

De belasting van buitenlandse huurinkomsten: een typisch ‘*compromis à la belge*’

Arrest HvJ 12 november 2020 - Op 12 november 2020 veroordeelde het Europees Hof van Justitie¹ de Belgische Staat tot een boete van 2 miljoen euro en een dwangsom van 7.500 euro per dag omdat België naliet haar fiscale wetgeving aan te passen op het vlak van de belasting van huurinkomsten uit (buitenlandse) onroerende goederen. Het Europees Hof van Justitie heeft geoordeeld dat België zijn verplichtingen inzake het vrij verkeer niet nakomt wanneer de belastbare grondslag voor in België gelegen onroerende goederen in bepaalde gevallen wordt berekend op basis van het (fictieve en doorgaans lage) kadastrale inkomen, terwijl voor in het buitenland gelegen onroerende goederen de reële huurwaarde in aanmerking wordt genomen.

Aan deze uitspraak gaat een hele voorgeschiedenis vooraf zodat deze niet onverwacht kwam.

Voor een goed begrip van de besproken materie wordt vooreerst de huidige behandeling weergegeven in de personenbelasting van onroerende inkomsten behaald uit goederen gelegen in België en in het buitenland (I).

Daarna wordt bekeken wat er voorafging aan de uitspraak van het Hof van Justitie van 12 november 2020 (II).

Tot slot bespreken we het wetgevende initiatief dat komaf zou moeten maken met de fiscale ongelijkheid (III) en onderwerpen we deze fiscale saga aan een kritische blik (IV).

I. Huidige behandeling in de personenbelasting van onroerende inkomsten uit goederen gelegen in België en het buitenland.

Onderscheid verhuurd vs onverhuurd vastgoed - Inkomsten uit onroerende goederen worden in de personenbelasting verschillend belast naargelang het gaat om verhuurd, dan wel onverhuurd onroerend goed.

Niet verhuurd vastgoed - Niet verhuurde onroerende goederen die **in België** zijn gelegen, worden belast op grond van het kadastraal inkomen (al dan niet verhoogd met 40% naargelang het gaat over gebouwen of gronden).

Indien deze onroerende goederen **in het buitenland** zijn gelegen, wordt steeds als belastbare grondslag de gemiddelde jaarlijkse bruto huurwaarde genomen (artikel 7, §1, 1°, b) WIB 1992), verminderd met 40% (voor gebouwen) of 10% (voor gronden).

Verhuurd vastgoed - Verhuurd vastgoed dat **in België** gelegen is, wordt nog steeds belast op grond van het kadastraal inkomen (eventueel verhoogd met 40% indien het een gebouw betreft en niet louter een grond) *voor zover* er verhuurd wordt aan particulieren of rechtspersonen die het goed niet gebruiken voor beroepsdoeleinden (private verhuur).

Als het verhuurd vastgoed zich daarentegen **in het buitenland** bevindt, dan is het belastbaar inkomen gelijk aan het totale bedrag van de huurprijs en de huurvoordelen, verminderd met een forfaitaire aftrek van 40% (gebouwen) of 10% (gronden).

¹ HvJ C-842/19 van 12 november 2020

Ongelijke fiscale behandeling tussen Belgisch en buitenlands vastgoed - Er is dus op het eerste zicht een ongelijke fiscale behandeling naargelang het vastgoed zich in België bevindt (belasting op basis van het KI) dan wel in het buitenland (belasting op de werkelijke huurinkomsten).

Die ongelijkheid is mede het gevolg van het niet meer actueel zijn van het KI als belastbare basis voor huurwoningen. Het KI werd voor het eerst vastgesteld in 1975 en is – behoudens indexering sinds 1991 – niet meer in lijn gebracht met de waarde-evolutie van woningen. Gemiddeld vertegenwoordigt het KI maar slechts één vijfde van de netto-huurwaarde van de woning.

Hoewel men als Belgisch rijksinwoner wordt belast op het wereldwijd inkomen (artikel 5 WIB 1992), zal er gelet op de verschillende internationale verdragen ter voorkoming van dubbele belasting die België heeft gesloten, geen effectieve belasting in België plaatsvinden op het huurinkomen uit vastgoed uit het buitenland. Dit wordt immers op grond van de bilaterale verdragen belast in het land waar het goed gelegen is. Evenwel zal dit inkomen toch moeten worden aangegeven in de Belgische belastingaangifte om het toepasselijk belastingtarief te bepalen (het zgn. 'progressievoorbehoud').

Welke huurwaarde moet u aangeven voor buitenlands vastgoed? - Om te weten welk bedrag voor buitenlandse onroerende goederen moet worden aangegeven in de Belgische fiscale aangifte, dient dus een onderscheid te worden gemaakt tussen niet-verhuurd (de gemiddelde brutohuurwaarde) en verhuurd (daadwerkelijk ontvangen huur en huurvoordelen) onroerend goed in het buitenland.

De gemiddelde brutohuurwaarde kan u in principe zelf begroten. De hierna besproken circulaire² laat immers toe het buitenlands equivalent van het Belgische kadastraal inkomen te gebruiken en voorziet zelf in een begrotingsvoorbeeld voor huurinkomsten uit vastgoed in **Frankrijk**. Die bestaat erin dat de zogenaamde '*base d'imposition*' waarop de '*taxe foncière*' (onroerende voorheffing) is gebaseerd wordt vermenigvuldigd met een factor twee (of factor 1,25 voor onbebouwde onroerende goederen).

Voor vastgoed in **Nederland** wordt een jaarlijks variërend percentage van de WOZ-waarde (d.i. de Waarde van Onroerend Zaken) genomen. Voor **Spanje** kan u 2 % of 1,1%, afhankelijk van het feit of de kadastrale waarde voor of na 1994 is bepaald, van de 'valor catastral' nemen om de jaarlijkse brutohuurwaarde te bepalen. Het **Italiaans** equivalent houdt een iets wat moeilijkere formule in waarbij de '*rendita catastrale*' wordt verhoogd met respectievelijk 5% voor bebouwde onroerende goederen respectievelijk 25% voor een onbebouwd onroerend goed waarna dit bedrag nog eens wordt vermenigvuldigd met 4/3.

Voor **Duits** of **Portugees** vastgoed waar er geen lokaal equivalent is van het kadastraal inkomen bestaat de mogelijkheid om de brutohuurwaarde te vermenigvuldigen met een factor van 0,225 aangezien Europa heeft geoordeeld dat het kadastraal inkomen in België gemiddeld bekeken 22,5% van de werkelijke huurwaarde representeert. Daar kan aan worden toegevoegd dat van al deze bruto-inkomsten de lokale belasting, een kostenforfait van 40% (desgevallend 10% voor gronden) en eventuele interesten afkomstig van een lening mogen worden afgetrokken.

Het valt daarbij vooral op dat er **geen algemene begrotingsmethode** wordt toegepast maar er voor elk land apart een specifieke methode dient te worden toegepast. Een meer uniforme methode om de gemiddelde bruto-huurwaarde te bepalen lijkt daarbij de voorrang te genieten.

II. Wat voorafging

² administratieve circulaire Nr. 22/2016 (nr. Ci.704.681) d.d. 29.06.2016

a) *Inbreukprocedure in 2007 door de Europese Commissie*

Reeds in 2007 werd België door de Europese Commissie in gebreke gesteld wegens een mogelijke inbreuk op de beginselen inzake vrij kapitaalverkeer. De inbreuk vloeide voort uit de verschillende methoden om de belastbare inkomsten van onroerende goederen vast te stellen naargelang een onroerend goed in België dan wel in een andere staat gelegen is. Volgens de Commissie worden in het kader van de inkomstenbelasting de buitenlandse onroerende inkomsten van Belgische ingezetenen minder gunstig behandeld dan inkomsten uit in België gelegen onroerende goederen.

Reeds in 2012 beloofde België haar wetgeving aan te passen - Op 26 maart 2012 heeft de Commissie een met redenen omkleed advies uitgebracht. Reeds op 9 oktober 2012 heeft België aangegeven dat het instemde met het standpunt van de Commissie en heeft zich ertoe verbonden een wetsontwerp op te stellen om een einde te maken aan deze inbreuk.

Schorsing van de inbreukprocedure - Deze inbreukprocedure werd geschorst gezien inmiddels (in 2013) het Europese Hof van Justitie was gevat bij wijze van prejudiciële vraag over de fiscale behandeling in België van een in Frankrijk gelegen onroerend goed, hetgeen heeft geleid tot nagemeld arrest van 11 september 2014.

b) *Arrest Europees Hof van Justitie (C-489/13) van 11 september 2014*

Prejudiciële vraag in 2013 door het Hof van Beroep van Antwerpen - Op 10 september 2013 stelde het Hof van Beroep van Antwerpen een prejudiciële vraag aan het Europees Hof van Justitie over de fiscale behandeling in België van een in Frankrijk gelegen onroerend goed.

Weliswaar beperkt tot niet verhuurd vastgoed - Meer bepaald wenste het Antwerpse Hof van Beroep te weten of artikel 56 EG-Verdrag³ zich verzet tegen het belasten in een lidstaat van in een andere lidstaat niet-verhuurde onroerende goederen op een andere basis dan hun lokale kadastraal inkomen, inzonderheid in dit geval gesteld dat het lokale kadastraal inkomen op een gelijkaardige manier wordt bepaald als het Belgische kadastraal inkomen van Belgische onroerende goederen.

Deze vraag werd beantwoord in een arrest van het Europees Hof van Justitie van 11 september 2014⁴.

Het Europees Hof stelt vooreerst vast dat er een verschil in fiscale behandeling bestaat tussen enerzijds Belgisch niet-verhuurd vastgoed en anderzijds buitenlands niet-verhuurd vastgoed

Zo wordt inkomen uit buitenlands (in casu: Frankrijk) niet-verhuurd onroerend goed bepaald op een huurwaarde die hoger is dan het kadastraal inkomen van een vergelijkbaar in België gelegen goed. Hoewel op grond van het dubbelbelastingverdrag gesloten tussen België en Frankrijk, de onroerende inkomsten van dat goed uitsluitend in Frankrijk worden belast, kan de Belgische fiscus wel met deze buitenlandse inkomsten rekening houden om het in België toepasselijk belastingtarief te bepalen (het zgn. "progressievoorbehoud"). - **Buitenlands niet verhuurd vastgoed kan onderworpen zijn aan een hoger belastingtarief** - Als gevolg daarvan is het mogelijk dat de belastbare inkomsten van Belgische ingezetenen die eigenaar zijn van een in een andere lidstaat dan België gelegen niet-verhuurd onroerend goed, worden onderworpen aan een hoger belastingtarief dan het tarief dat geldt voor deze inkomsten van deze ingezetenen die een vergelijkbaar goed in België hebben.

³ Thans artikel 63 VWEU

⁴ HvJ C-489/13 van 11 september 2014

Dit maakt investeren in buitenlands vastgoed minder interessant - Deze regeling roept een verschil in behandeling in het leven die Belgische ingezetenen kan ontmoedigen om in andere lidstaten dan België investeringen in onroerend goed te doen, hetgeen op grond van het fundamenteel beginsel inzake vrij verkeer van kapitaal (artikel 63 VWEU) in beginsel verboden is. (overweging 24)

Geen rechtvaardigingsgrond - Gezien er volgens het Hof voor deze beperking van het vrij kapitaalverkeer geen rechtvaardigingsgrond in de zin van artikel 65 VWEU bestaat, dient artikel 63 VWEU aldus te worden uitgelegd dat het zich verzet tegen een regeling van een lidstaat als die in het hoofdgeding, voor zover zou blijken dat bij de toepassing van een in een dubbelbelastingverdrag vervat progressievoorbehoud een hoger tarief in de inkomstenbelasting van toepassing kan zijn enkel doordat de methode voor vaststelling van de inkomsten van een onroerend goed ertoe leidt dat de inkomsten van in een andere lidstaat gelegen niet-verhuurd onroerend goed worden bepaald op een hoger bedrag dan de inkomsten van een in eerstbedoelde lidstaat gelegen dergelijk goed. (overweging 34)

c) Circulaire Nr. 22/2016 (nr. Ci.704.681) d.d. 29.06.2016

Het antwoord van de Belgische fiscus - Het antwoord van de Belgische belastingadministratie nam de vorm aan van een **administratieve circulaire Nr. 22/2016 (nr. Ci.704.681) d.d. 29.06.2016** waarbij er een versoepelde interpretatie werd aangereikt die erin bestond dat er voor wat betreft onroerende inkomsten van in het buitenland gelegen niet verhuurde onroerende goederen, rekening werd gehouden met de ‘*door een buitenlandse overheid vastgestelde of uitdrukkelijke goedgekeurde waarde*’ in plaats van de reële huurwaarde. Deze waarde geldt niet als een verplichting, maar is een mogelijkheid waarvan de belastingplichtige in het kader van zijn onroerende inkomsten gebruik kan maken (randnummer 9, circulaire Nr. 22/2016 (nr. Ci.704.681)).

Deze waarde kon dus drie vormen aannemen gaande van de ‘voor dat goed geschatte brutohuur’, ‘een forfaitair geraamde brutohuur (op basis van bijvoorbeeld referentiepercenten) of ‘het belastbaar inkomen voor dat goed’.

Kritiek op de circulaire - Als we een kritische blik werpen op deze circulaire kunnen we niet anders dan de volgende opmerkingen formuleren. Op **inhoudelijk vlak** kan er worden bemerkt dat deze administratieve versoepeling zich tot de niet-verhuurde goederen beperkt en dat de door de buitenlandse autoriteiten vastgestelde huurwaarden die in aanmerking komen voor de aldaar vast te stellen belastingen niet zelden hoger zijn dan de reële marktconforme huurprijzen waardoor er een *de facto* hogere Belgische belasting tot stand komt door het principe van het progressievoorbehoud. Voor wat betreft *privaat verhuurd vastgoed* blijft de ongelijke fiscale behandeling en de belemmering van het vrij kapitaalverkeer, overeind.

Op **vormelijk vlak** moet de circulaire qua rechtskracht het onderspit delven voor de bepalingen van het WIB 1992. Verder heeft deze omzendbrief een veeleer interpretatieve aard daar ze erin voorziet om verduidelijkingen aan te brengen bij de toepassing van de desbetreffende bepalingen uit het WIB 1992.

d) Arrest Europees Hof van Justitie C-110/17 van 12 april 2018

De Europese Commissie zet de inbreukprocedure verder - Gelet op stilzitten van de Belgische wetgever en gelet op het arrest van 11 september 2014, heeft Europese Commissie de inbreukprocedure die reeds was aangevat in 2007 voortgezet. Dit mondde uit in een arrest van het Europees Hof van Justitie d.d. 12 april 2018.

Ditmaal betreft het zowel verhuurd als niet verhuurd vastgoed - Het Hof buigt zich opnieuw over de vraag of de verschillende waardering van het onroerend inkomen afhankelijk van de

ligging het onroerend goed in België dan wel in het buitenland tot een verschil in behandeling leidt dat haaks staat op het vrij verkeer van kapitaal.

Om op die vraag te antwoorden, dringt een vergelijking tussen de kadastrale waarde, de huurwaarde en de daadwerkelijke huur, die kan worden verkregen op de huurmarkt, zich op. – **de kadastrale waarde ligt lager dan de reële huurwaarde** - Daarbij komt het Europees Hof van Justitie in haar arrest van 12 april 2018 tot de conclusie dat wat de in België gelegen onroerende goederen betreft, de kadastrale waarde lager ligt dan de huur die op de Belgische huurmarkt kan worden verkregen. Tot diezelfde conclusie kwam ook de Hoge Raad voor Financiën al in haar advies van mei 2020 waarin het stelde dat 'het kadastraal inkomen geen betrouwbare maatstaf meer is om de belastbare basis van de onroerende inkomsten te bepalen' gelet op het gebrek aan een volwaardige perequatie sinds 1975 (pagina 158 Advies Hoge Raad Financiën). Daarnaast meent het Hof dat de reële huurwaarde zich op gelijke hoogte bevindt met de gemiddelde jaarlijkse brutohuur.

Deze vaststelling heeft op haar beurt dan weer tot gevolg dat het inkomen van een niet in België gelegen onroerend goed wordt overgewaardeerd vergeleken met het inkomen van een in België gelegen onroerend goed (overweging 49). De vermindering van de reële huurwaarde met de in het buitenland betaalde belastingen heeft geen fundamentele invloed op dit verschil tussen de huurwaarde en de kadastrale waarde. Deze overschatting aan inkomsten leidt zonder meer tot een **hogere belastinggrondslag** in vergelijking met de situatie waarbij er voor een kadastrale waarde zou worden geopteerd zoals dat voor de in België gelegen onroerende goederen het geval is.

Gelet op het in de dubbelbelastingverdragen ontwikkelde **systeem van vrijstelling met progressievoorbehoud** waarbij de inkomsten zijn vrijgesteld van Belgische belasting maar evenwel worden opgenomen in de belastinggrondslag overeenkomstig artikel 155 WIB92, heeft deze discrepantie zonder twijfel een **hogere belastingtarief** tot gevolg.

Verboden belemmering van het vrij kapitaalverkeer - De betwiste regeling houdt een verschil in behandeling in en maakt een verboden beperking uit op het vrij verkeer van kapitaal zoals voorzien door artikel 63 VWEU, waarvoor geen rechtvaardiging om dwingende redenen van algemeen belang werd aangevoerd.

België wordt formeel veroordeeld - Het Hof besluit dan ook dat België de verplichtingen inzake vrij kapitaalverkeer schendt doordat zij fiscale wetgeving handhaaft die toelaat om inkomen uit Belgisch niet verhuurd vastgoed, hetzij privaat verhuurd vastgoed, te belasten op basis van de kadastrale waarde van deze onroerende goederen, terwijl inkomen uit buitenlands vastgoed wordt belast op grond van de reële huurwaarde.

e) Arrest Europees Hof van Justitie (C-842/19) van 12 november 2020

België blijft stilzitten - In navolging van het arrest van het Hof van Justitie van 12 april 2018, heeft de Europese Commissie, na verscheidene malen bij de Belgische autoriteiten te hebben geïnformeerd naar de stand van zaken betreffende de uitvoering van dit arrest, België formeel in gebreke gesteld op 9 november 2018.

Door deze ingebrekestelling had België nog tijd tot 9 januari 2019 om zich in regel te stellen met het arrest en haar wetgeving aan te passen.

Opnieuw liet België na de noodzakelijke maatregelen te nemen.

De Commissie brengt de zaak opnieuw voor het Hof van Justitie - De Commissie heeft dan ook op 19 november 2019 de Belgische Staat opnieuw voor het Hof van Justitie gedaagd, wegens het blijvend stilzitten om het arrest correct uit te voeren.

Het Hof stelt vast dat België in gebreke is gebleven om de verplichtingen die het Unierecht aan de lidstaten oplegt om het arrest van 12 april 2018 correct en tijdig uit te voeren. In haar

overweging 14 stelt het Hof dat « *il convient de constater que, en n'ayant pas pris, à la date à laquelle a expiré le délai imparti dans la lettre de mise en demeure émise par la Commission, à savoir le 9 janvier 2019, les mesures nécessaires que comportait l'exécution de l'arrêt du 12 avril 2018, Commission/Belgique (C-110/17, EU:C:2018:250), le Royaume de Belgique a manqué aux obligations qui lui incombent en vertu de l'article 260, paragraphe 1, TFUE.* »

Hoewel België nog diverse argumenten aanhaalde om de ernst van de inbreuk te minimaliseren, volgt het Hof de mening van de Europese Commissie die stelt dat sinds het eerste arrest van 11 september 2014, waarin de onverenigbaarheid van de Belgische wetgeving met het vrije verkeer van kapitaal reeds was vastgesteld (weliswaar mbt onverhuurd vastgoed), verscheidene jaren zijn verstreken zonder dat België de nodige maatregelen heeft genomen om deze situatie te verhelpen.

De administratieve circulaire volstaat niet voor het Hof - Het Hof merkt daarbij expliciet op dat de door België ingeroepen fiscale circulaire nr. Ci.704.681 d.d. 29.06.2016 een ontoereikende maatregel uitmaakt om een einde te maken aan de vastgestelde inbreuk.

Het Hof stelt: “*En effet, la circulaire adoptée le 29 juin 2016 ne permet pas de remédier au manquement constaté dans cet arrêt, dès lors, notamment, qu'elle concerne seulement des biens immobiliers non donnés en location, situés à l'étranger, et non l'ensemble des biens immobiliers couverts par la législation à laquelle se rapporte ce manquement. En outre, ainsi que l'a relevé la Commission dans sa réplique, les valeurs locatives déterminées par les autorités étrangères, dont la circulaire permet de tenir compte, ne sont pas nécessairement inférieures aux loyers réels pratiqués sur le marché immobilier. Enfin, il ressort du mémoire en défense du Royaume de Belgique que cet État membre considère, à l'instar de la Commission, que la législation belge à l'origine de l'entrave à la libre circulation des capitaux constatée dans l'arrêt du 12 avril 2018, Commission/Belgique (C-110/17, EU:C:2018:250), doit être modifiée par voie législative.*» (overweging 53)

België wordt veroordeeld tot een boete en een dwangsom - Zo tikt het Europees Hof België voor de derde keer op de vingers en koppelt ze daar ditmaal een stevige sanctie aan vast in de vorm van een boete van 2.000.000,00 euro en een dwangsom van 7.500,00 euro per dag vanaf de uitspraak van het arrest (12 november 2020) tot de dag van de uitvoering van het arrest van 12 april 2018.

III. Voorontwerp van wet d.d. 11 december 2020

Voorstellen tot aanpassing van de fiscale wetgeving - Onmiddellijk na het arrest van 12 november 2020 deden verschillende voorstellen de ronde, gaande van 'een belasting op de werkelijke huurinkomsten ook voor wat betreft het Belgische vastgoed' tot 'het volledig vrijstellen van buitenlandse huurinkomsten uit een verdragsland, zonder progressievoorbehoud'.

Voorontwerp van wet d.d. 11 december 2020 - De ministerraad van 11 december 2020 heeft op voorstel van minister van Financiën Vincent Van Peteghem een voorontwerp van wet goedgekeurd waarbij een derde weg wordt bewandeld.

Het voorontwerp van wet beoogt de belastbare grondslag in de personenbelasting voor de in het buitenland gelegen onroerende goederen op dezelfde manier te bepalen als voor de in België gelegen onroerende goederen.

Toekenning van een kadastraal inkomen aan buitenlands vastgoed - Dit impliceert dat er voor die in het buitenland gelegen onroerende goederen ook een fictief huurinkomen (vergelijkbaar met het Belgische KI) moet worden vastgesteld. Dat fictief huurinkomen zal worden vastgesteld door de Administratie Opmetingen en Waarderingen. Het inkomen van in het buitenland gelegen gebouwde en ongebouwde onroerende goederen zal worden vastgesteld aan de hand van waarderingmethoden die ook voor Belgische onroerende goederen kunnen worden gebruikt wanneer er geen referentiepercelen voorhanden zijn. Voor

de gebouwde onroerende goederen zal het kadastraal inkomen worden vastgesteld aan de hand van de actuele verkoopwaarde, die wordt teruggebracht naar de verkoopwaarde op het referentie-tijdstip (1975) aan de hand van een bij koninklijk besluit vast te leggen correctiefactor. Op die verkoopwaarde op het referentie-tijdstip wordt dan een kapitalisatiefactor van 5,3 % toegepast om het kadastraal inkomen te bepalen. Voor de ongebouwde onroerende goederen zal het kadastrale inkomen worden bepaald op 2 euro per hectare.

Buitenlandse belasting niet langer aftrekbaar - De buitenlandse belasting zal volgens het voorontwerp van wet niet langer aftrekbaar zijn van het buitenlands onroerend inkomen. Op die manier wordt de buitenlandse belasting op dezelfde manier behandeld als de Belgische onroerende voorheffing. Voor onroerende goederen gelegen in een land waarmee België een verdrag tot voorkoming van dubbele belasting heeft gesloten, is de impact van de wijziging beperkt tot de impact op het progressievoorbehoud.

Het voorontwerp werd voorgelegd voor advies aan de afdeling wetgeving van de Raad van State.

IV. Besluit

Wanbeleid of politieke onwil? - Het arrest van 12 november 2020 – als sluitstuk van een 13 jaar durende inbreukprocedure - is een bewijs van jarenlang fiscaal wanbeleid, hetzij politieke onwil om een einde te maken aan een inbreuk waarmee België reeds in 2012 had ingestemd en waaromtrent zij reeds tweemaal was veroordeeld. Op een parlementaire vraag daarover antwoordde de minister van Financiën in september 2020: “[...] *dat de heer Van Overtveldt het dossier had laten liggen. Dat er een restregering was, in een overgangsfase, en dat hij er dus niet direct iets mee kon doen.*”

Het resultaat hiervan is in elk geval dat de Belgische Staat (u en ik) thans een boete dienen te betalen van 2.000.000,00 euro en een dwangsom waarvan het bedrag op ogenblik van dit schrijven (13 januari 2021) oploopt tot 457.500,00 euro en dit totdat er effectief een einde is gesteld aan de inbreuk op het vrij kapitaalverkeer door middel van goedgekeurde wetgeving.

Het feit dat men hier raakt aan heilige fiscale huisjes (de Belg en zijn baksteen) is hier niet vreemd aan, doch dat neemt niet weg dat hetgeen de Belgische Staat verwacht van zijn burgers (respect voor de rechtsstaat en haar instellingen, hetgeen de correcte en tijdige uitvoering van rechterlijke beslissingen veronderstelt) men dit ook kan (moet) verwachten van de Belgische Staat zelf.

Een typisch ‘compromis à la belge’ - Het goedgekeurde voorontwerp van wet is een toonbeeld van een zgn. ‘compromis à la belge’.

Door de voorgestelde wetswijziging tracht de Belgische Staat enerzijds te verhelpen aan de inbreuk op het vrij kapitaalverkeer en anderzijds (voorlopig) niet te raken aan de belasting van het Belgisch onverhuurd en privaat verhuurd vastgoed.

Het kadastraal inkomen in de personenbelasting als belastingbasis voor huurwoningen vervangen door de reële (en veel hogere) huurwaarde zou immers nog meer dan vandaag een ongelijke behandeling van huurwoningen en eigendomswoningen⁵ tot gevolg hebben. Tevens werd gevreesd voor negatieve gevolgen van een dergelijke maatregel voor de huurmarkt.

Daarvoor heeft men de administratie echter opgezadeld met een heus titanenwerk (naar schatting 150.000 onroerende goederen worden in het buitenland door Belgen verhuurd aan privé personen) en dito kostprijs voor de Belgische Schatkist, terwijl de fiscale opbrengsten van deze operatie – zo wordt algemeen aangenomen – verwaarloosbaar zijn. Bovendien valt

⁵ sinds 2005 is het kadastraal inkomen (KI) uit de eigen woning niet langer meer belast in de personenbelasting

te verwachten dat deze oefening op haar beurt zal leiden tot nieuwe discussies met de belastingplichtigen die het niet eens zullen zijn met het bedrag aan kadastraal inkomen dat aldus uiteindelijk wordt bepaald. Men mag tevens niet vergeten dat dit systeem niet enkel het daadwerkelijk bepalen van het KI van buitenlands vastgoed veronderstelt, doch dat deze waardering ook continu up-to-date dient te worden houden opdat het weerhouden fictieve inkomen voor het buitenlands vastgoed als een betrouwbare maatstaf als belastbare basis kan worden weerhouden.

Tot slot valt af te wachten, nadat de definitieve wetteksten zijn goedgekeurd, of deze oplossing vanuit het standpunt van het grondwettelijk gelijkheidsbeginsel alsmede vanuit het standpunt van de Europeesrechtelijke beginselen inzake vrij verkeer, als juridisch waterdicht kan worden beschouwd.

[Jonas HELAUT](#)

Jonas.Helaut@everest-law.eu

januari 2021