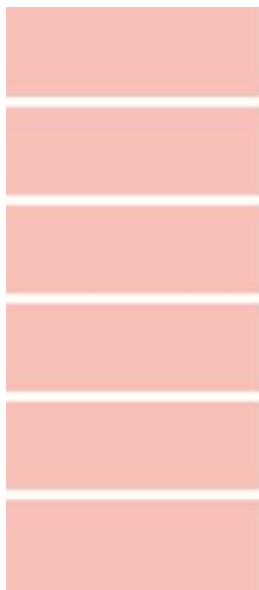




Knowledge is expensive,
but realise what stupidity can cost you



Arrest Europees Hof van Justitie maakt buitenlandse vakantiewoning goedkoper?



Eigen foto - Artikel uit de tijd – commentaar Prof. Michel Maus

Wie een Franse, Spaanse of Italiaanse vakantiewoning heeft, zal in veel gevallen wat minder belastingen moeten betalen. Dat is het gevolg van een arrest van het Europees Hof van Justitie.

Vakantiewoning in
buitenland goedkoper
door EU arrest?

Het Europees Hof van Justitie heeft vorige week donderdag in alle stilte een arrest geveld dat grote gevolgen heeft voor Belgen met een vakantiewoning in Frankrijk, Spanje, Italië of een ander EU-land. Ze betalen namelijk belastingen op de 'werkelijke huurwaarde' van die woning. Het Europees Hof van Justitie vindt dat dat niet kan.

22-09-2014 pag. 1

Het arrest, dat pas gisteren bekendraakte, heeft een impact op een grote groep mensen. Naar schatting 350.000 Belgische gezinnen hebben een tweede verblijf, blijkt uit cijfers van het studiebureau Wes Research & Strategy. Van hen hebben zo'n 140.000 gezinnen

een vakantieverblijf in het buitenland. Twee van die Belgen trokken naar de rechtbank van Antwerpen, omdat ze het niet eens zijn met de manier waarop ze op die buitenlandse woning worden belast. De Antwerpse rechtbank speelde de vraag door naar het Europees Hof van Justitie.

De fiscus hanteert namelijk twee maatstaven. In ons land worden de inkomsten uit een woning - of de huur die men uitspaart door er zelf te wonen - geraamd via het kadastraal inkomen. Doorgaans ligt dat kadastraal inkomen, dat steunt op de prijzen van de huurmarkt van 1975, een pak lager dan de werkelijke huurprijzen.

Voor woningen in het buitenland werkt de Belgische fiscus op een andere manier. Daar gaat ze wel op zoek naar **de 'werkelijke huur- inkomsten'**. In de wet staat niet duidelijk omschreven wat daar mee wordt bedoeld, **waardoor de fiscus zelf mag kiezen wat die huurinkomsten zijn.**

Ze kan bijvoorbeeld op websites kijken tegen welke prijzen gelijkaardige appartementen of verblijven worden verhuurd en die bedragen overnemen. Het Europees Hof van Justitie vindt dat discriminerend en eist dat de Belgische fiscus voor alle woningen dezelfde maatstaf gebruikt.

De uitspraak gaat voor alle duidelijkheid niet over de onroerende voorheffing die men op een woning betaalt. **Voor een buitenverblijf in Frankrijk betaalt de Belg die onroerende voorheffing aan de Franse fiscus.** De uitspraak gaat over de personenbelasting. Daar staan de inkomsten vermeld. **En hoe hoger ze zijn, hoe sneller ze het inkomen in een hogere belastingschijf duwen.** Het Europees Hof van Justitie antwoordde op een prejudiciële vraag van een Belgische rechter. Volgens professor fiscaal recht Michel Maus is de impact van het arrest groot: **'De parameter die gebruikt wordt om de belasting te berekenen, is discriminerend in vergelijking met het kadastraal inkomen. Dat maakt dat de tweede verblijven in het buitenland niet belast kunnen worden omdat er geen parameter is. Wie een aanslagbiljet in de bus krijgt en belast wordt op de huurwaarde, kan bezwaar indienen.'**

De Belgische overheid komt nu onder druk om de discriminatie te doen verdwijnen. In theorie kan ze dat op twee manieren doen. **Ofwel herschrijft ze de wet zodat huur-inkomsten uit het buitenland ook berekend worden op basis van het kadastraal inkomen. Dat betekent dat eigenaars van een vakantiewoning beter af zijn.**

Ofwel kiest ze de andere weg en besluit ze dat Belgen ook op hun binnenlandse woningen belastingen moeten betalen op de echte huurwaarde. Dat zou een revolutie voor de vastgoedfiscaliteit betekenen.

De Belgische overheid zal het probleem in ieder geval moeten aanpakken. De traditie wil dat de Europese Commissie na een dergelijke zaak ook een inbreukprocedure - in dit geval tegen België - start om de wetgeving ook formeel te laten wijzigen. Het Hof van Justitie wijst er op dat in de Europese Unie een vrij verkeer van kapitaal bestaat. Er mogen daarom geen wetten bestaan die inwoners ontmoedigen om onroerend goed in andere EU-landen te kopen, en ze daarentegen fiscaal aanmoedigen om vooral in eigen land woningen te kopen. **Of vrij vertaald: het mag voor de Belgische fiscus niet uitmaken of uw vakantiewoning in Knokke of in de Provence staat.**

Vakantiewoning in
buitenland goedkoper
door EU arrest?

22-09-2014 pag. 1



Eddy Claesen
Family Business Advisor - Mediator
Accountant - Tax Consultant

Kuilenstraat 16 • B-3600 Genk
tel.: +32 89 32 91 10 • fax: +32 89 32 91 19
eddy.claesen@claesen.be • www.claesen.be