

VASTGOED IN HET BUITENLAND

Reportage: Vincent Lambrecht

# Vastgoed in het buitenland zonder successierechten

Investeren in buitenlands vastgoed, heeft voordelen, maar de investeerder moet ook rekening houden met de ingewikkelde wetgeving in verband met het bezit van vastgoed in het buitenland.

**E**en Belg die in het buitenland een onroerend goed koopt, moet rekening houden met het feit dat daar in België successierechten op betaald moeten worden. Die successierechten verschillen per land.

## Belgische successierechten

Als Belg houdt u er best rekening mee dat zolang u in België woont, uw wereldwijde vermogen onderhevig is aan Belgische successierechten. Waar u ook een vakantiewoning koopt, de waarde ervan moet op datum van overlijden opgenomen worden in de successieaangifte. In het slechtste geval wordt het buitenverblijf dubbel belast, één keer in het land van de ligging, en nog eens in België. Weliswaar biedt artikel 17 van het successiewetboek een oplossing, gezien dat artikel een verrekening toelaat. Dat betekent dat de eventueel in het buitenland betaalde successierechten afgetrokken kunnen worden van de Belgische successierechten op de buitenlandse woning.

## Spanje

Wanneer een Spaanse vakantiewoning deel uitmaakt van de nalatenschap van een Belgisch inwoner, moeten de erfgenamen de waarde ervan opnemen in de aangifte van nalatenschap in België. Spanje is ook bevoegd om successierechten te heffen, maar alleen over situsgoederen (Spaans vastgoed, aandelen van een Spaanse vennootschap, enzovoort). De Spaanse tarieven bedragen 7,65% tot 34% in rechte lijn en tussen echtgenoten op basis van

de marktwaarde van het overgedragen goed. In die mate dat de successierechten in België hoger zijn dan de Spaanse successiebelasting, zullen er bijkomend Belgi-

In landen waar schenkingsrechten nagenoeg onbestaande zijn, kan vastgoed best ter plaatse geschonken worden.

sche successierechten verschuldigd zijn. (Art 17W. Succ.). In België is de schenking van een op Spaans grondgebied gelegen vakantiewoning vrijgesteld van schenkingsrechten. Dat kan dus een oplossing zijn, hoewel er in dat geval Spaanse schenkingsrechten betaald moeten worden waarvoor dezelfde tarieven gelden als voor de successierechten.

## Frankrijk

België heeft een verdrag ter vermindering van dubbele belasting afgesloten met Frankrijk. Daardoor kunnen Franse successierechten in de Belgische aangifte afgetrokken worden. De waarde van de vakantiewoning wordt wel meegerekend om het tarief in België te bepalen. Dat opduweffect zorgt ervoor dat het onroerend goed in Bel-

Onder een bepaalde waarde zijn er in Italië geen schenkingsrechten verschuldigd en bovendien moeten er geen Belgische schenkingsrechten betaald worden.

## Wat te onthouden?

→ Het spreekt voor zich dat niet alleen het aantal dagen zon per jaar een rol speelt bij de aanschaf van een buitenlands onroerend goed, maar ook de fiscale aspecten die verbonden zijn aan het bezit van een buitenlandse vakantiewoning. Bepaalde landen hanteren een vrijstelling wat successierechten betreft. In landen waar schenkingsrechten ook nagenoeg onbestaande zijn, kan vastgoed best ter plaatse geschonken worden. Omdat de aktes hier niet verplicht geregistreerd moeten worden, kan dat zonder extra belasting in België. Een degelijke vermogensplanning kan ervoor zorgen dat de fiscale druk beperkt blijft.

THINKSTOCK

gië zwaarder belast kan worden. De Franse successierechten bedragen 5 tot 40%, afhankelijk van de verkoopwaarde van het onroerend goed. Sinds de wet Sarkozy in voege trad, bestaan er in Frankrijk uitgebreide vrijstellingen voor schenkingen tussen echtgenoten en wettelijk samenwonende partners, en aan kinderen. Die vrijstelling bedraagt momenteel net geen 157.000 euro. Bovendien kunnen dergelijke vrijstellingen om de zes jaar opnieuw verkregen worden. Aangezien de schenking van Frans vastgoed dezelfde tarieven en vrijstellingen volgt, kan men een successieplanning uitwerken door na de aankoop een fiscaal voordelige schenking te doen.

### Italië

Tussen België en Italië bestaat er geen dubbelbelastingverdrag op het gebied van successierechten. Wie wil genieten van *la dolce vita* houdt er best rekening mee dat er een successieverklaring neergelegd moet worden bij het Ufficio del Registro, waar het verschuldigde bedrag aan successierechten berekend wordt. Daarvoor geldt een vast tarief van 4% op de nettowaarde van de erfenis, en dan nog alleen op het gedeelte boven de 1 miljoen euro. Die schijf wordt bovendien per erfgenaam berekend. De rechten worden verhoogd met een soort kadastrale belasting en een hypotheekrecht, samen 3% verschuldigd op de kadastrale waarde van de onroerende goederen, wat in de praktijk vaak afwijkt van de verkoopwaarde. Aangezien voor schenkingen dezelfde interessante tariefschalen gelden, kan het verstandig zijn om het vakantiehuis in Italië na de aankoop te schenken. Onder een bepaalde waarde zijn er in Italië geen schenkingsrechten verschuldigd en bovendien moeten er geen Belgische schenkingsrechten betaald worden.

### Portugal

Portugal gaat nog een stap verder dan Italië, omdat er totaal geen successierechten zijn op verervingen tussen echtgenoten of naar kinderen toe, zelfs niet voor vastgoed in de hogere prijsklasse. Houd wel rekening met het feit dat Portugese buitenverblijven altijd in de Belgische successieaangifte opgenomen moeten worden. Dergelijk vastgoed kan in Portugal wel volledig vrij van schenkingsrechten geschonken worden. ■

## FISCAAL WEETJE

Reportage: Didier Van Laere, advocaat-vennoot, De Broeck-Van Laere & Partners

# Energiebesparende investeringen: verplichte factuurvermeldingen

**Wie een belastingvermindering wil voor energiebesparende investeringen, moet een factuur kunnen voorleggen waarop de aannemer attesteert dat de werken aan de wettelijke voorwaarden voldoen.**

**V**anaf kalenderjaar 2010 wordt niet meer in alle gevallen een belastingvermindering verleend voor een energiebesparende investering in een woning. De belangrijkste beperking is dat de woning in de meeste gevallen minstens vijf jaar oud moet zijn op het moment dat de werken beginnen. Daarom komt er een aanpassing van de voorgeschreven formule waarmee de aannemer op de factuur bevestigt dat de uitgave aan de wettelijke voorwaarden voor de belastingvermindering voldoet. Die formule wordt uitgebreid met het zinnetje: „(ik bevestig dat) de werken zijn uitgevoerd in een woning die, volgens de informatie verstrekt door (de klant), sinds ten minste vijf jaar in gebruik genomen is als woning op (datum van de aanvang van de werken)”. Als de belastingvermindering ook geldt voor woningen die minder dan vijf jaar oud zijn, is dat zinnetje niet nodig. De aannemer mag dus voortgaan op de informatie van de klant hem, maar die klant moet wel aan de fiscus kunnen bewijzen dat zijn woning oud genoeg was. De documenten die dat bewijzen, moet hij ter beschikking van de fiscus houden.

Een tweede nieuw gegeven dat de aannemer op de factuur moet vermelden, is de datum van aanvang van de werken. Dat moet hij alleen doen voor de investeringen die ook nog recht geven op een belastingvermindering als de woning minder dan vijf jaar oud is. De ouderdom van de woning is in dat geval niet van belang om te bepalen of de belastingplichtige recht heeft op de vermindering, maar wel om te bepalen of de belastingvermindering overdraagbaar is naar volgende belastbare tijdperken. Dat voor-

deel wordt alleen verleend als de woning minstens vijf jaar oud is op het moment dat de werken beginnen.

Een derde nieuwigheid is dat de belastingplichtige een door de aannemer uitgereikt document ter beschikking van de fiscus moet houden waarin desgevallend de totale factuurprijs opgesplitst wordt over de verschillende categorieën van energiebesparende investeringen. Dat is nodig omdat het fiscale regime niet hetzelfde is voor elke investering. Voor de installatie van een systeem van waterverwarming door middel van zonne-energie en voor de plaatsing van fotovoltaïsche zonnepanelen geldt namelijk een verhoogde belastingvermindering van 3600 euro, in plaats van de gewone vermindering van 2770 euro. Vanaf volgend jaar geldt dat overigens alleen nog maar voor de laatstgenoemde categorie.

De nieuwe regels gelden vanaf (het hele) kalenderjaar 2010. Maar omdat het Koninklijk Besluit zo laat gepubliceerd is,

**Vanaf kalenderjaar 2010 moet een woning in de meeste gevallen minstens vijf jaar oud zijn voor de eigenaar een belastingvermindering kan krijgen voor energiebesparende investeringen.**

toont de fiscus zich soepel voor facturen die al uitgereikt werden voor de datum van publicatie van het KB (22 september 2010). Die zullen geacht worden te voldoen aan de nieuwe verplichte factuurvermeldingen als ze conform de tot nu toe geldende regels opgesteld zijn. Dus aannemers hoeven geen nieuwe facturen op te maken, en de belastingvermindering voor aanslagjaar 2011 (inkomsten van 2010) is veilig. ■