + huurvoordelen, verminderd met de buitenlandse belasting - forfaitaire kosten (40 %)	Geïndexeerd kadastraal inkomen x 1,4 (geen kostenaf trek)

	persoon om uitsluitend als woning te worden gebruikt - aan meerdere natuurlijke personen die ze uitsluitend gezamenlijk als woning gebruiken		
	Andere (vb. aan een vennootschap)	Huur + huurvoordelen, verminderd met de buitenlandse belasting - forfaitaire kosten (40 %)	Huur + huurvoordelen (geen kostenaf trek) - forfaitaire kosten (40 %), met een maximum van het kadastraal inkomen x 2/3 x revalorisatie-coëfficiënt (2) Minimum belastbaar inkomen = geïndexeerd kadastraal inkomen x 1,4

(2) Door de koning bepaalde coëfficiënt, welke wordt verkregen door de gemiddelde waarde van de handelshuurprijzen en huurvoordelen op 1 januari van het jaar vóór dat waarnaar het aanslagjaar wordt genoemd te delen door de gemiddelde waarde van die huurprijzen en voordelen op het in artikel 486, WIB 92, bepaalde referentietijdstip.

ongebouwde onroerende goederen

		Tot en met aanslagjaar 2021	Vanaf aanslagjaar 2022
Niet verhuurd		Huurwaarde, verminderd met de buitenlandse belasting - forfaitaire kosten (10 %)	Geïndexeerd kadastraal inkomen (geen kostenaf trek)
Verhuurd	aan een natuurlijk persoon die het noch geheel, noch gedeeltelijk gebruikt voor het uitoefenen van zijn beroepswerkzaamheid	Huur + huurvoordelen, verminderd met de buitenlandse belasting - forfaitaire kosten (10 %)	Geïndexeerd kadastraal inkomen (geen kostenaf trek)
	Andere (vb. aan een vennootschap)	Huur + huurvoordelen, verminderd met de buitenlandse belasting - forfaitaire kosten (10 %)	Huur + huurvoordelen, (geen kostenaf trek) - forfaitaire kosten (10 %) Minimum belastbaar inkomen = geïndexeerd kadastraal inkomen

onroerende goederen verhuurd volgens de **pachtwetgeving** of een vergelijkbaar buitenlands recht dat de pachtprizen beperkt en door de huurder voor land- of tuinbouwdoeleinden gebruikt

Tot en met aanslagjaar 2021	Vanaf aanslagjaar 2022
Huur + huurvoordelen, verminderd met de buitenlandse belasting - forfaitaire kosten (10 %)	Geïndexeerd kadastraal inkomen (geen kostenaf trek)

materieel en outillering

	Tot en met aanslagjaar 2021	Vanaf aanslagjaar 2022
Niet verhuurd	Huurwaarde, verminderd met	Geïndexeerde kadastraal

		de buitenlandse belasting - forfaitaire kosten (40 %)	inkomen (geen kostenaftrek)
Verhuurd	aan een natuurlijk persoon die het noch geheel, noch gedeeltelijk gebruikt voor het uitoefenen van zijn beroepswerkzaamheid	Huur + huurvoordelen, verminderd met de buitenlandse belasting - forfaitaire kosten (40 %)	Geïndexeerd kadastraal inkomen (geen kostenaftrek)
	Andere (vb. aan een vennootschap)	Huur + huurvoordelen, verminderd met de buitenlandse belasting - forfaitaire kosten (40 %)	Huur + huurvoordelen, (geen kostenaftrek) - forfaitaire kosten (40 %), met een maximum van het kadastraal inkomen x 2/3 x revalorisatie-coëfficiënt (3) Minimum belastbaar inkomen = geïndexeerd kadastraal inkomen

(3) Door de koning bepaalde coëfficiënt, welke wordt verkregen door de gemiddelde waarde van de handelshuurprijzen en huurvoordelen op 1 januari van het jaar vóór dat waarnaar het aanslagjaar wordt genoemd te delen door de gemiddelde waarde van die huurprijzen en voordelen op het in artikel 486, WIB 92, bepaalde referentietijdstip.

3.2. Zijn de buitenlandse belastingen aftrekbaar?

35. Neen.

36. Het **kadastraal inkomen** stemt overeen met een gemiddeld normaal netto-inkomen van één jaar. Het kadastraal inkomen mag u dan ook niet verminderen met een buitenlandse belasting. Dit is ook zo voor in België gelegen onroerende goederen.

37. Wanneer het belastbaar inkomen wordt vastgesteld aan de hand van de **werkelijke huur en huurvoordelen** (bijvoorbeeld voor aan een vennootschap verhuurd onroerend goed), wordt onder netto-inkomen verstaan het brutobedrag van de inkomsten, verminderd met 40 % of 10 % als forfaitaire kosten, naargelang de aard van het onroerend goed.

Vanaf aanslagjaar 2022 is er bij de vaststelling van het onroerend inkomen geen onderscheid meer tussen in België en in het buitenland gelegen onroerende goederen. De buitenlandse belastingen zullen, zoals dit het geval is voor de onroerende voorheffing van in België gelegen onroerende goederen, niet bovenop het forfait in mindering worden gebracht.

Wanneer u in de aangifte in de personenbelasting de werkelijke huur en huurvoordelen van uw buitenlandse onroerende goederen moet vermelden zal u dus vanaf aanslagjaar 2022 de tijdens het belastbaar tijdperk verkregen huur en huurvoordelen vermelden, zonder aftrek van buitenlandse belastingen.

3.3. Wat met de onroerende inkomsten van mijn onroerend goed dat is gelegen in een land waarmee België een overeenkomst heeft gesloten om dubbele belasting te voorkomen?

38. Het belastbaar inkomen van uw buitenlands onroerend goed zal in aanmerking komen voor het bepalen van de belasting, maar die zal worden verminderd naar de verhouding tussen de inkomsten die zijn vrijgesteld en het geheel van de inkomsten (vrijstelling met progressievoorbehoud).

39. Over het vrij te stellen inkomen is dus geen inkomstenbelasting verschuldigd, maar het telt wel mee ter bepaling van het tarief over de andere inkomsten.

40. De vrijstelling vraagt u aan door in de passende rubriek van uw aangifte in de personenbelasting het land, de code en het bedrag waarvoor u de vrijstelling vraagt te vermelden.

3.4. Wat met de onroerende inkomsten van mijn onroerend goed dat is gelegen in een land waarmee België geen overeenkomst heeft gesloten om dubbele belasting te voorkomen?

41. Het belastbaar inkomen van uw buitenlands onroerend goed zal in aanmerking komen voor het bepalen van de belasting.

42. In dit geval wordt de belasting die verhoudingsgewijs op dit buitenlands onroerend inkomen betrekking heeft tot de helft teruggebracht (belastingvermindering van 50 % voor inkomsten van buitenlandse oorsprong).

43. Deze belastingvermindering vraagt u aan door in de passende rubriek van uw aangifte in de personenbelasting het land, de code en het bedrag te vermelden.

3.5. Moet ik nog een huurwaarde bepalen voor mijn buitenlandse onroerende goederen?

44. Neen. Door de wetwijziging geldt voortaan het kadastraal inkomen of de werkelijke huur en huurvoordelen, zoals dit het geval is voor de Belgische onroerende goederen.

45. De circulaire van 29.06.2016 over de vaststelling van de huurwaarde (4) is dan ook vanaf aanslagjaar 2022 niet meer van toepassing.

(4) [Circulaire AAFisc nr. 22/2016 \(nr. Ci.704.681\), d.d. 29.06.2016](#).

3.6. Ik moet in mijn aangifte de brutohuur vermelden. Welk bedrag moet ik vermelden?

46. Onder brutohuur wordt de huurprijs en de huurvoordelen van het inkomstenjaar verstaan.

47. Als huurprijs vermeldt u de huurgelden die u tijdens het inkomstenjaar verkreeg of ontving, d.w.z. de huurgelden die de huurder werkelijk betaalde.

48. Huurvoordelen zijn voordelen die u verkrijgt doordat de huurder allerlei lasten in uw plaats draagt (zoals belastingen, grote herstellingen, verzekeringspremie).

49. U mag geen andere kosten in mindering brengen van uw brutohuur. Bij de berekening van het belastbaar inkomen wordt immers een forfaitaire aftrek voor onderhouds- en herstellingskosten toegepast.

3.7. Ik heb in 2021 in het buitenland een tweede verblijf aangekocht. Welk kadastraal inkomen vermeld ik in de aangifte?

50. Het vastgestelde kadastraal inkomen stemt overeen met een gemiddeld normaal netto-inkomen van één jaar.

51. U bezat het onroerend goed slechts gedurende een deel van het jaar. U vermeldt dan ook het deel van het kadastraal inkomen dat slaat op de periode uitgedrukt in dagen waarin u dat onroerend goed in eigendom, bezit, erfpacht, opstal of vruchtgebruik had (zie hoofdstuk III. Praktijkvoorbeelden, nr. 69).

3.8. Ik ging een schuld aan die specifiek diende voor het verwerven of behouden van mijn tweede verblijf in het buitenland. Kan ik de betaalde interesten van deze schuld in mijn aangifte vermelden?

52. Ja. Deze interesten zijn aftrekbaar van het totale bedrag van uw onroerende inkomsten.

3.9. Ik verhuur mijn gebouw gelegen in een land waarmee België een overeenkomst heeft gesloten om dubbele belasting te vermijden aan een vennootschap. Ik ben bestuurder van deze vennootschap. Kan een deel van mijn huur als bezoldiging van bedrijfsleiders worden aangemerkt?

53. Ja.

Het gedeelte van de huurprijs en huurvoordelen dat meer bedraagt dan 5/3 van het kadastraal inkomen van het onroerend goed, vermenigvuldigd met de revalorisatiecoëfficiënt (5) wordt niet als onroerende inkomsten aangemerkt, maar als bezoldigingen van bedrijfsleiders.

(5) *Door de koning bepaalde coëfficiënt, welke wordt verkregen door de gemiddelde waarde van de handelshuurprijzen en huurvoordelen op 1 januari van het jaar vóór dat waarnaar het aanslagjaar wordt genoemd te delen door de gemiddelde waarde van die huurprijzen en voordelen op het in artikel 486, WIB 92, bepaalde referentietijdstip.*

Vermits vanaf aanslagjaar 2022 ook voor in het buitenland gelegen onroerende goederen de notie 'kadastraal inkomen' zal worden vastgesteld, kan de herkwalficatie ook van toepassing zijn.

54. De heffingsbevoegdheid voor het deel van die bezoldigingen dat als bezoldiging van bedrijfsleiders wordt geherkwalficeerd, zal net als het deel dat als onroerende inkomsten wordt gekwalficeerd, worden toegewezen aan het land waar het onroerend goed is gelegen.

In dit geval zal het belastbaar inkomen van uw buitenlands onroerend goed (zowel de als bezoldigingen van bedrijfsleiders geherkwalficeerde huur als de onroerende inkomsten) in aanmerking komen voor het bepalen van de belasting, maar zal die worden verminderd naar de verhouding tussen de inkomsten die zijn vrijgesteld en het geheel van de inkomsten (vrijstelling met progressievoorbehoud).

III. PRAKTIJKVOORBEELDEN

1. Vaststelling kadastraal inkomen

55. De voorbeelden betreffen aanslagjaar 2022 (inkomstenjaar 2021). Gezien de correctiefactoren voor aanslagjaar 2022 op datum van publicatie van deze circulaire nog niet gekend waren, wordt in de voorbeelden gebruik gemaakt van de correctiefactoren voor aanslagjaar 2021 (inkomstenjaar 2020).

1.1. Gebouwd onroerend goed

56. Het kadastraal inkomen van een gebouwd onroerend goed gelegen in het buitenland wordt vastgesteld op basis van de actuele normale verkoopwaarde die herleid wordt tot de waarde in 1975 via een correctiefactor en waarop een percentage van 5,3 % wordt toegepast.

57. Bijvoorbeeld, als de actuele normale verkoopwaarde (in 2020) van het buitenlands goed 400.000 euro bedraagt, zal het kadastraal inkomen van dit goed 1.410 euro bedragen, zijnde 400.000 euro gedeeld door 15,036 (correctiefactor 2020>1975) vermenigvuldigd met 5,3 %.

58. Indien de actuele normale verkoopwaarde niet gekend is, kan de verwervingsprijs worden gebruikt (buiten alle wijzigingen aan het goed en voor zover de verwerving in normale omstandigheden gebeurde).

59. Bijvoorbeeld, indien een goed gelegen in het buitenland verworven is in 2011 voor de som van 250.000 euro, zal het kadastraal inkomen van dit goed 1.010 euro bedragen, zijnde 250.000 euro gedeeld door 13,124 (correctiefactor 2011>1975) vermenigvuldigd met 5,3 %.

1.2. Nieuwe constructie op een terrein

60. Er wordt aangenomen dat de waarde van een nieuwbouw het resultaat kan zijn van de optelsom van de verwervingsprijs van de grond en de kosten van de constructie.

61. Bijvoorbeeld, het kadastraal inkomen van een nieuwe constructie opgericht in 2020 (kostprijs 250.000 euro) op een grond verworven in 2011 voor 100.000 euro zal als volgt worden berekend: 250.000 euro gedeeld door 15,036 (correctiefactor 2020>1975) vermeerderd met 100.000 euro gedeeld door 13,124 (correctiefactor 2011>1975), het totaal daarvan vermenigvuldigd met 5,3 %, zijnde 1.285 euro.

1.3. Grond

62. Het kadastraal inkomen van gronden wordt vastgesteld op basis van een schaal van 2 euro per hectare. Een terrein van 50 aren zal dus een kadastraal inkomen van 1 euro hebben. Een terrein van 20 aren zal een kadastraal inkomen van 0 euro hebben (na afronding).

1.4. Materieel en outillage

63. Het kadastraal inkomen van materieel en outillage is gebaseerd op de gebruikswaarde, die wordt berekend op basis van de investeringswaarde. Een investering van 100.000 euro betekent een gebruikswaarde van 30.000 euro (30 % van de investeringswaarde) en een kadastraal inkomen van 1.590 euro (5,3 % van de gebruikswaarde).

2. Vaststelling belastbaar onroerend inkomen

64. De voorbeelden betreffen aanslagjaar 2022 (inkomstenjaar 2021).

65. Onderstaande voorbeelden betreffen steeds een rijksinwoner die fiscaal als alleenstaande wordt aangemerkt. Ze zijn uitgewerkt in het kader van een aangifte via Tax-on-web.

2.1. Niet verhuurde woning

66. U bent eigenaar van een in Frankrijk gelegen woning. U gebruikt uw woning als tweede verblijf en verhuurt deze niet.

In 2021 betaalde u een buitenlandse onroerende belasting.

Het vastgestelde kadastraal inkomen bedraagt 1.150 euro.

Aangifte in de personenbelasting

U vermeldt in vak III naast de code 1106 een kadastraal inkomen van 1.150 euro. De buitenlandse onroerende belasting mag u niet in mindering brengen.

Uw onroerend goed is gelegen in een land waarmee België een overeenkomst heeft gesloten om dubbele belasting te vermijden (Frankrijk). Dat betekent concreet dat het onroerend inkomen in kwestie wordt vrijgesteld in België. Die vrijstelling vraagt u door in de passende rubriek van vak III het land (Frankrijk), de code (1106-58) en het bedrag waarvoor u de vrijstelling vraagt (1.150 euro) te vermelden.

Vaststelling belastbaar inkomen

Berekening geïndexeerde basis: $1.150 \text{ euro} \times 1,863 = 2.142,45 \text{ euro}$

Afgeronde geïndexeerde basis: 2.142,00 euro

Afgeronde geïndexeerde basis x 1,40 = 2.998,80 euro

Dit inkomen zal worden vrijgesteld met progressievoorbehoud (zie FAQ 3.3. Wat met de inkomsten van mijn onroerend goed dat is gelegen in een land waarmee België een overeenkomst heeft gesloten om dubbele belasting te voorkomen?).

2.2. Aan een particulier verhuurde woning

67. U bent eigenaar van een woning in een land waarmee België **geen** overeenkomst heeft gesloten om dubbele belasting te vermijden. U verhuurt deze woning aan een particulier die de woning niet voor zijn beroepswerkzaamheid gebruikt.

In 2021 betaalde U een buitenlandse onroerende belasting.

Het vastgestelde kadastraal inkomen bedraagt 1.100 euro.

Aangifte in de personenbelasting

U vermeldt in vak III naast de code 1106 een kadastraal inkomen van 1.100 euro. De buitenlandse onroerende belasting mag u niet in mindering brengen.

Uw onroerend goed is gelegen in een land waarmee België **geen** overeenkomst heeft gesloten om dubbele belasting te vermijden. Dat betekent concreet dat er een belastingvermindering van 50 % voor inkomsten van buitenlandse oorsprong mag worden verleend. Die vermindering vraagt u door in de passende rubriek van vak III het land, de code (1106-58) en het bedrag waarvoor u de vermindering vraagt (1.100 euro) te vermelden.

Vaststelling belastbaar inkomen

Berekening geïndexeerde basis: $1.100 \text{ euro} \times 1,863 = 2.049,30 \text{ euro}$

Afgeronde geïndexeerde basis: 2.049,00 euro

Afgeronde geïndexeerde basis x 1,40 = 2.868,60 euro

Voor dit inkomen zal een belastingvermindering worden toegestaan. (zie FAQ 3.4. Wat met de inkomsten van mijn onroerend goed dat is gelegen in een land waarmee België geen overeenkomst heeft gesloten om dubbele belasting te vermijden?).

2.3. Tijdens een deel van het jaar verhuurde vakantiewoning

68. U verhuurt een in Portugal gelegen gemeubelde vakantiewoning tijdens de maanden juli en augustus aan particulieren, zonder dienstleveringen. De totale huur bedraagt 4.000 euro.

In 2021 betaalde u een buitenlandse onroerende belasting.

Het vastgestelde kadastraal inkomen bedraagt 1.100 euro.

Aangifte in de personenbelasting

In vak III moet u naast de code 1106 zowel het kadastraal inkomen vermelden van een niet verhuurde woning als van een aan particulieren verhuurde woning. U vermeldt dus naast de code 1106 een kadastraal inkomen van 1.100 euro. De buitenlandse onroerende belasting mag u niet in mindering brengen.

Uw onroerend goed is gelegen in een land waarmee België een overeenkomst heeft gesloten om dubbele belasting te vermijden (Portugal). Dat betekent concreet dat het onroerend inkomen in kwestie wordt vrijgesteld in België. Die vrijstelling vraagt u door in de passende rubriek van vak III het land (Portugal), de code (1106-58) en het bedrag waarvoor u de vrijstelling vraagt (1.100 euro) te vermelden.

De bespreking van de roerende inkomsten (verhuur meubilair) valt buiten het bestek van deze circulaire.

Vaststelling belastbaar inkomen

Berekening geïndexeerde basis: $1.100 \text{ euro} \times 1,863 = 2.049,30 \text{ euro}$

Afgeronde geïndexeerde basis: 2.049,00 euro

Afgeronde geïndexeerde basis x 1,40 = 2.868,60 euro

Dit inkomen zal worden vrijgesteld onder progressievoorbehoud (zie FAQ 3.3. Wat met de inkomsten van mijn onroerend goed dat is gelegen in een land waarmee België een overeenkomst heeft gesloten om dubbele belasting te voorkomen?).

2.4. Tijdens het belastbaar tijdperk aangekochte woning

69. Op 15.03.2021 koopt u in Nederland een tweede verblijf aan.

Het vastgestelde kadastraal inkomen bedraagt 1.200 euro.

Aangifte in de personenbelasting

Het vastgestelde kadastraal inkomen stemt overeen met een gemiddelde jaarlijkse netto-inkomen. In vak III moet u dus naast de code 1106 een kadastraal inkomen vermelden van 960 euro (1.200 euro x 292/365). De buitenlandse onroerende belasting mag u niet in mindering brengen.

Uw onroerend goed is gelegen in een land waarmee België een overeenkomst heeft gesloten om dubbele belasting te vermijden (Nederland). Dat betekent concreet dat het onroerend inkomen in kwestie wordt vrijgesteld in België. Die vrijstelling vraagt u door in de passende rubriek van vak III het land (Nederland), de code (1106-58) en het bedrag waarvoor u de vrijstelling vraagt (960 euro) te vermelden.

Vaststelling belastbaar inkomen

Berekening geïndexeerde basis: 960 euro x 1,863 = 1.788,48 euro

Afgeronde geïndexeerde basis: 1.788,00 euro

Afgeronde geïndexeerde basis x 1,40 = 2.503,20 euro

Dit inkomen zal worden vrijgesteld onder progressievoorbehoud (zie FAQ 3.3. Wat met de inkomsten van mijn onroerend goed dat is gelegen in een land waarmee België een overeenkomst heeft gesloten om dubbele belasting te voorkomen?).

2.5. Verbouwde woning

70. U bent eigenaar van een in Frankrijk gelegen woning (tweede verblijf). Er werden verbouwingswerken aan de woning uitgevoerd. De verbouwingswerken werden op 01.10.2021 voltooid.

In 2021 betaalde u een buitenlandse onroerende belasting.

Het vastgestelde kadastraal inkomen van 1.000 euro wordt naar aanleiding van de voltooiing van de verbouwingswerken verhoogd tot 1.250 euro.

Berekening van het aan te geven kadastraal inkomen

Voor de vaststelling van het belastbaar onroerend inkomen wordt het verhoogde kadastraal inkomen geacht te bestaan vanaf de voltooiing van de verbouwingswerken.

Het in de aangifte te vermelden kadastraal inkomen bedraagt:

- vóór de voltooiing van de verbouwingswerken: 1.000 euro x 273 dagen / 365 dagen = 747,95 euro
- vanaf de voltooiing van de verbouwingswerken: 1.250 euro x 92 dagen / 365 dagen = 315,07 euro

Totaal kadastraal inkomen: 1.063,02 euro

Aangifte in de personenbelasting

U vermeldt in vak III naast de code 1106 een kadastraal inkomen van 1.063,02 euro. De buitenlandse onroerende belasting mag u niet in mindering brengen.

Uw onroerend goed is gelegen in een land waarmee België een overeenkomst heeft gesloten om dubbele belasting te vermijden (Frankrijk). Dat betekent concreet dat het onroerend inkomen in kwestie wordt vrijgesteld in België. Die vrijstelling vraagt u door in de passende rubriek van vak III het land (Frankrijk), de code (1106-58) en het bedrag waarvoor u de vrijstelling vraagt (1.063,02 euro) te vermelden.

Vaststelling belastbaar inkomen

Geïndexeerde kadastraal inkomen: 1.063,02 euro x 1,863 = 1.980,41 euro

Afgeronde geïndexeerde kadastraal inkomen: 1.980,00 euro

Afgeronde geïndexeerde basis x 1,40 = 2.772,00 euro

Dit inkomen zal worden vrijgesteld onder progressievoorbehoud (zie FAQ 3.3. Wat met de inkomsten van mijn onroerend goed dat is gelegen in een land waarmee België een overeenkomst heeft gesloten om dubbele belasting te voorkomen?).

2.6. Aan een vennootschap verhuurd gebouw

71. U verhuurde een in Nederland gelegen gebouw aan een vennootschap tot 30.11.2021. U ontving een totale huur van 27.500 euro. In december 2021 wordt het gebouw niet verhuurd.

Het vastgestelde kadastraal inkomen bedraagt 1.500 euro.

Berekening van het kadastraal inkomen voor

- de niet verhuurde periode: $1.500 \text{ euro} \times 31 \text{ dagen} / 365 \text{ dagen} = 127,40 \text{ euro}$
- de verhuurde periode: $1.500 \text{ euro} \times 334 \text{ dagen} / 365 \text{ dagen} = 1.372,60 \text{ euro}$

Aangifte in de personenbelasting

U vermeldt in vak III volgende gegevens

- naast de code 1106: een kadastraal inkomen van 127,40 euro
- naast de code 1109: een kadastraal inkomen van 1.372,60 euro
- naast de code 1110: 27.500,00 euro

De buitenlandse onroerende belasting mag u niet in mindering brengen.

Uw onroerend goed is gelegen in een land waarmee België een overeenkomst heeft gesloten om dubbele belasting te vermijden (Nederland). Dat betekent concreet dat het onroerend inkomen in kwestie wordt vrijgesteld in België. Die vrijstelling vraagt u door in de passende rubriek van vak III het land (Nederland), de codes (1106-58, 1109-55 en 1110-54) en de bedragen waarvoor u de vrijstelling vraagt (respectievelijk 127,40 euro, 1.372,60 euro en 27.500 euro) te vermelden.

Berekening van het belastbaar inkomen voor de niet verhuurde periode

Berekening geïndexeerde basis: $127,40 \text{ euro} \times 1,863 = 237,35 \text{ euro}$

Afgeronde geïndexeerde basis : 237,00 euro

Afgeronde geïndexeerde basis x 1,40 = 331,80 euro

Berekening van het belastbaar inkomen voor de verhuurde periode

Brutohuur	27.500 euro	27.500 euro
- kostenforfait	27.500 euro x 40 %= 11.000 euro, Te beperken tot 1.372,60 euro x 4,60 (6) x 2/3 = 4.209,31 euro	- 4.209,31 euro
Belastbaar inkomen	27.500 euro - 4.209,31 euro= 23.290,69 euro, met een minimum van: 1.372,60 euro x 1,863 = 2.557,15 euro Afgerond: 2.557,00 euro Verhoogd met 40 %= 3.579,80 euro	23.290,69 euro

(6) De revalorisatiecoëfficiënt voor het aanslagjaar 2022 is op het ogenblik van de publicatie van deze circulaire nog niet gekend. In het voorbeeld wordt de revalorisatiecoëfficiënt voor het aanslagjaar 2021 ter illustratie gebruikt.

Totaal belastbaar inkomen: $331,80 \text{ euro} + 23.290,69 \text{ euro} = 23.622,49 \text{ euro}$

Dit inkomen zal worden vrijgesteld onder progressievoorbehoud (zie FAQ 3.3. Wat met de inkomsten van mijn onroerend goed dat is gelegen in een land waarmee België een overeenkomst heeft gesloten om dubbele belasting te voorkomen?).

2.7. Grond

72. U bent eigenaar van een in Italië gelegen grond waarvoor een kadastraal inkomen van 2 euro werd vastgesteld.

In 2021 betaalde u een buitenlandse onroerende belasting.

Aangifte in de personenbelasting

U vermeldt in vak III naast de code 1107 als kadastraal inkomen een bedrag van 2 euro. De buitenlandse onroerende belasting mag u niet in mindering brengen.

Uw onroerend goed is gelegen in een land waarmee België een overeenkomst heeft gesloten om dubbele belasting te vermijden (Italië). Dat betekent concreet dat het onroerend inkomen in kwestie wordt vrijgesteld in België. Die vrijstelling vraagt u door in

de passende rubriek van vak III het land (Italië), de code (1107-57) en het bedrag waarvoor u de vrijstelling vraagt (2 euro) te vermelden.

Berekening van het belastbaar inkomen

Geïndexeerd KI: 2 euro x 1,863 = 3,73 euro

Afgerond KI: 4,00 euro

Dit inkomen zal worden vrijgesteld onder progressievoorbehoud (zie FAQ 3.3. Wat met de inkomsten van mijn onroerend goed dat is gelegen in een land waarmee België een overeenkomst heeft gesloten om dubbele belasting te voorkomen?).

IV. Inwerkingtreding

73. De wet van 17.02.2021 heeft uitwerking vanaf 01.01.2021. De wijzigingen inzake de personenbelasting zijn van toepassing vanaf aanslagjaar 2022.

V. Wetgeving

- Wet van 17.02.2021 houdende wijziging van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 op het vlak van de in het buitenland gelegen onroerende goederen (BS 25.02.2021).
- Artikelen 7, § 1, 8, 9, 13, 15, § 2, 445, 471, 472, 473, 478, 482/1, 483 en 494, § 1 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992.

Interne ref.: 726.754