

**INVESTEREN**  
**IN**  
**BUITENLANDS**  
**ONROEREND**  
**GOED**

Fiscale aspecten

**Pierre Van Heuverswyn**  
Fiscaal Jurist  
Mazars Tax Consultants  
Bellevue 5 / b 1001 - 9050 Gent  
Tel (00) (32) (0)9/265.83.20 - Fax (00) (32) (0)9/265.83.23  
e-mail: pierre.vanheuerswyn@mazars.be  
[www.mazars.com](http://www.mazars.com)

## *De auteur*

De heer Pierre VAN HEUVERSWYN is Licentiaat in de rechten (V.U.B.) en Bijzonder Licentiaat in het Fiscaal Recht (U.L.B.).

Na jarenlange ervaring bij een internationaal fiscaal advieskantoor te Brussel en Rotterdam, thans vennoot bij Mazars Tax Consultants te Gent. Gewezen docent aan de Vlekho te Brussel en de HAM te Mechelen en talrijke publicaties en lezingen over nationale en internationale fiscale materies.

Alle rechten voorbehouden. Behoudens de uitdrukkelijk bij wet bepaalde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, op welke wijze ook, zonder de uitdrukkelijke voorafgaande en schriftelijke toestemming van de uitgever.

## **Inhoudstafel**

### **Inleiding**

#### **DEEL I ALGEMENE INLEIDING**

Hoofdstuk 1 : Internationaal geldende fiscale rechtsbeginsels

1. Territorialiteitsbeginsel
2. Non bis in idem principe
3. Vermijding van dubbele belasting

Hoofdstuk 2 : Bilaterale verdragen tot vermijding van dubbele belasting

1. Voorrang van het verdrag op de interne wetgeving
2. Draagwijdte van de verdragen
3. Interpretatie van de verdragen

## **DEEL II - INVESTERING IN BUITENLANDS ONROEREND GOED DOOR EEN NATUURLIJK PERSOON**

### **Hoofdstuk 1 : Onroerend goed gelegen in een verdragsland**

#### **A. Fiscale aspecten in het kader van de dubbelbelastingverdragen**

1. Periodieke inkomsten
2. Meerwaarden gerealiseerd bij verkoop van buitenlands onroerend goed
3. Vermogensbelasting
4. Vrijstellingsmethode

#### **B. Fiscale gevolgen in het Belgische interne recht**

1. Vrijstelling met progressievoorbehoud
2. Specifieke internrechtelijke bepalingen
  - 2.1. Vooruitbetaalde huur
  - 2.2. Recht van opstal en erfrecht
  - 2.3. Vestiging van een vruchtgebruik
  - 2.4. Inkomsten uit leasingoperaties
  - 2.5. Inkomsten uit onderverhuring
  - 2.6. Verhuur van gemeubelde woningen
  - 2.7. Vrijstelling wegens onproductiviteit
  - 2.8. Verhuur door bedrijfsleiders
3. Inkomsten uit buitenlands onroerend goed en aftrekbare bestedingen
  - 3.1. Interestaftrek
    - a. Lening aangegaan om een buitenlands onroerend goed te verwerven
    - b. Lening aangegaan voor het verwerven van een Belgisch onroerend goed
  - 3.2. Uitgaven gedaan aan geklasseerde monumenten
  - 3.3. Uitgaven die recht geven op een belastingvermindering
4. Meerwaarden gerealiseerd op buitenlands onroerend goed

#### **C. Onroerend goed aangewend in een onderneming of gebruikt voor de uitoefening van een vrij beroep**

1. Verdragstoepassing
2. Vrijstelling in België met progressievoorbehoud

### **Hoofdstuk 2 : Onroerend goed gelegen in een niet verdragsland**

- A. Fiscale aspecten in het buitenland
- B. Fiscale gevolgen in het Belgische interne recht
  1. Periodieke inkomsten
  2. Meerwaarden
  3. Voorbeelden

## **DEEL III : DE IN BELGIE GEVESTIGDE VENNOOTSCHAP MET BUITENLANDS ONROEREND GOED**

### **Hoofdstuk 1 : Onroerend goed gelegen in een verdragsland**

#### **A. Fiscale aspecten in het kader van de dubbelbelastingverdragen**

1. Periodieke inkomsten
2. Meerwaarden
3. Vermogensbelasting
4. Vrijstellingsmethode

#### **B. Fiscale gevolgen in het Belgische interne recht**

1. Bepalen van de belastbare grondslag
2. Verliessituatie
  - 2.1. Verliezen in het buitenland
  - 2.2. verliezen in België
3. Meerwaarden op buitenlandse onroerende goederen
4. Financiering van buitenlands onroerend goed
  - 4.1. Inleiding
  - 4.2. Beperking van de interestaftrek

### **Hoofdstuk 2 : Onroerend goed gelegen in een niet-verdragsland**

#### **A. Fiscale aspecten in het buitenland**

#### **B. Fiscale gevolgen in het Belgische interne recht**

- 1) Periodieke inkomsten
- 2) Meerwaarden

### **Hoofdstuk 3 : Toepassingsvoorbeeld**

## **DEEL IV : BUITENLANDS ONROEREND GOED VIA VENNOOTSCHAPSSTRUCTUUR**

### **Hoofdstuk 1 : Inleiding**

### **Hoofdstuk 2 : De lokale vennootschapsstructuur**

1. Inleiding
2. Belastingheffing
3. Aandachtspunten
  - 3.1. Oprichting- en exploitatiekosten
  - 3.2. Feitelijke zetel van de vennootschap
  - 3.3. De financiering van de buitenlandse vennootschap
  - 3.4. Verkoop van het onroerend goed middels aandelentransactie
  - 3.5. Fiscale transparantie van de buitenlandse vennootschap

### **Hoofdstuk 3 : Gebruik van een Belgische tussenvennootschap**

1. Inleiding
2. Belastingheffing
3. Aandachtspunten
  - 3.1. Oprichting- en exploitatiekosten
  - 3.2. Feitelijke zetel van de vennootschap
  - 3.3. De financiering van de buitenlandse vennootschap
  - 3.4. Verkoop van het onroerend goed middels aandelentransactie

### **Hoofdstuk 4 : Gebruik van een onroerend goed vennootschap in een derde land;**

1. Inleiding
2. Belastingheffing
3. Aandachtspunten
  - 3.1. Algemeen geldende aandachtspunten
  - 3.2. Anti-misbruikbepalingen

## **DEEL V: SUCCESSIERECHTEN BIJ BUITENLANDS ONROEREND GOED**

1. Inleiding
2. Rijksinwonerschap
3. Vermijding van dubbelbelasting
  - 3.a. Unilaterale maatregelen
  - 3.b. Internationale overeenkomst
  - 3.
4. Waardering van het buitenlands onroerend goed

Bibliografie

Bijlage

## Inleiding

Een Belgische investeerder die wenst te beleggen in buitenlands onroerend goed of specifieke onroerend goed transacties wenst te realiseren buiten België wordt geconfronteerd met tal van in het buitenland geldende voorschriften waarmee hij meestal niet vertrouwd is.

Niet alleen de Belgische particulier, die traditioneel geïnteresseerd is in een mooi buitenverblijf in een of ander paradijselijk vakantieoord, maar ook vennootschappen en zelfs institutionele beleggers kunnen aantrekkelijke opportuniteiten ontdekken in buitenlands onroerend goed.

Investerings zijn tegenwoordig niet langer beperkt tot het idyllische buitenverblijf. Meer en meer worden er investeringen gedaan in o.a. buitenlandse kantoor- en fabrieksgebouwen, opbrengstpanden, tot zelfs hotels, shoppingcenters of golfterreinen.

Investering in buitenlands onroerend goed kan, ongeacht de identiteit van de investeerder (natuurlijke persoon of vennootschap), gestructureerd worden op verschillende wijzen, afhankelijk van het type onroerend goed waarin geïnvesteerd wordt of de doelstellingen van de investeerder.

De aanschaf, het aanhouden en de verkoop van in het buitenland gelegen onroerend goed, dan wel eender welke onroerend goed transactie met het buitenland zal geregeld worden door de lokale wetgeving. De Belgische investeerder zal aldus rekening moeten houden met diverse lokale civielrechtelijke bepalingen, milieuwetgevingen, regelgeving inzake urbanisatie, etc.

De Belgische investeerder zal daarenboven geconfronteerd worden met de fiscale regelgeving van de twee betrokken landen, met name deze van het land waar het onroerend goed is gelegen en anderzijds met deze van zijn woonplaats, België.

Zowel bij de aanschaf, als bij het houden en exploiteren van het onroerend goed en tenslotte bij verkoop ervan, zal rekening moeten gehouden worden met diverse lokale fiscale regels en verplichtingen, zoals de inkomstenbelasting, registratierechten, BTW, vermogensbelasting, successierechten, grondbelastingen, diverse lokale belastingen, etc.

In deze bijdrage wordt bijzonder aandacht besteed aan de fiscale gevolgen op het vlak van de inkomstenbelastingen, in hoofde van de in België gevestigde natuurlijke persoon of rechtspersoon, bij het aanhouden van in het buitenland gelegen onroerend goed.

In deze bijdrage wordt evenwel niet ingegaan op de specifiek interne fiscale bepalingen van het land waar het onroerend goed is gelegen. Voor elk land afzonderlijk zal de lokale wetgeving moeten geanalyseerd worden, weliswaar in het ruimere kader van de internationale fiscale regelgeving die hierna besproken wordt.

In deze bijdrage wordt ook geen aandacht besteed aan andere belastingen dan de inkomstenbelasting. Het is evenwel duidelijk dat de verwerving van onroerend goed in het buitenland dikwijls ook aanleiding zal geven tot tal van andere belastingen zoals de overdrachtsbelasting, BTW, lokale grondbelastingen, etc.

Voor natuurlijke personen wordt wel aandacht besteed aan de successierechten die in België verschuldigd zijn, indien de overledene, Belgisch rijksinwoner, buitenlands onroerend goed nalaat.

Tenslotte is deze bijdrage beperkt tot de bespreking van de fiscale aspecten verbonden aan een buitenlandse onroerend goed investering door een Belgische inwoner (natuurlijke persoon

of vennootschap). Er wordt geen aandacht besteed aan de investering in Belgisch onroerend goed door een buitenlander, alhoewel de toepassing van de in dit boekdeel besproken regels opgenomen in de door België afgesloten dubbelbelasting verdragen, evenzeer van toepassing zullen zijn op buitenlandse investeerders met Belgisch onroerend goed.

## DEEL I : Algemene inleiding

### **Hoofdstuk 1 : Internationaal geldende fiscale rechtsbeginsels**

Een Belgische inwoner die in buitenlands onroerend goed investeert komt nood gedwongen in aanraking met grens overschrijdende fiscale aspecten. Vooraleer de fiscale aspecten te bespreken, specifiek verbonden aan het houden van buitenlands onroerend goed, is een overzicht van enkele internationale fiscale rechtsbeginsels nuttig voor een goed begrip van de verdere uiteenzetting.

#### 1. Territorialiteitsbeginsel

Elke Staat beschikt principieel over de soevereiniteit om het even welke belasting ten laste van om het even wie of wat in te voeren.

Op grond van het territorialiteitsbeginsel wordt algemeen aanvaard dat de uitoefening van het recht tot belastingheffing beperkt blijft tot haar grondgebied. Om aldus belastingen te kunnen heffen moeten er voldoende aanknopingspunten zijn met het grondgebied van de betrokken Staat. Deze aanknopingspunten kunnen van personele aard zijn naar het subject of de persoon die belasting verschuldigd is of van zakelijke aard naar het object dat het inkomen genereert waarover belastingen geheven worden.

Bij een investering in buitenlands onroerend goed, treft men beide aanknopingspunten aan. Het zakelijk aanknopingspunt is het onroerend goed dat verbonden is met het land van ligging van het onroerend goed (het situsland).

Het personele aanknopingspunt treft men in de persoon, eigenaar van het onroerend goed, dat verbonden is met zijn woonplaatsstaat.

De meeste landen, zoals trouwens ook België, passen het territorialiteitsbeginsel toe in de twee betekenissen. Belastingen worden geheven zowel op grond van het personele aanknopingspunt als op grond van het zakelijke aanknopingspunt.

Door deze dubbele aanknopingspunten te weerhouden kan in een internationale context dubbele belasting ontstaan.

Door de personele aanknopingspunt met België, zijn een Belgisch rijksinwoner of een in België gevestigde vennootschap belastingen verschuldigd in België over hun totale “wereldwijde” inkomen, zowel binnenlands als buitenlands. Door het zakelijk aanknopingspunt van het buitenlands onroerend goed met het situsland, zal het buitenlands onroerend goed inkomen meestal ook onderworpen zijn aan belasting in het land waar de inkomstenbron gelokaliseerd is (het situsland).

#### 2. "Non bis in idem" - principe

Het non bis in idem principe is een ongeschreven rechtsbeginsel, dat voorschrijft dat eenzelfde inkomen niet tweemaal mag belast worden door dezelfde of soortgelijke belasting in hoofde van dezelfde persoon.

In een internationale context wordt het non bis in idem beginsel evenwel afgezwakt. Het inkomen uit onroerend goed, gelegen in een bepaald land kan aldaar aan inkomstenbelasting onderworpen worden lastens de eigenaar van het buitenlands onroerend goed, op grond van het hierboven beschreven zakelijk aanknopingspunt. Hetzelfde inkomen kan vervolgens in hoofde van dezelfde persoon voor hetzelfde inkomstenjaar nogmaals onderworpen zijn aan inkomstenbelasting in zijn woonplaatsstaat op grond van het personele aanknopingspunt.

#### 3. Vermijding van dubbele belasting

In een internationale context wordt een investeerder in onroerend goed aldus dikwijls geconfronteerd met een dubbele belastingdruk.

De meeste, zometer alle, Staten zijn zich bewust dat dergelijke dubbele belastingdruk het economische en financiële verkeer tussen de Staten sterk belemmeren.

Om die redenen hebben tal van landen maatregelen genomen om deze dubbele belastingdruk te verminderen dan wel te vermijden.

De landen kunnen aldus eenzijdige of intern rechtelijke maatregelen nemen tegen dubbele belasting. Anderzijds kunnen internationale maatregelen genomen worden tegen een dubbele belastingdruk.

De eenzijdige maatregelen tot vermindering van dubbele internationale belasting bieden evenwel niet voldoende rechtszekerheid in het internationale verkeer. Daarom hebben tal van landen naar betere middelen uitgezien, die geconcretiseerd worden in o.a. Verdragen ter vermindering van dubbele belasting.

## **Hoofdstuk 2 : Bilaterale verdragen tot vermindering van dubbele belasting**

Op fiscaal vlak zijn verreweg de meeste verdragen bilateraal. Om een zekere eenvormigheid in deze bilaterale verdragen te verwezenlijken heeft de OESO (Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling), een modelverdrag opgemaakt.

Het OESO-modelverdrag op zichzelf vormt geen wettelijke basis maar is bedoeld als leidraad voor de Lidstaten bij het onderhandelen en afsluiten van dubbelbelastingverdragen.

Heden ten dage zijn de meest bilaterale dubbelbelastingverdragen opgemaakt en afgesloten aan de hand van het OESO-modelverdrag. België heeft zelf reeds meer dan 50 verdragen tot het vermijden van dubbele belasting afgesloten, die bijna allen het OESO model volgen.

Voor de bespreking van de belastingaspecten bij het aanhouden van buitenlands onroerend goed, zal derhalve voornamelijk uitgegaan worden van de ter zake geldende bepalingen die opgenomen zijn in het OESO-modelverdrag.

### 1. Voorrang van het verdrag op de interne wetgeving

Verdragen, waaronder de dubbelbelastingverdragen, zullen dikwijls bepalingen voorzien die afwijken van het interne recht. Algemeen wordt evenwel aanvaard dat een verdrag voorrang heeft op het interne recht. Indien aldus een verdragsbepaling in strijd zou zijn met een bestaande of nieuw ingevoerde interne rechtsregel, zal de verdragsbepaling uitwerking blijven behouden.

## 2. Draagwijdte van de verdragen

De bilaterale verdragen tot vermindering van dubbele belasting regelen enkel de heffingsbevoegdheid enerzijds en de maatregelen ter vermindering van dubbele belasting anderzijds.

Enkel indien er een heffingsbevoegdheid wordt verleend aan een Verdragstaat volgens de verdragsbepalingen mag het betrokken land het bedoelde inkomstenbestanddeel belasten. Indien geen heffingsbevoegdheid wordt verleend moet de betrokken Staat zich onthouden van belasting te heffen, zelfs indien in haar betrokken wetgeving enige belastingheffing zou voorzien zijn.

Anderzijds zal de Staat die volgens het verdrag belasting mag heffen slechts van zijn recht gebruik mogen maken voor zover zijn interne wetgeving in een belasting voorziet.

Zo zal bvb. een inwoner van België die een meerwaarde realiseert op een onroerend goed gelegen in een ander verdragsland, over die meerwaarde in het andere land belastbaar zijn volgens de bepalingen van het Verdrag. Indien de interne buitenlandse wetgeving dergelijke meerwaarde niet belast, zal de genietter van deze meerwaarde geen belasting verschuldigd zijn aldaar. Niettegenstaande het andere land heffingsbevoegd is op grond van het verdrag, zal geen belasting geheven worden vermits de interne wetgeving aldaar geen heffing voorziet voor het specifieke inkomen.

In tegenstelling tot België, nemen bepaalde landen evenwel in hun interne wetgeving een algemene bepaling op, waarbij ze gerechtigd zijn belastingen te heffen van zodra een verdrag hen de heffingsbevoegdheid toekent.

Zo bepaalt Frankrijk bvb. in artikel 165bis du Code Général des Impôts: "Nonobstant toute disposition contraire du présent code, sont possibles en France à l'impôt sur le revenu tous revenus dont l'imposition est attribuée à la France par une convention internationale relative aux doubles imposition".

Indien het situsland heffingsbevoegdheid bezit over het onroerend goed inkomen, zal de woonplaatsstaat zich moeten onthouden van belasting te heffen. Aldus voorzien de verdragen eveneens in de maatregelen tot vermindering van dubbele belasting. Meestal worden twee methoden weerhouden: de vrijstellingsmethode (meestal) met progressievoorbehoud en anderzijds de creditmethode. In België wordt de vrijstellingsmethode met progressievoorbehoud weerhouden.

## 3. Interpretatie van de verdragen

Vermits een bilateraal verdrag afgesloten wordt tussen twee landen moeten de bepalingen van de verdragen geïnterpreteerd worden volgens de gemeenschappelijke wil van beide verdragsluitende staten. Een internationale overeenkomst is niet voor eenzijdige interpretatie vatbaar. Om verdragsbepalingen te interpreteren moet men nagaan wat de verdragsluitende landen bij het afsluiten van de overeenkomst bedoeld hebben bij de formulering van de verdragsteksten.

In de verdragen worden bepaalde definities opgenomen van begrippen die in het verdrag gebruikt worden. Deze definities zijn evenwel alleen geldig voor de toepassing van het verdrag zelf. Een bepaald begrip kan voor de toepassing van het verdrag een bepaalde betekenis hebben, terwijl datzelfde begrip volgens de interne wetgeving van de verdragsluitende landen een andere (fiscale) betekenis kan hebben.

Ongeacht de intern rechtelijke kwalificatie die aan een inkomen gegeven wordt, moet vooreerst uitgemaakt worden hoe ditzelfde inkomen kwalificeert onder de verdragsbepalingen om aldus uit te maken welk land heffingsbevoegdheid heeft over dat specifieke inkomen. Indien vervolgens de heffingsbevoegdheid verleend wordt aan een verdragsland zal dat inkomen belast worden volgens de kwalificatie eraan gegeven door de interne wetgeving van dit land.

De kwalificatie gegeven aan een bepaald inkomen volgens de interne wetgeving, werkt derhalve niet door voor de toepassing van het verdrag. Omgekeerd zal een specifiek inkomen haar verdragskwalificatie niet behouden voor de toepassing van de interne wetgeving van het verdragsland.

Artikel 32 WIB 92 bepaalt o.a. dat bij overdreven huur, de excedentaire huur die een bestuurder ontvangt uit de verhuur van een gebouwd onroerend goed aan de vennootschap waarin hij een bestuurdersmandaat uitoefent, als een bestuurdersbezoldiging aangemerkt wordt. Voor de toepassing van het verdrag zal dat excedentaire huurgedeelte blijvend aangemerkt worden als een inkomen uit onroerend goed en zal de heffingsbevoegdheid geregeld worden volgens het onroerend goed artikel en niet volgens de verdragsregels van toepassing op bestuurdersinkomsten.

Zoals hierboven reeds aangehaald heeft België met talrijke landen, waaronder de meeste buitenlandse handelspartners, dubbel belastingverdragen afgesloten, waarin de heffingsbevoegdheid enerzijds en de vrijstellingsmethode anderzijds over inkomsten en meerwaarden van onroerend goed opgenomen zijn. Bij de beoordeling van de fiscale gevolgen in België voor een investeerder in buitenlands onroerend goed, zal derhalve steeds moeten nagegaan worden of België met het land waar het onroerend goed is gelegen een dubbel belastingverdrag heeft afgesloten.

Bij de hiernavolgende bespreking zal derhalve een onderscheid gemaakt worden naargelang het onroerend goed al dan niet in een verdragsland gelegen is.

## **DEEL II : INVESTERING IN BUITENLANDS ONROEREND GOED DOOR EEN NATUURLIJKE PERSOON**

### **Hoofdstuk 1 : Onroerend goed gelegen in een verdragsland**

#### **A. Fiscale aspecten in het kader van de dubbelbelastingverdragen**

##### ***1. Periodieke inkomsten uit buitenlands onroerend goed***

Artikel 6 OESO-modelverdrag regelt de heffingsbevoegdheid over periodieke inkomsten uit onroerende goederen.

*Inkomsten die een inwoner van een overeenkomstsluitende Staat verkrijgt uit in de nadere overeenkomstsluitende Staat gelegen onroerende goederen (inkomsten uit landbouw- of bosbedrijven daaronder begrepen) mogen in die andere Staat worden belast.*

Als algemeen principe geldt dat inkomsten uit onroerend goed belastbaar zijn in de staat waar deze goederen gelegen zijn, met andere woorden in het situsland. Het land van ligging van het onroerend goed mag derhalve het inkomen belasten volgens haar interne wetgeving, zonder dat het dubbelbelastingverdrag daar enige beperking op legt. De heffingsbevoegdheid toekennen aan het situsland is ingegeven door het feit dat er een nauwe economische band bestaat met het onroerend goed en het land waar het onroerend goed is gelegen. Voor buitenlands onroerend goed betekent dit derhalve dat de inkomsten uit deze goederen in principe in het situsland belastbaar zijn, ongeacht door wie of hoe het onroerend goed inkomen uitbetaald wordt. Indien bijvoorbeeld een Belgisch inwoner een in Frankrijk gelegen onroerend goed verhuurd aan een in Duitsland woonachtig persoon, is Frankrijk gerechtigd het inkomen te belasten en niet Duitsland of België.

Een dubbelbelasting verdrag regelt enkel de heffingsbevoegdheid over een bepaald inkomen. Ook voor inkomsten uit onroerend goed wordt enkel de heffingsbevoegdheid toegewezen aan het situsland. Het Verdrag bepaalt niet hoe het inkomen uit onroerend goed moet of mag belast worden in het land van ligging. Het verdrag bepaalt enkel dat het onroerend inkomen *mag* belast worden in het situsland. Het legt derhalve geenszins een verplichting op tot belastingheffing aan het land waar het onroerend goed gelegen is. Dit land is met andere woorden gerechtigd tot belastingheffing zonder daartoe verplicht te zijn. Indien immers de lokale wetgeving van het situsland geen belastingheffing voorziet over onroerend goed inkomen, doet artikel 6 van het OESO model verdrag daaraan geen afbreuk. Artikel 6 van het OESO-modelverdrag bevat verder geen bepaling over hoe het belastbaar inkomen moet vastgesteld worden, noch over de mogelijkheid van de aftrekbaarheid van bepaalde kosten inherent aan het onroerend goed.

Het verdrag beperkt er zich toe te stellen dat het situsland het inkomen mag belasten. Of het land van ligging het inkomen daadwerkelijk belast of hoe het inkomen belast zal worden, is afhankelijk van de interne fiscale wetgeving van het land van ligging.

Bij grensoverschrijdende rechtshandelingen zijn niet alleen verschillende fiscale wetgevingen van toepassing, maar zijn de rechtsregels per land verschillend. Aldus kan hetzij de fiscale wetgeving hetzij de wetgeving in het algemeen specifieke bepalingen bevatten omtrent wat onder het begrip onroerend goed moet worden verstaan. Terwijl in de courante taal grond en gebouwen meestal als “onroerend goed” aangemerkt worden, kunnen andere zakelijke rechten die verband houden met gronden en/of gebouwen tevens kwalificeren als “onroerend goed” volgens de interne wetgeving van een bepaald land terwijl diezelfde zakelijke rechten dan weer volgens de interne wetgeving van een ander land niet als “onroerend goed” kwalificeren. Om derhalve kwalificatie- en interpretatieproblemen te voorkomen schrijft paragraaf 2 van

artikel OESO-modelverdrag voor dat de uitdrukking “onroerende goederen” de betekenis heeft die daaraan wordt toegekend door het recht van het land waarin de betreffende onroerende goederen gelegen zijn.

Om het begrip “onroerend goed” te definiëren wordt, voor de toepassing van het verdrag, teruggerepen naar de definitie die gebruikt wordt in het land waarin het onroerend goed is gelegen.

Lid 2 art 6 OESO-modelverdrag luidt als volgt:

*De uitdrukking "onroerende goederen" heeft de betekenis die daaraan wordt toegekend door het recht van de overeenkomstsluitende Staat waar de desbetreffende goederen zijn gelegen. De uitdrukking omvat in ieder geval de goederen die bij de onroerende goederen behoren, levende en dode have van landbouw- en bosbedrijven, rechten waarop de bepalingen van het privaatrecht betreffende de grondeigendom van toepassing zijn, vruchtgebruik van onroerende goederen en rechten op veranderlijke of vaste vergoedingen ter zake van de exploitatie, of het recht tot exploitatie, van minerale aardlagen, bronnen en andere bodemrijksdommen; schepen en luchtvaartuigen worden niet als onroerende goederen beschouwd.*

Uit lid 2 van art. 6 OESO-modelverdrag blijkt dat voor de definitie van onroerende goederen verwezen wordt naar het intern recht van de staat waar deze goederen gelegen zijn. Merk op dat het gaat om de omschrijving van “onroerende goederen” en niet “inkomsten van onroerende goederen”.

Daar waar het begrip “inkomsten uit onroerende goederen” eerder doet teruggrijpen naar het belastingrecht van de staat waar de goederen gelegen zijn, verwijst de term “onroerende goederen” eerder naar het gemeen recht van de betrokken staat. Nochtans, indien er een verschil zou bestaan in kwalificatie tussen enerzijds het gemeen recht en anderzijds het belastingrecht, wordt aangenomen dat dit laatste voorrang heeft.

Het praktisch belang van een dergelijke verwijzing naar het intern recht, bestaat er in dat België gehouden zal zijn tot de toepassing van art. 6 van het verdrag indien de staat alwaar het goed gelegen is, dit kwalificeert als een onroerend goed (zie onder meer het arrest van het Hof van Cassatie van 2 december 2004, FJF 2005/179 inzake een Franse S.C.I – zie hierna).

De toewijzing van de heffingsbevoegdheid aan het verdragsland waar de goederen gelegen zijn, gebeurt derhalve ongeacht de kwalificatie van deze inkomsten in het intern Belgisch recht. Dit is bijvoorbeeld relevant voor herkwalificatiebepalingen, zoals in België waar bepaalde overdreven huurbetalingen geherkwalificeerd worden als inkomsten van bedrijfsleiders (artikel 32, in fine W.I.B.) of de als diverse inkomsten beschouwde inkomsten uit onderverhuur van onroerende goederen (art. 90, 5° W.I.B.).

Indien de aldus geherkwalificeerde inkomsten behaald worden in het buitenland, alwaar het situsland deze inkomsten toerekent aan “onroerend goed”, dan moet België zich aan deze kwalificatie houden en zijn deze inkomsten uit bedoelde onroerend goed belastbaar in het land van ligging.

Daarnaast bevat art. 6 van het OESO-modelverdrag een opsomming van onroerende goederen die steeds als onroerende goederen moeten beschouwd worden en dit ongeacht de eventuele kwalificatie in het intern recht van de staat waar de goederen gelegen zijn.

De uitdrukking onroerend goed omvat in elk geval:

- de goederen die bij de onroerende goederen behoren. Het betreft met name alle zaken die nauw verbonden zijn met een onroerend goed zoals in eerste instantie allerhande gebouwen die nauw verbonden zijn met de grond, maar ook machines, apparaten,

- materieel die deel uitmaken van een onroerend goed.
- de levende en dode have van landbouw- en bosbedrijven,
  - rechten waarop de bepalingen van privaatrecht betreffende de grondeigendom van toepassing zijn. Het betreft met name recht van opstal, erfpacht, recht van bewoning die slaat op een onroerend goed.
  - vruchtgebruik van onroerende goederen;
  - rechten op veranderlijke of vaste vergoedingen ter zake van exploitatie, of het recht tot exploitatie, van minerale aardlagen, bronnen en andere bodemrijksdommen.

Schepen en luchtvaartuigen daarentegen worden voor de toepassing van het verdrag expliciet van de kwalificatie “onroerend goed” uitgeschakeld.

Het is evenwel belangrijk dat de verdragsluitende staten in hun intern recht niet door de verdragskwalificatie gebonden zijn. Eenmaal vaststaat dat een bepaalde staat heffingsbevoegd is mag deze staat voor de belastingheffing in het intern recht de internrechtelijke kwalificatie toepassen.

Zo zal België, in de situatie dat een niet-rijksinwoner Belgisch onroerend goed onderverhuurt, deze inkomsten als diverse inkomsten blijvend mogen aanmerken, ondanks het feit dat deze inkomsten voor de toepassing van het verdrag als onroerende inkomsten worden beschouwd.

De toewijzing van de heffingsbevoegdheid vindt plaats ongeacht op welke wijze de inkomsten uit het onroerend goed behaald worden. Aldus is het situsland gerechtigd belasting te heffen volgens haar interne wetgeving over inkomsten behaald uit de rechtstreekse exploitatie van het onroerend goed, uit de verhuring of verpachting ervan, of uit elke andere vorm van exploitatie van onroerende goederen.

Zoals hierboven reeds genoemd is ook het inkomen uit onderverhuring bedoeld door artikel 6 van het OESO-modelverdrag. Ook het in waarborg geven van een onroerend goed wordt gevisieerd door artikel 6. Indien een Belgisch inwoner een in het buitenland gelegen onroerend goed in borg geeft voor een schuld van een derde en van deze laatste een vergoeding krijgt, mag deze vergoeding belast worden in het land waar het onroerend goed is gelegen.

Het eigen gebruik van een onroerend goed wordt evenzeer bedoeld onder artikel 6 van het OESO-modelverdrag. Alhoewel bij eigen gebruik, er natuurlijk geen sprake is van enig inkomen, kan de fiscale wetgeving van het land van ligging het eigen gebruik belasten op basis van een fictief inkomen (zoals dit trouwens in België het geval is met de belastbaarheid van het Kadastraal Inkomen).

## ***2. Meerwaarden gerealiseerd bij verkoop van buitenlands onroerend goed***

De heffingsbevoegdheid over meerwaarde bij vervreemding van onroerende goederen wordt geregeld door artikel 13 OESO-modelverdrag.

*Voordelen die een inwoner van een overeenkomstsluitende Staat verkrijgt uit de vervreemding van onroerende goederen zoals bedoeld in artikel 6 die in de andere overeenkomstsluitende Staat zijn gelegen, mogen in die andere Staat worden belast.*

Indien een in België woonachtig natuurlijke persoon een meerwaarde realiseert op een buitenlandse onroerend goed, mag deze meerwaarde belastbaar worden in het land waar het onroerend gelegen is. Zoals voor de inkomsten uit onroerende goederen, is het situsland evenzeer heffingsbevoegd over meerwaarden op aldaar gelegen onroerend goed.

Artikel 13, al. 1 van het OESO-modelverdrag bepaalt uitdrukkelijk dat voordelen verkregen uit de vervreemding van onroerende goederen belastbaar zijn in de Staat waarin die goederen

gelegen zijn. Het is immers volkomen logisch dat zowel het inkomen (zoals bedoeld in artikel 6 van het OESO-modelverdrag) als de vervreemdingswinsten betreffende onroerende goederen in hetzelfde land mag belast worden.

Voor de toepassing van artikel 13 wordt onder “onroerend goed” dezelfde betekenis gegeven als deze die geldt voor artikel 6. Met andere woorden of er al dan niet sprake is van een meerwaarde over onroerend goed, moet men nagaan wat onder het begrip “onroerend goed” verstaan wordt, in het land waar het onroerend goed gelegen is.

De overeenkomsten definiëren niet wat moet verstaan worden onder “voordelen verkregen uit de vervreemding”. Men verwijst naar vermogenswinsten en bedoelen aldus elke vorm van tegeldemaking of vervreemding. Aldus wordt geïllustreerd de verkoop en ruil van onroerend goed, de inbreng ervan in een vennootschap, de verkoop van een gebruiksrecht op een onroerend goed, maar ook de schenking van een onroerend goed of de overdracht van onroerend goed wegens overlijden.

Indien volgens de interne wetgeving van het situsland een bepaalde vorm van vervreemding aanleiding geeft tot belastingheffing mag het situsland deze vervreemdingswinst belasten, voor zover deze vervreemdingswinst betrekking heeft op een “onroerend goed” zoals dit begrip gedefinieerd wordt in het land waar het onroerend goed gelegen is.

De meeste landen voorzien in een belastingheffing over meerwaarden, wanneer de meerwaarde daadwerkelijk gerealiseerd is, bij vervreemding van het onroerend goed. Onder bepaalde omstandigheden kunnen meerwaarden, alhoewel er vervreemding plaats vond, fiscaal geacht worden niet gerealiseerd te zijn (bvb. bij herinvestering van de gerealiseerde verkoopprijs). Of er al dan niet een realisatie is van de meerwaarde voor fiscale doeleinden wordt vastgesteld door de interne wetgeving van het situsland, zonder dat het verdrag zich daarover uitspreekt.

De regeling van vermogenswinsten kan ook worden toegepast op niet gerealiseerde meerwaarden indien volgens de interne wetgeving van het situsland dergelijke vermogenswinsten belastbaar zijn.

Het verdrag spreekt zich evenmin uit over de oorsprong van de meerwaarde. Bepaalde landen kunnen enkel meerwaarden belasten die op lange termijn gerealiseerd zijn of andersom enkel meerwaarden die op korte termijn gerealiseerd worden. Het valt opnieuw onder de bevoegdheid van het land waar het onroerend goed gelegen is om te beslissen of ze de lange termijn meerwaarden belast dan wel enkel de korte termijn meerwaarden of nog beiden.

Ook meerwaarden over onroerende goederen, die ontstaan omwille van de verbetering van de economische omstandigheden of nog door de loutere inflatiestijging, kunnen op grond van het Verdrag belastbaar zijn in het situsland, indien dit land dergelijke meerwaarden in de belastingheffing betreft.

Zoals voor de belastingheffing over het inkomen uit onroerend goed, wordt bij vervreemding enkel de heffingsbevoegdheid geregeld. Volgens het verdrag *mag* het situsland vervreemdingswinsten over onroerend goed belasten, zonder daartoe een verplichting te hebben. Indien de heffingsbevoegdheid toegekend wordt aan het situsland, mag dit niet geïnterpreteerd worden als zou het Verdrag aan het situsland het recht verlenen om alsnog de vervreemdingswinsten te belasten indien volgens de lokale fiscale wetgeving dergelijke vervreemdingswinsten niet belast worden.

Het Verdrag laat het situsland enkel toe om belastingen over de meerwaarde te heffen. Het artikel 13 van het OESO-modelverdrag bepaalt niet hoe of op welke wijze de belastingheffing moet toegepast worden. Daarvoor moet opnieuw naar de interne wetgeving verwezen worden waarin het onroerend goed gelegen is.

In sommige landen worden meerwaarden over onroerende goederen niet belast, of worden deze enkel belast indien ze gerealiseerd worden in het kader van een beroepsactiviteit, of bij

realisatie door een natuurlijke persoon enkel in specifieke gevallen (bv. in België indien sprake van speculatieve winsten buiten het normaal beheer van het privé vermogen).

Het OESO-modelverdrag regelt geenszins al deze gevallen. Het beperkt zich tot het bepalen dat het situsland mag belasten.

Dikwijls worden meerwaarden (over onroerend goed) ook aan afzonderlijke tarieven belast eerder dan deze aan progressieve belastingtarieven te onderwerpen. Het OESO-modelverdrag maakt daarbij ook geen onderscheid of de meerwaarde aan een zogenaamde meerwaardebelasting onderworpen is dan wel aan een progressief tarief.

Verder wordt door artikel 13 niet bepaald in welke mate kosten en uitgaven in verband met onroerend goed al dan niet aftrekbaar zijn voor het bepalen van de belastbare grondslag. Voor al deze aspecten moet steeds de interne wetgeving van het situsland nagegaan worden.

Voor de vaststelling van de belastbare meerwaarde is het situsland ook vrij om al dan niet rekening te houden met wisselkoersverschillen. Een natuurlijke persoon kan een onroerend goed aangekocht hebben in een bepaald land met betaling van de aankoopsom in lokale munt. Bij latere verkoop van het onroerend goed, kan de lokale munt gedaald of gestegen zijn ten aanzien van de Belgische munt. Bij een daling van de koers van de lokale munt, kan er aldus in het situsland een meerwaarde gerealiseerd zijn uitgedrukt in lokale munt, terwijl er door de muntdepreciatie van het situsland er in feite een verlies geleden wordt. Het verdrag laat het situsland toe om de meerwaarde te belasten, ongeacht of –omgerekend naar de munteenheid van het land van de begunstigde – er een meerwaarde dan wel verlies geleden werd.

### ***3. Vermogensbelasting***

In bepaalde landen wordt er een belasting geheven naar het vermogen van een belastingplichtige. België kent weliswaar geen vermogensbelasting, maar Belgische natuurlijke personen kunnen evenwel geconfronteerd worden met een buitenlandse vermogensbelasting indien ze vermogen aanhouden in het buitenland.

Aldus bepaalt artikel 22 OESO-modelverdrag dat vermogen bestaande uit onroerend goed mag belast worden in de vermogensbelasting in het land waar het onroerend goed is gelegen. Zoals voor het inkomen of de vervreemdingswinsten betreffende onroerende goederen, is het situsland gerechtigd tot belastingheffing (Artikel 22 OESO-modelverdrag gebruikt eveneens het woordje “mag”) zonder daartoe verplicht te worden.

Voor de definitie van onroerend goed, wordt opnieuw verwezen naar artikel 6 van het OESO-modelverdrag, die bepaalt dat de definitie van het begrip onroerend goed gegeven wordt door het land waar het onroerend goed gelegen is.

Een Belgisch natuurlijk persoon met onroerend goed in het buitenland kan derhalve over dit onroerend goed vermogensbelasting verschuldigd zijn.

Zoals elke toewijzing van belastingheffing overeenkomstig het OESO-modelverdrag, zal een vermogensbelasting over buitenlands onroerend goed slechts verschuldigd zijn indien in het land waarin het onroerend goed gelegen is, een vermogensbelasting over onroerend goed vermogen van toepassing is.

Het OESO-modelverdrag bepaalt dat vermogensbelasting mag gegeven worden lastens de eigenaar van het onroerend goed. Het begrip eigenaar zal evenzeer moeten begrepen worden in de zin die er aan gegeven worden volgens het land waar het onroerend goed gelegen is.

Aldus kan een Belgisch rijksinwoner naakte eigenaar zijn van een in Frankrijk gelegen onroerend goed, waarvan het vruchtgebruik toebehoort aan een Duitser. Om uit te maken wie er vermogensbelasting verschuldigd is (de naakte eigenaar, de vruchtgebruiker of beiden) zal de Franse wetgeving moeten geraadpleegd worden, met andere woorden, de wetgeving van het situsland van het onroerend goed.

De toekenning van de heffingsbevoegdheid inzake vermogensbelasting, regelt evenmin, (zoals voor het inkomen of voor de vervreemdingswinsten) hoe de belastbare basis moet vastgesteld worden. Opnieuw dient de lokale wetgeving van het situsland geraadpleegd te worden om uit te maken of er al dan niet kosten of schulden in mindering gebracht kunnen worden, of hoe het onroerend vermogen moet gewaardeerd worden.

Wel wordt er in de internationale rechtsleer verdedigd dat naargelang de gebruikte terminologie in het verdrag, er al dan niet sprake kan zijn van aftrekbaarheid van schulden om de belastbare waarde vast te stellen. Aldus kunnen bepaalde verdragen verwijzen naar een vermogensbelasting over onroerende zaken of onroerende goederen, terwijl andere verdragen kunnen verwijzen naar een vermogensbelasting over onroerend vermogen. Wanneer er sprake is van onroerend vermogen wordt aangenomen dat daaronder verstaan wordt het netto vermogen, het verschil tussen de activa en schulden. Met andere woorden na aftrek van alle schulden die verband houden met het onroerend vermogen.

Indien daarentegen enkel sprake is van onroerende goederen, zou men de brutowaarde van het onroerend goed kunnen weerhouden, zonder aftrekmogelijkheid van de schulden die ermee verband houden.

Door het verdrag wordt evenmin bepaald over welke periode de vermogensbelasting verschuldigd is. Aldus kan een bepaald land voorschrijven dat vermogensbelasting verschuldigd is lastens diegene die eigenaar is van het onroerend goed op 1 januari van een bepaald jaar, terwijl volgens een ander land de vermogensbelasting pro rata temporis kan verschuldigd zijn. De wettelijke regels van het land waar het onroerend gelegen is zijn opnieuw determinerend om uit te maken wie over welke periode vermogensbelasting verschuldigd is.

Tenslotte regelt artikel 22 OESO-modelverdrag enkel de heffingsbevoegdheid terzake de vermogensbelasting. Het begrip vermogensbelasting houdt niet in andere vormen van belasting over het vermogen, zoals bvb. belasting over schenkingen of successierechten, of overdrachtsbelasting. Deze laatsten worden desgevallend geregeld door andere verdragen.

#### **4. Vrijstellingsmethodes**

Inkomen, vervreemdingswinsten en vermogen van onroerende goederen mogen overeenkomstig de door België afgesloten dubbelbelastingverdragen belast worden in het land waarin de onroerende goederen gelegen zijn.

Belgische rijksinwoners zijn evenwel in België belastbaar over hun wereld inkomen, daaronder begrepen het inkomen uit buitenlands onroerend goed.

Door de heffingsbevoegdheid te verlenen aan het situsland enerzijds en door Belgische rijksinwoners over hun wereld inkomen in België te belasten, ontstaat aldus een dubbele belastingdruk over bedoeld onroerend goed inkomen. De dubbelbelastingverdragen voorzien derhalve in maatregelen die de woonplaatsstaat moet nemen om deze dubbele belasting te vermijden.

Het OESO-modelverdrag regelt immers niet alleen de heffingsbevoegdheid maar voorziet ook maatregelen om de dubbele belastingheffing te vermijden, indien de heffingsbevoegdheid toegewezen wordt aan de bronstaat, zoals dit het geval is met onroerend goed. Wordt de belastingheffing toegewezen aan de bronstaat (situsland voor onroerend goed), dan voorziet het verdrag welke maatregelen de woonplaatsstaat (het land van de genietter van het onroerend inkomen) moet nemen om de dubbele belasting te vermijden.

Het OESO-modelverdrag voorziet in twee methodes, namelijk de vrijstellingsmethode en de creditmethode of verrekeningsmethode.

De creditmethode, dikwijls gebruikt in Angelsaksische landen, houdt in dat de buitenlandse inkomsten belast worden samen met de overige binnenlandse inkomsten. De woonplaatsstaat

verleent dan vervolgens een vermindering op de globale belastingschuld ten belope van de in het buitenland betaalde belasting.

In de door België afgesloten dubbelbelastingverdragen wordt traditioneel voor de vrijstellingsmethode met progressievoorbehoud geopteerd, zoals opgenomen in artikel 23A van het OESO-modelverdrag.

Artikel 23A luidt als volgt:

- 1. *Indien een inwoner van een overeenkomstsluitende Staat inkomen verkrijgt of vermogen bezit dat ingevolge de bepalingen van deze Overeenkomst in de andere overeenkomstsluitende Staat mag worden belast, stelt de eerstbedoelde Staat, onder voorbehoud van de bepalingen van de paragrafen 2 en 3, dat inkomen of dat vermogen vrij van belasting.*
- 2. ....
- 3. *Indien ingevolge enige bepaling van de Overeenkomst het inkomen dat een inwoner van een overeenkomstsluitende Staat verkrijgt of het vermogen dat hij bezit, in die Staat is vrijgesteld van belasting, mag deze Staat niettemin, om het bedrag van de belasting op het overige inkomen of vermogen van die inwoner te berekenen, rekening houden met het vrijgestelde inkomen of vermogen.*

Inkomsten en vervreemdingswinsten uit onroerend goed die volgens het verdrag in het situsland mogen belast worden zullen in België aldus vrijgesteld worden met progressievoorbehoud.

De vrijstelling met progressievoorbehoud betekent dat het buitenlands inkomen weliswaar vrijgesteld wordt van belastingen in de woonplaatsstaat van de genietter, maar dat het buitenlands inkomen wel in aanmerking genomen wordt om het progressief tarief te berekenen over het andere belastbare inkomen.

De genietter van het inkomen moet aldus zijn wereldwijd inkomen aangeven, waarover de inkomstenbelasting berekend wordt alsof geen vrijstelling zou toegepast worden.

Vervolgens wordt de verschuldigde belasting proportioneel vermindert met het gedeelte van de belasting dat drukt op het buitenlands inkomen.

In Juni 2007 heeft de Belgische administratie een Belgisch modelverdrag opgesteld waarbij de vrijstellingsmethode als volgt is verwoord:

*“2. In het geval van dubbele belasting vermijdt België deze dubbele belasting als volgt :*

- a) *Indien een inwoner van België inkomsten verkrijgt, niet zijnde dividenden interest of royalty's, of vermogensbestanddelen bezit die ingevolge de bepalingen van deze Overeenkomst in ..... zijn belast, stelt België deze inkomsten of deze vermogensbestanddelen vrij van belasting, maar om het bedrag van de belasting op het overige inkomen of het overige vermogen van die inwoner te berekenen, mag België het belastingtarief toepassen dat van toepassing zou zijn indien die inkomsten of die vermogensbestanddelen niet waren vrijgesteld.”*
- b) ...

Opmerkelijk hierbij is dat België in zijn modelverdrag vereist dat de inkomsten **zijn** belast in het andere verdragsland, om de vrijstelling toe te passen, terwijl in het OESO model verdrag en in de meeste tot op heden afgesloten Belgische verdragen het volstaat dat de inkomsten **mogen** belast worden in de andere verdragstaat om de vrijstelling in België te verlenen.

Reeds enkele verdragen voorzien de verplichting dat de inkomsten zijn belast (i.p.v. mogen) om de vrijstelling toe te passen (zie o.m. het verdrag met Nederland en de Verenigde Staten

van Amerika). De Administratie en de rechtspraak zal moeten uitmaken hoe het begrip “zijn belast” moet geïnterpreteerd worden. In de rechtsleer wordt reeds verwezen naar het Sidro-arrest, waarbij het adagium in het leven werd geroepen van “exemption vaut impôt”<sup>1</sup>

## **B. Fiscale gevolgen in het Belgisch intern recht**

### ***1. Vrijstelling met progressievoorbehoud***

Een Belgische rijksinwoner is in België onderworpen aan de Personenbelasting over zijn wereldwijd inkomen. Zowel het Belgische als buitenlandse inkomen wordt aan belastingen onderworpen.

Ingevolge art. 7 W.I.B. is een Belgisch rijksinwoner ter zake van buitenlands onroerend goed belastbaar op het totale bedrag van de huurprijs en huurvoordelen.

Zoals reeds gemeld zal er evenwel geen sprake zijn van een effectieve belastingheffing in België op deze huurprijs of huurvoordelen indien ingevolge enig dubbelbelastingverdrag de belastingheffing ter zake van de inkomsten uit het buitenlands onroerend goed aan de andere staat is toegewezen.

Indien de heffingsbevoegdheid ingevolge art. 6 van enig dubbelbelastingverdrag dat België heeft afgesloten, toegewezen is aan de staat van ligging van het onroerend goed, dan zal België op grond van artikel 23 van het verdrag vrijstelling moeten verlenen voor de inkomsten die de in België woonachtig natuurlijk persoon behaalt uit dit buitenlands onroerend goed.

Het gaat evenwel niet om een vrijstelling zonder meer, doch wel om een zgn. vrijstelling met progressievoorbehoud. Dit houdt in dat België de buitenlandse inkomsten in aanmerking mag nemen om het belastingtarief te bepalen dat van toepassing is op de in België progressief belastbare inkomsten.

Zoals reeds eerder aangehaald beperkt het OESO-modelverdrag zich enerzijds tot toekenning van de heffingsbevoegdheid aan het situsland over het inkomen uit het onroerend goed en anderzijds tot de vrijstellingsmethode met progressievoorbehoud (voor o.a. België) over het buitenlands onroerend goed.

In het verdrag worden geen regels opgenomen hoe het inkomen in het situsland kan belast worden noch hoe de vrijstellingsmethode moet toegepast worden in de woonplaatsstaat. De vrijstellingsmethode met progressievoorbehoud wordt derhalve toegepast volgens de Belgische internrechtelijke regels.

Dit in het dubbelbelastingverdrag voorkomend voorschrift is in het Belgisch intern recht opgenomen onder artikel 155 W.I.B.:

*Inkomsten die krachtens internationale overeenkomsten ter voorkoming van dubbele belasting zijn vrijgesteld, komen in aanmerking voor het bepalen van de belasting, maar deze wordt verminderd naar de verhouding tussen de inkomsten die zijn vrijgesteld en het geheel van de inkomsten.*

*Dit is eveneens het geval voor inkomsten vrijgesteld krachtens andere internationale verdragen of akkoorden, voor zover zij een clause van progressievoorbehoud bevatten.*

*Wanneer een gemeenschappelijke aanslag wordt gevestigd, wordt de vermindering per belastingplichtige op zijn totale netto-inkomen berekend.*

---

<sup>1</sup> Bax A., e.a., De nieuwe dubbelbelastingovereenkomst België – USA (deel 2), AFT 2007.12, p.83

Op grond van artikel 155 W.I.B. worden de buitenlandse inkomsten uit onroerend goed gelegen in een verdragsland vrijgesteld met progressievoorbehoud.

Bij toepassing van de meeste door België afgesloten verdragen, is het onverschillig of dat buitenlands inkomen in het buitenland daadwerkelijk werd belast. De vrijstelling is van toepassing van zodra het dubbelbelastingverdrag de heffingsbevoegdheid aan het situsland heeft toegewezen, behoudens voor inkomsten uit onroerend goed gelegen in een verdragsland waarbij het vrijstellingsartikel expliciet voorschrijft dat vrijstelling verleend wordt indien bedoelde inkomsten in het ander land zijn belast (geweest).

Het verdrag bepaalt evenwel niet welk bedrag moet vrijgesteld worden. Daarvoor moet opnieuw teruggevallen worden op de interne Belgische fiscale regels.

Het bedrag van het vrij te stellen buitenlands inkomen uit het onroerend goed is gelijk aan het bedrag dat, bij afwezigheid van een verdrag, in België onderworpen is aan de personenbelasting.

Bij toepassing van de vrijstellingsmethode overeenkomstig art 155 W.I.B. blijft het belang van de toepassing van art. 7 W.I.B. derhalve beperkt tot de toepassing van het progressievoorbehoud, met andere woorden tot de vraag welk bedrag in aanmerking moet genomen worden om het belastingtarief te bepalen op de andere progressief belastbare inkomsten.

Voor Belgisch onroerend goed, wordt bij het bepalen van het belastbaar inkomen steeds uitgegaan van het kadastraal inkomen. Het kadastraal inkomen is een fictief inkomen dat door de Belgische belastingadministratie toegekend wordt aan alle in België gelegen onroerende goederen. Voor buitenlands onroerend goed zal er derhalve nooit sprake zijn van enig kadastraal inkomen. (Mogelijks wordt door de buitenlandse belastingautoriteiten eveneens een gelijkaardig forfaitair inkomen weerhouden voor (bepaalde) onroerende goederen, hetwelk in België geenszins in aanmerking zal genomen worden.)

Vermits er in België geen kadastraal inkomen wordt toegekend aan buitenlands onroerend goed, wordt het onderscheid, dat voor Belgisch onroerend goed gemaakt wordt, tussen onroerend goed verhuurd aan een huurder die het aanwendt voor beroepsdoeleinden enerzijds en onroerend goed niet verhuurd of verhuurd voor privé-gebruik anderzijds, voor buitenlands onroerend goed niet gemaakt.

Wel wordt er een onderscheid gemaakt tussen verhuurd en onverhuurd onroerend goed.

Is het buitenlands onroerend goed verhuurd geweest, dan zal de Belgische rijksinwoner de ontvangen bruto-huurprijs en huurvoordelen, verminderd met de in het buitenland betaalde belasting, moeten aangeven. Onder huurvoordelen worden die bedragen verstaan die betaald of gedragen werden door de huurder ter ontlasting van de verhuurder. Daaronder dienen ook de aan de huurder opgelegde prestaties begrepen te worden die normaal door de belastingplichtige moeten gedragen worden (bvb kostprijs van verbeteringswerken of grote herstellingen).

De kostprijs van door de huurder zelf uitgevoerde verbeterings- of verfraaiingswerken die volgens het huurcontract eigendom blijven van de huurders maken daarentegen geen deel uit van de huurvoordelen, voor zover ze niet opgelegd zijn door de eigenaar. Persoonlijke lasten van de huurder, zoals verwarming, elektriciteit, water, enz. die door de eigenaar betaald worden moeten daarentegen van de huurprijs en huurvoordelen afgetrokken worden.

Is het buitenlands onroerend goed niet verhuurd geweest, dan moet de huurwaarde aangegeven worden, d.i. de huurprijs die de belastingplichtige in geval van verhuur redelijkerwijze had kunnen verkrijgen, volgens de gebruiken van het land en de ligging van de goederen. Het is duidelijk dat de vaststelling van dit bedrag in nogal wat gevallen relatief

arbitrair zal verlopen<sup>2</sup>. De administratie bepaalt trouwens ter zake dat tot staving van de door de belastingplichtige aangegeven huurwaarde, deze, op verzoek van de aanslagambtenaar, alle nodig geachte verantwoordingstukken en inzonderheid de akten van verwerving van de goederen, de aangiften van successierechten, de bescheiden van de grondbelastingen en de personele belastingen moet voorleggen.

Van deze huurwaarde kan eveneens de in het buitenland betaalde inkomstenbelasting in aftrek gebracht worden.

In dit verband dient opgemerkt te worden dat het gaat om de buitenlandse belasting betaald tijdens het jaar waarin de (huur)inkomsten uit het buitenlands onroerend goed werden verkregen.

Gaat het derhalve om een belasting die in het buitenland betaald wordt na indiening van een aangifte aldaar, waardoor de effectieve betaling slechts in een later jaar gebeurt, dan zal deze belasting slechts in dit laatste jaar in aftrek kunnen gebracht worden.

De in het buitenland betaalde belasting moet bovendien een belasting op het inkomen betreffen en dus niet b.v. een vermogensbelasting, belasting op vakantieverblijven, enz. Bovendien moet het gaan om een belasting op de effectief geïnde huurinkomsten en niet om een forfaitaire belasting op een vermoed inkomen van deze onroerende goederen.

Voor de belastingheffing zal dan net zoals voor Belgische verhuurde onroerende goederen een aftrek van resp. 40 % of 10 % toegepast worden, als forfaitaire kostenaftrek, naargelang het gaat om gebouwd of ongebouwd onroerend goed.

Aldus wordt buitenlands inkomen uit gebouwd onroerend goed slechts voor 60% van de brutohuur of brutohuurwaarde in de belastingheffing betrokken, terwijl inkomsten uit ongebouwd buitenlands onroerend goed ten belope van 90% van de brutohuur of -huurwaarde.

Voor buitenlands onroerend goed is de beperking van de 40% - aftrek tot twee derde van het gerevaloriseerd kadastraal inkomen - niet van toepassing, vermits aan een buitenlands onroerend goed geen (Belgisch) kadastraal inkomen toegekend wordt. Zoals dit tevens geldt voor Belgisch onroerend goed inkomen, kunnen de kosten die verband houden met het buitenlands onroerend goed, met uitzondering van de interestlasten, niet afgetrokken worden om de (in België) belastbare basis vast te stellen. In plaats van de reële kostenaftrek wordt immers van rechtswege deze forfaitaire kostenaftrek toegepast.

Voor buitenlands onroerend goed wordt evenwel uitzondering gemaakt voor de buitenlandse belasting. Vooraleer tot 60% of 90% van hun bedrag te worden omgerekend moeten de huur en huurwaarde eerst worden verminderd met de buitenlandse belasting die werkelijk de inkomsten van de onroerende goederen in kwestie hebben bezwaard.

Ingeval een natuurlijke persoon een onroerend goed of een deel ervan gedurende een gedeelte van het jaar verhuurt en het gedurende het andere gedeelte in gebruik neemt of zich de beschikking ervan voorbehoudt, moet het bedrag van de huur en van de huurvoordelen worden vermeerderd met het evenredig deel van de huurwaarde dat betrekking heeft op het gedeelte van het jaar waarin de natuurlijke persoon het goed in gebruik heeft genomen of zich de beschikking ervan heeft voorbehouden.

In de aangifte in de Personenbelasting zal moeten aangegeven worden de brutowaarde, verminderd met de buitenlandse belasting.

Voor aanslagjaar 2008, code X130 voor gebouwde onroerende goederen, en code X131 voor ongebouwde onroerende goederen. Onder code X132 worden de bedragen vermeld die de belastingplichtige heeft verkregen bij de vestiging of de overdracht van een recht van erfpacht of van opstal, of van een gelijkaardig onroerend recht, met betrekking tot goederen gelegen in

---

<sup>2</sup> zie ondermeer Antwerpen 22 februari 2000, Fiscoloog 744, p.4

een verdragsland.

In de aangifte moet het aangegeven inkomen niet verminderd worden met de forfaitaire kostenafrek van 40% of 10%.

Bij de vestiging van de aanslag zal de Administratie deze aftrek automatisch toepassen.

### Voorbeeld

Een Belgisch rijksinwoner bezit een gebouwd onroerend goed in Spanje, dat verhuurd wordt aan een jaarlijkse huurprijs van 7.500,00 EUR. In Spanje wordt (per hypothese) een belasting betaald van 2.000,00 EUR.

Brutohuur	7.500,00
Buitenlandse belasting	<u>-2.000,00</u>
Aan te geven brutohuur (code 130)	5.500,00
Belastbare netto huur	
5.500,00 à 60%	3.300,00

Het bedrag van 3.300,00 wordt derhalve vrijgesteld met progressievoorbehoud.

De vrijstelling met progressievoorbehoud wordt als volgt berekend:

Veronderstel, een ongehuwde belastingplichtige heeft volgende inkomsten:

- Belgische onroerende inkomsten	
eigen woonhuis K.I. (100)	1.611,00
niet beroepsmatige verhuur K.I. (106)	2.800,00
- Buitenlands onroerend inkomen	5.500,00
- Beroepsinkomen (salaris)	40.000,00

Totaal belastbaar wereldinkomen (aj 2008)

Eigen woonhuis	0,00
Vrijstelling eigen woonhuis	0,00
Verhuurd onroerend goed	5.696,60
Buitenlands inkomen uit onroerend goed	<u>3.300,00</u>
Totaal onroerend inkomen	8.996,60
Beroepsinkomen	
(40.000,00 – 2.846,46)	<u>37.153,54</u>
Totaal belastbaar	46.150,14

De belasting wordt tegen het progressief tarief berekend op 46.150,14 EUR, dus zowel op de buitenlandse als op de binnenlandse inkomsten. Het proportioneel gedeelte dat betrekking heeft op de buitenlandse inkomsten zal evenwel niet worden aangerekend.

De basisbelasting (na toepassing van de belasting vrije som) op het totaal inkomen bedraagt 17.643,07 EUR. De belasting die proportioneel op het buitenlands inkomen wordt berekend, en niet aangerekend wordt bedraagt:

Totale belasting X netto buitenlands onroerend goed inkomen

Totaal netto belastbaar

17.643,07 x 3.300,00

46.150,14

Vrijstelling 1.261,58

Basis belasting 17.643,07

(-) belasting voor buitenlands onr. goed inkomen -1.261,58

-----

	16.381,49
Opcentiemen (7%)	<u>1.146,70</u>
Verschuldigde Personenbelasting	17.528,19

Het bedrag van het buitenlands onroerend goed inkomen dat voor vrijstelling in aanmerking komt wordt vastgesteld volgens de Belgische fiscale regels zoals voorzien door artikel 7 en 13 W.I.B..

Het in België vrij te stellen bedrag (60% of 90% van de brutohuur of brutohuurwaarde) kan daardoor grondig verschillen van datgene wat in het buitenland aan belasting is onderworpen. Het in het situsland belastbaar bedrag wordt immers volgens de buitenlandse fiscale regels bepaald.

Zo kan de belastbare grondslag in België en in het buitenland sterk verschillen ingevolge verschillende waarderingsregels, aftrekbaarheid van reële kosten in het buitenland, terwijl in België de kosten forfaitair worden vastgesteld op 40% respectievelijke 10% voor gebouwde en ongebouwde onroerend goederen.

### Voorbeeld

#### *Belgisch rijksinwoner met een buitenlands verhuurde woning*

Belastbaar in het buitenland	
Brutohuur	12.500,00
Herstellingswerken	-1.860,00
Lokale grondbelasting	-1.250,00
	-----
Belastbaar in het buitenland	9.390,00
Buitenlandse belasting bvb 20%	1.878,00
In België vrij te stellen	
Brutohuur	12.500,00
Buitenlandse belasting	-1.878,00
	-----
	10.622,00
Nettohuur 10.622,00 à 60%	6.373,20

Belastbaar bedrag in het buitenland 9.390,00.

Belastbaar bedrag (voor vrijstelling) in België 6.373,20.

## **2. Specifieke internrechtelijke bepalingen**

Doordat enkel de heffingsbevoegdheid en de vrijstellingsmethode opgenomen worden in het verdrag, zullen enkele overige internrechtelijke specifieke voorschriften inzake inkomsten uit (buitenlands) onroerend goed, tevens van belang zijn bij het bepalen van de Belgische belastingdruk.

### 2.1. Vooruitbetaalde huur

Ingevolge art. 7, § 2 W.I.B. wordt bij vooruitbetaalde huur, de belastingheffing van deze huur gespreid over de gehele duur van het huurcontract. Deze regel moet eveneens toegepast worden indien de vooruitbetaalde huur betrekking heeft op een in het buitenland gelegen onroerend goed. Bij de aangifte in België moet immers uitgegaan worden van de Belgische

internrechtelijke voorschriften, waardoor de aangifte van de huurprijs in België verdeeld zal worden over de volledige duurtijd van de overeenkomst.

Bij een gespreide aangifte van de in één jaar vooruitbetaalde huur, mag de buitenlandse belasting volledig in aftrek genomen worden in het jaar van betaling. Indien evenwel de buitenlandse belasting betaald werd in het jaar van vooruitbetaling (en er nadien geen belasting meer verschuldigd is), zal dit mogelijkwijze bij de aanvang aanleiding geven tot een negatief resultaat.

Een dergelijk negatief resultaat kan zeker niet met andere inkomstencategorieën zoals bedrijfsinkomsten gecompenseerd worden en kan ook niet naar volgende jaren overgedragen worden. Dit negatieve bedrag zal ook niet gecompenseerd kunnen worden met andere onroerende inkomsten, aangezien de aftrek van buitenlandse belasting specifiek verband houdt met de vaststelling van het belastbare bedrag van het inkomen uit het buitenlands onroerend goed. Hoogstens zou kunnen verdedigd worden dat de "excess" buitenlandse belasting zou kunnen afgetrokken worden van andere positieve inkomsten uit overige buitenlandse onroerende goederen.

## 2.2. Recht van opstal of erfpacht

De omgekeerde situatie kan zich voordoen in geval van de vestiging van een recht van opstal of erfpacht op een in het buitenland gelegen onroerend goed.

Ingevolge art. 10 W.I.B. zijn de bedragen verkregen n.a.v. het toestaan van een dergelijk recht belastbaar voor het jaar waarin zij betaald of toegekend zijn, zelfs indien ze betrekking hebben op de gehele duur van het contract.

Nu is de situatie denkbaar dat het intern belastingrecht van de staat waar de onroerende goederen gelegen zijn, ondanks de vooruitbetaling, een gespreide belastingheffing toestaat.

In dit geval zal de Belgisch rijksinwoner toch aangifte moeten doen van de volledige vooruitbetaalde canon. En gezien de gespreide belastingheffing in het buitenland, mag gevreesd worden dat de belastingplichtige in België enkel de buitenlandse belasting betaald in het jaar van ontvangst van de vooruitbetaalde canon in aftrek zal kunnen brengen.

Aangezien de overeenkomst waarbij een recht van opstal of van erfpacht gevestigd wordt op een buitenlands onroerend goed, niet verplicht registreerbaar is in België, neemt de administratie bovendien aan dat de minimale heffingsgrondslag die geldt voor Belgische onroerende goederen (nl. de verwijzing naar de waarde die in aanmerking werd genomen voor het registratierecht), voor buitenlandse onroerende goederen niet van toepassing is.

## 2.3. Vestiging van vruchtgebruik

Overeenkomstig artikel 10, §1 W.I.B. wordt bepaald dat ook de bedragen die verkregen zijn bij vestiging van onroerende rechten die gelijkaardig zijn aan een opstalrecht of erfpacht, eveneens belastbaar zijn in het jaar van betaling.

Onder het begrip 'gelijkaardige onroerende rechten' zoals bedoeld in art. 10, §1 W.I.B. moet niet het vruchtgebruik begrepen worden.

Het is evenwel denkbaar dat de vergoeding bekomen n.a.v. de vestiging van het vruchtgebruik op het buitenlands onroerend goed wel tot belastingheffing aanleiding geeft in het land waarin het onroerend goed gelegen is. Nochtans zullen deze inkomsten toch niet in België moeten aangegeven worden, waardoor er dus ook geen sprake zal zijn van een vrijstelling met progressievoorbehoud, gezien de expliciete vrijstelling in het W.I.B.

## 2.4. Inkomsten uit leasingoperaties

Ingevolge art. 10, §2 en 19, §1, 2° W.I.B. worden sommige inkomsten uit onroerende

goederen voor de toepassing van het intern recht geherkwalificeerd tot roerende inkomsten. Als interest wordt aangemerkt, de termijnen die voortkomen van overeenkomsten waarbij een recht van gebruik van gebouwde onroerende goederen wordt verleend, met uitzondering van het in die termijnen begrepen gedeelte dat dient om het in het gebouw belegde kapitaal of, als het een bestaand gebouw betreft, de verkoopwaarde ervan, volledig weer samen te stellen. Het moet gaan om overeenkomsten waarbij de bij overeenkomst bepaalde termijnen het de eigenaar mogelijk maken het in het gebouw belegde kapitaal of, als het een bestaand gebouw betreft, de verkoopwaarde ervan volledig weer samen te stellen en de rentelast en andere kosten van de verrichting te dekken. Anderzijds moet de eigendom van het gebouw bij het einde van de overeenkomst van rechtswege op de gebruiker overgaan of moet de overeenkomst een aankoopoptie voor de gebruiker bevatten.

Inkomsten uit dergelijke onroerende leasingcontracten of daarmee gelijkgestelde overeenkomsten worden derhalve in het intern Belgisch recht niet als onroerende inkomsten beschouwd. Het rentebestanddeel van de leasevergoedingen wordt daarentegen als een belastbare interestvergoeding beschouwd. Het gedeelte van de vergoeding dat geldt als wedersamenstelling van het kapitaal, vormt daarentegen geen belastbaar inkomen.

Tenzij expliciet anders overeengekomen in het betrokken dubbelbelastingverdrag, zullen dergelijke inkomsten evenwel op het niveau van het verdrag eveneens ressorteren onder de toepassing van art. 6, waardoor ook in dit geval de heffingsbevoegdheid aan de staat waarin het onroerend goed gelegen is zal zijn toegewezen.

Nochtans zal de Belgische belastingplichtige het rentebestanddeel dat vervat zit in de ontvangen vergoedingen als dusdanig ook in de Belgische aangifte moeten aangeven.

Aangezien rente-inkomsten van buitenlandse oorsprong evenwel bijna steeds afzonderlijk belast worden aan het afzonderlijk tarief van 15%, stelt zich de vraag of deze inkomsten in aanmerking kunnen komen voor het progressievoorbehoud voorzien in art. 155 W.I.B.? Of anders gesteld, is het logisch dat dergelijke inkomsten geglobaliseerd worden en aldus het progressief tarief zouden verhogen waaraan de andere in België belastbare inkomsten belast zijn, indien dergelijke inkomsten bij belastingheffing in België, aan een afzonderlijk vast tarief belast worden?

Een dergelijke vraagstelling is in het verleden in de Belgische rechtspraak reeds een paar keer aan bod gekomen o.m. wat betreft een in het buitenland ontvangen opzeggingsvergoeding, die in België ook afzonderlijk belast zou zijn. Steeds heeft de rechtspraak evenwel gesteld dat dergelijke buitenlandse inkomsten toch in aanmerking genomen moeten worden in het kader van het progressievoorbehoud.

## 2.5. Inkomsten uit onderverhuring

Een identieke analyse doet zich voor bij de inkomsten uit onderverhuring van onroerende goederen die zoals hierboven reeds vermeld in het intern Belgisch recht belast worden als diverse inkomsten (art. 90, 5° W.I.B.) aan een afzonderlijk tarief van 15%.

Tenzij expliciet anders overeengekomen in het betrokken dubbelbelastingverdrag, zullen dergelijke inkomsten eveneens onder de toepassing van art. 6 van het verdrag vallen, waardoor ook in dit geval de heffingsbevoegdheid aan de staat waarin het onroerend goed gelegen is zal zijn toegewezen. Op grond van de hierboven aangehaalde rechtspraak zal ook dit inkomen, alhoewel aan een afzonderlijk tarief belastbaar, mee in aanmerking genomen worden om de progressiviteit te bepalen.

## 2.6. Verhuur van gemeubelde woningen

Wanneer een verhuurd onroerend goed gemeubeld is, wordt voor Belgische belastingdoeleinden het huurinkomen opgesplitst in een deel dat betrekking heeft op het onroerend goed en een deel op de meubels (roerende goederen).

De huurprijs van het onroerend goed bedraagt 60% van de totale huurprijs. De overige 40% vertegenwoordigt de opbrengst van de verhuring van meubilair, die als roerend inkomen aangemerkt wordt.

Inkomsten uit verhuur van roerende goederen, die nijverheids- en handelsuitrusting of wetenschappelijke uitrusting vormen, kunnen hetzij vallen onder het royalty artikel (artikel 12 OESO-modelverdrag), hetzij aangemerkt worden als ondernemingswinsten (artikel 5 en 7 van het OESO-modelverdrag).

Inkomsten uit verhuur van andere roerende goederen vallen daarentegen niet onder het royalty artikel, maar worden aangemerkt als overige inkomen, waarvan de belastingheffing geregeld wordt door het restartikel 21 OESO-modelverdrag.

De heffingsbevoegdheid van zowel inkomsten uit royalties als de overige inkomsten wordt, op basis van respectievelijk artikel 12 en 21 van het OESO-modelverdrag, meestal toegewezen aan het land waar de genietter van het inkomen woonachtig is, met dien verstande dat voor royalty betalingen het bronland volgens sommige door België afgesloten verdragen een beperkte bronbelasting mag heffen.

Indien evenwel een gemeubeld onroerend goed verhuurd wordt, zal voor de toepassing van het Verdrag het deel van de huurprijs dat betrekking heeft met de verhuur van de meubels toegerekend worden aan het deel van de huurprijs dat verband houdt met het onroerend goed en zal de volledige huur belastbaar zijn in het land van ligging van het gebouw. Artikel 6, §2 OESO-modelverdrag bepaalt immers dat onder onroerende goederen moet verstaan worden “de goederen die bij de onroerende goederen behoren”. In de rechtsleer wordt aanvaardt dat de meubels die deel uitmaken van een verhuurd gemeubeld gebouw aangemerkt worden als “goederen die bij de onroerende goederen behoren”.

Bij verhuur van een in het buitenland gelegen en gemeubeld onroerend goed zal derhalve de volledige huuropbrengst in het buitenland belastbaar zijn, en moet België het volledige inkomen vrijstellen.

Vermits het deel van de huur dat betrekking heeft op de meubels, in België afzonderlijk belast wordt als roerend inkomen, stelt zich hier eveneens dezelfde problematiek als hierboven reeds besproken. Zowel het bedrag dat volgens de Belgische regels als onroerend inkomen aangemerkt wordt alsmede hetgeen kwalificeert als roerend inkomen zullen in aanmerking genomen worden om het progressievoorbehoud toe te passen bij de berekening van de vrijstelling.

## 2.7. Vrijstelling wegens onproductiviteit of eigen woning

Ingevolge art. 15 W.I.B. wordt een vermindering van het kadastraal inkomen (proportioneel) toegekend in geval van onproductiviteit enz. Wegens het niet toekennen van een (Belgisch) kadastraal inkomen aan een buitenlands onroerend goed, zou het logisch lijken dat deze verminderingsregel niet kan toegepast worden op dergelijke onroerende goederen. Nochtans werd in de rechtspraak aangenomen dat er ook voor buitenlands onroerend goed sprake kan zijn van een dergelijke vermindering. Meestal zal een in het buitenland gelegen onroerend goed op grond van het dubbelbelastingverdrag reeds vrijgesteld zijn maar evenwel met progressievoorbehoud. Indien tevens een vrijstelling bekomen wordt op grond van de interne Belgische wetgeving zoals deze voor onproductiviteit, dan zal het progressievoorbehoud evenwel niet van toepassing zijn.

In dezelfde gedachtegang zal ook een vrijstelling (zonder progressievoorbehoud) kunnen bekomen worden overeenkomstig artikel 12 W.I.B. over het inkomen van buitenlands onroerend goed die bestemd wordt zonder winstoogmerk voor o.a. religieuze doeleinden,

onderwijsdoeleinden, enz.

Artikel 12, §3 in fine W.I.B. bepaalt expliciet dat (vanaf aanslagjaar 2008) de vrijstelling voor eigen woning ook van toepassing is wanneer de belastingplichtige een woning betreft die gelegen is in een lidstaat van de Europese Economische ruimte en er de eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker van is.

De vrijstelling daarentegen die voorzien is bij verhuur van onroerende goederen in het kader van een landbouwpacht is enkel voorbehouden voor in België gelegen onroerende goederen.

## 2.8. Verhuur door bedrijfsleiders

In sommige gevallen wordt in België het huurinkomen dat een bestuurder verwerft uit de verhuur van een onroerend goed aan zijn vennootschap geherkwalificeerd als bedrijfsleiderinkomen. Artikel 32, derde lid W.I.B. bepaalt immers dat wanneer een natuurlijke persoon die een opdracht uitoefent als bestuurder, zaakvoerder, vereffenaar of gelijksoortige functies een gebouw onroerend goed verhuurt aan een vennootschap waarin hij een dergelijke opdracht uitoefent, de huurprijs en de huurvoordelen geherkwalificeerd worden als bezoldiging van bedrijfsleider, indien de huur en huurvoordelen meer bedragen dan 5/3den van het gerevaloriseerd kadastraal inkomen van het verhuurde gebouw.

Vermits aan een in het buitenland gelegen onroerend goed geen kadastraal inkomen toebedeeld wordt, kan bij verhuur van een buitenlands onroerend goed aan de (Belgische of buitenlandse) vennootschap waarin een bedrijfsleiderfunctie uitgeoefend wordt, het zogenaamde huurexcedent niet leiden tot een herkwalificatie in bezoldiging van bedrijfsleiders.

Bij afwezigheid van enig kadastraal inkomen kan immers het huurexcedent niet wettelijk vastgesteld worden.

De administratie bevestigt dat de herkwalificatie beperkt blijft tot de in België gelegen onroerende goederen<sup>3</sup>

## **3. Inkomsten uit buitenlands onroerend goed en aftrekbare bestedingen**

### **3.1. Interestaftrek**

De aanschaf van een onroerend goed wordt dikwijls (gedeeltelijk) gefinancierd door externe leningen.

Daarbij moet een onderscheid gemaakt worden tussen enerzijds het effect op de belastbare onroerende inkomsten van een lening aangegaan om een buitenlands onroerend goed te verwerven en anderzijds het effect op de belastbare onroerende inkomsten van een in het verleden aangegane lening voor het verwerven van een Belgisch onroerend goed .

a. De lening aangegaan om een buitenlands onroerend goed te verwerven.

Zoals hierboven reeds vermeld, wordt door de dubbelbelastingverdragen enkel de heffingsbevoegdheid toegewezen aan het situsland, zonder verder te preciseren hoe en in welke mate het inkomen uit het buitenlandse onroerend goed aldaar belast wordt, en zonder te vermelden of kosten al dan niet aftrekbaar zijn. Slechts indien het land, waarin het aangekochte onroerend goed gelegen is, de mogelijkheid voorziet in een interestaftrek voor de vaststelling van het belastbaar onroerend goed inkomen, zullen de betaalde interesten kunnen

<sup>3</sup> Circ. dd. 4 mei 1993, Bull. Bel., 728/06.93, 1616, nr. I/211

afgetrokken worden van het buitenlands inkomen voor de vaststelling van de buitenlandse belastingdruk.

In heel wat landen zullen de interesten betaald op de lening aangegaan ter verwerving van het aldaar gelegen onroerend goed in die staat ook aftrekbaar zijn van de onroerende inkomsten. Onafhankelijk van het feit of de interesten aftrekbaar zijn in het buitenland voor de vaststelling van de aldaar belaste onroerend goed inkomsten, zullen deze interesten tevens aftrekbaar zijn in België van de inkomsten uit onroerende goederen. Artikel 14 W.I.B. laat de interestaftrek toe voor interesten uit hoofde van schulden die specifiek zijn aangegaan om die goederen te verkrijgen of te behouden. Dit artikel maakt geen onderscheid tussen in België gelegen dan wel in het buitenland gelegen onroerend goed. Verder wordt geen onderscheid gemaakt of de lening in België (bvb. bij een Belgische bankinstelling) dan wel in het buitenland (bvb. bij een buitenlandse bankinstelling) werd aangegaan. Het volstaat dat de lening specifiek werd aangegaan om onroerend goed te verkrijgen of te behouden.

De gewone interestaftrek zoals voorzien in art. 14 W.I.B. zal niet zoveel belang vertonen voor de belastingplichtige die slechts vrijgestelde onroerende inkomsten behaalt uit het buitenland, eventueel aangevuld met het kadastraal inkomen van zijn eigen woning.

In dergelijk geval zal hoogstens de progressiviteit enigszins afgezwakt worden, in het kader van de vrijstelling met progressievoorbehoud.

Indien een belastingplichtige meerdere onroerende goederen bezit (in België en in het buitenland) kan de interest betreffende een schuld die voor één enkel onroerend goed is aangegaan, van het totale bedrag van de onroerende inkomsten worden afgetrokken. De interest van een lening moet immers niet specifiek aan het inkomen worden toegerekend van het onroerend goed waarvoor de lening is aangegaan. De administratie schrijft een proportionele aanrekeningwijze voor van de betaalde interesten.

Indien een lening is aangegaan om een buitenlands onroerend goed aan te kopen, kan de proportionele aanrekeningwijze van deze interesten wel gunstige effecten hebben op de inkomsten van andere in België gelegen onroerende goederen. De administratie voorziet immers de volgende aanrekeningregels:

- indien het bedrag van de aftrekbare interesten meer bedraagt dan het totaal van de onroerende inkomsten stelt er zich geen aanrekeningprobleem aangezien de totale belastbare onroerende inkomsten immers tot nul worden herleid. In casu, houdt dit derhalve in dat een last die drukt op een bij verdrag vrijgesteld inkomen de belastingheffing op de Belgische onroerende inkomsten kan vermijden;
- indien het bedrag van de aftrekbare interesten minder bedraagt dan het totaal van de onroerende inkomsten moet volgende aanrekeningregel gevolgd worden (tot Aj 2005):
  - pro rata aanrekening op alle onroerende inkomsten andere dan het kadastraal inkomen of het gedeelte ervan dat in aanmerking komt voor de aftrek eigen woonhuis (leningen tot Aj. 2005) of voor de vrijstelling voor eigen woning;
  - het eventuele saldo wordt aangerekend op het kadastraal inkomen of het gedeelte ervan dat voor de aftrek eigen woonhuis of vrijstelling voor eigen woning in aanmerking komt.

De toepassing van een dergelijke pro rata regel kan ook een heilzaam effect hebben op de belastingheffing in België. Door de toepassing van deze regel zal het nettobedrag van de buitenlandse onroerende inkomsten weliswaar hoger liggen dan bij een exclusieve aanrekening van deze interesten op deze buitenlandse onroerende inkomsten, waardoor het effect van het progressievoorbehoud iets groter zal zijn. Doch daartegenover staat dat de Belgische belasting verschuldigd op de inkomsten van Belgische onroerende goederen verminderd wordt.

b. De lening aangegaan voor het verwerven van het Belgisch onroerend goed

Indien daarentegen een lening werd aangegaan voor het verwerven van een Belgisch onroerend goed en later een buitenlands onroerend goed wordt aangekocht, dan heeft de toepassing van een dergelijke pro rata regel tot gevolg dat het gunstig effect van de aftrekbaarheid van de interesten vermindert tenzij het totaal bedrag van de aftrekbare interesten meer bedraagt dan het totaal van de belastbare onroerende inkomsten. Dit komt door het feit dat deze interesten deels in aftrek moeten gebracht worden van vrijgestelde buitenlandse inkomsten.

Een lening aangegaan om een buitenlands onroerend goed te verwerven kan in elk geval niet genieten van de bijkomende interestaftrek zoals vermeld in art. 104, 9° W.I.B. (d.i. de aftrek van het globaal belastbaar inkomen voor nieuwbouw of vernieuwbouw) zoals van toepassing voor leningen afgesloten tot en met 31 december 2004 en van de zogenaamde woonbonus zoals vermeld in art. 104, 9° WIB voor leningen aangegaan vanaf 1 januari 2005 tot en met 31 december 2006, vermits zowel deze interestaftrek als de woonbonus uitdrukkelijk voorbehouden wordt voor in België gelegen onroerend goed. De aftrek van de zogenaamde woonbonus is vanaf aanslagjaar 2008 nu ook van toepassing voor een woning die in een land van de EER gelegen is.

Bij de verwerving van een buitenlands onroerend goed moet evenwel in het bijzonder aandacht besteed worden aan het feit dat de bijkomende interestaftrek, zoals voorzien in art. 104, 9° W.I.B., verloren gaat.

Immers, dit artikel voorziet dat de belastingplichtige zowel in België als in het buitenland niet over een ander woonhuis mag beschikken om aanspraak te maken op deze bijzondere interestaftrek. De loutere verwerving van een woonhuis in het buitenland doet deze aftrekmogelijkheid derhalve te niet. De vereiste inzake “enige woning” dient immers jaarlijks getoetst te worden en niet enkel bij het aangaan van de lening. Indien een belastingplichtige derhalve een enige woning bezit die recht heeft op de bijkomende interestaftrek en hij in een later jaar een tweede woning aankoopt in het buitenland, vervalt de verhoogde interestaftrek met ingang van het belastbaar tijdperk waarin die verwerving plaatsvindt. Dit belet echter niet dat de belastingplichtige geen andere onroerende goederen mag bezitten in het buitenland zoals gronden, fabrieksgebouwen, bureelgebouw, enz.

Wat de aftrekbare bestedingen betreft in het kader van de zogenaamde woonbonus (voor leningen vanaf 1 januari 2005) wordt de vereiste van enige woning niet meer jaarlijks getoetst, maar op datum van 31 december van het jaar waarin het leningscontract is afgesloten (art. 115, 1° WIB). De woonbonus gaat derhalve niet verloren indien in een volgend jaar een buitenlands onroerend goed aangekocht wordt.

c. Voorbeelden

Uitgangspunten

- Een in België wonend gezin, met 2 kinderen;
- Beroepsinkomen van de man (werknemer) 62.000,00 EUR
- Eigen woonhuis(in onverdeeldheid) niet geïndexeerd K.I. 1.800,00 EUR
- Belgisch onroerend goed verhuurt aan privé persoon  
Man: niet geïndexeerd K.I. 1.500,00 EUR  
Vrouw: niet geïndexeerd K.I. 1.000,00 EUR
- Vaststelling belastbaar inkomen (Aanslagjaar 2005)

	M	Vr
- Inkomsten uit onroerend goed	3.052,00	2.034,20
Eigen woonhuis (geïndexeerd K.I.)	0,00	0,00
Privé verhuur geïndexeerd K.I. x 140%	3.052,00	2.034,20
- Beroepsinkomsten	M	Vr
Bezoldiging	62.000,00	
Forfait	-3.320,00	
Huwelijksquotiënt	-8.720,00	8.720,00
	-----	-----
Belastbaar	49.960,00	8.720,00
- Gezinsinkomen		
Onroerend goed	3.052,00	2.034,20
Beroepsinkomsten	49.960,00	8.720,00
	-----	-----
	53.012,00	10.754,20
Basisbelasting	22.584,00	2.873,68
Vermindering belasting vrije som	-2.434,00	-1.510,00
	-----	-----
Verschuldigde belasting	20.150,00	1.363,68
Gemeentebelasting	1.410,50	95,46
Saldo PB	21.560,50	1.459,14

Te betalen: 23.019,64 EUR

Dit gezin investeert in een onroerend goed, gelegen in een verdragsland, welke gedurende het gehele jaar verhuurd wordt. Er wordt geen lening aangegaan.

Jaarlijkse brutohuur: 9.000,00 EUR

Buitenlandse belastingdruk (stel 25%) 2.250,00 EUR

Vaststelling belastbaar inkomen (aanslagjaar 2008)

	M	Vr
- Inkomsten uit onroerend goed		
Eigen woonhuis (geïndexeerd K.I.)	0,00	0,00
Privé verhuur geïndexeerd	3.052,00	2.034,20
Buitenlands onroerend inkomen (in onverdeeldeid)		
9.000,00		
<u>-2.250,00</u>		
6.750,00 à 60% = 4.050,00	2.025,00	2.025,00
	-----	-----
	5.077,00	4.059,20
	M	Vr
• Beroepsinkomsten (zie hiervoor)	49.960,00	8.720,00
• Gezinsinkomen		
Onroerend goed	5.077,00	4.059,20
Beroepsinkomsten	49.960,00	8.720,00
	-----	-----
	55.037,00	12.779,20
Basisbelasting	23.596,50	3.683,68
Vermindering belastingvrije som	-2.434,00	-1.510,00
	-----	-----
Subtotaal	21.162,50	2.173,68
Vrijstelling buitenlands inkomen	-778,64	-344,44
Man: $\frac{2.025,00 \times 21.162,50}{55.037,00} = 778,64$		
Vrouw: $\frac{2.025,00 \times 2.173,68}{12.779,20} = 344,44$		
	-----	-----
Saldo	20.383,86	1.829,24
Gemeentebelasting	1.426,87	128,05
	-----	-----
Saldo PB	21.810,73	1.957,29

Te betalen: 23.768,02 EUR

Niettegenstaande het feit dat het buitenlandse inkomen vrijgesteld is, verhoogt de belastingdruk met 748,38 EUR omwille van het progressievoorbehoud bij de berekening van de vrijstelling.

Stel dat het echtpaar een lening heeft aangegaan om het buitenlandse onroerend goed aan te schaffen waarop een interestlast van 4.020,00 EUR drukt.

In het buitenland zullen – per hypothese – de interesten aftrekbaar zijn zodat de

buitenlandse belastingdruk vermindert:	
Jaarlijkse brutohuur	9.000,00
Interesten	-4.020,00
	-----
	4.980,00
Buitenlandse belasting (25%)	1.245,00

Vaststelling belastbaar inkomen (aanslagjaar 2005)

- Inkomsten uit onroerend goed		
Eigen woonhuis (geïndexeerd K.I.)	1.308,00	1.308,00
Aftrek eigen woonhuis	-1.308,00	-1.308,00
Privé verhuur geïndexeerd	3.052,00	2.034,20
Buitenlands onroerend inkomen (in onverdeeldheid)		
9.000,00		
-1.245,00		
7.755,00 à 60% = 4.653,00	2.326,50	2.326,50
(Af) Interesten	-2.010,00	-2.010,00
	-----	-----
	3.368,50	2.350,70
	M	Vr
• Beroepsinkomsten (zie hiervoor)	49.960,00	8.720,00
• Gezinsinkomen		
Onroerend goed	3.368,50	2.350,70
Beroepsinkomsten	49.960,00	8.720,00
	-----	-----
	53.328,50	11.070,70
Basisbelasting	22.742,25	3.000,28
Vermindering belastingvrije som	-2.434,50	-1.510,00
	-----	-----
Subtotaal	20.308,25	1.490,28
Vrijstelling buitenlands inkomen	-554,87	-168,82
	-----	-----
Saldo	19.753,38	1.321,46
Gemeentebelasting	1.382,74	92,50
	-----	-----
Saldo PB	21.136,12	1.413,96

Te betalen: 22.550,08 EUR

De interestlast betaald op een lening, aangegaan voor de aankoop van het buitenlands onroerend goed deels te financieren, wordt niet alleen afgetrokken van het buitenlands, in België vrijgestelde, inkomen maar ook van het Belgische onroerend goed inkomen (met uitzondering van het eigen woonhuis waarvoor de woningaftrek voorrang krijgt):

Betaalde interesten:                   Man: 2.010,00  
   Vrouw: 2.010,00



Het gezin kan voor de aanschaf van het buitenlands onroerend goed een zodanig hoog bedrag ontlenen dat de interestaftrek het volledig onroerend inkomen tot nul herleidt. De interestlast moet derhalve bedragen:

	Man	Vrouw
Belastbaar verhuurd onroerend goed België::	3.052,00	2.034,20
Buitenlands inkomen	2.700,00	2.700,00
	-----	-----
Optimale interestlast	5.752,00	4.734,20
Totaal : 10.486,20		

#### Vaststelling belastbaar inkomen (aanslagjaar 2005)

- Inkomsten uit onroerend goed		
Eigen woonhuis (geïndexeerd K.I.)	1.308,00	1.308,00
Aftrek eigen woonhuis	-1.308,00	-1.308,00
Privé verhuur geïndexeerd	3.052,00	2.034,20
Buitenlands onroerend inkomen		
9.000 à 60%	2.700,00	2.700,00
Interestaftrek	-5.752,00	4.734,20
	-----	-----
	0,00	0,00
	M	Vr
• Beroepsinkomsten (zie hiervoor)	49.960,00	8.720,00
• Gezinsinkomen		
Onroerend goed	0	0
Beroepsinkomsten	49.960,00	8.720,00
	-----	-----
	49.960,00	8.720,00
Basisbelasting	21.058,00	2.245,50
Vermindering belastingvrije som	-2.434,50	-1.510,00
	-----	-----
Subtotaal	18.624,50	735,00
Vrijstelling buitenlands inkomen	-0,00	-0,00
	-----	-----
Saldo	18.624,00	735,00
Gemeentebelasting	1.303,68	51,45
	-----	-----
Saldo PB	19.927,68	786,45

Te betalen: 20.714,13 EUR

Door een optimale lening aan te gaan wordt het belastbaar onroerend inkomen geannuleerd. Doordat het buitenlands onroerend inkomen aldus niet meer onder de belastbare inkomsten voorkomt wordt ook geen vrijstelling toegepast voor buitenlands inkomen. Desalniettemin daalt de belastingdruk in België van 23.768,02 EUR (situatie met buitenlands onroerend goed zonder interest) naar 20.714,13 EUR, zijnde met 3.053,89 EURO.

In het buitenland zal door de interestlast ook geen belasting meer verschuldigd zijn, wat een bijkomende besparing oplevert (in ons voorbeeld) van 2.250 EUR.

Door de belastingbesparing daalt de reële interestlast tot  $(10.486,20 - 5.303,89) = 5.182,31$  €.

### 3.2. Uitgaven gedaan aan geklasseerde monumenten

In sommige gevallen zijn 50% van de door de belastingplichtige gedane uitgaven (tot ten hoogste 25.000 € (te indexeren)) aan geklasseerde niet verhuurde gebouwen aftrekbaar van het globaal belastbaar inkomen (artikel 104, 8° W.I.B.). Alhoewel deze wettekst niet uitdrukkelijk de in het buitenland gelegen onroerende goederen uitsluit voor deze aftrekbare besteding, zal deze in de praktijk weinig of niet voorkomen, vermits het restauratiewerken moeten zijn aan gebouwen geklasseerd overeenkomstig de wetgeving op het Behoud van Monumenten en Landschappen, waarvoor buitenlands onroerend goed niet in aanmerking komt.

### 3.3. Uitgaven die recht geven op een belastingvermindering

- a. Bij investering in onroerend goed, die gepaard gaat met een externe financiering, kunnen er soms belastingverminderingen bekomen worden in het kader van het lange termijnsparen of bouwsparen (dit laatste voor leningen afgesloten tot en met 31 december 2004).

Bij het afsluiten van een hypothecaire leningen die aan de in artikel 145<sup>1</sup> en volgende W.I.B. voorwaarden voldoet, kan de aflossing of wedersamenstelling van het geleende kapitaal recht geven op een belastingvermindering. Deze belastingvermindering was evenwel voorbehouden aan hypothecaire leningen die zijn aangegaan om een in België gelegen woning te bouwen. De aankoop van een buitenlands onroerend goed, gefinancierd met een hypothecaire lening, kon derhalve nooit recht geven in België op een belastingvermindering.

Het artikel 145<sup>1</sup>, 3° en 4° WIB werd met ingang van Aj. 2007 aangepast met de Europese regels door uitbreiding van het territoriaal toepassingsgebied van België tot de EER. Voortaan geldt de belastingvermindering voor het langetermijnsparen nu ook voor hypotheekleningen gesloten voor een (tweede) woning gelegen in de EER (art 145<sup>1</sup>, 3° WIB). Uit de toelichting bij de aangifte blijkt dat de uitbreiding tot de EER slechts geldt als het een vanaf 1 januari 1993 aangegane lening betreft.

Vanaf Aj. 2008 worden ook wijzigingen aangebracht aan de overgangsbepalingen van artikel 526 WIB. Er wordt gepreciseerd dat telkens de oude voordelen afhankelijk zijn van de voorwaarde dat de woning in België moet gelegen zijn, het voortaan volstaat dat de woning gelegen is in de EER.

- b. Het afsluiten van (al dan niet hypothecaire) leningen gaat in de praktijk ook dikwijls gepaard met het afsluiten van een individuele levensverzekering, al dan niet in de vorm van een schuldsaldoverzekering. De premiebetaling zal in het kader van artikel 145<sup>1</sup> en volgende W.I.B. recht geven op een belastingvermindering. Dergelijke belastingvermindering is niet strikt noodzakelijk gekoppeld aan een onroerend goed. Indien derhalve een levensverzekeringscontract gekoppeld is aan het afsluiten van een lening om een in het buitenland gelegen onroerend goed aan te schaffen, zal de premiebetaling recht geven op een belastingvermindering onder de in artikel 145<sup>1</sup> en volgende W.I.B. gestelde voorwaarden. Een van die voorwaarden is dat het levensverzekeringscontract is afgesloten in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte.

De verhoogde belastingvermindering in het kader van het bouwsparen (voor leningen afgesloten tot en met 31 december 2004) zal voortaan ook van toepassing zijn niet alleen bij aanschaf van een in België gelegen onroerend goed maar ook bij aanschaf

van een in een EER gelegen land (Artikel 145<sup>17</sup> W.I.B. juncto art 526 WIB).

#### **4. Meerwaarden gerealiseerd op buitenlands onroerend goed.**

In dit verband dient ook de vraag gesteld te worden welke fiscale gevolgen er in België optreden in geval van vervreemding van een buitenlands onroerend goed met meerwaarde.

In alle door België afgesloten dubbelbelastingverdragen is de heffingsbevoegdheid wat betreft de meerwaarde op het onroerend goed, net zoals voor de inkomsten uit die goederen, toegewezen aan de staat waar de goederen gelegen zijn (art. 13 OESO-modelverdrag).

Doch in tegenstelling tot wat hierboven vermeld werd i.v.m. de belastingheffing van de inkomsten uit onroerende goederen, zal de in België woonachtige belastingplichtige slechts uiterst zelden in België aangifte moeten doen van een in het buitenland behaalde meerwaarde. Dit komt omdat in het intern recht slechts in het geval van speculatie (art. 90, 1° W.I.B.) belastingheffing voorzien is.

Doet zich toch een dergelijk geval van speculatie voor dan zal er aangifteplicht in België bestaan met toepassing van het progressievoorbehoud, ondanks het feit dat deze meerwaarde bij belastbaarheid in België afzonderlijk belast zou zijn.

De meerwaarde gerealiseerde op korte termijn (binnen 5 jaar, respectievelijk 8 jaar) op gebouwde of ongebouwde onroerende goederen, zal enkel maar belastbaar zijn indien de meerwaarde betrekking heeft op in België gelegen gebouwde (artikel 90, 10° W.I.B.) respectievelijk ongebouwde onroerende goederen (artikel 90, 8° W.I.B.).

Meerwaarden op buitenlands onroerend goed zullen, behoudens bij speculatieve transactie derhalve geen aanleiding geven tot belastingheffing in België. Vermits deze meerwaarden niet belastbaar zijn op grond van de interne Belgische wetgeving zal voor dergelijke meerwaarden het progressievoorbehoud niet van toepassing zijn.

#### **C. Onroerend goed aangewend in een onderneming of gebruikt voor de uitoefening van een vrij beroep.**

Een natuurlijk persoon kan ook een in het buitenland gelegen onroerend goed in eigendom hebben, en dat onroerend goed voor zijn eigen onderneming gebruiken of bezigen in de uitoefening van een vrij beroep.

##### **1. Verdragstoepassing**

Ingevolge het OESO-modelverdrag wordt de belastingheffing eveneens toegewezen aan het situsland voor inkomsten uit onroerende goederen van een onderneming en uit onroerende goederen gebezigd voor de uitoefening van een vrij beroep.

Artikel 6, 4° van het OESO-modelverdrag luidt immers:

*"De bepalingen van de paragrafen 1 en 3 (van artikel 6) zijn ook van toepassing op inkomsten uit onroerende goederen van een onderneming en op inkomsten uit onroerende goederen gebezigd voor de uitoefening van een zelfstandig beroep."*

Ongeacht of een onroerend goed al dan niet deel uitmaakt van een vaste inrichting, zullen de inkomsten ervan steeds in het situsland mogen belast worden conform artikel 6 van het OESO-modelverdrag. Aldus wordt uitdrukkelijk de voorrang van artikel 6 bevestigd ten opzichte van artikel 7 dat de belastingheffing regelt over ondernemingswinsten.

Het land waarin het onroerend goed gelegen is, bekomt aldus heffingsbevoegdheid die geenszins is verbonden met het bestaan van een vaste inrichting. Aldus kan een natuurlijk persoon die bijvoorbeeld beroepshalve actief is in de onroerend goed sector, een in het buitenland gelegen onroerend goed hebben zonder dat dit onroerend goed op zich aanleiding heeft tot het bestaan van een vaste inrichting. Artikel 6, 4<sup>o</sup> bepaalt uitdrukkelijk dat alle inkomsten uit het onroerend goed verder belastbaar blijven in het situsland.

Diezelfde natuurlijke persoon kan ook beroepshalve eigenaar zijn van een onroerend goed gelegen in het buitenland, alwaar hij bijvoorbeeld zijn beroepsactiviteiten uitoefent (buitenlands onroerend goed gebruikt als kantoor of als fabrieksgebouw). In het laatste geval zal het onroerend goed dan deel uitmaken van een buitenlandse vaste inrichting. Desalniettemin blijft het buitenlands onroerend goed aldaar belastbaar volgens de bepalingen van artikel 6 van het OESO-modelverdrag ongeacht de bepalingen die zijn opgenomen in artikel 7 van het OESO-modelverdrag. Aldus blijven de bijzondere bepalingen waaronder de aftrek van kosten van algemene leiding en beheer, die gelden voor het vaststellen van de belastbare winst van een vaste inrichting, buiten toepassing. Indien een Belgische natuurlijke persoon het buitenlands onroerend goed in zijn onderneming gebruikt als kantoor of als fabrieksgebouw, zal het buitenlands onroerend goed zelf deel uitmaken van een vaste inrichting overeenkomstig de bepalingen in artikel 5 van het OESO-modelverdrag. Door het onroerend goed voor zijn eigen werkzaamheden te gebruiken, zal het onroerend goed over het algemeen geen rechtstreekse inkomsten opleveren. Wegens de voorrang van artikel 6 op artikel 7 belet zulks niet dat de inkomsten uit het onroerend goed, die vastgesteld worden volgens de interne fiscale wetgeving, aldaar belast zijn, zelfs in het geval de aan de vaste inrichting toe te rekenen winsten tot geen belasting leidt.

Levert het onroerend goed wel werkelijke inkomsten aan de vaste inrichting op, door bijvoorbeeld het geheel of het gedeeltelijk verhuren van een gebouw dat tot het bedrijfsvermogen van een buitenlandse inrichting behoort, dan blijft artikel 6, 4<sup>o</sup> van het OESO-modelverdrag bij voorrang van toepassing. Principieel dient het belastbaar bedrag van de inkomsten uit het buitenlands onroerend goed van de overige winst van de vaste inrichting te worden afgezonderd, zodat de heffingsbevoegdheid over ondernemingswinsten enerzijds (conform artikel 7 van het OESO-modelverdrag) en over de inkomsten uit het onroerend goed anderzijds afzonderlijk kan worden toegepast. In de praktijk zal het wel meestal voorkomen dat het netto inkomen uit het onroerend goed mee opgenomen wordt bij de netto winsten van de vaste inrichting en aldus gezamenlijk belastbaar zijn. Omwille van de primauteit van artikel 6 op artikel 7 belet het verdrag evenwel het situsland niet om volgens haar interne wetgeving het inkomen uit het onroerend goed afzonderlijk te belasten, ongeacht het inkomen dat via de vaste inrichting gerealiseerd wordt.

## 2. Vrijstelling in België met progressievoorbehoud

Ongeacht of de inkomsten uit het onroerend goed gezamenlijk met de winsten van de vaste inrichting dan wel afzonderlijk werden belast in het situsland, bepaalt artikel 23 van het OESO-modelverdrag dat in elk geval België de inkomsten uit het buitenlands onroerend goed moet vrijstellen met progressievoorbehoud. Om het bedrag vast te stellen dat voor vrijstelling met progressievoorbehoud in aanmerking komt, zal toepassing dienen gemaakt te worden van artikel 37 W.I.B. 92 die met name de professionalisering voorschrijft van de inkomsten van onroerende goederen wanneer die onroerende goederen worden gebruikt voor het uitoefenen van de beroepswerkzaamheid van de verkrijger van de inkomsten. Dergelijke inkomsten van onroerende goederen worden derhalve als beroepsinkomsten aangemerkt.

Artikel 37 W.I.B. 92 maakt daarbij geen onderscheid of de onroerende goederen in België dan wel in het buitenland gelegen zijn. Artikel 37 WIB 92 geldt derhalve evengoed voor het in het buitenland gelegen onroerend goed dat tot het bedrijfspatrimonium behoort.

Vermits de inkomsten van beroepshalve aangewende onroerende goederen als beroepsinkomen kwalificeren, geldt dat voor het vaststellen van het belastbaar bedrag (en derhalve het vrij te stellen bedrag met progressievoorbehoud) derhalve niet de brutohuur of brutohuurwaarde weerhouden worden waarvan een forfaitair bedrag van 40% respectievelijk 10% voor gebouwde en ongebouwde onroerende goederen kan worden afgetrokken. De inkomsten uit deze beroepshalve aangemerkte onroerende goederen worden bepaald op basis van de reële brutoinkomsten verminderd met de reële kosten die conform artikel 49 WIB 92 e.v. aftrekbaar zijn voor het vaststellen van de bedrijfsinkomsten. Het netto belastbaar bedrag komt dan in aanmerking voor de vrijstelling met progressievoorbehoud.

Voor de meerwaarden die gerealiseerd zijn op onroerende goederen, die in het buitenland geaffecteerd zijn aan de beroepsactiviteit, gelden dezelfde regels als deze hiervoor reeds aangehaald. Meerwaarden op onroerende goederen zijn eveneens steeds belastbaar in het land waar deze goederen gelegen zijn, ongeacht of deze onroerende goederen tot het privévermogen dan wel tot het ondernemingsvermogen behoren. Dergelijke meerwaarde zal derhalve opnieuw volgens het interne recht van het situsland betrokken worden in de belastingheffing aldaar. België zal diezelfde meerwaarde dan vervolgens moeten vrijstellen met progressievoorbehoud. Het vrij te stellen belastbaar bedrag wordt evenzeer vastgesteld overeenkomstig de regels die gelden voor de belastbare meerwaarden gerealiseerd op activa die tot de beroepsactiviteit zijn aangewend.

## **Hoofdstuk 2 : Onroerend goed gelegen in een niet verdragsland**

### **A. Fiscale aspecten in het buitenland**

Indien geïnvesteerd wordt in een onroerend goed gelegen in een land waarmee België geen verdrag ter vermijding van dubbele belasting heeft afgesloten, zal het situsland onverminderd haar eigen fiscale wetgeving mogen toepassen.

Er zal evenwel geen wezenlijk verschil zijn met de situatie van een onroerend goed in een verdragsland.

De periodieke inkomsten uit het onroerend goed en de meerwaarde erop zal in de buitenlandse belastingheffing betrokken worden volgens de aldaar geldende fiscale regels.

Eventuele vermogensbelasting zal evenzeer van toepassing zijn.

### **B. Fiscale gevolgen in het Belgische interne recht**

#### *1. Periodieke inkomsten*

Indien er tussen het land van ligging van het onroerend goed en België geen dubbelbelastingverdrag bestaat, dan zijn de hierboven vermelde voorschriften mutatis mutandis van toepassing op één belangrijke uitzondering na: het buitenlands onroerend goed inkomen wordt niet vrijgesteld met progressievoorbehoud, maar wordt de Belgische belasting die drukt op de inkomsten uit het buitenlands onroerend goed tot de helft verminderd. Daarbij speelt het geen rol of deze inkomsten in het buitenland daadwerkelijk werden belast.

Deze vermindering wordt toegepast op de belasting die proportioneel drukt op de buitenlandse inkomsten na toepassing van de verminderingen zoals voorzien in de art. 130 t.e.m. 154 W.I.B. (zoals bijvoorbeeld de verminderingen voor gezinslasten).

Zijn deze inkomsten in België evenwel afzonderlijk belastbaar (zie supra), dan zal er van een vermindering tot de helft evenwel geen sprake zijn.

#### *2. Meerwaarden*

Voor meerwaarden gerealiseerd op onroerende goederen gelegen in een land waarmee België geen dubbelbelastingverdrag heeft afgesloten, zal er in België enkel belastingheffing optreden indien de meerwaarde gerealiseerd werd in het kader van een speculatieve verrichting.

Zoals hiervoor gemeld, zijn enkel de meerwaarde op in België gelegen gebouwde, respectievelijk ongebouwde onroerende goederen in het kader van artikel 90, 10° en 8° W.I.B. in België belastbaar.

De personenbelasting die betrekking heeft op speculatieve winsten of baten uit in het buitenland gelegen onroerende goederen wordt evenwel tot de helft verminderd, indien deze winsten behaald en belast werden in het buitenland (artikel 156, 3°, a W.I.B.)

### 3. Voorbeelden

#### Uitgangspunten

- Een in België wonend gezin, met 2 kinderen;
- Beroepsinkomen van de man (werknemer) 62.000,00 EUR
- Eigen woonhuis niet geïndexeerd K.I. 1.800,00 EUR
- Belgisch onroerend goed verhuurt aan privé persoon  
Man: niet geïndexeerd K.I.: 1.500,00 EUR  
Vrouw: niet geïndexeerd K.I.: 1.000,00 EUR

De belastingdruk op dit globaal inkomen bedraagt (voor aj 2008)  
(cijfervoorbeeld in verdragsituatie) 23.019,64 EUR

Dit gezin investeert nu in een onroerend goed gelegen in een niet-verdragsland.  
Jaarlijkse brutohuur 9.000,00 EUR  
Buitenlandse belastingdruk (25%) 2.250,00 EUR

Vaststelling belastbaar inkomen (Aanslagjaar 2008)

- Inkomsten uit onroerend goed		
Eigen woonhuis (geïndexeerd K.I.)	0,00	0,00
Aftrek eigen woonhuis	-0,00	-0,00
Privé verhuur geïndexeerd	3.052,40	2.034,20
Buitenlands onroerend inkomen (in onverdeeldheid)		
9.000,00		
<u>-2.250,00</u>		
6.750,00 à 60% = 4.050,00	2.025,00	2.025,00
	-----	-----
	5.077,40	4.059,20
	M	Vr
• Beroepsinkomsten (zie hiervoor)	49.960,00	8.720,00
• Gezinsinkomen		
Onroerend goed	5.077,40	4.059,20
Beroepsinkomsten	49.960,00	8.720,00
	-----	-----
	55.037,40	12.779,20
Basisbelasting	23.596,50	3.683,68
Vermindering belastingvrije som	-2.434,50	-1.510,00
	-----	-----
Subtotaal	21.162,50	2.173,68
Vermindering tot 50%	-389,32	-172,22
	-----	-----
Saldo	20.773,18	2.001,46
Gemeentebelasting (7%)	1.454,12	140,10
	-----	-----

Saldo PB 22.227,30 2.141,56

Te betalen: 24.368,86 EUR

In tegenstelling tot onroerend goed in een verdragsland, wordt bij een niet-verdragsland het buitenlands onroerend inkomen niet vrijgesteld met progressievoorbehoud. Om de dubbele belasting te milderen is evenwel een interne Belgische maatregel voorzien die de Personenbelasting, die proportioneel op het buitenlands inkomen drukt, tot de helft vermindert:

$$\text{Man: } \frac{2.025,00 \times 21.162,50}{55.037,00} = 778,64 \times 50\% = 389,32$$

$$\text{Vrouw: } \frac{2.025,00 \times 2.173,68}{12.779,20} = 344,44 \times 50\% = 172,22$$

Het aangaan van een lening om het buitenlands onroerend goed aan te schaffen zal ook bijkomend voordeel opleveren. Niet alleen het buitenlands inkomen maar ook het Belgisch onroerend inkomen kan daardoor verminderd worden.

Stel dat het echtpaar een lening heeft aangegaan waarop een interestlast drukt van

Situatie 1	4.020,00
Situatie 2	10.486,20

#### *Situatie 1*

Buitenlandse belastingdruk

Brutohuur	9.000,00
Interest	-4.020,00
	-----
	4.980,00 à 25% = 1.249,00

Vaststelling belastbaar inkomen (Aanslagjaar 2008)

- Inkomsten uit onroerend goed		
Eigen woonhuis (geïndexeerd K.I.)	1.308,00	1.308,00
Aftrek eigen woonhuis	-1.308,00	-1.308,00
Privé verhuur geïndexeerd	3.052,40	2.034,20
Buitenlands onroerend inkomen (in onverdeeldheid)		
9.000,00		
<u>-1.245,00</u>		
7.755,00 à 60% = 4.653,00	2.326,50	2.326,50
(Af) Interesten	-2.010,00	-2.010,00
	-----	-----
	3.368,50	2.350,70
	M	Vr
• Beroepsinkomsten (zie hiervoor)	49.960,00	8.720,00
• Gezinsinkomen		
Onroerend goed	3.368,50	2.350,70
Beroepsinkomsten	49.960,00	8.720,50
	-----	-----
	53.328,50	11.070,70
Basisbelasting	22.742,25	3.000,28
Vermindering belastingvrije som	-2.434,50	-1.510,00
	-----	-----
Subtotaal	20.308,25	1.490,28
Vermindering tot 50%	-277,44	-84,41
	-----	-----
Saldo	20.030,81	1.405,87
Gemeentebelasting	1.402,16	98,41
	-----	-----
Saldo PB	21.432,97	1.504,28
Te betalen: 22.937,25 EUR		

## Berekening belastingvermindering voor buitenlands inkomen

Betaalde interesten:	Man: 2.010,00
	Vrouw: 2.010,00
Totaal belastbaar onroerend goed:	Man: 5.378,50
	Vrouw: 4.360,70

### Interestaftrek: Belgisch onroerend goed

	<u>Man</u>	<u>Vrouw</u>
Belastbaar	3.052,40	2.034,20
Interestaftrek	<u>-1.140,56</u>	<u>-966,43</u>
Netto belastbaar	1.911,44	1.067,71

### Interestaftrek: Buitenlands onroerend goed

	<u>Man</u>	<u>Vrouw</u>
Belastbaar	2.326,50	2.326,50
Interestaftrek	<u>-869,44</u>	<u>-1.072,37</u>
Netto belastbaar	1.457,06	1.254,13

De vrijstelling met progressievoorbehoud van het buitenlands onroerend goed bedraagt aldus:

$$\text{Man: } \frac{1.457,06 \times 20.308,25}{53.328,50} = 554,87 \times 50\% = 277,44$$

$$\text{Vrouw: } \frac{1.254,13 \times 1.490,28}{11.070,70} = 168,82 \times 50\% = 84,41$$

### *Situatie 2*

Buitenlandse belasting	
Brutohuur	9.000,00
Interest	10.486,20
	-----
Belastbaar	0

Verdeling interestlast tussen man en vrouw:

	<u>Man</u>	<u>Vrouw</u>
Belastbaar verhuurd onroerend goed België::	3.052,00	2.034,20
Buitenlands inkomen	2.700,00	2.700,00
	-----	-----
Optimale interestlast	5.752,00	4.734,20

Vaststelling belastbaar inkomen (aanslagjaar 2008)

- Inkomsten uit onroerend goed		
Eigen woonhuis (geïndexeerd K.I.)	1.308,00	1.308,00
Aftrek eigen woonhuis	-1.308,00	-1.308,00
Privé verhuur geïndexeerd	3.052,00	2.034,20
Buitenlands onroerend inkomen		
9.000 à 60%	2.700,00	2.700,00
Interestaftrek	-5.752,40	4.734,20
	-----	-----
	0,00	0,00
	M	Vr
• Beroepsinkomsten (zie hiervoor)	49.960,00	8.720,00
• Gezinsinkomen		
Onroerend goed	0	0
Beroepsinkomsten	49.960,00	8.720,00
	-----	-----
	49.960,00	8.720,00
Basisbelasting	21.058,00	2.245,00
Vermindering belastingvrije som	-2.434,00	-1.510,00
	-----	-----
Subtotaal	18.624,00	735,00
Vermindering tot 50%	-0,00	-0,00
	-----	-----
Saldo	18.624,00	735,00
Gemeentebelasting	1.303,68	51,45
	-----	-----
Saldo PB	19.880,99	739,76

Te betalen: 20.620,75 EUR

## **DEEL III. DE IN BELGIE GEVESTIGDE VENNOOTSCHAP MET BUITENLANDS ONROEREND GOED**

### Hoofdstuk 1 : Onroerend goed gelegen in een verdragsland

#### **A. Fiscale aspecten in het kader van de dubbelbelastingverdragen.**

##### **1. De Periodieke inkomsten uit buitenlands onroerend goed.**

Voor de toepassing van door België afgesloten dubbelbelastingverdragen zullen de inkomsten van buitenlandse onroerende goederen die toebehoren aan Belgische vennootschappen overeenkomstig artikel 6 belastbaar zijn in het situsland. Artikel 6, 4° OESO-modelverdrag bepaalt immers dat de hierboven beschreven verdragsregels inzake onroerend goed evenzeer van toepassing zijn op inkomsten uit onroerend goederen van een onderneming.

Nochtans wordt voor een (Belgische) vennootschap, die buitenlands onroerend goed in eigendom heeft, dikwijls de vraag gesteld of de inkomsten, die deze vennootschap uit dit onroerend goed behaalt, onder art. 6 (inkomsten uit onroerende goederen) of art. 7 (inkomsten uit vaste inrichtingen) van het verdrag ressorteren.

In de meeste gevallen zal het antwoord op deze vraag niet zo belangrijk zijn, gezien het feit dat beide artikelen de heffingsbevoegdheid aan de bronstaat toewijzen. Doch voor sommige secundaire effecten (nl. kostentoe rekening, verliescompensatie) zal dit onderscheid wel relevant blijken te zijn.

Algemeen wordt evenwel aangenomen dat het onroerend goed artikel (artikel 6) voorrang heeft op het artikel betreffende de vaste inrichting – winsten (artikel 7), ongeacht of deze vennootschap een vaste inrichting heeft en ongeacht of het buitenlands onroerend goed deel uitmaakt van de activa van een vaste inrichting.

Een Belgische onderneming kan bvb een vaste inrichting hebben in Amsterdam (Nederland), terwijl ze in Breda tevens een onroerend goed heeft. Bedoeld onroerend goed maakt geen deel uit van de vaste inrichting. Artikel 6 laat toe dat Nederland de inkomsten van het onroerend goed belast, onafhankelijk van de mogelijkheid om de winsten van de vaste inrichting te belasten.

Aldus kan een Belgische onderneming een magazijngebouw hebben in het buitenland alwaar zij goederen in voorraad aanhoudt om deze uit te leveren aan klanten. Overeenkomstig de negatieve bepalingen opgenomen in artikel 5 OESO-modelverdrag, zal de Belgische onderneming niet geacht worden over een vaste inrichting te beschikken. Dit belet evenwel niet dat de Belgische vennootschap belastbaar is over de inkomsten uit dit onroerend goed in het situsland. Een vennootschap met onroerend goed in een verdragsland zal aldus belastbaar zijn in het situsland over de inkomsten uit dit onroerend goed. Indien deze vennootschap evenwel (een deel van) haar bedrijfsactiviteiten middels dat onroerend goed in het buitenland uitoefent, zal zij tevens geacht worden aldaar over een vaste inrichting te beschikken en kan de winst van de vennootschap tevens vastgesteld worden volgens de bepalingen van artikel 7 OESO-modelverdrag. In dat geval zal het onroerend goed geen rechtstreeks inkomen opleveren. Hooguit worden de kosten van de vaste inrichting verminderd doordat deze geen huurgelden moet betalen. Vermits evenwel het onroerend goed artikel voorrang heeft op artikel 7, is het Verdragsland waarin het onroerend goed gelegen is niet gebonden door de bepalingen van winst- en kostentoe rekening bij de winstvaststelling voor vaste inrichtingen.

Of het eigen gebruik van een bedrijfspand aanleiding heeft tot het hebben van een belastbaar inkomen (bvb op basis van een forfaitaire huurwaarde) zal opnieuw afhangen van de wetgeving van het situsland. In de praktijk zal de eigendom van een onroerend goed gebruikt voor de eigen bedrijfsexploitatie, meestal niet aangemerkt worden tot het behalen van een afzonderlijk onroerend goed inkomen.

Het onroerend goed artikel beperkt zich tot de toewijzing van de heffingsbevoegdheid aan het

situsland. Het verdrag bepaalt niet verder hoe en op welke manier het onroerend goed inkomen mag belast worden, noch of er kosten in verband met dit onroerend goed kunnen afgetrokken worden voor de vaststelling van de belastbare basis. De wijze waarop het inkomen uit een onroerend goed in het situsland zal belast worden hangt volledig af van de interne wetgeving van het betrokken land, in tegenstelling tot de winstvaststelling van een vaste inrichting. Voor dit laatste worden in het Verdrag immers bepalingen opgenomen in verband met winstallocaties en kostentoerekening.

## **2. Meerwaarden**

De meerwaarden die door een Belgische vennootschap gerealiseerd worden op onroerende goederen gelegen in een verdragsland zullen eveneens aldaar mogen belast worden. Artikel 13 van het Verdrag maakt geen onderscheid of deze onroerende goederen tot het privé vermogen dan wel tot het ondernemingsvermogen behoren. Verder wordt geen onderscheid gemaakt, in hoofde van een vennootschap of het onroerend goed toebehoort of toerekenbaar is aan een vaste inrichting.

Vanaf het ogenblik dat een vennootschap een onroerend goed aanhoudt in een verdragsland, zullen de voordelen verkregen uit de vervreemding van bedoeld onroerend goed aldaar mogen belast worden. Dezelfde regels als deze hiervoor beschreven voor natuurlijke personen zijn derhalve van toepassing.

## **3. Vermogensbelasting**

Voor de toepassing van de vermogensbelasting gelden dezelfde regels als voor de belastingheffing over vervreemdingswinsten. Artikel 22 van het Verdrag maakt evenmin een onderscheid voor onroerende goederen die toe het ondernemingsvermogen dan wel tot het privé-vermogen behoren. Hier gelden derhalve evenzeer de regels die reeds besproken werden voor natuurlijke personen.

## **4. Vrijstelling**

Over de inkomsten die een Belgische vennootschap behaalt uit onroerend goed gelegen in een verdragsland zal België, op grond van art. 23 van het verdrag, vrijstelling moeten verlenen. Ondanks het feit dat er binnen de voorschriften van het verdrag ook in een vrijstelling met progressievoorbehoud voorzien is, werd deze vrijstelling in het intern recht vertaald in een zuivere vrijstelling en dus niet in een vrijstelling met progressievoorbehoud.

## B. Fiscale gevolgen in het Belgische recht

### 1. Bepalen van de belastbare grondslag

Een in België gevestigde vennootschap is belastbaar over haar wereldwinsten. De inkomsten van buitenlands onroerend goed maken derhalve ook deel uit van de in principe in België belastbare winst, waarbij de belastbare basis wordt vastgesteld volgens de geldende fiscale regels voor vennootschappen onderworpen aan Belgische vennootschapsbelasting.

Ook in het geval er een dubbelbelastingverdrag bestaat tussen België en het land van ligging van het onroerend goed moet de wereldwinst van een Belgische vennootschap in België bepaald worden volgens de regels van het intern recht.

Aangezien de inkomsten van buitenlands onroerend goed gelegen in een Verdragsland, aldaar belastbaar zijn, moet België evenwel dat deel van de inkomsten vrijstellen. Het buitenlandse onroerend goed inkomen zal deel uitmaken van de totale boekhoudwinst van de vennootschap. Het buitenlands inkomen wordt via de aangifte in de vennootschapsbelasting uit de belastbare grondslag geëlimineerd. De vrijstelling geldt zonder meer, ongeacht of het onroerend goed inkomen in het buitenland werd belast, met voorbehoud van de recente door België afgesloten verdragen, waarin voorzien is dat de inkomsten in het buitenland zijn belast geweest om de vrijstelling toe te passen.

Om de vrijstelling concreet toe te passen wordt het totaal ondernemingsresultaat volgens oorsprong opgesplitst:

- a) in België behaalde winsten en belast aan het normaal tarief;
- b) winsten behaald in een verdragsland die in België vrijgesteld worden.

Het bedrag van de vrij te stellen buitenlandse winst is gelijk aan het bedrag dat, bij afwezigheid van een Verdrag, aan Belgische vennootschapsbelasting zou zijn onderworpen. Het gaat hier om een netto belastbaar bedrag, bepaald volgens de interne Belgische regels en na aftrek van de in het buitenland verschuldigde belasting.

Voor inkomsten van in het buitenland gelegen onroerende goederen wordt de nettohuur vastgesteld door van de brutohuur de kosten af te trekken die onbetwistbaar op die goederen betrekking hebben.

Algemene beheerskosten, zoals de kosten die door de Belgische vennootschap gedaan zijn en eigen zijn aan het hoger beheer van het geheel van de exploitatie, moeten niet voor een deel toegerekend worden aan het onroerend goed inkomen zoals dit wel het geval kan zijn bij het aanhouden van een vaste inrichting.

Bij het vaststellen van het vrijgestelde inkomen uit buitenlands onroerend goed gelden dezelfde regels als voor Belgisch onroerend goed. Deze kunnen als volgt samengevat worden:

- Geen onderscheid naargelang het type onroerend goed of naargelang de huurder.
- De belastbare winst is het verschil tussen de opbrengsten en de kosten.
- Bij eigen gebruik van het onroerend goed door de vennootschap zit het "inkomen" als het ware vervat in de opbrengsten van de vennootschap.
- Bij verhuur maken alle huuropbrengsten deel uit van de bruto bedrijfsopbrengsten van de vennootschap.

## **Aftrekbare kosten:**

Zowel bij eigen gebruik als bij verhuur, worden alle bedrijfskosten die verband houden met het onroerend goed als bedrijfslasten afgetrokken van de bedrijfsopbrengsten. De aftrekbaarheidsvoorwaarden moeten beantwoorden aan de Belgische regels betreffende de aftrekbare bedrijfskosten.

Zo komen onder andere in aanmerking:

### **Afschrijvingen:**

- gronden: nihil
- gebouwen: kantoren 3%  
fabrieksgebouwen 5%  
serregebouwen 7%

Lineaire of degressieve afschrijving.

Degressieve afschrijving is evenwel niet toegestaan bij verhuur van het gebouw of wanneer het gebruik van het gebouw is afgestaan aan een derde door de belastingplichtige die het gebouw afschrijft.

**Bijkomende kosten**, bij de verwerving of behoud van het onroerend goed en die betrekking hebben op afschrijfbaar bestanddelen, kunnen:

- hetzij in het jaar waarin zij werden gemaakt volledig ten laste genomen worden;
- hetzij afzonderlijk en versneld afgeschreven worden;
- hetzij samen met het onroerend goed afgeschreven worden

Voor vennootschappen die niet als een kleine vennootschap kwalificeren in de zin van artikel 15 Wetboek van Vennootschappen worden de bijkomende kosten evenwel op dezelfde wijze afgeschreven als de hoofdsom van de aanschaffingswaarde van de desbetreffende vaste activa (art. 196, § 2, 2° WIB 92 van toepassing op vaste activa verkregen vanaf het aanslagjaar 2005).

### **Interest aftrek**

Interessen op leningen aangegaan om in de onderneming te worden gebruikt, zijn in principe volledig aftrekbaar.

Uitzondering wordt evenwel gemaakt voor interesten waarvan de rentevoet hoger ligt dan de normale marktrente, en voor interesten betaald naar belastingparadijzen (zie hierna).

### **Onderhouds- en herstellingskosten**

Dergelijke kosten zijn aftrekbaar in het jaar dat ze gedragen werden. Indien de herstellingswerken evenwel een duurzame meerwaarde brengen aan het onroerend goed, moeten deze kosten afgeschreven worden over de vermoedelijke gebruiksduur van de herstellingen.

Vermits het netto belastbaar onroerend goed inkomen vastgesteld wordt volgens Belgische fiscale regels, kan dit bedrag grondig verschillen van datgene wat in het buitenland aan belasting is onderworpen, welke laatste volgens de buitenlandse fiscale regels werd bepaald.

Dit is vooral te wijten aan de omstandigheid dat de belastbare grondslag, voor de buitenlandse belastingheffing, naar buitenlandse intern rechtelijke normen wordt vastgesteld. Zo kan de belastbare grondslag in België en in het land waar het onroerend goed is gelegen sterk verschillen ingevolge verschillende afschrijvingsregels, bepaalde niet aftrekbare uitgaven, etc. Indien een Belgische vennootschap een buitenlands onroerend goed verwerft, is het bijvoorbeeld niet ondenkbaar dat, indien het onroerend goed een passieve belegging betreft,

het in het buitenland niet mag worden afgeschreven maar wel in België.

## Voorbeeld

Belgische onderneming met een verhuurd onroerend goed in land X.

	BELGIE	LAND X
Belgische exploitatiewinst	250.000,00	
Huurinkomen onroerend goed		12.500,00
Algemene kosten + personeelskosten	(175.000,00)	
Onderhoudskosten onroerend goed		(1.250,00)
Afschrijvingen Belgisch activa	(12.500,00)	
Afschrijvingen onroerend goed		(2.500,00)
Financiële lasten	(10.000)	
Financiële lasten onroerend goed		(3.000,00)
Resultaat voor belastingen	52.500,00	5.000,00

Belastbare winst land X

Passieve onroerend goed belegging - stel, extreem-  
geen kostenaf trek toegelaten

12.500,00

Belastingdruk 35 %

4.375,00

Belastbaar resultaat in België

	BELGIE	Land X
Buitenlandse belasting	52.500,00	5.000,00
		(4.375,00)
	52.500,00	625,00

Vrijgesteld in België :

625,00

Belastbaar in land X

12.500,00

In de praktijk zal dikwijls blijken dat er nogal wat discrepanties kunnen optreden tussen de belastbare winst bepaald volgens de respectievelijke fiscale wetgeving van beide staten.

Deze verschillen kunnen te verklaren zijn hetzij door verschillen tussen de twee wetgevingen wat betreft de belastbare inkomsten (b.v. ingevolge een tijdelijke vrijstelling) of wat betreft de aftrekbare kosten.

a) Verschillen op het vlak van de belastbare inkomsten.

Een in het buitenland gelegen onroerend goed is aldaar belastbaar, zonder dat er in het Verdrag verder gepreciseerd wordt in welke mate de belastbare inkomsten moeten vastgesteld worden. De buitenlandse fiscale wetgeving is volledig vrij om het belastbaar inkomen vast te stellen overeenkomstig haar eigen interne fiscale wetgeving. Aldus kan de buitenlandse fiscale wetgeving de netto huurinkomsten belasten, maar kan er evenzeer voorzien worden dat er een forfaitaire huurwaarde belast wordt (zoals dit in sommige gevallen gebeurt in België, wanneer enkel het K.I. belast wordt).

In hoofde van de Belgische vennootschap zal evenwel steeds de nettohuur vrijgesteld worden. Indien aldus in het buitenland een forfaitaire huurwaarde belast wordt eerder dan de nettohuur, kan er aldus een verschil optreden tussen het bedrag dat in het buitenland belast wordt en hetgeen in België vrijgesteld wordt.

Het buitenlands onroerend goedinkomen kan bvb. in het buitenland genieten van specifieke

fiscale gunstmaatregelen en geheel of gedeeltelijk aldaar vrijgesteld worden. Desalniettemin zal in België steeds de nettohuur vrijgesteld worden.

Een buitenlands onroerend goed kan door de Belgische vennootschap voor haar eigen bedrijfsexploitatie gebezigd worden, waardoor het onroerend goed geen rechtstreeks inkomen genereert. Indien het onroerend goed deel uitmaakt van de activa van een vaste inrichting, zal het bezit van het onroerend goed hoogstens de bedrijfskosten van de vaste inrichting verminderen en op deze wijze onrechtstreeks de in het buitenland belastbare winsten van de vaste inrichting positief beïnvloeden.

Het aanhouden van een onroerend goed die door de Belgische onderneming gebruikt wordt, geeft evenwel niet altijd aanleiding tot het hebben van een vaste inrichting. Een Belgische onderneming die in het buitenland eigenaar is van een magazijn, die uitsluitend wordt gebruikt voor de opslag, uitstalling of aflevering van goederen die aan de onderneming toebehoren, zal niet geacht worden over een vaste inrichting te beschikken.

De Belgische vennootschap zal aldus in het buitenland niet belastbaar zijn over enige commerciële winst bij afwezigheid van een vaste inrichting. Het Verdrag zal evenwel toelaten dat een inkomen uit onroerend goed belastbaar is in het land waarin het gelegen is. Bij afwezigheid van enig rechtstreeks huurinkomen, kan aldus de interne buitenlandse wetgeving voorschrijven dat een forfaitaire huurwaarde belast wordt.

Onder de Belgische winsten zal evenwel geen inkomen uit bedoeld onroerend goed geboekt worden, zodat er geen buitenlands inkomen uit onroerend goed kan vrijgesteld worden.

Nochtans bepaalt de Administratieve commentaar (bij de bespreking van de voormalige tariefvermindering in de vennootschapsbelasting - art. 217 WIB opgeheven met ingang van aanslagjaar 2004 - die mijn inziens evenzeer kan toegepast worden op bij verdrag vrijgesteld inkomen) dat voor vermindering in aanmerking komt:

*“De inkomsten van in het buitenland gelegen onroerende goederen die belegd zijn in een buitenlandse inrichting van een binnenlandse vennootschap die aldaar niet werd belast op haar winst; in dat geval wordt alleen ... het gedeelte van de netto-huurwaarde (niet verhuurde goederen) dat begrepen is – of wordt geacht begrepen te zijn – in de winst van de buitenlandse inrichting aan het verlaagd tarief onderworpen;”*

*“De inkomsten van in het buitenland gelegen onroerende goederen die in een binnenlandse vennootschap zijn belegd; zoals in het geval hierboven wordt de nettohuur – of de nettohuurwaarde – vastgesteld door van de vermoedelijke huurwaarde de kosten (uitgaven en lasten) af te trekken die onbetwistbaar op die goederen betrekking hebben” (Comm.I.B. 217/2).*

Zoals blijkt uit deze administratieve bepaling zou bij niet verhuurde buitenlandse onroerende goederen een bedrag dat overeenstemt met de nettohuurwaarde van het buitenlands onroerend goed kunnen vrijgesteld worden in België. Aldus zou een forfaitair bedrag uit de Belgische ondernemingswinsten kunnen afgesplitst worden om dit te laten vrijstellen op grond van het Verdrag afgesloten met het land waarin het onroerend goed gelegen is.

b) Verschillen op het vlak van de aftrekbare kosten.

Het belastbaar bedrag van het inkomen uit onroerend goed kan ook verschillend zijn in het situsland en in België omwille van de verschillende regels op het vlak van de aftrekbare kosten.

Dit komt in eerste instantie door het feit dat, zoals hierboven reeds gemeld, de buitenlandse belasting, ook in de vennootschapsbelasting, een aftrekbare uitgave vormt. Deze buitenlandse belasting zal daarentegen voor het vaststellen van de belastbare grondslag in het buitenland slechts zelden aftrekbaar zijn.

Een andere vaak voorkomende oorzaak voor verschillen vormt een verschillend afschrijvingsritme. In de Belgische boekhouding zullen de afschrijvingsannuïteiten moeten vastgesteld worden volgens de gangbare Belgische regels voor betreffend onroerend goedtype, welke evenwel verschillend kunnen zijn met deze die in het buitenland gelden bvb hogere of lagere afschrijvingspercentage in de woonstaat dan in de bronstaat, andere afschrijvingsmethodes (lineair in plaats van degressief) of pro rata berekening van de afschrijving bij aankoop (bvb aankoop op einde van het jaar).

Bepaalde niet aftrekbare kosten, die volgens de Belgische wetgeving onder de verworpen uitgaven opgenomen zijn zullen de buitenlandse winst, die in België voor vrijstelling in aanmerking komt, verhogen, voor zover deze verworpen uitgaven toe te rekenen zijn aan het buitenlands onroerend goed (vb: overdreven interest op leningen aangegaan om het buitenlands onroerend goed aan te schaffen). Deze – volgens de Belgische wetgeving niet aftrekbare – kosten kunnen evenwel in het situsland volgens de aldaar geldende wetgeving wel aftrekbaar zijn.

Dergelijke verschillen leiden in de praktijk in principe tot weinig problemen indien het resultaat van zowel de Belgische exploitatie als deze van het buitenlands goed, volgens beide fiscale wetgevingen positief zijn. Het gaat immers, zoals hierboven reeds gemeld, om een zuivere vrijstelling en geen vrijstelling met progressievoorbehoud, waardoor er door dergelijke discrepantie in principe geen effect op de Belgische fiscale winst optreedt.

#### c) Verschillen door wisselkoersresultaten

Indien door een Belgische vennootschap geïnvesteerd wordt in een onroerend goed gelegen in een land buiten de Eurozone, kunnen wisselkoersfluctuaties van de buitenlandse munt het fiscaal resultaat nadelig of voordelig beïnvloeden.

Buitenlands onroerend goed wordt als een niet monetair activum aangemerkt dat volgens de Commissie voor Boekhoudkundige Normen moet afgeschreven worden op basis van de historische aanschafwaarde in Belgische franken (advies CBN nr. 172 van oktober 1995). Eventuele latere wisselkoersschommelingen mogen geen invloed hebben op de waardering van het buitenlands onroerend goed. Indien bijvoorbeeld een Belgische onderneming een onroerend goed aankoopt in de Verenigde Staten van Amerika voor 1.000.000 dollar, zal het onroerend goed moeten geboekt worden onder de materiële vaste activa in Euro tegen de dollarkoers op het ogenblik van de aanschaf van het onroerend goed. Indien de koers van de dollar op dat ogenblik 1 Euro bedraagt, zal de historische waarde van het gebouw 1.000.000 Euro zijn.

Jaarlijks kunnen er dan afschrijvingen geboekt worden van 3% op deze historische waarde in Euro. M.a.w.  $1.000.000 \times 3\% = 30.000$  Euro. Volgens de Commissie voor Boekhoudkundige Normen, moeten de afschrijvingen telkenjare op deze zelfde historische aanschafwaarde, in Euro uitgedrukt, berekend worden ongeacht eventuele latere koersschommelingen van de dollar. Stel echter dat de koers van de dollar na twee jaar gedaald is naar 0,75 Euro, dan zal het onroerend goed voor de Belgische vennootschap een sterke waardedaling gekend hebben. De waarde van het gebouw, dat per hypothese nog steeds dezelfde marktwaarde heeft in Amerika van 1.000.000 dollar, zal voor de Belgische vennootschap, uitgedrukt in Euro, nog slechts 750.000 Euro bedragen. Conform het advies van de Commissie van Boekhoudkundige Normen, zal de Belgische vennootschap in haar Belgische boekhouding evenwel nog maar (2 x 30.000 Euro) 60.000 Euro als afschrijvingen geboekt hebben. Het Amerikaans onroerend goed zal derhalve een netto boekwaarde hebben van 940.000 Euro, terwijl het in werkelijkheid omwille van de koersdaling van de Amerikaanse dollar, nog slechts een waarde

heeft van 750.000 Euro. De afschrijving, op basis van de historische waarde is derhalve totaal onvoldoende om de waardevermindering op te vangen.

Op fiscaal vlak worden afschrijvingen conform artikel 61 W.I.B. als beroepskosten aangemerkt voor zover ze noodzakelijk zijn en samengaan met een waardevermindering die zich in het belastbare tijdperk werkelijk heeft voorgedaan. Aldus is het verdedigbaar dat een bijkomende waardevermindering kan worden geboekt om de boekwaarde van een buitenlands onroerend goed te herleiden naar de reële marktwaarde. In het gegeven voorbeeld zal dit een bijkomend verlies met zich meebrengen van 190.000 Euro. Deze bijkomende waardevermindering zal dan in principe van de Belgische winsten kunnen afgetrokken worden. In het buitenland daarentegen zal deze waardevermindering natuurlijk het fiscaal resultaat aldaar niet beïnvloeden, vermits het onroerend goed aldaar in lokale munt uitgedrukt is en blijft.

Indien daarentegen de buitenlandse munt in waarde zou stijgen, zal er dan bij de Belgische vennootschap een latente meerwaarde aanwezig zijn, die evenmin enig effect zal hebben in het land waar het onroerend goed gelegen is. De Belgische vennootschap is niet verplicht deze meerwaarde op haar actief uit te drukken. Dergelijke latente meerwaarde ingevolge koersstijging van de lokale munt, is in België niet belastbaar. Niet uitgedrukte meerwaarden zijn immers niet belastbaar. Indien deze meerwaarde toch zou uitgedrukt worden, is deze in principe belastbaar, tenzij de uitgedrukte meerwaarde op een onbeschikbare passivarekening geboekt wordt en blijft.

Bij de vervreemding van het onroerend goed zal de meerwaarde of minderwaarde dan daadwerkelijk gerealiseerd zijn. De meerwaarde (minderwaarde) kan deels te wijten zijn aan een waardestijging (- daling) van de onroerend goed markt, maar kan evenzeer toegerekend worden aan een koersstijging of koersdaling van de lokale munt.

Indien de meerwaarde betrekking heeft op de waardestijging van het onroerend goed ingevolge de lokale marktevolutie, zal deze meerwaarde overeenkomstig artikel 13 van het OESO-modelverdrag belastbaar zijn in het land waar het onroerend goed gelegen is, terwijl diezelfde meerwaarde in België moet vrijgesteld worden.

Indien daarentegen de waardestijging (deels) te wijten is aan een koersstijging van de lokale munt, zal dergelijke meerwaarde natuurlijk geen effect hebben in het land waar het onroerend goed gelegen is, terwijl die meerwaarde weliswaar in de Belgische boekhouding zal gerealiseerd zijn.

In het land waar het onroerend goed gelegen is, zal die meerwaarde ingevolge de koersstijging van de lokale munt, in het situsland niet belastbaar zijn. Of die effectieve monetaire meerwaarde op het buitenlands onroerend goed dan in België dient vrijgesteld te worden, is geen uitgemaakte zaak.

In het OESO-commentaar op het OESO-modelverdrag wordt ter zake geen stelling ingenomen. Het OESO-commentaar op het dubbelbelastingverdrag (C13-5, n° 16 en 17) beperkt zich door te stellen dat indien een verschillende interpretatie aanleiding zou geven tot een dubbele taxatie, de casus zou moeten opgelost worden in het kader van de onderling overlegprocedure zoals voorzien door artikel 25 van het OESO-modelverdrag.

Indien een Belgische vennootschap, die het in Amerika gelegen onroerend goed aangekocht heeft voor 1.000.000 US\$ aan een koers van 1 Euro, vervolgens het onroerend goed verkoopt voor 1.100.000 US\$, waarbij op het ogenblik van de verkoop de dollar gestegen is naar 1,15

Euro, zal er in Amerika een meerwaarde gerealiseerd zijn van 100.000 \$ zijnde een tegenwaarde van 115.000 Euro. Deze meerwaarde is ontegensprekelijk in Amerika belastbaar, en dient in België vrijgesteld te worden. De Belgische vennootschap heeft evenwel, omwille van de koersstijging van de US dollar, een meerwaarde gerealiseerd niet van 115.000 Euro, maar van 265.000 Euro. Het is onduidelijk of het deel van de meerwaarde ten belope van 150.000 Euro, die uitsluitend te wijten is aan een koersstijging van de US\$, in België dient vrijgesteld te worden. Op grond van het adagium 'de bijzaak volgt de hoofdzaak', zou kunnen geargumenteed worden dat de volledige meerwaarde in België dient vrijgesteld te worden.

De omgekeerde situatie zal zich evenzeer voordoen indien de koers van de US\$ zou dalen onder de 1 Euro. In dat geval zal er in Amerika geen verlies geleden worden, en blijft de meerwaarde van 100.000 US\$ in Amerika belastbaar, terwijl er in België een verlies kan geleden worden. Indien bijvoorbeeld de dollar gedaald zou zijn naar 0,75 Euro, bedraagt de verkoopprijs van 1.100.000 \$ in Euro uitgedrukt, slechts 825.000 Euro. Niettegenstaande het onroerend goed in Amerika met een meerwaarde van 100.000 US\$ verkocht werd, is in België een verlies geleden van  $(1.000.000 - 825.000) 175.000$ . Indien het adagium 'de bijzaak volgt de hoofdzaak' aangehouden wordt, dient dit verlies van 175.000 toegerekend te worden aan de in België vrijgestelde winsten uit onroerend goed. In de praktijk zal evenwel blijken dat in dergelijke situatie dit verlies alsnog van de Belgische winsten kan afgetrokken worden, vermits bij de verkoop van het onroerend goed er meestal voor het overige geen buitenlands onroerend inkomen meer aanwezig zal zijn, zodanig dat het buitenlands verlies omwille van de Belgische horizontale verliescompensatie alsnog van de Belgische winsten kan afgetrokken worden.

Omwille van de onduidelijkheid inzake de fiscale behandeling ter zake, zou de Belgische vennootschap evenwel kunnen argumenteren dat er  $100.000 \text{ US\$} \times 0,75 \text{ Euro}$  of 75.000 Euro dient vrijgesteld te worden, terwijl anderzijds het verlies ten gevolge van de koersdaling van de dollar, zou afgetrokken worden van de Belgische winsten; een verlies dat aldus oploopt tot 250.000 Euro  $(1.000.000 \times (1-0,75))$ .

Wisselkoersschommelingen kunnen zich ook voordoen op een lening die in buitenlandse munt aangegaan werd om het buitenlands onroerend goed aan te kopen. Overeenkomstig de Administratieve commentaar Com.IB 199/12 zijn dergelijke wisselkoerswinsten ten volle belastbaar in België, en kunnen deze niet toegerekend worden aan de vrij te stellen inkomsten van het onroerend goed.

## **2. Verliessituaties**

### **2.1. Verliezen in het buitenland**

Wanneer een Belgische onderneming een buitenlands onroerend goed heeft en dit onroerend goed, naar Belgisch intern recht, verliezen genereert, dan is dit verlies aftrekbaar van de overige in België belastbare winsten van de onderneming. Indien in een later jaar vervolgens weer winst gerealiseerd wordt met het buitenlands onroerend goed, zouden de buitenlandse inkomsten uit dit onroerend goed moeten vrijgesteld worden en zou het vroeger afgetrokken verlies niet als zodanig moeten teruggenomen worden. Om een dubbele verliesaftrek te vermijden bepalen de meeste door België afgesloten dubbelbelastingverdragen dat buitenlandse verliezen die van de Belgische winst zijn afgetrokken in een bepaald jaar, terug in de Belgische winst worden opgenomen wanneer deze buitenlandse verliezen ook in het buitenland van de buitenlandse winst worden afgetrokken.. Het Belgische interne recht bevatte tot 2008 geen zgn. recapture regeling. De zogenaamde recapture regel wordt in vele door België afgesloten dubbelbelastingverdragen opgenomen, ter vermijding van dubbele

verliescompensatie, maar enkel in het geval er verlies geleden wordt middels een buitenlandse vaste inrichting. De recapture regel, volgens de dubbelbelastingverdragen is derhalve niet toepasselijk bij verliezen afkomstig uit buitenlands onroerend goed in de mate dat dit buitenlands onroerend goed niet kwalificeert als een vaste inrichting onder het dubbelbelastingverdrag. De winst die het buitenlands onroerend goed nadien genereert, zal vrijgesteld worden in België, niettegenstaande het verlies eerder van Belgische winsten werd afgetrokken.

Het verdragsrechtelijk “recapture” principe is nu ingeschreven in het Belgische interne recht door de Wet van 11 december 2008 (B.S. 12 januari 2009) Deze nieuwe bepaling is van toepassing voor verrichtingen vanaf 12 januari 2009.

Artikel 183, §3 (nieuw) WIB bepaalt voortaan dat *het bedrag van de beroepsverliezen geleden*

*binnen buitenlandse inrichtingen*

*of met betrekking tot in het buitenland gelegen activa waarover de vennootschap beschikt*

*en die gelegen zijn in een Staat waarmee België een overeenkomst tot voorkoming van dubbele belasting heeft afgesloten,*

*blijft buiten aanmerking voor het vaststellen van de belastbare winst (m.a.w. mag niet van de Belgische winst worden afgetrokken)*

*tenzij voor wat betreft het proportioneel gedeelte van deze verliezen waarvoor de vennootschap aantoont dat dit niet is afgetrokken van belastbare winsten van deze inrichting in de Staat waar deze gevestigd is,*

*en niet verrekend is met in België vrijgestelde winsten van andere buitenlandse inrichtingen van de vennootschap.*

Artikel 206, §1, lid 2 (nieuw) WIB is in dezelfde zin aangepast. *De verrekening op Belgische winsten van beroepsverliezen geleden binnen een buitenlandse inrichting waarover de vennootschap beschikt en die is gelegen in een Staat waarmee België een overeenkomst tot vermijding van dubbele belasting heeft gesloten, vindt slechts plaats op voorwaarde dat de vennootschap aantoont dat deze niet in aftrek zijn gekomen van de winsten van deze buitenlandse inrichting. Tevens wordt het bedrag van dergelijke beroepsverliezen dat door de vennootschap met betrekking tot enig belastbaar tijdperk is verrekend op haar Belgische winsten, voor het proportioneel gedeelte van deze verliezen waarvoor de vennootschap met betrekking tot het belastbaar tijdperk niet langer aantoont dat dit niet in aftrek is genomen van de winsten van deze buitenlandse inrichting, of indien in het belastbaar tijdperk de betreffende buitenlandse inrichting wordt overgedragen in het kader van een inbreng, een fusie, een splitsing of een gelijkgestelde verrichting, toegevoegd aan het belastbaar inkomen van dat tijdperk.*

Alhoewel de Belgische interne wetgeving nu uitdrukkelijk in een recapture regeling voorziet inzake buitenlandse verliezen, zullen de bepalingen van de door België afgesloten dubbelbelastingverdragen de interne recapture regeling niet toelaten, in de mate dat de Belgische vennootschap een buitenlands onroerend goed aanhoudt zonder dat dit onroerend goed een vaste inrichting vormt.

## Voorbeeld

Dubbele verliescompensatie (zonder recapture toepassing)  
Belgische winst - verlies van enig buitenland onroerend goed

Jaar	Belgisch recht			Buitenlands recht	
	Belgisch resultaat	Resultaat buitenlands O.G.	Belast in B.	Resultaat	belast
1	500.000	(100.000)	400.000(1)	(100.000)	0
2	<u>500.000</u>	<u>150.000</u>	<u>500.000(2)</u>	<u>150.000</u>	<u>50.000</u>
Totaal	1.000.000	50.000	900.000	50.000	50.000

(1) Jaar 1: het verlies uit het buitenlands onroerend goed wordt afgetrokken van de Belgische winst

(2) Jaar 2: 500.000 Belgische winst wordt normaal belast. De 150.000 inkomsten uit onroerend goed is vrij te stellen, zonder toepassing van de recapture regel. De aftrek van 100.000 dat in jaar 1 van de Belgische winst werd afgetrokken is definitief verworven.

Verliescompensatie met recapture toepassing)  
Belgische winst - verlies van enig buitenland onroerend goed

Jaar	Belgisch recht			Buitenlands recht	
	Belgisch resultaat	Resultaat buitenlands O.G.	Belast in B.	Resultaat	belast
1	500.000	(100.000)	400.000(1)	(100.000)	0
2	<u>500.000</u>	<u>150.000</u>	<u>600.000(2)</u>	<u>150.000</u>	<u>50.000</u>
Totaal	1.000.000	50.000	1.000.000	50.000	50.000

(1) Jaar 1: het verlies uit het buitenlands onroerend goed wordt afgetrokken van de Belgische winst

(2) Jaar 2: 500.000 Belgische winst wordt normaal belast. De 150.000 inkomsten uit onroerend goed wordt, met toepassing van de recapture regel, slechts proportioneel vrijgesteld ten belope van 50.000, aangezien de overige winst ad 100.000 werd verrekend met de buitenlandse verliezen..

## 2.2. Verlies in België

Indien de Belgische onderneming verlies maakt terwijl de inkomsten van het buitenlands onroerend goed positief zijn, zal het Belgische verlies moeten afgetrokken worden van de vrijgestelde buitenlandse winst zodat het belastingbesparende effect van de verliesaftrek verloren gaat. Onrechtstreeks leidt dit tot een dubbele belasting, vermits in principe vrijgestelde winsten worden gecompenseerd met verliezen van de Belgische onderneming. Door deze compensatie, worden de in principe verrekenbare verliezen verminderd met in principe vrijgestelde winsten, zodat de verliezen niet meer gecompenseerd kunnen worden met latere in België belastbare winsten (cfr. de zgn. Velasquez-case, arrest van het Hof van Cassatie van 29 juni 1984).

Voorbeeld.

Jaar	Belgisch resultaat	Inkomsten onroerend goed	Geconsolideerde winst	Belastbaar in België	Belastbaar in buitenland	Totaal belastbaar
1	(100.000)	100.000	0	0 (1)	100.000	100.000
2	150.000	50.000	200.000	150.000 (2)	50.000	200.000
3	<u>100.000</u>	<u>150.000</u>	<u>250.000</u>	<u>100.000</u>	<u>150.000</u>	<u>250.000</u>
Totaal	150.000	300.000	450.000	250.000	300.000	550.000

(1) in jaar 1 wordt het verlies in België gecompenseerd door buitenlandse winst die in principe vrijgesteld is op basis van DBV

(2) in jaar 2 geen verliescompensatie voor het Belgische verlies van jaar 1, vermits Belgisch verlies reeds gecompenseerd is.

Deze genaamde Velasquez doctrine werd evenwel door het Europees Hof van Justitie strijdig bevonden met het Europees recht<sup>4</sup>. In het AMID arrest heeft het Europees Hof geoordeeld dat de huidige Belgische fiscale bepalingen inzake de aftrek van verliezen, aanleiding geeft tot een verschillende behandeling naargelang het een binnenlandse vennootschap betreft met vaste inrichtingen in een andere EU-Lidstaat of een binnenlandse vennootschap zonder vaste inrichtingen in een andere EU-lidstaat, hoewel hiervoor volgens het Hof geen rechtvaardigingsgrond bestaat.

Bij de totstandkoming van de Wet van 24 december 2002 wordt in de Memorie van Toelichting (bij de bespreking van de afschaffing van art. 217 WIB 92) verklaart dat de Belgische regeling inzake verliesverrekening (artikelen 75 tot 78 KB/WIB) zal gewijzigd worden om deze in overeenstemming te brengen met de Europese regels inzake de vrijheid van vestiging<sup>5</sup>

Tot op heden werden de artikelen 75 tot 78 KB/WIB nog steeds niet aangepast. Naar verluidt mogen vennootschappen evenwel in afwachting van de wijziging, hun aangifte reeds invullen conform de beginselen van het AMID arrest.

In het geval volgens beide fiscale wetgevingen, het resultaat negatief is, zullen zich in praktijk weinig of geen problemen voordoen. In dit geval zal het verlies in het land van ligging van het onroerend goed volgens de lokale wetgeving gecompenseerd kunnen worden. Dit verlies zal ook in België aftrekbaar zijn. Indien het buitenlands onroerend goed als een vaste inrichting in de zin van artikel 5 van het dubbelbelastingverdrag wordt beschouwd zal later desgevallend rekening moeten gehouden worden met de bepaling tegen dubbele verliescompensatie, die België in omzeggens al zijn verdragen heeft opgenomen.

Doordat het belastbaar inkomen van het buitenlands onroerend goed volgens de buitenlandse interne fiscale wetgeving wordt vastgesteld, terwijl België het vrij te stellen buitenlands inkomen vaststelt volgens de Belgische interne wetgeving kan het belastbaar resultaat volgens één van de wetgevingen positief zijn en volgens de andere wetgeving negatief. Bijvoorbeeld in het buitenland worden geen afschrijvingen en/of interesten in aftrek genomen, terwijl deze kosten in België wel in aanmerking worden genomen.

Stel bvb dat een Belgische vennootschap in het buitenland een onroerend goed aankoopt en voor 100% financiert. Stel bovendien dat volgens de lokale fiscale wetgeving het betrokken onroerend goed niet kan afgeschreven worden, terwijl het naar Belgische normen afgeschreven wordt tegen 3% per jaar.

Door deze afschrijvingen wordt het resultaat verbonden aan de verhuur van het betrokken

<sup>4</sup> H. v. J. 14 december 2000, nr. C-141/99, AMID, F.J.F. n° 2001/64

<sup>5</sup> Parl, Kamer, 2001-2002, nr. 191/001, Memorie van Toelichting, 54

onroerend goed bij hypothese negatief. Dit negatieve resultaat wordt in België gecompenseerd met Belgische winsten.

Enige jaren later verkoopt deze Belgische onderneming dit onroerend goed. Door gebrek aan afschrijvingen wordt volgens de lokale fiscale wetgeving bij hypothese geen meerwaarde gerealiseerd, terwijl er in de Belgische boekhouding wel sprake is van een meerwaarde.

België is verplicht op grond van art. 13 en 23 van het dubbelbelastingverdrag vrijstelling te verlenen voor deze meerwaarde ondanks het feit dat deze meerwaarde in het buitenland niet tot uiting is gekomen.

In de overeenkomsten met o.m. Nederland, Groot-Brittannië en de Verenigde Staten kan een andere conclusie gelden, aangezien de vrijstelling in deze overeenkomsten afhankelijk is van een effectieve belastingheffing in het buitenland. Het adagium “exemption vaut impôt” zal hier meer dan waarschijnlijk moeten ingeroepen worden.

### **3. De belastingheffing van gerealiseerde meerwaarden op buitenlands onroerend goed**

Bij de vervreemding van het buitenlands onroerend goed kunnen er eventuele meerwaarden gerealiseerd worden. Overeenkomstig artikel 13, §1 OESO model verdrag zullen deze meerwaarden belastbaar zijn in het situsland volgens het aldaar van toepassing zijnde meerwaardestelsel. Daarbij moet nagegaan worden hoe de buitenlandse fiscale wetgeving dergelijke meerwaarden belast:

- aan het normale tarief;
- aan een verlaagd tarief (bv. bij een bepaalde beleggingsduur);
- eventuele vrijstelling.

Het valt natuurlijk niet uit te sluiten dat de buitenlandse huurinkomsten permanent verlieslatend zijn, omwille van afschrijvingen en interestlasten. Indien er bij de realisatie meerwaarden gerealiseerd worden, moet nagegaan worden of deze meerwaarden in het situsland met vroegere verliezen kunnen verrekend worden.

Bij de Belgische onderneming zal de verkoopswinst die wordt gerealiseerd vrijgesteld worden, ongeacht hoe deze meerwaarde in het andere land werd belast. In België zal er geen toepassing gemaakt worden van de hoger beschreven recapture regel, vermits deze maatregel tegen dubbele verliescompensatie enkel geldt indien een vaste inrichting aanwezig is.

Vervreemding van het onroerend goed met verlies, zal leiden tot een aftrekpost van in België belastbare winsten.

De “vervreemding” van het buitenlands onroerend goed kan desgevallend ook gebeuren door een nieuwe vennootschap op te richten om vervolgens het onroerend goed te verkopen aan de nieuw opgerichte dochtervennootschap.

Dergelijke verkoop zal meestal hetzelfde belastingregime ondergaan als bij afzonderlijke verkoop van het onroerend goed zoals hierboven beschreven.

Het onroerend goed kan ook ingebracht worden in een (nieuwe) vennootschap opgericht volgens de buitenlandse wetgeving, tegen uitgifte van aandelen.

In het land waar het onroerend goed is gelegen, moeten de fiscale gevolgen van dergelijke inbreng naar het recht van dat land worden beoordeeld. Het is daarbij belangrijk na te gaan of de inbreng in dat land belastingneutraal kan gebeuren, dan wel of er moet afgerekend worden over de latente meerwaarden.

Daarbij moet aandacht besteed worden aan o.a. de volgende aspecten:

- het fiscale lot van de vroegere verliezen (m.a.w. gaan die verliezen bij inbreng verloren?).  
Bij verliessituatie kan het daarom voordelig zijn om de inbreng niet fiscaal neutraal te laten plaats vinden (indien een keuzemogelijkheid bestaat) en eventuele latente meerwaarde aan het licht te brengen om deze te kunnen compenseren met vroegere verliezen.
- de heffing over latente meerwaarden op het onroerend goed (m.a.w. worden ze belastbaar naar aanleiding van de inbreng?)  
Latente meerwaarden die naar aanleiding van een inbreng tot uitdrukking komen kunnen belastingvrij zijn indien de lokale wetgeving reorganisatie faciliteiten voorziet.
- Zelfs indien de meerwaarde over het ingebracht onroerend goed belastingvrij kan blijven, kan het soms aangewezen zijn om geen gebruik te maken van deze belastingfaciliteit, indien o.a. de meerwaarde aan een gunstiger tarief belast worden dan de normale huurinkomsten. Men betaalt dan bij de inbreng een lager tarief, om vervolgens van een hogere afschrijvingsbasis te kunnen genieten.
- de afschrijvingsbasis bij de dochtervennootschap (m.a.w. is er al dan niet een opwaardering van de afschrijvingsbasis van het ingebrachte onroerend goed (step up)?)
- het kapitaal van de nieuwe dochtervennootschap  
Op het ogenblik van de inbreng/vervreemding aan een dochtervennootschap zal een keuze moeten worden gemaakt tussen de kwalificatie als kapitaal of als schuld ten aanzien van de inbrengende/verkopende vennootschap. Het onroerend goed kan ingebracht worden tegen uitgifte van aandelen dan wel kan het gedeeltelijk ingebracht worden en gedeeltelijk verkocht worden tegen schuldig blijven van de koopsom. Wel zal rekening moeten gehouden worden met eventuele lokale anti-misbruikbepalingen inzake onderkapitalisatie (thin capitalisation rules) van vennootschappen.

Vanuit Belgische optiek is de inbreng van een buitenlandse onroerend goed in een dochtervennootschap in principe belastingneutraal.

Latente meerwaarden, uitgedrukt naar aanleiding van de omzetting van het filiaal in een dochtervennootschap zullen in België vrijgesteld zijn (artikel 13, §1 en 23 van het OESO-modelverdrag).

## **4. Financiering van het buitenlands onroerend goed**

### **4.1. Inleiding**

De financiering van de aanschaf van een buitenlands onroerend goed is een belangrijk element voor belastingdoeleinden, vermits de wijze waarop de vennootschap geldmiddelen ter beschikking heeft om een buitenlands onroerend goed aan te kopen, een belangrijke invloed kan hebben op de belastingheffing van de vennootschap.

Er zijn twee mogelijke financieringsvormen:

- hetzij met eigen middelen;
- hetzij met geleende middelen.

Bij financiering middels eigen geldmiddelen zal dit meestal geen belastingbesparend effect hebben. Indien de financiering gebeurt middels vreemd vermogen, zullen er leningen verstrekt worden aan de betrokken vennootschap en zal de interestlast fiscaal aftrekbaar zijn.

Indien een onroerend goed belegging gebeurt middels een speciaal daartoe opgerichte vennootschap, zal het financieringsaspect een nog belangrijker element uitmaken, vermits men dan de financiering kan laten lopen via de moedervenootschap dan wel via de dochtervenootschap die het onroerend goed aankoopt.<sup>6</sup>

De beslissing of een investering in buitenlands onroerend goed met eigen geldmiddelen dan wel met vreemde middelen gefinancierd wordt zal voornamelijk afhangen of de interestlast aftrekbaar is van de inkomsten van het onroerend goed in het land waar het onroerend goed gelegen is.

Bij een hogere belastingdruk in België dan in het land waar het onroerend goed is gelegen zal men voordeel hebben het buitenlands onroerend goed te financieren met eigen geldmiddelen eerder dan de eigen geldmiddelen te gebruiken voor beleggingen die in België belastbare inkomsten genereren aan een hoger belastingtarief.

Is de belastingdruk hoger in het land waarin het onroerend goed is gelegen, zal men eerder geneigd zijn de investering te financieren met een lening, waardoor de betaalde interest de buitenlandse (huur)inkomsten van het onroerend goed vermindert, terwijl men de eigen middelen aanhoudt om deze in België te beleggen. Bij het bepalen van de belastingdruk zal in België ook moeten rekening gehouden worden met de impact van de notionele interest aftrek.

Voor de belastingadministratie van het ene of het andere land kan de financieringsvorm leiden tot een verlies aan belastbare inkomsten. Aldus worden in vele landen maatregelen genomen tegen overdreven interestaftrek. In het situsland zal derhalve moeten nagegaan worden in hoeverre de externe financieringslast als een aftrekbaar kost aanvaard wordt voor het vaststellen van de aldaar belastbare inkomsten.

Ook in België zijn maatregelen voorzien waarbij interestaftrek geweigerd wordt. Indien het buitenlands onroerend goed met leningen gefinancierd worden, zal de interestaftrek in België moeten getoetst worden aan de in België geldende aftrekbeperkingen inzake interestlasten. In de praktijk zal een aftrekweigering evenwel weinig invloed hebben op het Belgisch fiscaal resultaat vermits een aftrekweigering bij externe financiering van een buitenlands onroerend goed enkel het vrijgesteld inkomen zal verhogen. Bij verlies situatie kan het daarentegen wel een invloed hebben op het fiscaal resultaat.

#### **4.2. Beperking van de interestaftrek.**

Om bepaalde misbruiken tegen te gaan zijn er evenwel een aantal maatregelen opgenomen in de Belgische wetgeving die de aftrekbaarheid van interestlasten beperken.

- a) Interesten zullen slechts aftrekbaar zijn indien de rente die ten laste van de vennootschap valt, aangemerkt kan worden als een normale marktrente, rekening houdend met het financieel risico verbonden aan de verrichting en inzonderheid met de financiële toestand van de ontlenaar en met de looptijd van de lening (artikel 55 W.I.B. 1992). Indien de bedongen rentevoet de normale marktrente overschrijdt, zal het excessieve rentegedeelte als een verworpen uitgave aangemerkt worden.

Deze aftrekbeperking geldt evenwel niet voor leningen afgesloten met bona fide bank- en financiële instellingen, voor openbaar uitgegeven obligatieleningen, ... (artikel 56 W.I.B. 1992).

---

<sup>6</sup> Zie in dit verband, Van Heuverswyn P., Internationale Groep- en Holdingstructuren, Standaard Uitgeverij, 1998, 62 e.v.

- b) Interesten zijn in het geheel niet aftrekbaar, indien zij rechtstreeks of onrechtstreeks betaald worden aan buitenlandse belastingplichtigen (vennootschappen of natuurlijke personen) die over deze interesten weinig of geen belastingen betalen. De maatregel beoogt aldus de leningen afgesloten met personen gevestigd in belastingparadijzen. Slechts indien de Belgische vennootschap aantoonbaar dat de afgesloten lening verband houdt met werkelijke en oprechte verrichtingen en mits de interesten de normale grenzen niet overschrijden, blijven de interesten fiscaal aftrekbaar (artikel 54 W.I.B. 1992). Desgevallend kan er bij de belastingadministratie een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord aangevraagd worden omtrent het feit dat een interestbetaling wel degelijk beantwoordt aan een werkelijk en oprechte verrichting en dat zij de normale grenzen niet overschrijdt.
- c) Zelfs indien de interestbetaling beantwoordt aan een werkelijke en oprechte verrichting en dat zij de normale grenzen niet overschrijdt, dan nog kan een gedeelte van de interest betaald aan buitenlandse personen die genieten van een fiscaal gunstregime als een verworpen uitgave aangemerkt worden indien de rentedragende leningen een bepaalde debt/equity ratio overschrijden. De interest op dergelijke leningen zal slechts aftrekbaar zijn tot het gedeelte van de interest die betrekking heeft op de lening die niet meer bedraagt dan 7 maal het eigen vermogen van de ontlenende vennootschap. Bij de vaststelling van het eigen vermogen worden de belaste reserves in aanmerking genomen bij het begin van het boekjaar en het bedrag van het fiscaal volgestort kapitaal op het einde van het boekjaar (artikel 198, 11° W.I.B. 92). Obligatieleningen en andere soortgelijke effecten uitgegeven door een openbaar beroep op het spaarwezen worden niet in aanmerking genomen om de hierboven genoemde debt/equity ratio van 1 op 7 te bepalen.
- d) Een andere maatregel tegen onderkapitalisatie is opgenomen onder artikel 18 W.I.B. 92 waarbij interesten geherkwalificeerd worden als dividenden in de mate dat de rentegevende geldleningen een debt/equity ratio van 1/1 overschrijden. Deze herkwalificatie is voornamelijk van toepassing voor geldleningen verstrekt door natuurlijke personen die aandelen bezitten van de Belgische vennootschap of die in deze vennootschap een opdracht of functie van bedrijfsleider vervullen. Indien dergelijke natuurlijke personen interesten ontvangen van de Belgische vennootschap zal het interestbedrag dat betrekking heeft op een geldlening die de bedoelde grens overschrijdt geherkwalificeerd worden als een dividenduitkering.
- e) In het kader van de financiering van gelieerde vennootschappen dient ook rekening gehouden te worden met het feit dat een te lage rente of te hoge rente kan aangemerkt worden als het toekennen van een abnormaal of goedgunstig voordeel. (Art. 26 W.I.B. 92)

Wanneer een in België gevestigde onderneming abnormale of goedgunstige voordelen verleent aan een persoon, worden deze voordelen bij de winsten gevoegd van de onderneming die deze voordelen heeft toegekend, tenzij die voordelen in aanmerking komen voor het bepalen van de belastbare inkomsten van de verkrijger.

Als algemene regel geldt dat *abnormale of goedgunstige voordelen* bij de winst van de in België gevestigde onderneming worden gevoegd tenzij die voordelen in aanmerking komen voor het bepalen van de belastbare inkomsten van de verkrijger ervan, en onder voorbehoud van het bepaalde in art. 54 W.I.B. '92.

Het bedrag van de voordelen moet in principe worden bepaald op de werkelijke waarde welke die voordelen hebben bij de verkrijger.

Verder worden deze voordelen in elke veronderstelling bij de winst van de uitkerende onderneming gevoegd als ze worden verleend aan :

- een buitenlandse belastingplichtige ten aanzien waarvan de in België gevestigde onderneming zich rechtstreeks of onrechtstreeks in enigerlei band van wederzijdse afhankelijkheid bevindt;
- een buitenlandse belastingplichtige of een buitenlandse inrichting die krachtens de bepalingen van de wetgeving van het land waar zij gevestigd zijn aldaar niet aan een inkomstenbelasting zijn onderworpen of aan een aanzienlijk gunstigere belastingregeling zijn onderworpen dan die waaraan de in België gevestigde onderneming is onderworpen;
- een buitenlandse belastingplichtige die belangen gemeen heeft met een hierboven bedoelde buitenlandse belastingplichtige of inrichting.

Indien aldus een Belgische vennootschap een lening ontvangt van aandeelhouders, een buitenlandse dochteronderneming of eender welke buitenlandse gelieerde vennootschap, zal er moeten gelet worden dat er over de verstrekte lening een normale rentevoet aangerekend wordt.

Indien de aangerekende interest te hoog is, zal dit aangemerkt worden als het verstrekken van een abnormaal of goedgunstig voordeel. Het excessieve gedeelte van de interestlast kan aangemerkt worden als het toekennen van een abnormaal of goedgunstig voordeel en terug bij de winsten van de Belgische vennootschap gevoegd worden.

Vermits het leningen betreft om een buitenlands onroerend goed aan te schaffen, waarvan de inkomsten in principe vrijgesteld zijn, zal de toevoeging van het excessieve interestgedeelte enkel de vrij te stellen winst beïnvloeden.

## **5. Notionele interestaftrek**

Zowel binnenlandse als buitenlandse vennootschappen hebben in België recht op een notionele interestaftrek of aftrek voor risicokapitaal. Het bedrag van de aftrek voor risicokapitaal is gelijk aan een percentage van het eigen vermogen aan het voorgaande belastbare tijdperk, waarvan bepaalde bestanddelen worden afgetrokken.

Zo zal onder meer het eigen vermogen verminderd worden met de waarde van in een verdragsland gelegen onroerend goed of van onroerend goederen waarvan de kosten op onredelijke wijze de beroepsbehoeften overtreffen.

Wanneer in het buitenland gelegen onroerende goederen of rechten met betrekking tot dergelijke onroerende goederen tot de bestanddelen van de activa van de vennootschap behoren en niet behoren tot een buitenlandse inrichting, en wanneer de inkomsten uit deze activa zijn vrijgesteld krachtens dubbelbelastingverdragen, wordt het eigen vermogen verminderd met het positieve verschil tussen de netto boekwaarde van deze activabestanddelen en het totaal van de passivabestanddelen die niet behoren tot het eigen vermogen van de vennootschap en die op deze onroerende goederen of rechten aanrekenbaar zijn.

Het aanhouden van een onroerend goed in een Verdragsland zal derhalve de notionele interestaftrek aanzienlijk verminderen in hoofde van de Belgische vennootschap eigenares.

## Hoofdstuk 2 : Onroerend goed gelegen in een niet-verdragsland

### A. Fiscale gevolgen in het buitenland

Vermits er geen belastingverdrag aanwezig is, die de heffingsbevoegdheid regelt, worden de inkomsten en meerwaarden betreffende het buitenlandse onroerend goed aldaar in de belastingheffing betrokken volgens de eigen interne fiscale wetgeving van het situsland.

### B. Fiscale gevolgen in het Belgische interne recht.

#### 1. Periodieke inkomsten

Vermits er geen dubbelbelastingverdrag bestaat moet België de buitenlandse inkomsten uit onroerend goed niet vrijstellen. Tot en met aanslagjaar 2004 voorzag artikel 217 WIB 92 een interne maatregel om de dubbele belasting te milderen.

Om de dubbele belasting, die het gevolg is van de belasting in het buitenland en in België, te verminderen, bepaalde art 217 W.I.B. dat "*tot een vierde wordt verminderd het gedeelte van de belasting dat evenredig overeenstemt met inkomsten van in het buitenland gelegen onroerend goed en met in het buitenland behaalde en belaste winst ...*".

Wat vennootschappen betreft, neemt de Administratie aan dat buitenlandse onroerende goederen niet noodzakelijk een buitenlandse inrichting vormen, en derhalve, in afwijking van de professionaliseringsregel, de inkomsten uit buitenlands onroerend goed niet noodzakelijk als winst moet kwalificeren. Dit heeft tot gevolg dat de vermindering tot een vierde niet afhankelijk is van de onderworpenheidsvereiste.

De administratieve commentaar 217/2 bepaalt immers dat voor de verlaging tot een vierde van de erop betrekking hebbende vennootschapsbelasting., komen in aanmerking, voor zover de dubbelbelastingverdragen niet anders bepalen:

“1° ...

2° *De inkomsten van in het buitenland gelegen onroerende goederen die belegd zijn in een buitenlandse inrichting van een binnenlandse vennootschap die aldaar niet werd belast op haar winst; in dat geval wordt alleen het gedeelte van de nettohuur of het gedeelte van de nettohuurwaarde (niet verhuurde goederen) dat begrepen is – of wordt geacht begrepen te zijn – in de winst van de buitenlandse inrichting aan het verlaagde tarief onderworpen;*

3° *De inkomsten van in het buitenland gelegen onroerende goederen die in een binnenlandse vennootschap zijn belegd; zoals in het geval sub 2°, wordt de nettohuur – of de nettohuurwaarde – die het verlaagde tarief zal ondergaan, vastgesteld door van de brutohuur of van de vermoedelijke huurwaarde de kosten (uitgaven en lasten) af te trekken die onbetwistbaar op die goederen betrekking hebben.”*

Door de Wet van 24 december 2002 is artikel 217 WIB 92 opgeheven met ingang van het aanslagjaar 2004. België voorziet voor de toepassing van de Vennootschapsbelasting aldus geen interne maatregel meer om de dubbele belasting over buitenlandse (onroerend goed) inkomsten uit niet verdragslanden te milderen. Inkomsten uit buitenlands onroerend goed gelegen in een niet-verdragsland worden in België in de belastingheffing betrokken zoals de inkomsten uit Belgisch onroerend goed. Hoogstens is de in het buitenland betaalde belasting aftrekbaar als bedrijfskost.

## 2. Meerwaarden

Ook hier zijn de voorschriften, zoals hierboven vermeld mutatis mutandis van toepassing. In dit verband zou de belastingheffing kunnen uitgesteld worden door gebruik te maken van de uitgestelde taxatie zoals voorzien in art.47 W.I.B. Doch in dit geval mag niet uit het oog verloren worden dat de herbelegging moet gebeuren in afschrijfbaar immateriële of materiële vaste activa die in België voor het uitoefenen van de beroepswerkzaamheid worden gebruikt.

## 3. Notionele interestaftrek.

Het aanhouden van een onroerend goed in een niet verdragsland zal geen rechtstreeks effect hebben op de hoogte van de notionele interestaftrek. Als bestanddelen die van het eigen vermogen moet afgetrokken worden, is immers enkel de netto waarde van onroerende goederen gelegen in een Verdragsland.

Het eigen vermogen, waarop de notionele interestaftrek berekend wordt, wordt evenwel ook verminderd met de netto boekwaarde van de materiële vaste activa of gedeelten ervan in zover de erop betrekking hebbende kosten op onredelijke wijze de beroepsbehoeften overtreffen. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt waar bedoelde onroerende goederen gelegen zijn. Indien aldus een onroerend goed gelegen in een niet verdragsland, geacht wordt buitensporig te zijn, in de mat dat de kosten op onredelijke wijze de beroepsbehoeften overtreffen, zal de notionele interestaftrek verminderd worden met de netto boekwaarde van het buitenlands onroerend goed. Om het netto bedrag vast te stellen wordt hierbij geen rekening gehouden met de schulden die op bedoeld onroerend goed rusten.

### Hoofdstuk 3 : Toepassingsvoorbeeld

Een Belgische NV bezit een onroerend goed in Algerije (een land zonder verdrag met België), en een in Frankrijk (land met verdrag). Blijkens de voorgelegde jaarrekening over het boekjaar 2004 bedraagt het netto boekresultaat:

Belgische exploitatiewinsten		250.000,00
Huurinkomsten uit Frankrijk	12.500,00	
(Af) Afschrijving	-15.000,00	
	-----	
		-2.500,00
Huurinkomsten in Algerije	18.600,00	
(Af) afschrijving	-10.000,00	
Interestlast 50.000,00 à 6%	-3.000,00	
	-----	
		5.600,00
		-----
Geconsolideerd totaal		253.100,00

Het onroerend goed in Frankrijk wordt verhuurd aan een gelieerde Franse vennootschap voor een te lage huur van 12.500,00 EUR. De normale huurwaarde bedraagt evenwel 20.000 EUR. Het in Algerije gelegen onroerend goed brengt een normale huur op van 18.600,00 EUR. Voor de aanschaf van dit onroerend goed werd een lening aangegaan van 50.000,00 BEF met rentevoet van 6%, bij een vennootschap gevestigd in Gibraltar.

Het geconsolideerd netto boekresultaat werd ter gelegenheid van de winstverdeling als volgt verdeeld:

- toevoeging aan de belastbare reserves:	228.100,00
- dividenden:	25.000,00
	-----
Totaal	253.100,00

Volgende kosten worden volgens de interne Belgische wetgeving als verworpen uitgaven aangemerkt:

- Deel van Belgische autokosten (25%) en restaurantuitgaven (69%)	10.000,00
- Voorafbetaling 1	37.200,00
- Abnormaal goedgunstig voordeel verleend aan een buitenlandse gelieerde vennootschap (art 26 W.I.B.) te lage huur (20.000,00 – 12.500,00)	7.500,00
- Interest betaald aan een belastingparadijs zonder enig economisch of financieel motief (art 54 W.I.B.)	3.000,00
	-----
Totaal V.U.	57.700,00

#### *1. Bepalen van het fiscaal resultaat*

a. Belastbare gereserveerde winst (aangroei)	
- toevoeging uit winstverdeling	228.100,00
b. Verworpen uitgaven	57.700,00
c. Dividenden uit winstverdeling	25.000,00
	-----
d. Fiscaal resultaat	310.800,00

Het fiscaal resultaat (ongeacht de oorsprong) wordt gevonden door de belastbare elementen uit de winstverdeling te vermeerderen met de verworpen uitgaven en uitgekeerde dividenden.

#### *2. Splitsing van het fiscaal resultaat volgens oorsprong*

	België	Algerije	Frankrijk
Netto boekresultaat	250.000,00	5.600,00	-2.500,00
+ verworpen uitgaven	47.200,00	3.000,00	7.500,00
	-----	-----	-----
Fiscaal resultaat naar oorsprong	297.200,00	8.600,00	5.000,00

Het fiscaal resultaat moet gesplitst worden naar oorsprong.

Daartoe wordt uitgegaan van het netto resultaat.

Aan dat nettoresultaat wordt vervolgens de verschillende verworpen uitgaven toegevoegd, uitgesplitst naar oorsprong.

Na uitvoering van voornoemde toerekening bekomt men het fiscaal resultaat, verdeeld naar oorsprong.

De fiscale winst uit Frankrijk (verdragsland) wordt uit de belastbare winst verwijderd (vrijstelling).

Blijft over

Belgische winst belast aan normaal tarief	297.200,00
Buitenlandse winst (z.v.) belast aan normaal tarief	8.600,00
	-----
Totaal	305.800,00

Bedoelde vennootschap zal recht hebben op een notionele interestaftrek, berekend in functie van het eigen vermogen evenwel verminderd met de netto waarde van het in Frankrijk gelegen onroerend goed. In huidig voorbeeld wordt geen rekening gehouden met de notionele interestaftrek.

### **Belastingberekening**

305.800,00 x 33%		100.914,00
Aanvullende crisisbijdrage (3%)		3.027,42
		-----
		103.941,42
Vermeerdering wegens gebrek aan voorafbetalingen		
103.941,42 x 6,75%	7.016,05	
VA1 37.200,00 à 9%	-3.348,00	
	-----	
Werkelijke vermeerdering	3.668,05	3.668,05
Voorafbetalingen		-37.200,00
		-----
Te betalen belasting		33.531,95

## **DEEL IV : BUITENLANDS ONROEREND GOED VIA VENNOOTSCHAPSSTRUCTUUR**

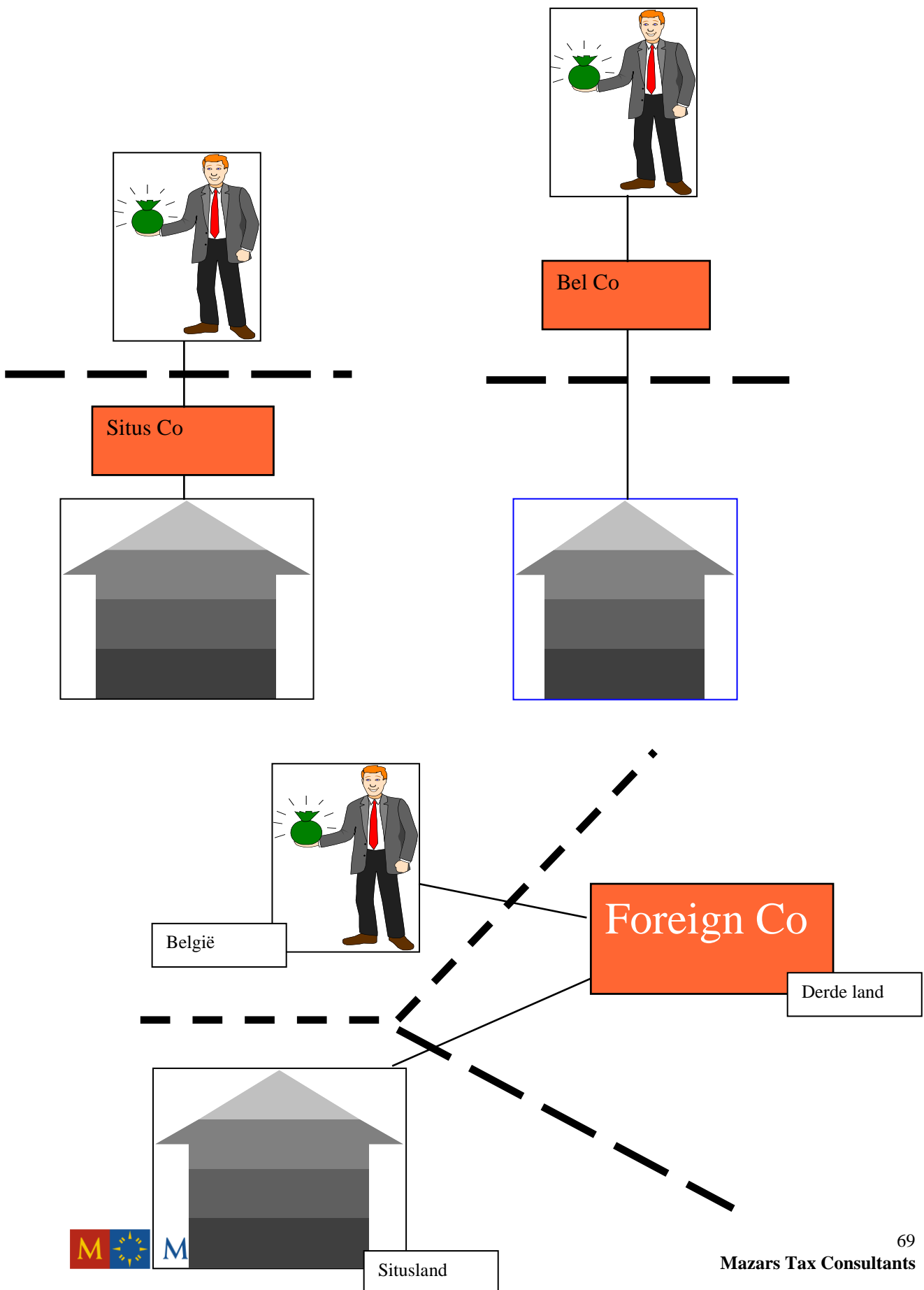
### **Hoofdstuk 1 : Inleiding**

Eerder dan rechtstreeks een buitenlands onroerend goed aan te schaffen kan de Belgische investeerder (hetzij een natuurlijke persoon dan wel een Belgische vennootschap) overwegen om een buitenlands onroerend goed aan te kopen via een vennootschapsstructuur. De investeerder houdt in dat geval de aandelen aan van een onroerend goed vennootschap, die op haar beurt het betreffende buitenlands onroerend goed verwerft.

Verskillende lokalisatiemogelijkheden van de vennootschap bieden zich daar bij aan, die elk hun eigen specifieke fiscale gevolgen hebben.

Er kan aldus geopteerd worden voor een Belgische vennootschap dan wel voor een lokale vennootschap of nog voor een vennootschap gevestigd in een derde land.

Figuur 1



## Hoofdstuk 2 : De lokale vennootschapsstructuur

### 1. Inleiding

Met een lokale vennootschapsstructuur wordt bedoeld het gebruik maken van een vennootschap gevestigd in hetzelfde land waarin het onroerend goed gelegen is. Indien er geopteerd wordt voor de lokale vennootschapsstructuur zal de Belgische investeerder aandelen verwerven in de buitenlandse vennootschap. De aandelen in deze buitenlandse vennootschap kunnen bekomen worden hetzij door oprichting van een nieuwe vennootschap dan wel door aankoop van aandelen van een bestaande buitenlandse vennootschap. De buitenlandse vennootschap zal dan het aldaar gelegen onroerend goed aanschaffen.

Het buitenlands onroerend goed kan reeds eigendom zijn van een lokale buitenlandse vennootschap. Eerder dan het onroerend goed aan te kopen middels een zelf opgerichte vennootschap kan in die situatie de aandelen van de buitenlandse onroerend goed vennootschap aangekocht worden.

### 2. Belastingheffing

De buitenlandse vennootschap zal onderworpen zijn aan de lokale vennootschapsbelasting volgens de aldaar geldende fiscale wetgeving. De courante inkomsten uit het onroerend goed alsmede eventuele meerwaarden zullen deel uitmaken van de belastbare basis van de buitenlandse vennootschap waarop de interne fiscale regels van toepassing zijn zoals de aftrekbaarheid van onderhoudskosten, van afschrijvingen en interesten, de verrekenbaarheid van eventuele verliezen, toepassing van eventuele verlaagde belastingtarieven of een vrijstelling regime over meerwaarden, enz.

De winst die na de lokale vennootschapsbelasting overblijft kan dan vervolgens gerepatriëerd worden naar de Belgische investeerder middels dividenduitkering. Dergelijke dividenduitkering zal in de regel onderworpen zijn aan een lokale bronheffing volgens de specifieke interne fiscale regels. Indien de buitenlandse vennootschap evenwel gevestigd is in een land waarmee België een dubbelbelastingverdrag heeft afgesloten, zal de lokale bronheffing over de uitgekeerde dividenden beperkt worden tot het belastingtarief opgenomen in desbetreffend belastingverdrag.

Art 10 van het OESO modelverdrag bepaalt immers dat dividenden uitgekeerd door een vennootschap van een verdragsland aan een inwoner van het ander verdragsland belastbaar zijn in het andere verdragsland, met name in het land van de genietter der dividenden. Maar het verdrag laat eveneens toe dat het land van waaruit de dividenden betaald worden, een beperkte bronheffing mag innen. Aldus zullen in de meeste gevallen de dividenden in het bronland onderworpen mogen zijn aan een bronheffing van maximaal 15%. Het tarief wordt soms verder verlaagd tot 5% indien de aandeelhouder – genietter van de dividenden - een vennootschap is die minstens 25% van de aandelen aanhoudt in de dividenduitkerende vennootschap. Desgevallend kan een vrijstelling van bronheffing bekomen worden op basis van de EU Moeder dochter richtlijn of op basis van het specifieke dubbelbelasting verdrag.

Na inhouding van de buitenlandse bronheffing zal het dividendinkomen vervolgens belastbaar zijn in België in hoofde van de Belgische investeerder volgens de op hem van toepassing zijnde Belgische fiscale regels. Is de Belgische investeerder een natuurlijke persoon, dan zal het dividendinkomen onderworpen zijn aan de personenbelasting. Het dividend zal onderworpen zijn aan de roerende voorheffing van 25%, indien het buitenlands dividend

wordt geïnd via een Belgische financiële tussenpersoon. Indien het dividend rechtstreeks in het buitenland wordt geïnd, zal het belast worden op aanslag via de aangifte. In dat laatste geval wordt het tarief van 25% nog vermeerderd met de opcentiemen.

De Belgische roerende voorheffing dan wel het tarief van 25% in de personenbelasting wordt geheven op het netto grensbedrag, m.a.w. op het bruto dividend na afhouding van de buitenlandse bronbelasting.

Indien het buitenlands dividendinkomen van de immobiële vennootschap geïnd wordt door een Belgische vennootschap zal dat dividendinkomen deel uitmaken van haar fiscale winst belastbaar in de vennootschapsbelasting al dan niet met toepassing van de DBI-vrijstelling voor zover aan de vrijstellingsvoorwaarden van art 202 en 203 WIB 92 voldaan is<sup>7</sup>.

### **3. Aandachtspunten bij een investering via een lokale buitenlandse vennootschap**

#### *3.1. Oprichting- en exploitatiekosten van de buitenlandse vennootschap*

Indien geopteerd wordt om gebruik te maken van een lokale vennootschapstructuur, zal moeten overgegaan worden tot de oprichting van de buitenlandse vennootschap, die dan vervolgens het onroerend goed zal aanschaffen.

Bij de oprichting van dergelijke vennootschap zullen de aldaar geldende oprichtingsformaliteiten moeten nageleefd worden, met betaling van de aldaar geldende oprichtingskosten, zoals de lokale kapitaalsbelasting verschuldigd bij oprichting van vennootschappen, notariskosten, publicatiekosten van de oprichtingsakte, eventueel kosten bij inschrijving of immatriculatie bij de lokale overheidsinstanties.

Eerder dan een lokale vennootschap op te richten, kan ook geopteerd worden om de aandelen van een bestaande lokale immobiëlevennootschap over te kopen. In België is de overdracht van aandelen in principe niet onderworpen aan enig registratierecht. In tegenstelling tot België, kan de aankoop van aandelen van een lokale immobiëlevennootschap aanleiding geven tot een overdrachtsbelasting volgens de wetgeving van het land waar het onroerend goed gelegen is. Aldus kan de lokale wetgeving immers voorschrijven dat niet alleen de verkoop van het onroerend goed zelf onderworpen is aan een overdrachtsbelasting, maar dat tevens overdrachtsbelasting verschuldigd is bij het verkoop van aandelen van een immobiëlevennootschap wiens vermogen hoofdzakelijk bestaat uit onroerend goed. Ook kan de verkoop van aandelen op zichzelf reeds aanleiding geven tot een belastingheffing ongeacht of de vennootschap, wiens aandelen verhandeld worden, al dan niet uitsluitend onroerend goed aanhoudt.

Tijdens het bestaan van de buitenlandse immobiëlevennootschap zal deze alle vennootschapsrechtelijke, boekhoudkundige en fiscale verplichtingen moeten naleven zoals eender welke andere vennootschap. Aldus zullen er aandeelhoudersvergaderingen moeten georganiseerd worden, zal deze vennootschap een behoorlijke boekhouding moeten voeren, haar balans desgevallend moeten publiceren, fiscale aangiften indienen, etc. Het vervullen van deze verschillende formaliteiten zullen natuurlijk ook lokale kosten met zich meebrengen.

#### *3.2. Feitelijke zetel van de vennootschap*

Bij het gebruik maken van een lokale vennootschap die opgericht is volgens de vennootschapswetgeving in het land waar het onroerend goed gelegen is en aldaar haar

---

<sup>7</sup> Zie Van Heuverswyn P., Internationale groep- en holdingstructuren, Standaard Uitgeverij, 1998.

maatschappelijke zetel heeft, zal deze vennootschap meestal ook voor fiscale doeleinden geacht worden aldaar gevestigd te zijn. Dergelijke vennootschap waarvan het enig actief een onroerend goed is en waarvan de aandelen gehouden worden door een Belgisch persoon, zou kunnen geacht worden in België fiscaal gevestigd te zijn indien blijkt dat de vennootschap bestuurd of beheerd wordt vanuit de woonplaats van de Belgische aandeelhouder.

Conform de Belgische regels zijn vennootschappen gevestigd in België en aldus onderworpen aan de Belgische vennootschapbelasting, indien de maatschappelijke zetel, voornaamste inrichting of zetel van bestuur of beheer in België gevestigd is. Doordat de buitenlandse immobiliënvennootschap feitelijk beheerd wordt door de Belgische aandeelhouder zou de Belgische fiscus aldus kunnen voorhouden dat deze buitenlandse vennootschap fiscaal geacht wordt in België gevestigd te zijn. Dergelijke vennootschap zou dan een dubbele fiscale woonplaats hebben. Dergelijke woonplaatsconflicten worden door artikel 4, 3<sup>o</sup> van het OESO-modelverdrag geregeld door te bepalen dat wanneer een vennootschap als inwoner van de beide verdragsstaten wordt beschouwd, die vennootschap geacht wordt inwoner te zijn van de staat waarin de plaats van de werkelijke leiding is gelegen. Onder plaats van werkelijke leiding verstaat men de plaats van waaruit de vennootschap werkelijk wordt bestuurd of beheerd. Ze zijn het centrum van het algemeen beheer. Daarbij zullen de feitelijke gegevens voorrang hebben op de loutere juridische toestand. Om dergelijke woonplaatsconflicten te vermijden is het dan ook aangeraden dat de buitenlandse immobiliënvennootschap niet alleen haar maatschappelijke zetel in het buitenland gevestigd heeft, maar dat ook de raad van bestuur en de algemene vergaderingen der aandeelhouders gehouden worden in het land waar het onroerend goed gelegen is en dat de boekhouding eveneens aldaar wordt gevoerd en bijgehouden.

### *3.3. De financiering van de buitenlandse vennootschap met eigen vermogen en/of vreemd vermogen*

Bij de aanschaf van een onroerend goed zullen meestal belangrijke financiële middelen beschikbaar moeten zijn. Indien een buitenlandse vennootschap aangewend wordt, zal deze derhalve over de nodige geldmiddelen moeten beschikken om het onroerend goed aan te kopen. Deze geldmiddelen kunnen haar ter beschikking gesteld worden, hetzij via eigen vermogen, hetzij via vreemd vermogen. Bij financiering met eigen vermogen zal er aandelenkapitaal gestort worden door de Belgische investeerder, terwijl bij de financiering met vreemd vermogen er leningen zullen opgenomen worden, hetzij bij een derde partij, meestal een bank, hetzij dat de lening verschaft wordt door de Belgische investeerder zelf. De financiering van de buitenlandse immobiliënvennootschap zal een belangrijk element zijn voor belastingdoeleinden, vermits de wijze waarop de buitenlandse immobiliënvennootschap kapitaal en geldmiddelen ter beschikking krijgt een belangrijke invloed heeft op de belastingheffing van de betrokken vennootschap.

Verschillende financieringssituaties zullen in de praktijk voorkomen, die elk hun eigen fiscale implicaties zullen hebben, zowel in het land waar de immobiliënvennootschap gevestigd is als in België in hoofde van de Belgische aandeelhouder.

Voor een gedetailleerde bespreking ervan wordt verwezen naar “Internationale Groeps- en Holdingstructuren”<sup>8</sup>.

Voor de belastingadministratie van het situsland of van België kan de wijze waarop de financiering georganiseerd wordt, leiden tot een verlies aan belastbare inkomen.

---

<sup>8</sup> Van Heuverswyn P., Financiering van de buitenlandse vennootschappen, in: Internationale Groeps- en Holdingstructuren, Standaard Uitgeverij, 1998, p. 62 e.v.

Aldus kunnen er anti-misbruikbepalingen opgenomen worden om overkapitalisatie (fath capitalisation) of onderkapitalisatie (thin capitalisation) tegen te gaan.

De keuze van een optimale financieringsstructuur zal ingegeven zijn door specifieke anti-misbruikbepalingen van zowel de lokale fiscale wetgeving als de Belgische.

Ook zal in België rekening worden gehouden met de impact van de notionele interestaftrek.

Indien de buitenlandse vennootschap gefinancierd wordt met eigen middelen, zal de waarde van de deelneming in de buitenlandse vennootschap in mindering komen van het eigen vermogen, hetgeen tot een verlies lijdt aan notionele interest aftrek.

Wordt de buitenlandse vennootschap gefinancierd middels leningen, zal er geen verlies zijn aan notionele interestaftrek.

### *3.4. Verkoop van het onroerend goed middels aandelentransactie*

Wanneer besloten wordt om het onroerend goed te verkopen kan de verkoop niet alleen plaatsvinden middels een rechtstreekse verkoop van het onroerend goed door de buitenlands immobiliënvennootschap, maar kan ook overwogen worden om de aandelen van de immobiliënvennootschap te vervreemden.

Overeenkomstig artikel 13, 4° van het OESO-modelverdrag, zijn de meerwaarden verkregen uit de verkoop van aandelen slechts belastbaar in het land waarvan de vervreemder inwoner is.

Indien derhalve een Belgische aandeelhouder aandelen verkoopt in een buitenlandse immobiliënvennootschap kan de aldus behaalde meerwaarden niet belast worden in het land waar de vennootschap gevestigd is, maar wordt de belastingheffing toegekend aan België.

Niettegenstaande de heffingsbevoegdheid aan België toegewezen is, zal de meerwaarde op dergelijke aandelen gerealiseerd door een natuurlijke persoon, in België niet belastbaar zijn. Overeenkomstig artikel 90, 8° WIB zijn meerwaarden op aandelen, gerealiseerd bij verkoop van deze aandelen, aan een buitenlands rechtspersoon, slechts belastbaar indien het aandelen betreft van een Belgische vennootschap.

Belastingheffing in België zal dus in principe achterwege blijven behoudens in de uitzonderlijke situatie waar de verkoop van aandelen aangemerkt zou kunnen worden als een speculatief inkomen en aldus op grond van artikel 90, 1° WIB als divers inkomen belast wordt.

Indien een Belgische vennootschap een meerwaarde realiseert op de verkoop van aandelen in een buitenlands immobiliënvennootschap zal de belastingheffing evenzeer aan België toegewezen zijn. Deze meerwaarde op aandelen zal op grond van artikel 190 WIB eveneens van belastingen kunnen vrijgesteld worden in België, voor zover voldaan wordt aan de vrijstellingsvoorwaarden.

Niettegenstaande artikel 13, 4° OESO-modelverdrag de belastingheffing toewijst aan België bij verkoop van aandelen van een buitenlands immobiliënvennootschap, dient toch aandacht besteed te worden aan specifieke internrechtelijke bepalingen van het land waar het onroerend goed gelegen is. Het is immers niet onwaarschijnlijk dat de wetgeving van het situsland voorschrijft dat belastbaar zijn niet alleen meerwaarden bij eigenlijke verkoop van het onroerend goed, maar dat evenzeer belastbaar zijn de meerwaarden gerealiseerd op aandelen van de vennootschappen waarvan het belangrijkste actief bestaat uit onroerende goederen gelegen in het desbetreffende land. Aldus kunnen in een door België afgesloten dubbelbelastingverdrag specifieke bepalingen opgenomen zijn, waar uitdrukkelijk vermeld staat dat meerwaarden uit de vervreemding van aandelen in immobiliënvennootschappen

waarvan het vermogen hoofdzakelijk bestaat uit in die verdragsstaat gelegen onroerende goederen belastbaar zijn in het land waar die onroerende goederen gelegen zijn (zie o.a. overkomst met Canada, Frankrijk, Estland, Letland, Litouwen, Polen.). Anderzijds kunnen de aandelen van een immobiëvennootschap ook onder de verdragsdefinitie vallen van "onroerend goed". Zo wordt in de overeenkomst met Australië onder de uitdrukking "onroerend goed" o.a. verstaan "aandelen of vergelijkbare belangen in een vennootschap, waarvan de bezittingen geheel of hoofdzakelijk bestaan uit rechtstreekse belangen in of op grond in één van de verdragsstaten of uit concessies tot exploitatie of tot opsporing van natuurlijke rijkdommen in één van de verdragsstaten".

Vermits meerwaarden op onroerend goed overeenkomstig artikel 13, 1° OESO-modelverdrag belastbaar zijn in het land waar het onroerend goed gelegen is, zullen derhalve meerwaarden op aandelen in een immobiëvennootschap, die voor de toepassing van het dubbelbelastingverdrag als onroerend goed kwalificeren, aldus belastbaar zijn in het land waar het onroerend goed gelegen is.

Ook in de overeenkomst met Frankrijk worden specifieke bepalingen opgenomen i.v.m. de aandelen in immobiëvennootschappen. Deze bepaling heeft meer bepaald betrekking op de verkoop van aandelen in een "Franse société civile immobilière" die voor Franse belastingwetgeving transparant is (zie hierna). Volgens het slotprotocol nr. 2 van het Belgisch/Frans dubbelbelastingverdrag mag Frankrijk, in overeenstemming met zijn interne wetgeving, als onroerende goederen beschouwen, de maatschappelijke rechten in vennootschappen die tot doel hebben hetzij het bouwen of het verwerven van onroerende goederen en de verdeling daarvan in gedeelten waarvan de eigendom of het genot aan de leden wordt toegekend. De meerwaarden uit de vervreemding van die maatschappelijk rechten zijn aldus in Frankrijk belastbaar. De administratieve commentaar bepaalt daarbij dat ten aanzien van België die maatschappelijke rechten niettemin de aard van roerende goederen behouden (comm. OV 6/16).

Deze specifieke bepalingen die opgenomen zijn in het slotprotocol gelden, zoals hierboven reeds gezegd, enkel voor de in het protocol bedoelde Franse société civile immobilière die voor de Franse belastingwetgeving fiscaal transparant is. Deze specifieke regel geldt derhalve niet voor meerwaarden gerealiseerd op aandelen in andere Franse immobiëvennootschappen, die in Frankrijk niet als fiscaal transparante entiteiten aangemerkt worden.

Indien het betreffende dubbelbelastingverdrag geen specifieke bepaling omvat dat meerwaarden op aandelen in een onroerend goed vennootschap belastbaar zijn in het situsland, wordt algemeen aanvaard dat het desbetreffende land dergelijke meerwaarden niet mag belasten. In dit geval geldt de algemene bepaling dat meerwaarden op aandelen belastbaar zijn in de woonplaatsstaat. Desalniettemin blijft het nuttig om specifieke aandacht te schenken aan de wetgeving van het land waar de immobiëvennootschap gevestigd is. Zo zal bijvoorbeeld in de Verenigde Staten van Amerika de FIRPTA wetgeving (Foreign Investment in Real Property Tax Act) kunnen toegepast worden bij verkoop van aandelen in een Amerikaanse onroerend goed vennootschap die onder de U.S. wetgeving ressorteren.

### *3.5. Fiscale transparantie van de buitenlandse vennootschap*

Indien gebruik gemaakt wordt van een buitenlandse vennootschapsvorm die investeert in een aldaar gelegen onroerend goed, dient ook specifieke aandacht besteed te worden aan de fiscale behandeling van deze buitenlandse vennootschap in het land waar deze gevestigd is. Bij het aanwenden van vennootschapsstructuren bij onroerend goed investering gebeurt het

nogal eens dat gebruik gemaakt wordt van specifieke vennootschapsvormen die afwijken van de klassieke handelsvennootschappen. De fiscale behandeling in het land van vestiging van deze vennootschapstructuur, kan aldus afwijken van het klassieke regime der vennootschapsbelasting doordat onder meer dergelijke vennootschapsvormen als fiscaal transparant kunnen aangemerkt worden.

Fiscale transparantie houdt in dat de vennootschapstructuur geacht wordt fiscaal niet te bestaan, waardoor alle opbrengsten en eventuele verliezen geacht worden rechtstreeks gerealiseerd respectievelijke geleden te zijn door de deelgenoten of vennoten van de transparante vennootschapsvorm. Winsten en verliezen worden derhalve toegerekend aan de verschillende deelgenoten en vennoten. De winst die de buitenlandse vennootschap realiseert, wordt dan belast in hoofde van elke vennoot a rato van zijn aandeel in de vennootschap. Verliezen worden fiscaal evenredig toegewezen aan elke deelgenoot of vennoot.

Afgezien van het feit dat de buitenlandse entiteit al dan niet fiscaal transparant is, is voor de Belgische behandeling van de buitenlandse inkomsten verder van belang of de buitenlandse entiteit rechtspersoonlijkheid heeft. Of er al dan niet sprake is van rechtspersoonlijkheid is immers van cruciaal belang voor de fiscale behandeling in België van de Belgische deelgenoot of vennoot in de buitenlandse entiteit. Het feit dat de buitenlandse entiteit voor de lokale fiscale wetgeving aldaar als een transparante entiteit aangemerkt wordt, werkt niet door in de Belgische fiscale wetgeving. Volgens de interne Belgische wetgeving zal een buitenlandse entiteit slechts fiscaal transparant zijn voor de toepassing van de Belgische belastingheffing indien deze buitenlandse entiteit geen rechtspersoonlijkheid heeft. Bij gebrek aan rechtspersoonlijkheid, worden de Belgische deelgenoten of vennoten in België persoonlijk belast op de inkomsten van de buitenlandse entiteit voor het aandeel dat elk aan de deelgenoten kan worden toegerekend, met dien verstande natuurlijk dat indien heffingsbevoegdheid over het specifieke inkomen toegewezen wordt aan het andere land, België het inkomen van de vennoot uit deze buitenlandse vennootschap zonder rechtspersoonlijkheid zal moeten vrijstellen met progressievoorbehoud. Voor inkomsten uit winsten en baten is deze fiscale transparantie trouwens expliciet opgenomen onder artikel 29 W.I.B. dat van toepassing is zowel op buitenlandse als binnen België gevestigde entiteiten zonder rechtspersoonlijkheid.

Een buitenlandse vennootschapsvorm met rechtspersoonlijkheid zal dan voor de toepassing van de Belgische fiscale wetgeving niet geacht worden fiscaal transparant te zijn, ongeacht of deze buitenlandse vennootschap, volgens de buitenlandse lokale wetgeving, aldaar als fiscaal transparant aangemerkt wordt.

Een buitenlandse vennootschap zonder rechtspersoonlijkheid zal in haar land van vestiging meestal fiscaal transparant zijn, terwijl ze eveneens voor toepassing van de Belgische fiscale wetgeving als fiscaal transparant aangemerkt wordt. Anderzijds een vennootschap met rechtspersoonlijkheid die volgens de buitenlandse fiscale wetgeving aldaar transparant behandeld wordt, zal daarentegen voor toepassing van de Belgische fiscale wetgeving niet als fiscaal transparant aangemerkt wordt hetgeen soms tot nadelige situaties kan lijden.

Van belang is derhalve te weten of de buitenlandse vennootschapsvorm al dan niet rechtspersoonlijkheid heeft. De Belgische fiscale wetgeving omvat geen definitie van het begrip rechtspersoonlijkheid. Voor de toepassing van de interne Belgische wetgeving, wordt algemeen aanvaard dat op basis van het internationaal privaatrecht, het recht van het land waar de vennootschap gevestigd is, moet geraadpleegd worden om uit te maken of het lokale recht (lex societatis) aan deze buitenlandse entiteit rechtspersoonlijkheid verschaft. Indien het buitenlands recht aan de vennootschap rechtspersoonlijkheid toekent, dan moet deze

rechtspersoonlijkheid eveneens op het vlak van de Belgische interne fiscale wetgeving erkend worden. Daarbij wordt aangestipt dat de rechtspersoonlijkheid van de buitenlandse entiteit moet vastgesteld worden volgens het buitenlands gemeenrecht (lex societatis) en niet op grond van het buitenlandse belastingrecht.

Zo heeft o.a. een Franse "Société Civile Immobilière" volgens het Franse gemeen recht rechtspersoonlijkheid, terwijl ze voor de toepassing van de Franse fiscale wetgeving fiscaal transparant is. Anderzijds bezitten de Nederlandse Gewone Commanditaire Vennootschap en de Vennootschap onder Firma, geen rechtspersoonlijkheid. Voor de toepassing van de Belgische fiscale wetgeving wordt de rechtspersoonlijkheid van de Franse "Société Civile Immobilière" als dusdanig erkend, en wordt eveneens aanvaard dat de Nederlandse Gewone Commanditaire Vennootschap en Vennootschap onder Firma geen rechtspersoonlijkheid hebben.

In bepaalde landen kent het aldaar geldende rechtssysteem niet de toekenning van de rechtspersoonlijkheid zoals o.a. het Anglo Amerikaanse recht. Om voor de toepassing van de Belgische interne wetgeving uit te maken of de buitenlandse vennootschapsvorm al dan niet rechtspersoonlijkheid heeft, kan derhalve niet teruggevallen worden op de lex societatis, op de internrechtelijke bepalingen zoals deze gelden in het land waar de vennootschap gevestigd is. Vermits het voor de toepassing van de Belgische fiscale wetgeving evenwel van essentieel belang is of de buitenlandse vennootschapsvorm al dan niet rechtspersoonlijkheid heeft en vermits er anderzijds volgens het lokale buitenlandse rechtssysteem als dusdanig een rechtspersoonlijkheid toegekend wordt, wordt door de Belgische rechtsleer en daarin gevolgd door de belastingadministratie, dit probleem opgelost door na te gaan of de buitenlandse vennootschapsvorm de kenmerken vertoont die in België traditioneel aan een rechtspersoon worden toegekend. Deze kenmerken kunnen o.a. zijn:

- de beperkte aansprakelijkheid van de vennoten;
- het hebben van een eigen vermogen;
- het hebben van een afzonderlijk kapitaal verdeeld in aandelen of deelbewijzen;
- de mogelijkheid om zelf in rechte te kunnen optreden;
- enz.

Indien aldus een buitenlandse vennootschapsvorm alle dan wel de meeste kenmerken vertoont van een vennootschapsvorm die vergelijkbaar is met een Belgische vennootschapsvorm met rechtspersoonlijkheid, dan wordt algemeen aanvaard dat deze buitenlandse vennootschap voor de toepassing van de Belgische fiscale wetgeving ook geacht wordt rechtspersoonlijkheid te bezitten.

Hierbij dient evenwel voor alle duidelijkheid aan toegevoegd te worden dat voor de toepassing van de Belgische belasting der niet-inwoners buitenlandse verenigingen, instellingen of lichamen zonder rechtspersoonlijkheid en die zijn opgericht in een rechtsvorm die vergelijkbaar is met een rechtsvorm van een vennootschap naar Belgisch recht, wel als een afzonderlijke belastingplichtige aanzien wordt in het kader van de BNI (artikel 227 W.I.B.).

Indien aan een buitenlandse vennootschapsvorm volgens het buitenlandse recht geen rechtspersoonlijkheid wordt toegekend, dan zal deze buitenlandse vennootschap voor de toepassing van de Belgische fiscale wetgeving ook geacht worden geen rechtspersoonlijkheid te hebben en moet ze derhalve fiscaal transparant behandeld worden zonder dat verder moet worden onderzocht of die buitenlandse vennootschapsvorm specifieke kenmerken vertoont die het Belgische interne recht aan dergelijke rechtspersoon toeschrijft.

In dit kader dient ook aangemerkt te worden de verschillende benadering die aan deze problematiek gegeven wordt door de Commissie van Boekhoudkundige Normen.

De Commissie van Boekhoudkundige Normen heeft, weliswaar voor de toepassing van het boekhoudrecht, dienaangaande een andere interpretatie gegeven. Volgens de Commissie van Boekhoudkundige Normen moeten o.a. Nederlandse en Duitse commanditaire vennootschappen (die volgens de Nederlandse respectievelijke Duitse wetgeving geen rechtspersoonlijkheid hebben) boekhoudkundig behandeld worden alsof dat het rechtspersonen zijn, omdat deze vennootschapsvorm typische kenmerken vertonen met de Belgische commanditaire vennootschappen die bij ons wel rechtspersoonlijkheid hebben. De stelling van de Commissie van Boekhoudkundige Normen kan evenwel op fiscaal vlak niet weerhouden worden, aangezien artikel 29 W.I.B. uitdrukkelijk bepaalt dat verenigingen of vennootschapsvormen zonder rechtspersoonlijkheid, fiscaal transparant moeten worden behandeld.

Indien uiteindelijk uitgemaakt is dat een buitenlandse rechtsvorm geen rechtspersoonlijkheid heeft, dan zal deze buitenlandse vennootschapsvorm voor de toepassing van de Belgische wetgeving als transparant aangemerkt worden. Dit betekent dat de Belgische belastingplichtige (het weze een natuurlijke persoon dan wel een vennootschap) geacht wordt zelf rechtstreeks de inkomsten van de buitenlandse vennootschap behaald te hebben. Indien de buitenlandse entiteit uitsluitend onroerend goed bezit en voor het overige zelf geen onderneming voert met als doel exploitatie van onroerende goederen, zal de Belgische belastingplichtige geacht worden onroerend goed inkomen te verkrijgen op grond van artikel 6 van het OESO-modelverdrag. De heffingsbevoegdheid zal derhalve toegewezen worden aan het situsland en zal de Belgische belastingplichtige vrijstelling met progressievoorbehoud kunnen invoeren op grond van artikel 23 van het OESO-modelverdrag met dien verstande dat voor Belgische vennootschappen een zuivere vrijstelling bekomen wordt.

Indien de buitenlandse vennootschapsvorm zonder rechtspersoonlijkheid inkomsten uit onroerend goed verkrijgt in het kader van een onroerend goed exploitatie, zal het onroerend goed inkomen op grond van artikel 37 W.I.B. '92 aangemerkt worden als beroepsinkomen (winsten behaald in het kader van een nijverheidhandel of landbouwonderneming) en zal de betrokken Belgische belastingplichtige op grond van artikel 5 van het OESO-modelverdrag meestal geacht worden aldaar een vaste inrichting te hebben in het land waar het onroerend goed gelegen is.

Voor de toepassing van het verdrag zal het onderscheid tussen artikel 6 (inkomsten uit onroerende goederen gelegen in het verdragsland) of artikel 5 (inkomsten verkregen in het ander verdragsland middels een vaste inrichting), in principe geen wezenlijk verschil uitmaken, vermits in beide situaties de belastingheffing toegewezen wordt aan het andere verdragsland. In België kan dit onderscheid wel van belang zijn om uit te maken welk bedrag in aanmerking komt om als winsten dan wel als onroerend goed inkomen vrij te stellen in hoofde van een natuurlijke persoon. Voor een vennootschap daarentegen zal het vrij te stellen bedrag in principe steeds vastgesteld worden op basis van de reële opbrengsten en toerekening van de reële kosten.

Bij een investering in een buitenlands onroerend goed via een vennootschapsstructuur zonder rechtspersoonlijkheid kunnen natuurlijk nog complexere investeringsstructuren aangewend worden, waarbij de problematiek van de belastingheffing dan wel van de vrijstelling op basis van het desbetreffende dubbelbelastingverdrag verder moet verfijnd worden. Aldus dient het Hof van Beroep van Brussel zich uit te spreken in een arrest van 30 april 1998 over de belastbaarheid van een Belgische belastingplichtige die deelnam in een Amerikaans General Partnership. Deze General Partnership nam op haar beurt deel aan een Limited Partnership die in een Amerikaans vastgoed investeerde. De belastingplichtige argumenteerde dat zowel de

General Partnership als de Limited Partnership transparante entiteiten waren. De vastgoedinvestering (middels de Limited Partnership) werd daarom als een eigen activum op de balans van de Belgische vennootschap geboekt. Daarbij werd over de inkomsten uit het onroerend goed vrijstelling gevraagd, vermits het inkomen in de Verenigde Staten mocht worden belast op grond van het Belgisch/Amerikaans dubbelbelastingverdrag. De belastingadministratie aanvaardde weliswaar dat de deelneming in de General Partnership als fiscaal transparant kon aangemerkt worden, vermits deze geen rechtspersoonlijkheid bezat. De onderliggende deelneming in de Limited Partnership diende evenwel volgens de Belgische belastingadministratie aangemerkt te worden als een investering in een buitenlandse vennootschapsvorm met rechtspersoonlijkheid, zodat de inkomsten niet als onroerend goed inkomen konden worden vrijgesteld, maar dienden aangemerkt te worden als in België belastbare inkomsten uit belegde kapitalen. Verder argumenteerde de belastingadministratie dat de Belgische vennootschap niet kon geacht worden een vaste inrichting te hebben in de Verenigde Staten middels haar deelneming in de General Partnership. Het Hof van Beroep van Brussel aanvaardde dat de General Partnership geen rechtspersoonlijkheid had en dat deze General Partnership derhalve inderdaad als fiscaal transparant moet aanzien worden, waarbij de inkomsten behaald door de General Partnership geacht worden rechtstreeks behaald te zijn door de Belgische belastingplichtige. Evenwel aanvaardt het Hof van Beroep, in tegenstelling tot de Belgische belastingadministratie dat de General Partnership als een vaste inrichting kan aangemerkt worden. Daarbij werd belang gehecht aan de aansprakelijkheid van de Belgische vennootschap voor alle verbintenissen aangegaan door de managing partner van de General Partnership. De managing partner kon immers de Belgische vennootschap verbinden, zodat er volgens het Hof van Beroep sprake was van een personele vaste inrichting in de zin van artikel 5, §5 van een Belgische/Amerikaanse dubbelbelastingverdrag. Het feit dat de Belgische vennootschap geacht wordt over een vaste inrichting te beschikken op de plaats waar de General Partnership gevestigd was, dient derhalve alle inkomsten, die middels deze General Partnership behaald werden, toegerekend te worden aan de vaste inrichting en kunnen deze inkomsten inderdaad in Amerika belast worden met vrijstelling in België.

Indien daarentegen geïnvesteerd wordt in een buitenlandse vennootschap met rechtspersoonlijkheid, maar die fiscaal transparant behandeld wordt in het land waar die vennootschap gevestigd is, zal de fiscale behandeling in België volledig verschillend zijn van de investering in een entiteit zonder rechtspersoonlijkheid.

De transparantie die geldt volgens de buitenlandse wetgeving zal immers niet doorwerken naar de Belgische fiscale wetgeving. Ongeacht of de buitenlandse vennootschap met rechtspersoonlijkheid in het buitenland fiscaal transparant is, zal het inkomen, genoten door de Belgische vennoot, steeds aangemerkt worden als inkomsten uit aandelen en aldus in de belastingheffing betrokken worden als eender ander inkomen uit aandelen in een buitenlandse vennootschap.

Voor een natuurlijke persoon, vennoot in de buitenlandse vennootschap, zal deze fiscale behandeling niet noodzakelijk nadelig uitkomen. Indien de natuurlijke persoon inkomsten verkrijgt uit deze vennootschap middels dividenduitkering, zal dit in België als een buitenlands dividend belast worden, hetzij aan de bevrijdende roerende voorheffing indien het dividend middels een Belgische financiële tussenpersoon geïnd wordt, dan wel middels aangifte in de personenbelasting aan het afzonderlijk tarief van 25% (verhoogd met de gemeentelijke opcentiemen). Daar waar het voor buitenlands belastingsdoelinden als een inkomen uit onroerend goed aangemerkt wordt en aldaar als dusdanig belast wordt in hoofde van de Belgische vennoot, zal hetzelfde inkomen, bij uitkering, in België aangemerkt worden als een dividendinkomen. Indien de buitenlandse vennootschap uitsluitend in onroerend goed investeert, zal dat dus in hoofde van een Belgische natuurlijke persoon niet noodzakelijk

nadelig zijn, vermits ongeacht of de buitenlandse vennootschap aldaar fiscaal transparant is, het onroerend goed inkomen steeds belastbaar zal zijn in het situsland. Wel zal bij dividenduitkering door een buitenlandse vennootschap met rechtspersoonlijkheid die aldaar fiscaal transparant is, de bronbelasting op uitgekeerde dividenden meestal achterwege blijven, vermits het inkomen van de vennootschap geacht wordt reeds onmiddellijk behaald te zijn door de vennoot, ongeacht of het inkomen uitgekeerd werd dan wel gereserveerd werd in de vennootschap.

Voor een Belgische vennootschap daarentegen die een deelneming aanhoudt in een buitenlandse vennootschap met rechtspersoonlijkheid, die aldaar fiscaal transparant is, zullen de fiscale gevolgen ervan nadelig uitkomen. Algemeen wordt immers aanvaardt dat dividenden uit een buitenlandse vennootschap met rechtspersoonlijkheid die in het buitenland fiscaal transparant wordt behandeld (zoals bvb een Franse "Société Civile Immobilière" of een Amerikaanse "Limited Liability Company") niet in aanmerking komen voor de DBI-aftrek. Deze aldus ontvangen dividenden door een Belgische vennootschap voldoen immers niet aan de onderworpenheidsvereiste zoals opgenomen in artikel 203, §1 1° W.I.B. Opdat de ontvangen dividenden (van Belgische of buitenlandse oorsprong) ten belope van 95% kunnen vrijgesteld worden in hoofde van de dividendgenietende Belgische vennootschap, dienen o.a. de dividenden afkomstig te zijn van een vennootschap die zelf onderworpen is aan de vennootschapsbelasting of aan een belasting gelijkaardig aan de Belgische vennootschapsbelasting. De buitenlandse vennootschap is, omwille van haar fiscale transparantie, zelf niet als zodanig aan een belasting onderworpen in het land van vestiging. De winsten, die als dividenden uitgekeerd worden, zijn weliswaar aan belastingen onderworpen, maar in hoofde van de Belgische vennoot en niet in hoofde van de buitenlandse vennootschap. Aldus voldoet de buitenlandse vennootschap niet aan de onderworpenheidsvereiste en kan het uitgekeerde dividend in het kader van een DBI regeling niet vrijgesteld worden. Hetzelfde geldt trouwens voor de meerwaarde gerealiseerd bij verkoop van dergelijke aandelen. Gerealiseerde meerwaarden op aandelen zijn in principe vrijgesteld van vennootschapsbelasting in hoofde van de Belgische vennootschap die de meerwaarde realiseert. Deze vrijstelling geldt evenwel enkel voor meerwaarden gerealiseerd op deze aandelen die recht zouden geven op DBI-aftrek. Aangezien zoals hiervoor beschreven dividenden van dergelijke buitenlandse vennootschappen niet in aanmerking komen voor DBI-aftrek, kan de meerwaarde op dergelijke aandelen ook niet vrijgesteld worden van vennootschapsbelasting. Het aanhouden van aandelen door een Belgische vennootschap in een buitenlandse vennootschap met rechtspersoonlijkheid die aldaar fiscaal transparant is, is derhalve uitermate nadelig. Enerzijds worden de winsten uit de onroerende goed verrichtingen gerealiseerd door de buitenlandse vennootschap belast waar de vennootschap gevestigd, weliswaar niet in hoofde van deze buitenlandse vennootschap, maar in hoofde van de Belgische vennootschap. Indien de winsten, die aldaar aan belastingen onderworpen waren, vervolgens uitgekeerd worden middels dividend zal hetzelfde dividend nogmaals belast worden in België in hoofde van de Belgische vennootschap. Deze dubbele economische belasting zou op grond van het door België afgesloten dubbelbelastingverdrag niet kunnen vermeden worden. Sinds het arrest van het Hof van Cassatie van 2 december 2004<sup>9</sup> is hierin evenwel een kentering gekomen op grond van de interpretatie van het begrip "onroerend goed" onder het Frans Belgisch verdrag (zie hierna). De Belgische Minister van Financiën aanvaardt de stelling van het Hof van Cassatie niet, zodat dubbele belasting reëel blijft<sup>10</sup>. Om daaraan te verhelpen kan desgevallend een dubbele vennootschapsstructuur opgezet worden. Eerder dan rechtstreeks te participeren in de buitenlandse vennootschap wordt een tussen holding opgericht in het land waar de buitenlandse fiscale transparante entiteit

<sup>9</sup> Cass., 2december 2004, FJF 2005/179

<sup>10</sup> Parl.Vr., nr 1067 van D. Van der Maelen, 11 januari 2006; Parl.Vr. nr 11312 Van der Maelen, 25 april 2006

gevestigd is. De buitenlandse tussen vennootschap wordt dan opgericht onder een vennootschapsvorm die aldaar niet fiscaal transparant is. In het buitenland blijft de fiscale behandeling gelijkaardig als deze zonder tussenvennootschap, met dien verstande dat de winsten gerealiseerd door de buitenlandse vennootschap, met fiscale transparantie, dan geacht wordt gerealiseerd te zijn door de buitenlandse tussenvennootschap en wordt derhalve belast in hoofde van deze buitenlandse tussenvennootschap. Indien dan vervolgens deze buitenlandse tussenvennootschap een dividend uitkeert naar de Belgische vennootschap toe, dan zal het aldus ontvangen dividend aan de onderworpenheidsvereiste voldoen, vermits het immers belast geweest is in hoofde van de tussenvennootschap. Het aldus ontvangen dividend zal van de DBI-aftrek kunnen genieten, en wordt aldus de eerder besproken dubbele economische belasting vermeden.

Daarbij wordt door de Commissie voor Voorafgaande beslissing bevestigd dat de beperking van artikel 203, §1, al 1, 5° WIB92 niet van toepassing is. Dit artikel sluit de DBI aftrek uit van dividenden afkomstig van een tussenvennootschap in de mate dat deze tussenvennootschap dividenden uitkeert die afkomstig zijn van dividenden uitgekeerd door een vennootschap die zelf niet aan de voorwaarden voldoet van de DBI vrijstelling. Hiermee wordt een soort transparantieregels ingevoerd. Aldus worden niet alleen de rechtstreeks door een holding- of een tussenvennootschap ontvangen dividenden, maar ook de onrechtstreeks ontvangen dividenden via een subholding, een dochter- of een kleindochtervennootschap in aanmerking genomen, zodat de transparantieregels in cascade wordt toegepast.

De toepassing van deze transparantieregels zou aldus toe leiden dat de dividenden van de Franse tussenvennootschap toch uitgesloten zijn van de DBI aftrek in hoofde van de Belgische aandeelhouder - vennootschap.

De DBI uitsluiting kent op haar beurt bepaalde uitzonderingen die door artikel 203, §2, 3° en 5° lid WIB92 zijn ingeschreven.

De DBI uitsluiting voor tussenvennootschappen die “slechte” dividenden wederuitkeert is niet van toepassing indien blijkt dat deze dividenden in hoofde van de tussenvennootschap niet konden genieten van het DBI regime (voor Belgische tussenvennootschappen) of van een gelijkaardige buitenlandse maatregel (voor buitenlandse tussenvennootschappen) (artikel 203, §2, 5° lid, 2° WIB92).

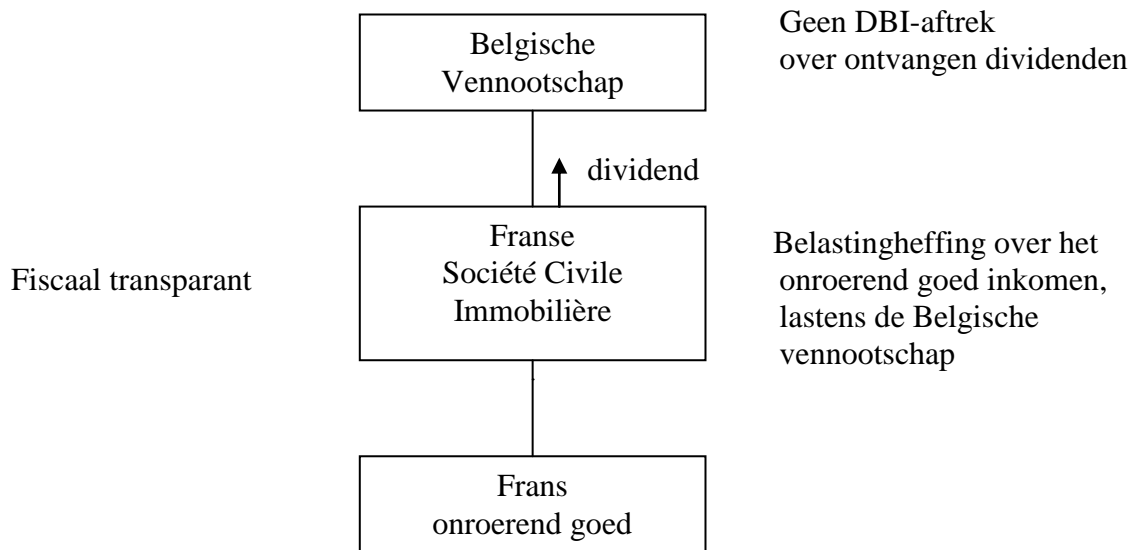
Aangezien de Franse tussenvennootschap belastbaar is op de resultaten van de Franse SCI en de van de SCI ontvangen dividenden niet kunnen genieten van een vrijstelling gelijkaardig aan de Belgische DBI vrijstelling, is de uitsluitingbepaling voor dividenden afkomstig van tussenvennootschap voorzien in artikel 203, §1, al 1, 5° WIB92 niet van toepassing.<sup>11</sup>

---

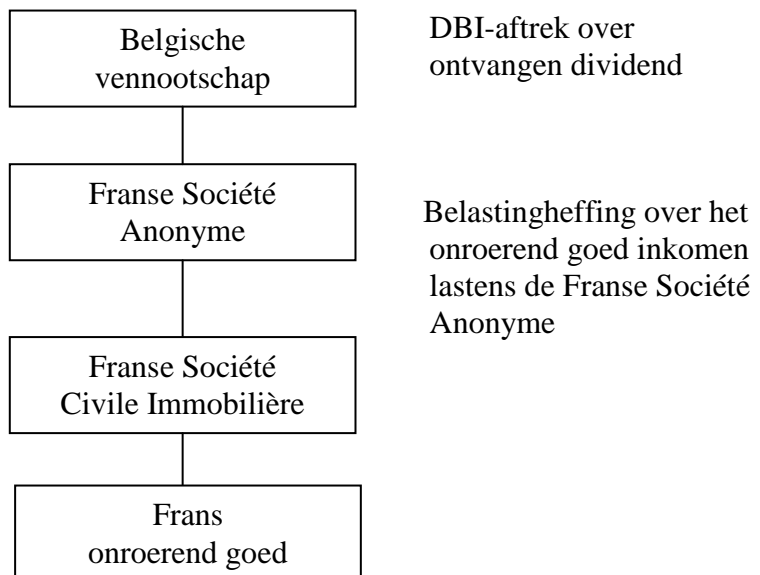
<sup>11</sup> Commissie voor Voorafgaande Beslissingen, Beslissing nr 700.334, dd 12.02.2008

Geen DBI-af trek

Wel vrijstelling volgens Hof van Cassatie



DBI-af trek



Voormelde redenering (kwalificatie van het inkomen als een dividend inkomen) is gebaseerd op het zogenaamde “Prince de Ligne”-arrest van het Hof van Beroep te Brussel van 4 juni 1974<sup>12</sup>. Volgens dit arrest wordt gesteld dat voor de belastingheffing in België, de Belgische fiscus niet gebonden is door de fiscale kwalificatie van het inkomen volgens de buitenlandse fiscale wetgeving. De Belgische fiscus moet de kwalificatie toepassen overeenkomstig de eigen interne fiscale wetgeving. In de mate dat de buitenlandse fiscaal transparante entiteit rechtspersoonlijkheid heeft zijn de winstuitkeringen volgens het intern fiscaal recht belastbare dividenden in hoofde van de Belgische vennoten. In een arrest van 7 november 2002<sup>13</sup> heeft hetzelfde Hof van Beroep te Brussel op basis van dezelfde redenering als deze aangehaald in het arrest “Prince de Ligne” besloten dat dividenduitkeringen van een Franse SCI aan Belgische natuurlijke personen belastbaar zijn als dividenden. Het Hof van Cassatie heeft op 2 december 2004 dit laatste arrest van het Hof van Beroep evenwel verbroken door te besluiten dat België op grond van de bepalingen van het Belgisch Frans dubbel belastingsverdrag niet gerechtigd is bedoelde inkomsten uit de Franse SCI te belasten<sup>14</sup>. Volgens het Hof van Cassatie kwalificeren dividenduitkeringen van een Franse SCI voor de toepassing van het Belgisch Frans dubbel belastingsverdrag als onroerende goederen. Inkomsten uit dergelijke onroerende goederen zijn overeenkomstig artikel 3 § 1 van het Belgisch Frans Verdrag slechts belastbaar in Frankrijk (Situsland) zodat België deze inkomsten moet vrijstellen van personenbelasting met progressievoorbehoud overeenkomstig artikel 19 § 2 van het Belgisch Frans Verdrag. Deze uitspraak van het Cassatiearrest is uiteraard niet alleen van toepassing voor de personenbelasting maar ook voor de vennootschapsbelasting. Dividenduitkeringen van een Franse fiscaal transparante SCI zullen derhalve in de personenbelasting vrijgesteld worden met progressievoorbehoud en niet langer onderworpen zijn aan een heffing van 25% over het dividendinkomen terwijl in de vennootschapsbelasting bedoeld dividendinkomen volledig zal vrijgesteld worden als inkomen uit een verdragsland. De DBI problematiek komt niet meer aan de orde.

Opgemerkt wordt dat de uitspraak van het Hof van Cassatie specifiek dient geïnterpreteerd te worden in het licht van het Belgisch Frans dubbel belastingsverdrag en kan niet ongenueanceerd getransponeerd worden op alle dubbel belastingsverdragen.

Daarenboven heeft de Minister van Financiën gemeld dat de Administratie de redenering en het standpunt van de het Hof van Cassatie niet aanvaardt.<sup>15</sup>

De redenering van het Hof van Cassatie wordt evenwel – weliswaar genomen in een verschillende context – gevolgd door de Commissie voor Voorafgaandelijke Beslissingen. Een groot aantal beslissingen heeft betrekking op de belastingheffing van internationaal opererende advocatenkantoren, die de engelse vennootschapsvorm van een UK Limited Liability Partnership hebben aangenomen. Alhoewel deze vennootschapvorm volgens Engels recht, rechtspersoonlijkheid bezit, wordt ze in Engeland als fiscaal transparant belast. Dit betekent dat de partners van de LLP geacht worden rechtstreeks het inkomen uit de partnership behaald te hebben en dat zij zelf belast worden over hun aandeel in de winst.

De vraag stelt zich in België, hoe het inkomen uit de UK LLP moet belast worden in hoofde van de Belgische partners van een UK LLP: als dividend of als beroepsinkomen?

De Ruling Commissie besluit dat aangezien de UK LLP voor de toepassing van het Belgisch – UK verdrag als een fiscaal transparante entiteit wordt aangemerkt, dient de heffingsbevoegdheid te worden beoordeeld in hoofde van de vennoten. De UK LLP is zelf niet verdragsgerechtigd (aangezien ze zelf niet onderworpen is aan belasting), het zijn daarentegen de vennoten van de UK LLP die verdragsgerechtigd zijn. Het aandeel van de

<sup>12</sup> Brussel 4 juni 1974 J.D.F.1975, p. 82

<sup>13</sup> Brussel, 7 november 2002, F.J.F., 2003/128

<sup>14</sup> Cass., 2december 2004, FJF 2005/179

<sup>15</sup> Parl.Vr., nr 1067 van D. Van der Maelen, 11 januari 2006; Parl.Vr. nr 11312 Van der Maelen, 25 april 2006

Belgische partners in de inkomsten verwezenlijkt door de buitenlandse kantoren wordt bijgevolg aangemerkt als beroepsinkomsten en is dit inkomen belastbaar in de UK aangezien de partners geacht worden aldaar over een vaste basis te beschikken. Hetzelfde inkomen moet vervolgens vrijgesteld worden met progressievoorbehoud in België.<sup>16</sup>

Indien deze beslissingen doorgetrokken naar onroerend goed transacties via buitenlandse fiscaal transparante entiteiten (met rechtspersoonlijkheid) kan men besluiten dat België het buitenlands inkomen, voor de toepassing van de dubbelbelastingverdragen, op dezelfde wijze zal kwalificeren als het bronland, met name als onroerend goed inkomen en bedoeld inkomen derhalve zou vrijstellen.

Dit ligt volledig in lijn met het OESO rapport over partnerships. Het OESO comité voor fiscale zaken heeft in April 2000 een rapport uitgebracht over het belastingregime van transparante entiteiten die grensoverschrijdende activiteiten ontwikkelen<sup>17</sup>

Kort samengevat bevat het 2 hoofdaanbevelingen:

De bronstaat moet verdragsbescherming bieden aan de buitenlandse partners, in de mate dat de bronstaat de partnership als een transparante entiteit behandelt;

De woonplaatsstaat van de partners moet de nodige maatregelen nemen om dubbele belasting te vermijden, waarbij de woonplaatsstaat de kwalificatie van het inkomen door de bronstaat.

### **Hoofdstuk 3 : Gebruik van een Belgische tussenvennootschap**

#### **1. Inleiding**

Bij gebruik van een vennootschapsstructuur kan de Belgische investeerder ook opteren om een Belgische immobiliëvennootschap aan te wenden die zich het buitenlands onroerend goed aanschaft. De Belgische natuurlijke persoon of Belgische vennootschap kan een in België gevestigde vennootschap oprichten, dan wel de aandelen overkopen van een bestaande Belgische vennootschap.

#### **2. Belastingheffing**

##### *- Fiscale aspecten in hoofde van de Belgische immobiliëvennootschap*

Deze Belgische vennootschap zal dan vervolgens het buitenlands onroerend goed aankopen. De fiscale gevolgen van dergelijke investeringsstructuur zijn gelijkaardig aan deze die hiervoor beschreven zijn voor Belgische vennootschappen die rechtstreeks investeren in buitenlands onroerend goed.

Ligt het onroerend goed in een land waarmee België een dubbelbelastingverdrag heeft afgesloten, dan zullen de inkomsten uit dat onroerend goed alsmede de meerwaarden bij realisatie van dat onroerend goed overeenkomstig artikel 6 respectievelijk 13 van het OESO modelverdrag belastbaar zijn in het situsland, met andere woorden in het land waar het onroerend goed gelegen is.

Het verdrag kent enkel de heffingsbevoegdheid toe aan het situsland zonder verder specifieke regels uit te werken hoe en op welke manier de inkomsten en meerwaarden uit onroerende goederen aldaar moeten belast worden. Om uit te maken hoe het onroerend goed inkomen en de meerwaarden erop in het situsland zullen belast worden, zal de interne lokale wetgeving moeten geraadpleegd worden.

---

<sup>16</sup> Commissie voor Voorafgaandelijke Beslissingen, beslissingen nrs 300.230, 400.373, 500.003, 500.000, 500.076 van 26 mei 2005; beslissing nr 400.233 van 23 juni 2005; beslissing nr 500.210 van 22 december 2005; beslissing nr 500.199 van 20 oktober 2005; beslissing nr 500.252 van 24 november 2005.

<sup>17</sup> OESO, The Application of the OECD Model Tax Convention to Partnerships (Paris: OECD – 1999), Issues in International Taxation N°6

Ongeacht hoe het inkomen uit of de meerwaarden op onroerende goederen in het situsland belast worden (normale belastingsdruk, verlaagde belastingheffing, vrijstelling, ...), zal België een vrijstelling verlenen voor het buitenlands onroerend goed inkomen en de meerwaarden ervan.

De Belgische vennootschap zal een dubbele aangifteverplichting hebben, enerzijds zal ze een aangifte moeten indienen in het situsland volgens de aldaar geldende aangifteprocedureregels, terwijl ze anderzijds in België als Belgische vennootschap tevens een aangifte in de vennootschapsbelasting zal moeten indienen. Indien deze vennootschap evenwel enkel een buitenlands onroerend goed aanhoudt, en de inkomsten daaruit haar enige inkomsten zijn, zal haar volledige winst in België vrijgesteld zijn in de vennootschapsbelasting.

Het aanhouden van een in een verdragsland gelegen onroerend goed zal ook een impact hebben op de notionele interestaftrek aangezien het eigen vermogen moet verminderd worden met de netto waarde van het buitenlands onroerend goed.

- *Fiscale gevolgen in hoofde van een Belgische aandeelhouder - natuurlijke persoon.*

Bij winstrepatriëring via dividenduitkering door de Belgische vennootschap, zullen de Belgische fiscale regels van toepassing zijn over het dividendinkomen. Indien de natuurlijke persoon aandelen aanhoudt in de Belgische immobiëvennootschap, zullen de uitgekeerde dividenden onderworpen zijn aan een roerende voorheffing van 25 of 15%. In het kader van de bevrijdende roerende voorheffing is deze ingehouden voorheffing op dividenden de eindheffing voor de natuurlijke persoon.

Bij verkoop van de aandelen van de Belgische vennootschap met realisatie van een meerwaarde, zal deze meerwaarde in principe enkel in België kunnen belast worden volgens de in België geldende belastingregels.

Het betreft immers een verkoop door een Belgisch rijksinwoner van aandelen in een Belgische vennootschap. Wel zal hierbij aandacht moeten geschonken worden aan de wetgeving van het land waar het onroerend goed gelegen is. Enige anti misbruikbepaling van het situsland zou immers kunnen voorschrijven dat de verkoop van aandelen in een lokale dan wel in het buitenland gevestigde vennootschap, die uitsluitend of overwegend onroerend goed aanhoudt, zou kunnen geherkwalificeerd worden als een verkoop van het onroerend goed zelf waarbij de meerwaarde alsnog in de belastingheffing van het situsland betrokken wordt. Deze problematiek maakt het voorwerp uit van één van de hierna besproken aandachtspunten.

Een Belgisch rijksinwoner, natuurlijke persoon, die aandelen verkoopt van een Belgische vennootschap zal in België slechts belastbaar zijn over de door hem gerealiseerde meerwaarde binnen het kader van artikel 90, 8° WIB '92, m.a.w. indien hij een belangrijke participatie bezit in de betrokken vennootschap die verkocht wordt aan een *buitenlandse* rechtspersoon (aan een buiten de EER gevestigde rechtspersoon indien de fiscale fusiewetgeving in voege treedt).. Bij verkoop van de Belgische aandelen aan elke overige koper andere dan een buitenlandse rechtspersoon zal de meerwaarde onbelastbaar blijven in België, behoudens in de eerder uitzonderlijke situaties dat dergelijke verkoop zou aangemerkt worden als een speculatieve winst en aldus belastbaar wordt als divers inkomen in het kader van artikel 90, 1° WIB '92.

Indien bij de verkoop van de aandelen van de onroerend goed vennootschap een verlies geleden wordt, zal deze minderwaarde niet aftrekbaar zijn, behoudens in de eerder uitzonderlijke situatie waarbij de aandelen tot het beroepsvermogen behoort van de verkoper privé persoon. Bij deze in de praktijk zelden voorkomende situatie zal het verlies op de aandelen als beroepskost aftrekbaar zijn van de beroepsinkomsten.

- *Fiscale aspecten in hoofde van een Belgische aandeelhouder – vennootschap*

Worden de aandelen van de Belgische vennootschap, eigenares van het buitenlands onroerend goed, aangehouden door een andere Belgische vennootschap, is er in dit geval sprake van een Belgische moeder-dochterrelatie waarop het DBI regime van toepassing zal zijn.

Dividenduitkering door de Belgische onroerend goed vennootschap aan haar Belgische moedervernootschap zal vrijgesteld zijn van roerende voorheffing in de mate dat de Belgische moedervernootschap een participatie aanhoudt van meer dan 15% (10% voor dividenden die zijn toegekend of betaalbaar gesteld vanaf 1 januari 2009), gedurende minstens een ononderbroken periode van 12 maanden. Is de participatiegraad lager dan 15%, zal de Belgische onroerend goed vennootschap 25% (desgevallend 15%) roerende voorheffing moeten inhouden die dan bij de moedervernootschap kan verrekend worden met de door deze laatste verschuldigde vennootschapsbelasting.

Het door de Belgische moedervernootschap ontvangen dividend zal bijdragen tot haar Belgische winst. Het dividend zal in principe in het kader van DBI regeling à ratio van 95% kunnen vrijgesteld worden, voor zover de Belgische vennootschap een participatie aanhoudt van minstens 10% dan wel de aanschafwaarde ervan meer dan 1.200.000 Euro bedraagt. De aandelen moeten daarenboven de aard van financiële vaste activa hebben en gedurende een ononderbroken periode van ten minste één jaar in volle eigendom worden of werden behouden.

Om van het DBI regime te kunnen genieten is één van de voorwaarden dat de dividenduitkerende vennootschap onderworpen is aan vennootschapsbelasting. Deze onderworpenheidsvereiste betreft een subjectieve onderworpenheid, m.a.w. de vennootschap moet onderworpen zijn aan het Belgische stelsel van de vennootschapsbelasting, ongeacht of ze daadwerkelijk belastingen betaalt. Het adagium "exemption vaut impôt" is hierbij van toepassing. Zelfs indien de Belgische onroerend-goed-vennootschap uitsluitend vrijgestelde inkomsten verkrijgt uit het buitenlands onroerend goed dan nog voldoet ze aan de onderworpenheidsvereiste.

De uitsluitingsbepaling van artikel 203, §1, 4° WIB '92 zal daarenboven evenmin van toepassing zijn indien het inkomen en de meerwaarde over het buitenlands onroerend goed in het buitenland op grond van de aldaar geldende fiscale regels volledig zou vrijgesteld zijn van belastingen. De uitsluiting van de DBI-regeling is immers enkel van toepassing indien het dividend afkomstig is van een vennootschap met een fiscaal gunstig belaste buitenlandse inrichting.

Het buitenlands onroerend goed zal op zich in principe niet als dusdanig kwalificeren als een vaste inrichting. Indien het onroerend goed deel zou uitmaken van een buitenlandse inrichting van de Belgische immobiliënvennootschap, zal de DBI aftrek gelden indien de buitenlandse inrichting gelegen is in een land waarmee België een overeenkomst ter voorkoming van dubbele belasting heeft afgesloten.

Indien de Belgische moedervernootschap haar participatie in de Belgische immobiliënvennootschap verkoopt en daarbij een meerwaarde realiseert, zal deze meerwaarde volledig vrijgesteld zijn van vennootschapsbelasting, voor zover het hierboven aangehaalde DBI regime van toepassing is. Deze vrijstelling over de meerwaarde op aandelen geldt zelfs indien de participatie minder dan 10% bedraagt dan wel de aanschafwaarde van de aandelen minder dan 1.200.000 Euro bedraagt.

De kosten die verband houden met de vervreemding van de aandelen zullen evenwel niet aftrekbaar zijn. Deze kosten moeten immers toegerekend worden aan de verkoopwaarde, zodat de vrij te stellen meerwaarde lager komt te liggen (artikel 43 WIB92).

Minderwaarden gerealiseerd bij de verkoop van de aandelen zullen daarentegen niet aftrekbaar zijn.

- *Fiscale aspecten in hoofde van een buitenlandse aandeelhouder*

De aandelen van de Belgische immobiliënvennootschap, die het buitenlands onroerend goed in eigendom heeft, kunnen ook in handen zijn van een aandeelhouder buiten België gevestigd. Bij dividenduitkering door de Belgische immobiliënvennootschap aan de buitenlandse aandeelhouder zal de Belgische roerende voorheffing moeten ingehouden worden aan een normaal tarief van 25% of 15%. Op grond van het dubbelbelastingverdrag afgesloten tussen België en het land waar de aandeelhouder woonachtig is, kan desgevallend een verlaging van de roerende voorheffing bekomen worden, mits het vervullen van de daartoe geëigende formaliteiten. Is de buitenlandse aandeelhouder gevestigd in de Europese Unie en kwalificeert als een EU moedervenootschap in het kader van EU moeder-dochterrichtlijn zal vrijstelling van Belgische roerende voorheffing bekomen worden onder de bepalingen van artikel 106, §5 KB ter uitvoering WIB '92.

Bij verkoop door de buitenlandse aandeelhouder van de aandelenparticipatie in de Belgische immobiliënvennootschap, zal de eventuele gerealiseerde meerwaarde vrijgesteld zijn in België. De buitenlandse aandeelhouder zal zelfs geen verdragsbescherming moeten inroepen, vermits de belasting der niet-inwoners geen belastingheffing voorziet wanneer een buitenlandse aandeelhouder meerwaarden realiseert bij verkoop van Belgische aandelen.

Het dividendinkomen en de meerwaarden bij verkoop van aandelen kunnen vervolgens in de belastingheffing betrokken worden in het land waarvan de buitenlandse aandeelhouder inwoner is volgens de aldaar geldende fiscale regels.

### **3. Aandachtspunten**

Ook bij het aanwenden van een Belgische vennootschap voor een investering in buitenlands onroerend goed mogen een aantal aandachtspunten niet verwaarloosd worden.

#### ***3.1. Oprichting- en exploitatiekosten***

De oprichting van een Belgische vennootschap om het buitenlands onroerend goed aan te schaffen zal dezelfde kosten met zich meebrengen als deze die verschuldigd zijn bij oprichting bij eender welke Belgische vennootschap (registratierecht van 0,5% over het ingebrachte kapitaal, notariskosten, publicatiekosten voor Belgische Staatsblad, kosten voor het inschrijven in het handelsregister, etc.).

Indien na de oprichting overgegaan wordt tot het aanschaffen van het buitenlands onroerend goed zal in het situsland de aldaar geldende registratierechten verschuldigd zijn, die van toepassing zijn bij aanschaf van onroerend goed. Deze overdrachtsbelasting of transfer tax kan eventueel soms hoger liggen indien een buitenlandse rechtspersoon een aldaar gelegen onroerend goed aankoopt.

De aankoop van de aandelen van een bestaande Belgische immobiliënvennootschap zal in principe in België geen aanleiding geven tot betaling van registratierechten of andere specifieke kosten, tenzij de nieuwe aandeelhouder desgevallend een statutenwijziging wenst door te voeren. In het land waar het onroerend goed gelegen is kan dergelijke aandelenoverdracht eventueel aanleiding geven tot het verschuldigd zijn van een registratierecht. Aldus kan de wetgeving van het situsland voorschrijven dat er evenzeer

registratierechten verschuldigd zijn bij de overdracht van aandelen van een vennootschap die het desbetreffende land onroerend goed bezit.

Tijdens het bestaan van de Belgische immobiliënvennootschap zal deze meestal geconfronteerd worden met een dubbele administratie die aldus bijkomende kosten met zich kan meebrengen. Naargelang de wetgeving van het situsland kan de Belgische vennootschap verplicht zijn aldaar een afzonderlijke boekhouding bij te houden van alle inkomsten en uitgaven die verband hebben met het onroerend goed en zal zij meestal gehouden zijn tot het indienen van een fiscale aangifte. Als Belgische vennootschap zal ze tevens gehouden zijn een Belgische boekhouding te voeren en tot het indienen van een aangifte in de vennootschapsbelasting. Benevens de lokale en regionale buitenlandse belastingen en kosten die verband houden met het onroerend goed, zal de Belgische vennootschap bovendien specifieke Belgische lokale belastingen en kosten moeten dragen (bvb de bijzondere sociale zekerheidsbijdragen voor vennootschappen, gemeentelijke en/of provinciale bedrijfsbelastingen, etc).

### ***3.2. De zetel van de vennootschap***

Meer nog dan bij een lokale vennootschapsstructuur zal bijzonder aandacht moeten geschonken worden aan de feitelijke vestigingsplaats van de Belgische vennootschap indien deze enkel en alleen een buitenlands onroerend goed aanhoudt.

Overeenkomstig artikel 2, §2, 2° WIB '92 zal de vennootschap voor de toepassing van de vennootschapsbelasting geacht worden in België gevestigd zijn, indien o.a. haar statutaire zetel, haar voornaamste inrichting of zetel van beheer of bestuur in België gevestigd is.

Het land waar het onroerend goed gelegen is kan evenwel andere ratacheringsregels aanhouden om uit te maken waar een vennootschap fiscaal gevestigd is. Aldus kan de wetgeving van het situsland voorschrijven dat de vennootschap fiscaal gevestigd is in het land waar haar voornaamste bedrijfspatrimonium gelegen is of waar de belangrijkste inkomstenbron gelegen is. De buitenlandse belastingautoriteiten zouden dan kunnen beslissen dat de Belgische vennootschap geacht wordt in het situsland haar vestigingsplaats te hebben.

Dit kan derhalve aanleiding geven tot een woonplaatsconflict. Een dubbele fiscale woonplaats kan tot vrij complexe fiscale problemen leiden, bvb bij dividenduitkering of bij verkoop van de aandelen van de immobiliënvennootschap. Dergelijk woonplaatsconflict wordt in een verdragsituatie opgelost door artikel 4, 3° OESO modelverdrag. Deze vennootschap wordt dan geacht inwoner te zijn van het land waar de feitelijke leiding van de vennootschap geacht wordt gelegen te zijn. Het verdrag zal aldus uitmaken in welk land de betrokken vennootschap geacht wordt inwoner te zijn. Het door het verdrag vastgestelde inwonersschap geldt evenwel enkel voor de toepassing van het betrokken belastingsverdrag, hetgeen niet noodzakelijk alle fiscale problemen oplost. Indien aldus een Belgische vennootschap uitsluitend een buitenlands onroerend goed aanhoudt zonder overige Belgische dan wel buitenlandse activiteiten, zal de lokale wetgeving van het situsland moeten geraadpleegd worden om alle onduidelijkheden omtrent het fiscaal inwonersschap van de betrokken vennootschap te vermijden.

### ***3.3. De financiering van de Belgische vennootschap***

De wijze waarop de Belgische immobiliënvennootschap gefinancierd wordt met eigen vermogen dan wel met vreemd vermogen, zal de belastingspositie van de Belgische immobiliënvennootschap zowel in het situsland als in België wezenlijk kunnen beïnvloeden.

De regels die hiervoor werden beschreven in het kader van de financiering van het buitenlands onroerend goed, rechtstreeks aangehouden door een Belgische vennootschap zijn derhalve mutatis mutandis van toepassing.

Indien de Belgische immobiliënvennootschap leningen opneemt om het buitenlands onroerend goed te financieren, zal de lokale wetgeving van het situsland moeten geraadpleegd worden om na te gaan in hoeverre de door de Belgische immobiliënvennootschap betaalde interesten aldaar evenzeer aftrekbaar zijn van de inkomsten van het onroerend goed.

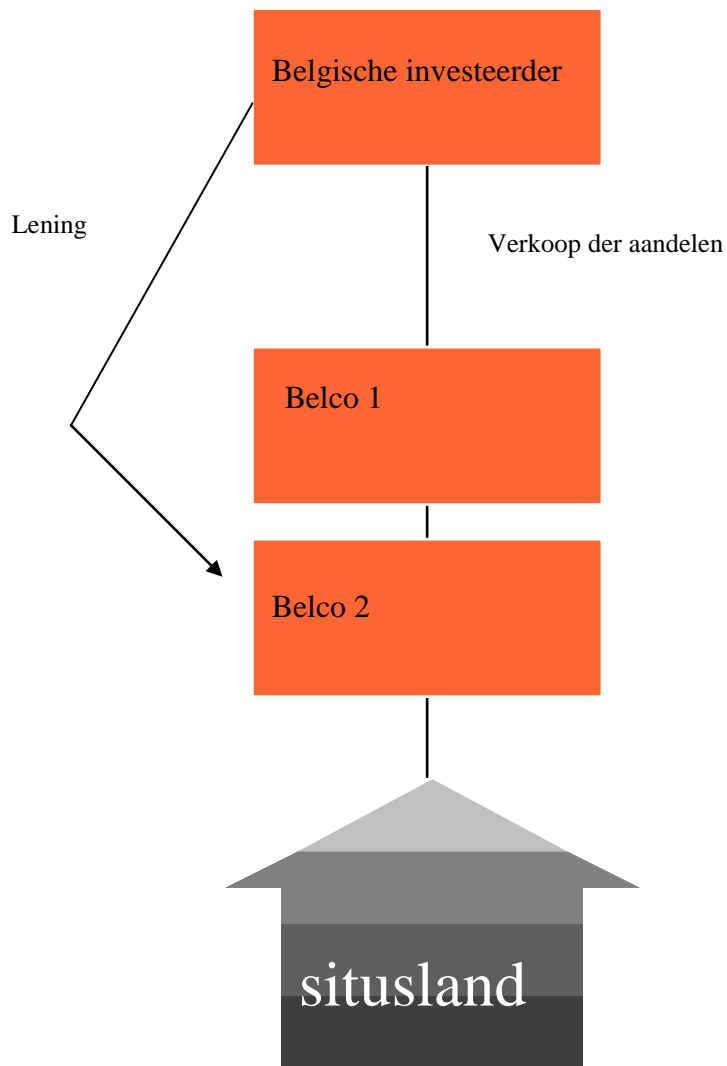
### ***3.4. Verkoop van het onroerend goed middels aandelentransactie***

Bij het gebruik maken van een Belgische immobiliënvennootschap met buitenlands onroerend goed kan evenzeer de belastingheffing over de meerwaarde op het onroerend goed vermeden worden door de aandelen van de Belgische immobiliënvennootschap te verkopen eerder dan het onroerend goed zelf te verkopen. Vermits in dergelijke situatie de meerwaarde gerealiseerd wordt door een Belgische belastingplichtige over de verkoop van Belgische aandelen, betreft het een intern Belgische aangelegenheid waarop derhalve de Belgische fiscale regels van toepassing zijn. Desalniettemin zal ook hier specifieke aandacht moeten besteed worden aan de fiscale wetgeving van het land waar het onroerend goed gelegen is. De meerwaardebelasting op onroerend goed van toepassing in het situsland kan immers uitgebreid worden tot de meerwaarde gerealiseerd op de verkoop van aandelen van een Belgische immobiliënvennootschap wiens vermogen uitsluitend of zelfs hoofdzakelijk bestaat uit onroerend goed gelegen in het situsland. Indien het onroerend goed gelegen is in het land waarmee België een dubbelbelastingverdrag heeft afgesloten, zal de mogelijkheid om belastingen te heffen in het situsland over de meerwaarde gerealiseerd bij verkoop van aandelen, specifiek moeten opgenomen zijn in het dubbelbelastingverdrag zelf. Indien daaromtrent niets voorzien is, zal het situsland immers geen belastingen mogen heffen over de meerwaarde gerealiseerd over de verkoop van aandelen in een Belgische immobiliënvennootschap, zelfs indien de lokale wetgeving van het situsland in dergelijke belastingheffing voorziet.

Ook voor de toepassing van de lokale registratierechten kan de wetgeving van het situsland voorschrijven dat niet alleen de verkoop van onroerend goed onderworpen is aan een overdrachtsbelasting, maar tevens de verkoop van aandelen van een immobiliënvennootschap wiens voornaamste activumbestanddeel bestaat uit onroerend goed. Alsdan, kan de verkoop van aandelen van een Belgische immobiliënvennootschap ook aanleiding geven tot betaling van het lokale registratierecht.

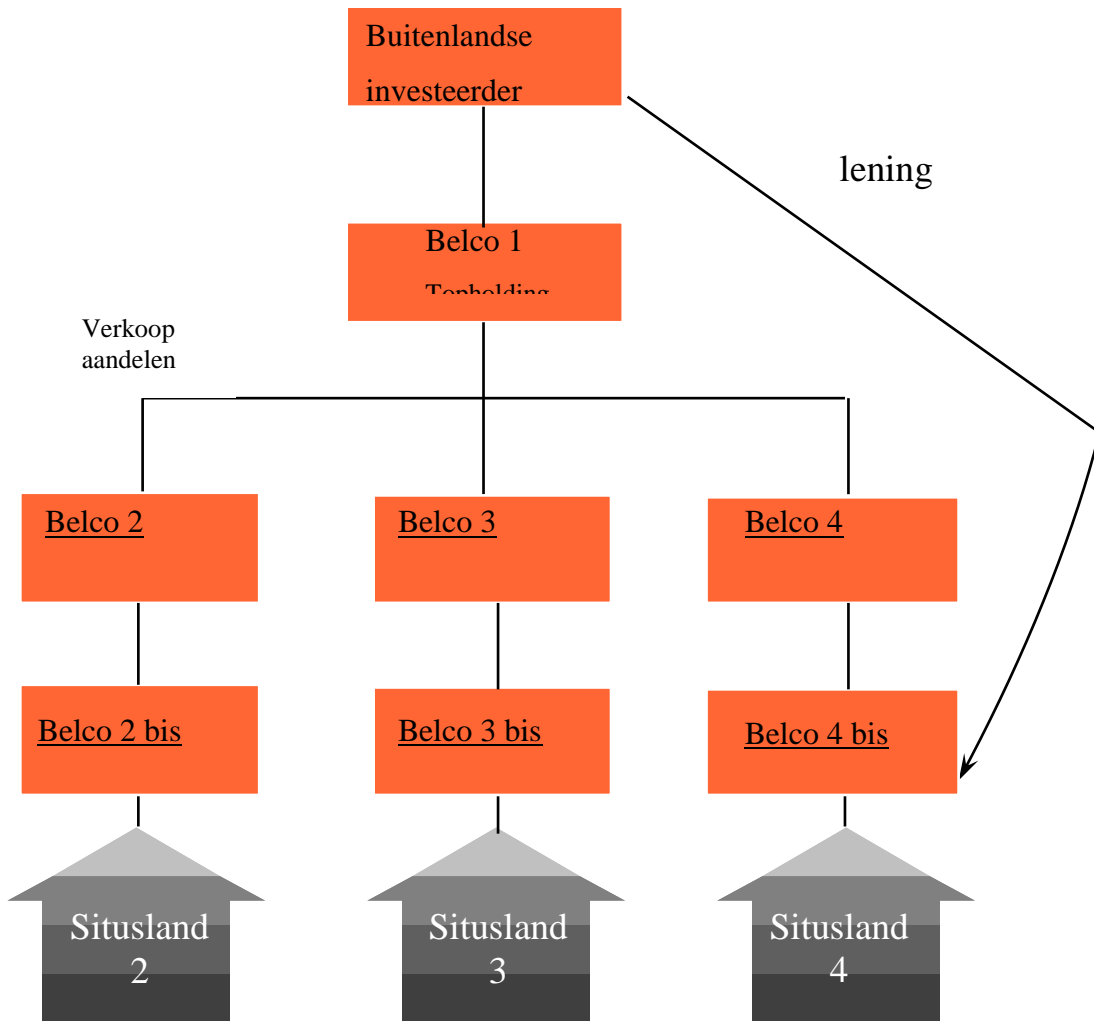
Om zowel de belastingheffing over de meerwaarde, gerealiseerd op aandelen in immobiliënvennootschap te vermijden (en voor zover het betreffende dubbelbelastingverdrag daarover specifieke bepalingen opneemt) als wel voor het vermijden van registratierechten op de overdracht van aandelen van de immobiliënvennootschap wordt daarom dikwijls gebruik gemaakt van een dubbele vennootschapstructuur. Met een dubbele vennootschapsstructuur zal de Belgische investeerder (natuurlijke persoon of Belgische vennootschap) een eerste Belgische tussenvennootschap oprichten die als holdingvennootschap zal functioneren. Deze tussenholding zal vervolgens een tweede Belgische immobiliënvennootschap oprichten die dan op haar beurt het onroerend goed aankoopt in het buitenland. Bij latere realisatie van het onroerend goed project kunnen dan de aandelen van de tussenholding verkocht worden om aldus meerwaardebelasting op verkoop van aandelen in een immobiliënvennootschap te vermijden, alsmede een overdrachtsbelasting die van toepassing zou zijn in het situsland.

Figuur 2



Ook buitenlandse investeerders in onroerend goed kunnen van dergelijke vennootschapsstructuur gebruik maken. Indien de buitenlandse investeerder in zijn woonplaatsstaat evenwel belastbaar is over de meerwaarde gerealiseerd op aandelen, zal de buitenlandse investeerder niet zelf de aandelen verkopen, maar zal hij deze laten verkopen door een derde topholding. Een drievoudige vennootschapsstructuur wordt in dat geval opgezet. Aangezien België een belangrijk verdragennetwerk bezit, en tevens een gunstig holdingregime kent, kan België een gunstige locatie zijn voor het opzetten van dergelijke drievoudige vennootschapsstructuur. Voornamelijk voor belastingvrije meerwaarde te realiseren op het onroerend goedproject, alsmede om lokale overdrachtsbelasting te vermijden, wordt dan door de buitenlandse investeerder een drievoudige Belgische vennootschapsstructuur opgericht volgens het hierbij gevoegd schema.

Figuur 3



De onroerend goed investering wordt dan als volgt gestructureerd:

De buitenlandse investeerder richt een Belgische topholding op. Deze vennootschap richt vervolgens een Belgische tussenholding op die uiteindelijk aandelen houdt van een Belgische immobiëvennootschap. Deze laatste verwerft tenslotte het in het buitenland gelegen onroerend goed. De voordelen van deze structuur kunnen aldus samengevat worden. De verkoop van de aandelen van de tussenholding zal meestal geen aanleiding geven tot belastingheffing in het land waar het onroerend goed gelegen is, noch aanleiding geven tot overdrachtsbelasting in het situsland, vermits er geen verkoop is van aandelen in een vennootschap wiens voornaamste activum bestaat uit het in het situsland gelegen onroerend goed.

De meerwaarde door de topholding gerealiseerd op de verkoop van de aandelen van de tussenholding zijn in hoofde van de topholding in België eveneens vrijgesteld van belasting op grond van artikel 190 W.I.B.

Door het opzetten van de gepaste financieringsstroom kan daarenboven de belastingheffing in het situsland op de periodieke inkomsten verminderd worden door het creëren van interestlasten.

De door de topholding gerealiseerde winsten kunnen vervolgens via dividenden uitgekeerd worden naar de buitenlandse investeerder toe, waarbij in principe de Belgische roerende voorheffing van 25% of 15% zal verschuldigd zijn, die desgevallend kan vrijgesteld worden onder de EEG moeder-dochterrichtlijn, dan wel kan verminderd worden op basis van het door België afgesloten dubbelbelastingverdrag.

Indien de investeerder in meerdere buitenlandse onroerende goederen wenst te investeren, kan dezelfde drievoudige vennootschapsstructuur gebruikt worden met dien verstande dat het dan meestal aangeraden wordt om voor elk onroerend goed een afzonderlijke tussenvennootschap op te richten, zoals voorgesteld in het schema.

Het gebruik van afzonderlijke tussenvennootschappen voor elk afzonderlijk onroerend goed geeft de investeringsstructuur meer flexibiliteit indien men één van de onroerend goedstructuren wenst te realiseren.

### **3.5 Notionele interestaftrek**

Zoals reeds eerder beschreven, zal het aanhouden van een buitenlands onroerend goed, gelegen in een verdragsland, de notionele interestaftrek nadelig beïnvloeden, aangezien de netto waarde van het onroerend goed moet afgetrokken worden van het eigen vermogen waarop de notionele interestaftrek berekend wordt.

Ligt het onroerend goed in een niet verdragsland, kan desgevallend de netto boekwaarde het eigen vermogen verminderen, in de mate dat de kosten die verband houden met het onroerend goed, op onredelijke wijze de beroepsbehoeften overtreffen.

## **Hoofdstuk 4 : Immobiliëvennootschap gevestigd in een derde land**

### **I. Inleiding**

Tenslotte kan de Belgische investeerder het in het buitenland gelegen onroerend goed verwerven middels een vennootschap gevestigd in een derde land. De Belgische investeerder

zal dan de vennootschap oprichten dan wel de aandelen ervan verwerven gelegen in een ander land dan het land waar het onroerend goed gelegen is. Deze derde landvennootschap zal dan vervolgens op haar beurt het buitenlands onroerend goed aanschaffen.

## **2. Belastingheffing**

Om uit te maken hoe de inkomsten uit dergelijke onroerend goed structuur zal belast worden dient vooreerst nagaan te worden of er dubbelbelastingverdragen afgesloten zijn door het land waar de immobiliënvennootschap gevestigd wordt.

Niet alleen moet nagegaan worden of België een dubbelbelastingverdrag afgesloten heeft met het land waar de immobiliënvennootschap gevestigd is, maar moet tevens gekeken worden of het land van vestiging van de immobiliënvennootschap een dubbelbelastingverdrag afgesloten heeft met het land waar het onroerend goed gelegen is.

Indien het derde land met de betrokken landen (België en het situsland) belastingverdragen heeft afgesloten, zal de belastingheffing geregeld worden conform de verdragsbepalingen zoals deze hiervoor reeds uitvoerig beschreven werden. Met dien verstande weliswaar dat het specifieke verdrag afgesloten tussen het derde land en het situsland zal moeten geraadpleegd worden om uit te maken hoe het inkomen uit het onroerend goed in de belastingheffing zal betrokken worden. Terwijl anderzijds het Belgisch verdrag afgesloten met het derde land zal moeten geraadpleegd worden om de belastingheffing te bepalen in de relatie van de Belgische aandeelhouder met de immobiliënvennootschap, meer bepaald voor wat betreft de inkomsten uit dividenden en meerwaarden op aandelen.

Indien het derde land geen dubbelbelastingverdrag afgesloten heeft noch met België, noch met het situsland, zal de belastingheffing geregeld worden in elk der betrokken landen volgens hun eigen interne fiscale wetgeving. Bij gebruik van een dergelijke vennootschapsstructuur zal de vestigingsplaats van de immobiliënvennootschap in de praktijk nogal dikwijls gelegen zijn in een land die een fiscaal gunstregime kent, de zogenaamde belastingparadijzen. Het kenmerkende van deze landen is dat ze meestal geen dubbelbelastingverdragen afgesloten hebben.

Deze immobiliënvennootschap zal aldus in haar land van vestiging weinig of geen belasting moeten betalen. Door het feit dat ze geïnvesteerd heeft in een buitenlands onroerend goed zullen de inkomsten van dat onroerend goed in het situsland aldaar in de belastingheffing betrokken worden volgens de courante fiscale regels van het situsland.

Anderzijds bij winstrepatriëring middels dividenden of middels verkoop van de aandelen van de buitenlandse immobiliënvennootschap zal de Belgische belastingplichtige in België belast worden.

Natuurlijke personen zullen belast worden in de personenbelasting over de inkomsten uit buitenlandse dividenden, terwijl de meerwaarden op de verkoop van de aandelen van de buitenlandse vennootschap in principe in België niet zal belast worden (behoudens in de eerder uitzonderlijke situatie van speculatief inkomen in het kader van artikel 90, 1° WIB).

De Belgische vennootschap zal onderworpen zijn aan vennootschapsbelasting over de dividendinkomsten of over de meerwaarden op aandelen uit buitenlandse vennootschap. Meestal zal de DIB-aftrek dan wel de vrijstelling over de gerealiseerde meerwaarde in principe niet van toepassing zijn, aangezien de buitenlandse vennootschap van een fiscaal gunstregime geniet. Het feit dat de buitenlandse vennootschap op haar beurt belastingen betaald in het situsland, speelt daarbij geen rol.

### 3. Aandachtspunten

#### 3.1. Algemeen

De hierboven reeds besproken aandachtspunten zullen evenzeer gelden in de situatie waarbij gebruik gemaakt wordt van een immobiliënvennootschap gevestigd in een derde land. Oprichting en exploitatiekosten in het land van vestiging van immobiliënvennootschap zullen moeten gedragen worden. Desgevallend kunnen er ook kosten verschuldigd zijn in het situsland voor het vervullen aldaar van fiscale en overige administratieve formaliteiten. In de praktijk gebeurt dan dikwijls nog dat de leiding en het beheer van dergelijke immobiliënvennootschap toevertrouwd worden een lokale adviseur, waarmee bijkomende kosten gepaard gaan.

Ook de feitelijke zetel van dergelijke vennootschap kan aanleiding geven tot discussie. Enerzijds kan de Belgische fiscus argumenteren dat de feitelijke leiding van deze buitenlandse immobiliënvennootschap in België gevestigd is omwille van het feit dat de Belgische aandeelhouder feitelijk deze buitenlandse vennootschap vanuit België bestuurt en leidt. Anderzijds zou de belastingadministratie van het land waar het onroerend goed gelegen is, kunnen argumenteren dat deze buitenlandse immobiliënvennootschap geacht wordt in haar land gevestigd te zijn omwille van het feit dat haar voornaamste bedrijfsactivum aldaar gelegen is. Voornamelijk bij gebruik van immobiliënvennootschappen gevestigd in belastingparadijzen, die kunnen aangemerkt als een brievenbus vennootschap kan dit tot uitermate fiscaal nadelige situaties leiden. Dergelijk woonplaatsconflict wordt bij afwezigheid van enig belastingverdrag niet opgevangen door het eerder beschreven artikel 4, 3<sup>o</sup> van het OESO-modelverdrag.

Voor de financiering van de buitenlandse immobiliënvennootschap, alsmede de fiscale implicaties bij verkoop van het onroerend goed middels een aandelentransacties kan mutatis mutandis verwezen worden naar wat hierboven reeds werd besproken.

#### 3.2. Specifieke anti-misbruikbepalingen

Zowel België als vele landen hebben in hun interne wetgeving specifieke bepalingen opgenomen om te vermijden dat belastingplichtigen zouden gebruik maken van vennootschapsstructuren via belastingparadijzen om aldus de belastingsdruk op hun inkomen te verminderen.

Voor toepassing van de Belgische fiscale wetgeving zal de Belgische investeerder, die gebruik maakt van een immobiliënvennootschap gevestigd in een belastingparadijs, rekening moeten houden met de bepalingen van artikel 344, §2 WIB die bepaalt van de overdracht van bepaalde vermogensbestanddelen, waaronder geld, niet tegenstaanbaar is aan de Belgische belastingadministratie. Indien de Belgische belastingplichtige aldus bepaalde geldmiddelen ter beschikking stelt van de buitenlandse immobiliënvennootschap om deze aan te wenden tot de aankoop van in het ander land gelegen onroerend goed, zal de overdracht van deze geldsom niet tegenstelbaar zijn aan de Belgische belastingadministratie. ~

Indien een vennootschap aandelen aanhoudt in een buitenlandse immobiliënvennootschap gevestigd in een land met een gunstig fiscaal regime, zal zoals hierboven reeds aangehaald het DBI-regime niet van toepassing zijn.

In het land waar het onroerend goed gelegen is, kan de wetgeving van dit land eveneens bepaalde anti-misbruikbepalingen voorzien, waarbij het aanhouden van onroerend goed aldaar zwaarder zal belast worden indien dat specifiek onroerend goed aangehouden wordt door een

vennootschap gevestigd in een belastingsparadijs. Dergelijke anti-misbruikbepaling zal meestal tot doel hebben om te vermijden dat inwoners van het situsland gebruik maken van buitenlandse vennootschapsstructuren om in hun eigen land in onroerend goed te investeren. Desalniettemin anti-misbruikbepalingen evenzeer van toepassing zijn, indien een Belgische investeerder gebruik maakt van een immobiliëvennootschap in een belastingsparadijs. Zo voorziet o.a. Frankrijk een bijzondere belasting van 3% op de waarde van het onroerend goed gehouden door o.a. buitenlandse vennootschappen (meestal dan gevestigd in een belastingparadijs) en waarvan het vermogen van deze buitenlandse vennootschap hoofdzakelijk of uitsluitend bestaat uit het in Frankrijk gelegen onroerend goed. Een gelijkaardige jaarlijkse belasting is ook opgenomen in de Spaanse wetgeving.

Hooguit kan aan dergelijke bijkomende belastingheffing ontsnapt worden door de lokale belastingadministratie in kennis te brengen van de personen die de uiteindelijk gerechtigden zijn van de vennootschapsstructuur, hetgeen, bij gebruik van een belastingsparadijs, niet steeds wenselijk blijkt te zijn.

## **DEEL V. SUCCESSIERECHTEN BIJ BUITENLANDS ONROEREND GOED**

### **Hoofdstuk 1: Inleiding**

Overeenkomstig het Belgisch Wetboek Successierechten, is het successierecht verschuldigd in België over de waarde van al de goederen die een overleden rijksinwoner nalaat, ongeacht waar die goederen zich bevinden. Indien de nalatenschap buitenlands onroerend goed omvat zal dat onroerend goed mee opgenomen worden in de belastbare massa. In de overgrote meerderheid der gevallen zal deze toestand aanleiding geven tot dubbele belastingheffing met betrekking tot buitenlands onroerend goed, vermits de meeste landen eveneens successierechten heffen over onroerend goed aldaar gelegen ongeacht of deze onroerende goederen toebehoren tot een overleden rijksinwoner dan wel niet rijksinwoner.

### **Hoofdstuk 2 : Rijksinwonerschap**

Dubbele belastingheffing komt aldus voor indien een Belgisch rijksinwoner ten tijde van zijn overlijden buitenlands onroerend goed beschikt.

Allereerst moet daarbij uitgemaakt worden of de overledene, die buitenlands onroerend goed bezit, ten tijd van zijn overlijden aangemerkt wordt als een rijksinwoner van België.

De toestand moet in acht genomen worden op het ogenblik van het overlijden. Of betrokkene voordien al dan niet rijksinwoners was, heeft weinig of geen belang.

Voor een Belgisch rijksinwoner wordt gehouden, hij die, op het ogenblik van zijn overlijden, binnen het Rijk zijn domicilie of de zetel van zijn vermogen heeft gevestigd. (Art. 1 Wetboek Successierechten)

Om uit te maken of het domicilie in België gevestigd was, moet het werkelijke domicilie weerhouden worden en niet het wettelijke domicilie.

Het bepalen van het domicilie is derhalve voornamelijk een feitenkwestie. Als rijksinwoner wordt aangemerkt de persoon die op het ogenblik van zijn overlijden zijn werkelijke, effectieve, voortdurende woonplaats op het Belgisch grondgebied heeft gevestigd en er zijn familie, het centrum van zijn bedrijvigheid en de zetel van zijn zaken of van zijn bezigheden heeft.

Deze woonplaats wordt in de regel aangemerkt als de fiscale woonplaats. Een persoon kan slecht één enkele woonplaats hebben. Indien de betrokkene meerdere verblijfplaatsen heeft, dient het hoofdverblijf in aanmerking genomen te worden, waarbij rekening zal gehouden worden met alle feitelijke omstandigheden.

Voornamelijk bij het aanhouden van buitenlands onroerend goed, gebeurt het vaak dat een bepaalde persoon zowel in België als in het buitenlands onroerend goed een verblijfplaats aanhoudt. De feitelijke beoordeling zal moeten uitmaken met welk land de banden het nauwst zijn.

Dubbele belasting kan in dergelijke situatie niet alleen ontstaan omdat enerzijds België successierechten heft over het buitenlands onroerend goed en het situsland hetzelfde onroerend goed ook in de successiebelasting betreft. Het andere land kan evenzeer vaststellen dat de overledene zijn verblijfplaats aldaar gevestigd had, en het totale vermogen in de buitenlandse successiebelasting betreft.

## Hoofdstuk 3 : Vermijding van dubbele belasting

### 3.a. Unilaterale maatregelen

Zoals reeds eerder aangehaald, regelt het OESO-modelverdrag enkel de heffingsbevoegdheid voor belastingen naar het inkomen en de vermogensbelasting. Dubbele belasting inzake successiebelasting wordt niet geregeld op basis van het OESO-modelverdrag. Afzonderlijke verdragen kunnen de dubbele belastingheffing vermijden. In tegenstelling tot de dubbel belastingverdragen over het inkomen, heeft België evenwel slechts met twee landen een verdrag afgesloten: met Frankrijk en met Zweden.

Behoudens voor onroerend goed gelegen in Frankrijk en in Zweden, zal er derhalve dikwijls dubbele heffing optreden. Zoals België trouwens ook doet, heffen de meeste landen een successiebelasting over de onroerende goederen gelegen op hun grondgebied ter gelegenheid van het overlijden van een persoon die geen rijksinwoner is.

Vermits er meestal geen verdrag bestaat om deze dubbele belasting te milderen of te vermijden, heeft België interne unilaterale maatregelen getroffen. Aldus voorziet artikel 17 in een belastingkrediet. Er wordt een vermindering van de Belgisch successiebelasting toegestaan in de mate van de belasting geheven op het in het buitenland gelegen onroerend goed.

Aldus wordt afgezien van Belgische successiebelasting ingeval de in het buitenland betaalde successiebelasting evenveel of meer bedraagt dan het in België verschuldigde successierecht.

De in artikel 17 voorziene vermindering van successierechten is enkel van toepassing voor in het buitenland gelegen onroerende goederen. Voor buitenlandse roerende goederen wordt geen vermindering voorzien. Het roerend of onroerend karakter van de nagelaten goederen is derhalve determinerend om al dan niet vermindering te krijgen. Het onroerend karakter van een bepaald goed wordt voor de toepassing van artikel 17 bepaald volgens de wetgeving van het land waar het onroerend goed gelegen is, met name het situsland. De administratie aanvaardt aldus het onroerend karakter van een schuldvordering wegens schade aan een in Frankrijk gelegen onroerend goed.

Het in artikel 17 bedoelde belastingkrediet wordt verleend indien in het buitenland een belasting wordt geheven bij het overlijden over de onroerende goederen die de decuius nalaat en die geheven wordt naar aanleiding van de overgang van de onroerende goederen op de erfgerechtigden.

Volgens de administratie moet daarbij geen onderscheid gemaakt worden naargelang de buitenlandse successiebelasting rechtstreeks en globaal geheven wordt ten laste van de totale massa van de nalatenschap, dan wel of die buitenlandse successiebelasting persoonlijk en individueel verschuldigd is ten laste van de erfgenamen op ieders aandeel.

Hebben aldus de aard van één in het buitenland gegeven belasting, de successiebelasting gegeven in Spanje, the "Estate duty" geheven in the Commonwealth of Australia; de "Death Duty" geheven in de staat Nieuw Zuid-Wales, the Estate Duty of de "Capital Transfer Tax", in Groot-Brittannië, de "Estate Federal Tax" geheven in de USA, de "Estate Tax Return" geheven door de Canadese Staat.

Indien in het buitenland geen effectieve belastingheffing heeft plaats gehad, bvb. omwille van één of andere specifieke vrijstellingsregel, zal er op grond van artikel 17 geen vermindering kunnen toegepast worden. Er zal aldus slechts een belastingskrediet verleend worden voor de daadwerkelijk betaalde buitenlandse successiebelasting. Artikel 17 voorziet immers in een regeling om dubbele successiebelasting te vermijden en veronderstelt als zodanig het bestaan van één in het buitenland betaalde successiebelasting. Om de onder artikel 17 Wetboek Successierechten vermelde vermindering te bekomen, moeten er een aantal formaliteiten vervuld worden. Om de vermindering te bekomen zullen de erfgenamen ze expliciet moeten aanvragen in de aangifte in de nalatenschap en bovendien bij deze aangifte de volgende documenten moeten voegen:

- een behoorlijk gedateerde kwitantie van de in het buitenland betaalde rechten;
- een afschrift van de buitenlandse aangifte die aan de buitenlandse administratie werd afgegeven en door deze laatste voor éénsluitend is verklaard;
- een afschrift van de vereffening van de rechten welke de buitenlandse administratie heeft vastgesteld.

Deze documenten moeten bij de aangifte in de nalatenschap gevoegd worden of minstens overhandigd worden aan de Ontvanger vóór de betaling van de successierechten in België. Indien deze stukken niet tijdig aan de Ontvanger kunnen overhandigd worden, zullen de Belgische successierechten in hun geheel verschuldigd zijn zonder toepassing van de in artikel 17 bedoelde vermindering.

Desgevallend kan later een teruggave bekomen worden van de teveel betaalde successierechten door inlevering van een nieuwe aangifte die het feit aanduidt dat aanleiding geeft tot teruggave wanneer de hiervoor bedoelde bewijsstukken neergelegd worden bij de Ontvanger binnen de twee jaar na de betaling van de successiebelasting.

Indien de erfgenamen in het buitenland om één of andere reden uitstel voor betaling hebben gekregen, zal natuurlijk nog geen behoorlijk gedateerde kwitantie van de in het buitenland betaalde belastingen kunnen over gemaakt worden aan de Belgische Ontvanger. Dit belet evenwel niet dat de vermindering reeds kan toegepast worden. In dat geval zal de kwitantie kunnen vervangen worden door hetzij een éénsluitend afschrift van de akte waarbij de erfgenamen zich verbinden de rechten te betalen, hetzij een éénsluitend afschrift van de beslissing waarbij hen gemak van betaling werd toegestaan.

### Berekening van de vermindering

De vermindering van artikel 17 wetboek successierechten wordt slechts verleend na toepassing van alle overige verminderingen waarop de erfgenamen recht zouden hebben. Zoals bvb: de vermindering wegens minderjarige kinderen (voor Waals en Brusselse gewest) of vermindering indien het belastbaar aandeel minder dan 2 miljoen BEF bereikt (artikel 56 wetboek successierechten Vlaanderen) of vermindering wegens achtereenvolgende overdrachten bij overlijden.

Het bedrag van de vermindering wordt vastgesteld volgens de klassieke kredietmethode. Allereerst wordt de successiebelasting berekend over de totale nalatenschap inbegrepen de buitenlandse onroerende goederen. Van de aldus berekende successiebelasting wordt vervolgens de in het buitenland betaalde successiebelasting afgetrokken of verrekend. De erfgenamen krijgen dus een krediet ten belope van de in het buitenland betaalde successiebelasting. Het buitenlands belastingskrediet zal evenwel beperkt blijven tot de successiebelasting die proportioneel betrekking heeft op het buitenlands onroerend goed. Indien de buitenlandse successiebelasting derhalve hoger is dan de Belgische successiebelasting op het buitenlands onroerend goed, zal niet het totale bedrag van de buitenlandse belasting kunnen verrekend worden maar blijft ze beperkt tot de Belgische

successiebelasting die proportioneel betrekking heeft op dat buitenlands onroerend goed.

*Voorbeeld:*

De nalatenschap van een Belgisch rijksinwoner, wonende in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, die al zijn goederen nalaat aan zijn enige zuster omvat:

ACTIEF

1. Belgisch onroerend goed	125.000,00 EUR
2. Belgische roerende goederen	37.200,00 EUR
3. Buitenlands onroerend goed	87.000,00 EUR
	-----
Totaal actief	249.200,00 EUR

PASSIEF

1. Lening	-125.000,00EUR
2. Schulden	-12.500,00 EUR
	-----
Netto actief	111.700,00 EUR

- Berekening van de rechten zonder rekening te houden met de vermindering van artikel 17 wetboek successierechten.

0.01 – 12.500 à 20%:	2.500,00 EUR
12.500 – 25.000 à 25%:	3.125,00 EUR
25.000 – 50.000 à 30%:	7.500,00 EUR
50.000 – 100.000 à 40% :	20.000,00 EUR
100.000 – 111.700 à 55% :	6.435,00 EUR
	-----
	39.560,00 EUR
Belgische successierechten	39.560,00 EUR

- Toepassing van artikel 17

Buitenlandse successierechten vb 16.200,00 EUR

Beperking

$\frac{39.560,00}{249.200,00} \times 87.000,00$	-13.811,08 EUR
	-----
Verschuldigde successierechten	25.748,92 EUR

De buitenlandse belasting die voor Belgische vermindering in aanmerking komt bedraagt 16.200,00 EUR maar wordt slechts voor 13.811,08 EUR verrekend, met name de verrekening is beperkt tot de Belgische belastingdruk die proportioneel betrekking heeft op het buitenlands onroerend goed.

Het niet verrekenbaar gedeelte (16.200,00 – 13.811,08) van 2.388,92 EUR kan daarenboven niet afgetrokken worden van het belastbaar actief.

Indien daarentegen de buitenlandse belasting lager is dan 13.811,08 EUR dan zal het volledige bedrag aan buitenlandse belasting - maar ook niet meer - kunnen verrekend worden met de Belgische successierechten.

*Berekening van de vermindering voor de nalatenschap van rijksinwoner met laatste woonplaats in Vlaanderen.*

Sinds het decreet van 20 december 1996 wordt de successiebelasting over de nalatenschap van één in Vlaanderen woonachtige rijksinwoner afzonderlijk berekend over het roerende en onroerende vermogen van de erflater, wanneer dit verkregen wordt in de rechte lijn en tussen echtgenoten. De berekening van de vermindering zal derhalve verschillend zijn voor een nalatenschap opengevallen in Vlaanderen dan voor deze in Wallonië of Brussel. Indien de nalatenschap verkregen wordt door erfgenamen in rechte lijn en tussen echtgenoten, moet er bij de berekening van de successiebelasting nog enkel rekening gehouden worden met de brutowaarde van de onroerende goederen en met het totaal van de successierechten berekend over deze onroerende goederen.

*Voorbeeld:*

Een overleden rijksinwoner met laatste woonplaats in Vlaanderen laat zijn volledige nalatenschap na aan zijn enige zoon.

De nalatenschap omvat:

1. Belgisch onroerend goed	125.000,00 EUR
2. Belgische roerende goederen	37.200,00 EUR
3. Buitenlands onroerend goed	87.000,00 EUR
	-----
Totaal actief	249.200,00 EUR
PASSIEF	
1. Lening	-125.000,00EUR
2. Schulden	-12.500,00 EUR
	-----
Netto actief	111.700,00 EUR

- Berekening van de rechten zonder rekening te houden met de vermindering van artikel 17 wetboek successierechten.

Roerend vermogen	37.200,00 EUR	
Toegerekend passief	-12.500,00 EUR	
	-----	
netto belastbaar	24.700,00 EUR	
verschuldigde successierechten		
24.700,00 à 3%		741,00 EUR
onroerend vermogen	212.000,00 EUR	
toegerekend passief	-125.000,00 EUR	
	-----	
netto belastbaar	87.000,00 EUR	
verschuldigde successierechten		
50.000,00 à 3%	1.500,00 EUR	
37.000,00 à 9%	3.330,00 EUR	
	-----	
		4.830,00 EUR
		-----
Totale successierechten		5.571,00 EUR

#### Vermindering van successierechten

Buitenlandse successierechten	2.400,00 EUR
Beperking van de vermindering tot	
$\frac{4.830,00 \times 87.000,00}{212.000}$	1.982,12 EUR
Uiteindelijk verschuldigde successiebelasting	
Aandeel op roerend vermogen	741,00 EUR
Aandeel op onroerend vermogen	4.830,00 EUR
Vermindering	-1.982,12 EUR
	-----
Totaal	3.588,88 EUR

Indien de buitenlandse successiebelasting minder bedraagt dan 1.982,12 EUR, zal de volledige buitenlandse successiebelasting kunnen verrekend worden.

Voorbeeld buitenlandse successiebelasting 1.580,00 EUR

Uiteindelijk verschuldigde successiebelasting	
Aandeel op roerend vermogen	741,00 EUR
Aandeel op onroerend vermogen	4.830,00 EUR
Vermindering	-1.580,00 EUR
	-----
Totaal	3.991,00 EUR

#### *Berekening van de vermindering bij onroerende goederen gelegen in meerdere landen.*

Wanneer de nalatenschap meerdere onroerende goederen omvat die in verschillende landen gelegen zijn, dan zal de vermindering van artikel 17 afzonderlijk per land moeten berekend worden. De beperking van de vermindering ten belope van de Belgische successiebelasting

wordt dan ook per land berekend. Indien de buitenlandse successiebelasting, die op één onroerend goed gelegen in één land wordt geheven, de Belgische belastingdruk overschrijdt zal deze slechts kunnen verrekend worden ten belope van de Belgische belastingdruk. Het overschot aan niet verrekenbare buitenlandse belasting kan daarbij niet verrekend worden met de Belgische successiebelasting die op het onroerend goed drukt uit een ander land.

### Voorbeeld

Een overleden rijksinwoner met laatste woonplaats in Vlaanderen, laat zijn nalatenschap na aan zijn enige zoon.

De nalatenschap omvat:

#### ACTIEF

1. Belgisch onroerend goed	125.000,00 EUR
2. Belgische roerende goederen	37.200,00 EUR
3. Buitenlands onroerend goed in land 1	37.200,00 EUR
4. Buitenlands onroerend goed in land 2	50.000,00 EUR

Totaal actief 249.400,00 EUR

#### PASSIEF

1. Lening	-125.000,00 EUR
2. Schulden	-12.500,00 EUR

Netto actief 111.900,00 EUR

Betaalde successierechten in land 1: 800,00 EUR

Betaalde successierechten in land 2: 2.200,00 EUR

- Berekening van de rechten zonder rekening te houden met de vermindering van artikel 17 Wetboek Successierechten.

Roerend vermogen	37.200,00 EUR
Toegerekend passief	-12.500,00 EUR
netto belastbaar	24.700,00 EUR

verschuldigde successierechten  
24.700 à 3% 741,00 EUR

onroerend vermogen	212.200,00 EUR
toegerekend passief	-125.000,00 EUR

netto belastbaar 87.200,00 EUR

verschuldigde successierechten 50.000,00 à 3%	1.500,00 EUR
37.200,00 à 9%	3.348,00 EUR

4.848,00 EUR

Totale successierechten

5.589,00 EUR

- Vermindering der successierechten  
Buitenlandse successiebelasting land 1 800,00 EUR

Berekening der beperking  
 $\frac{4.848,00}{212.200,00} \times 37.200,00 = 849,89 \text{ EUR}$

De Belgische belasting die proportioneel betrekking heeft op het buitenlands onroerend goed in land 1 is hoger dan de werkelijk in het land betaalde belasting. De volledige buitenlandse belasting kan derhalve verrekend worden.

Buitenlandse successiebelasting land 2 2.200,00 EUR  
 Berekening der beperking  
 $\frac{4.848,00}{212.200,00} \times 50.000,00 = 1.142,32 \text{ EUR}$

De buitenlandse successiebelasting op het onroerend goed gelegen in land 2 kan slechts verrekend worden tot 1.142,32 EUR. Het meerdere verschil (2.200,00 – 1.142,32) van 1.057,68 EUR kan evenmin verrekend worden met de Belgische successiebelasting over het onroerend goed gelegen in land 1.

- Uiteindelijk verschuldigde successiebelasting
 

Aandeel op roerend vermogen	741,00 EUR
Aandeel op onroerend vermogen	4.848,00 EUR
Vermindering land 1	-800,00 EUR
Vermindering land 2	-1.142,32 EUR
	-----
	3.646,68 EUR

*Berekening van de vermindering bij vererving door meerdere erfgenamen.*

Bij het overvallen van een nalatenschap komt het meestal voor dat het vermogen toekomt aan meerdere erfgenamen. Zo kan bijvoorbeeld de nalatenschap toekomen aan de langstlevende echtgenoot voor het vruchtgebruik en aan de kinderen voor de naakte eigendom. In dat geval zal de vermindering van artikel 17 voor ieder van de erfgenamen afzonderlijk worden berekend.

*Voorbeeld*

Een overleden rijksinwoner met laatste woonplaats in Vlaanderen, laat zijn nalatenschap na aan zijn echtgenote en zijn enige zoon. Zijn echtgenote, 56 jaar oud, erft zijn nalatenschap in vruchtgebruik, terwijl zijn zoon de naakte eigendom vererft.

De nalatenschap omvat de volgende elementen:

#### ACTIEF

1. onroerend goed in België	125.000,00 EUR
2. roerende goederen in België	37.200,00 EUR
3. buitenlands onroerend goed	75.000,00 EUR

-----  
237.200,00 EUR

#### PASSIEF

1. Lening lastens de overledene	-62.000,00 EUR
2. Schulden	-6.200,00 EUR

-----  
Netto 169.000,00 EUR

#### In het buitenland betaalde rechten

Door de echtgenote	1.700,00 EUR
Door de zoon	2.800,00 EUR

- Berekening der rechten zonder toepassing van artikel 17.

#### Langstlevende echtgenote

Belastbaar bedrag: vruchtgebruik 169.000,00 à 44% 74.360,00 EUR

#### Bestaande uit:

- roerend vermogen 37.200,00 à 44%	16.368,00 EUR
toerekening passief 6.200,00 à 44%	-2.728,00 EUR

-----  
netto roerend vermogen 13.640,00 EUR

#### Verschuldigde rechten over het roerend vermogen

13.640,00 à 3% 409,20EUR

- onroerend vermogen 200.000 à 44%	88.000,00 EUR
toerekening passief 62.000,00 à 44%	-27.280,00EUR

-----  
netto onroerend vermogen 60.720,00 EUR

#### Verschuldigde rechten over het onroerend vermogen

50.000,00 à 3% 1.500,00 EUR

10.720,00 à 9% 964,80 EUR

-----  
2.464,80 EUR

#### Vermindering met betrekking tot in het buitenland gelegen onroerend goed.

Betaalde rechten 1.700,00 EUR

Beperking  $\frac{2.464,80}{88.000,00} \times (75.000 \text{ à } 44\%)$  924,30 EUR

88.000,00

## Kind

Belastbaar bedrag (169.000,00 – 74.360,00)	94.640,00 EUR	
Bestaande uit:		
Roerende vermogen (37.200,00 – 16.368,00)	20.832,00 EUR	
Toerekening passief (6.200,00 – 2.728,00)	-3.472,00 EUR	
	-----	
Netto roerend vermogen	17.360,00 EUR	
Verschuldigde rechten over het roerend vermogen		
17.360,00 à 3%		520,80 EUR
Onroerend vermogen 200.000,00 – 88.000,00	112.000,00 EUR	
Toerekening passief 62.000,00 – 27.280,00	-34.720,00 EUR	
	-----	
Netto onroerend vermogen	77.280,00 EUR	
Verschuldigde rechten over het onroerend vermogen		
50.000,00 à 3%	1.500,00 EUR	
27.280,00 à 9%	2.455,20 EUR	
	-----	
		3.955,20 EUR
Vermindering met betrekking tot in het buitenland gelegen onroerend goed		
Betaalde rechten	2.800,00 EUR	
Beperking $\frac{3.955,20}{112.000,00} \times (75.000,00 - 33.000,00)$	1.483,20 EUR	
Verschuldigde rechten		
	Door echtgenote	door zoon
Op roerend vermogen	409,20	520,80 EUR
Op onroerend vermogen	2.464,80	3.955,20 EUR
Vermindering	-924,30	-1.483,20 EUR
	-----	-----
verschuldigd	1.949,70	2.992,80 EUR

## *Legaat van een geldsom*

Artikel 65 wetboek successierechten bepaalt dat in geval van legaat van een geldsom of een legaat van een periodieke rente of pensioen, het bedrag van de gelegateerde som of kapitaal, waarop het successierecht naar rato van bedoelde rente of pensioen dient te worden geheven, wordt afgetrokken, voor de berekening van de rechten, van het zuiver bedrag van hetgeen verkregen wordt door de erfgenamen die het legaat van de geldsom of van de rente moet uitbetalen. Wanneer een erfgenaam derhalve één in het buitenland gelegen onroerend goed verkrijgt en een legaat van een geldsom moet uitkeren dan wordt er aangenomen dat het in het buitenland gelegen onroerend goed evenredig bijdraagt tot de betaling van het legaat van de geldsom. In dezelfde mate wordt het buitenlands onroerend goed geacht belast te zijn in hoofde van de legataris van de geldsom.

In het buitenland geheven successiebelasting wordt, voor de berekening van de vermindering van artikel 17, dan opgedeeld tussen de erfgenaam die het onroerend goed verkrijgt enerzijds en de legataris van de geldsom anderzijds.

## Voorbeeld

De nalatenschap van een Belgisch rijksinwoner (Brussels Gewest) wordt nagelaten aan zijn zus, met de verplichting een legaat van een geldsom van 12.500,00 EUR uit te keren aan een niet verwante vriend.

De nalatenschap omvat:

### ACTIEF

1. Belgisch onroerend goed	125.000,00 EUR
2. Roerende goederen	37.200,00 EUR
3. Buitenlands onroerend goed	87.000,00 EUR
	-----
	249.200,00 EUR

### PASSIEF

1. Lening	-125.000,00 EUR
2. Schulden	-12.500,00 EUR
	-----
Netto actief	111.700,00 EUR

In het buitenland betaalde successierechten door de overlevende zus	9.300,00 EUR
---	--------------

### Berekening van Belgische successiebelasting

Ten laste van de zus

Door haar verkregen: 111.700,00 – legaat ad 12.500	99.200,00 EUR
0 – 12.500 à 20%	2.500,00 EUR
12.500 – 25.000 à 25%	3.125,00 EUR
25.000 – 50.000 à 35%	7.500,00 EUR
50.000 – 99.200 à 40%	19.680,00 EUR
	-----
	32.805,00 EUR

Ten laste van de legataris

12.500 à 40%	5.000,00 EUR
--------------	--------------

Berekening van de vermindering

Aandeel waarin het buitenlands onroerend geacht wordt vervat te zijn in het legaat

$\frac{87.000,00}{249.200,00} \times 12.500$	4.363,96 EUR
--	--------------

Aldus wordt het buitenlands onroerend goed geacht verkregen te zijn

<i>Door de zus</i> (87.000 – 4.363,96)	82.636,04 EUR
<i>Door de vriend</i>	4.363,96 EUR

Berekening van de vermindering

Deel van de buitenlandse successiebelasting (totaal 9.300,00 EUR) dat geacht wordt betaald te zijn *door de zus*.

$\frac{9.300,00}{87.000,00} \times 82.636,04$	8.833,51 EUR
---	--------------

*door de vriend*

$\frac{9.300,00}{87.000,00} \times 4.363,96$	466,49 EUR
--	------------

Berekening van de beperking van de vermindering

*Bij de zus*

$\frac{32.805,00}{236.700,00} \times 82.636,04$	11.452,79 EUR
---	---------------

de buitenlandse belasting ad 9.300,00 EUR is lager dan 11.452,79 EUR, zodat geen beperking toegepast moet worden.

*Bij de vriend*

$\frac{5.000,00}{12.500} \times 4.363,96$	1.745,58 EUR
---	--------------

De buitenlandse belasting ad 466,49 EUR is lager dan de Belgische belastingdruk op het onroerend goed zodat geen beperking moet toegepast worden.

Verschuldigde rechten

<i>Door de zus</i>	32.805,00EUR
	-8.833,51 EUR
	-----
	23.971,49 EUR

<i>door de vriend</i>	5.000,00 EUR
	-466,49 EUR
	-----
	4.533,51 EUR

Gaat het om een erfenis die opengevallen is in Vlaanderen in rechte lijn of tussen echtgenoten, wordt, zoals reeds hiervoor werd aangehaald, de successierechten afzonderlijk berekend over het roerend en onroerend vermogen. Indien de nalatenschap bezwaard wordt met legaten van geldsommen, heeft de administratie beslist om deze legaten bij voorrang toe te rekenen op het roerend vermogen en pas nadien op het onroerend, niettegenstaande het feit dat in principe alle goederen van de nalatenschap evenredig bijdragen in het legaat van de

geldsom (aanschrijving van 24 maart 1997, nr 22, nr 1).

### 3.b. Internationale overeenkomst (successierechten)

Zoals hierboven reeds aangehaald heeft België slechts met twee landen een overeenkomst afgesloten tot voorkoming van dubbele belasting inzake successierechten, met name met Frankrijk en Zweden.

#### 3.b.1. Frans-Belgische overeenkomst

De Frans-Belgische overeenkomst<sup>18</sup> regelt de heffingsbevoegdheid bij grensoverschrijdende nalatenschappen.

Indien een in België gedomicilieerde persoon komt te overlijden en in Frankrijk gelegen goederen nalaat, zal Frankrijk een successierecht (l'impôt sur les mutations par décès) mogen heffen over de volgende in de overeenkomst aangeduide goederen.

1. In Frankrijk gelegen onroerende goederen, alsmede onroerende rechten die slaan op in Frankrijk gelegen onroerende goederen. Wordt daarbij niet beschouwd als onroerende goederen of onroerende rechten, de schuldvorderingen die gewaarborgd zijn door een voorrecht of een hypotheek op een Frans onroerend goed. Het onroerend karakter van een goed of van een recht wordt bepaald volgens de wetgeving van de staat der ligging van het betreffende onroerend goed of van het goed waarop het beoogde recht betrekking heeft.
2. Handelszaken die in Frankrijk in het handelsregister ingeschreven zijn.
3. Schepen, boten en luchtvaartuigen welk in Frankrijk ingeschreven zijn.
4. Andere lichamelijke roerende goederen die zich ten tijde van het overlijden fysiek daadwerkelijk in Frankrijk bevinden.

Indien aldus een Belgisch rijksinwoner een Frans onroerend goed nalaat zal dit onderworpen zijn aan de Impôts sur les mutations par décès samen met de overige eventueel hierboven opgesomde goederen. Voor de bepaling van de maatstaf van heffing in Frankrijk zouden in beginsel alleen die schulden mogen afgetrokken worden van het belastbaar actief die speciaal gewaarborgd zijn door het in Frankrijk gelegen onroerende goederen, m.a.w. de schulden waarvoor een zakelijke zekerheid zoals een hypotheek, pandgeving, enz. bestaat. De andere schulden, met name degene die niet specifiek gewaarborgd zijn door in Frankrijk belastbare goederen, kunnen in beginsel niet in aftrek gebracht worden van de belastbare basis voor de berekening van de Franse successierechten.

Deze schulden moeten immers verrekend worden met het belastbaar actief in het land waarin de overledene zijn domicilie had op het ogenblik van zijn overlijden. Slechts indien niet specifiek gewaarborgde schulden hoger zijn dan het belastbaar actief in België dan pas kan het deel van de schulden dat het Belgische belastbaar actief overschrijden alsnog afgetrokken worden van het in Frankrijk belastbare actief.

Dubbele heffing ter zake successierechten wordt in België vermeden door toepassing van het belastingkrediet volgens de modaliteiten aangeduid in artikel 17 Wetboek Successierechten, met dien verstande dat het belastingkrediet niet beperkt wordt tot de in Frankrijk gelegen onroerende goederen, maar tevens betrekking heeft op alle goederen die nagelaten werden door de decuius en dewelke overeenkomstig het Belgisch Frans verdrag in Frankrijk mogen belast worden.

#### 3.b.2. Belgisch - Zweedse Overeenkomst

---

<sup>18</sup> Overeenkomst tussen België en Frankrijk tot voorkoming van dubbele aanslag en tot regeling van sommige andere vraagstukken in zake belastingen op de erfenissen en registratierechten, goedgekeurd bij wet van 20 april 1960 (B.S., 10 juni 1960).

Evenzeer als de Frans-Belgische overeenkomst regelt het Belgisch Zweeds Verdrag<sup>19</sup> de heffingsbevoegdheid bij grensoverschrijdende nalatenschappen.

Voor in België gedomicilieerde personen, die de Belgische of Zweedse nationaliteit hebben, mogen enkel de in Zweden gelegen onroerende goederen in Zweden belast worden. De andere goederen zijn uitsluitend in België belastbaar.

Voor de bepaling van de maatstaf van heffing in Zweden kunnen enkel die schulden afgetrokken worden van het belastbaar actief die speciaal gewaarborgd zijn door in Zweden gelegen onroerende goederen, m.a.w. de schulden waarvoor een zakelijke zekerheid zoals een hypotheek, pandgeving, enz. bestaat. De andere schulden, met name degene die niet specifiek gewaarborgd zijn door in Zweden belastbare goederen, kunnen in beginsel niet in aftrek gebracht worden van de belastbare basis voor de berekening van de Zweedse successierechten.

Deze schulden moeten immers verrekend worden met het belastbaar actief in het land waarin de overledene zijn domicilie had op het ogenblik van zijn overlijden. Slechts indien niet specifiek gewaarborgde schulden hoger zijn dan het belastbaar actief in België dan pas kan het deel van de schulden dat het Belgische belastbaar actief overschrijdt, alsnog afgetrokken worden van het in Zweden belastbare actief.

Dubbele heffing ter zake successierechten wordt in België vermeden door toepassing van het belastingkrediet volgens de modaliteiten aangeduid in artikel 17 Wetboek Successierechten.

Het protocol bij het verdrag breidt de toepassing van artikel 17 Wetboek Successierechten evenwel uit voor personen die in België gedomicilieerd zijn zonder evenwel de Belgische of Zweedse nationaliteit te hebben. Voor deze personen is de heffingsbevoegdheid in Zweden immers niet beperkt tot enkel de Zweedse onroerende goederen. Indien aldus Zweedse successierechten geheven worden op andere dan onroerende goederen, zullen deze personen in België recht hebben op een belastingkrediet volgens de modaliteiten van artikel 17 Wetboek Successierechten over de in Zweden onderworpen nagelaten goederen.

#### **Hoofdstuk 4 : Waardering van het buitenlands onroerend goed.**

Vermits het onroerend goed deel uitmaakt van de belastbare massa in de successierechten, moeten de nagelaten goederen gewaardeerd worden op hun verkoopwaarde.

Voor buitenlands onroerend goed gelden evenwel specifieke waarderingsregels. Aldus voorziet artikel 21 van het wetboek Successierechten in drie mogelijkheden voor de waardering van de in het buitenland gelegen onroerende goederen:

- a) in principe is de belastbare waarde gelijk aan de verkoopwaarde indien deze waarde blijkt uit enige akte of document;
- b) bij gebreke van enige akte of document wordt de waarde vastgesteld in functie van de jaarlijkse huuropbrengrst:
  - voor gebouwde onroerende goederen bedraagt de waarde 20 maal de jaarlijkse huuropbrengrst;
  - voor ongebouwde onroerende goederen wordt de waarde bepaald op 30 maal de jaarlijkse huuropbrengrst.
- c) de belastbare waarde mag evenwel in geen geval lager zijn dan deze die tot grondslag gediend heeft voor de berekening van de buitenlandse successiebelasting.

---

<sup>19</sup> Overeenkomst tussen België en Zweden tot voorkoming van dubbele aanslag en tot regeling van zekere andere vraagstukken in zake belastingen op de erfenissen en het Protocol, goedgekeurd bij wet van 28 februari 1958 (B.S., 5 april 1958).

Zoals voor Belgisch onroerend goed, wordt in eerste instantie de verkoopwaarde in aanmerking genomen. De verkoopwaarde zal evenwel alleen weerhouden worden indien deze waarde duidelijk blijkt uit akten en bescheiden die rechtstreeks betrekking hebben op de betreffende onroerende goederen en die zonder enige betwisting de verkoopwaarde ervan vaststellen ten tijde van het overlijden. Aldus zal als geldige akte weerhouden worden de verkoopakte kort voor of na het overlijden, voor zover deze waarde door de buitenlandse administratie weerhouden werd voor het heffen van de lokale overdrachtsbelasting of de door de buitenlandse administratie aanvaarde aangifte van nalatenschap ingediend in het buitenland of een in het buitenland wettelijk gereguleerde schatting van de onroerende goederen. Een gewone schatting van het onroerend goed door een lokale onroerend goed expert of een akte van verdeling zal niet als een geldig akte of bescheiden aanvaard worden.

Indien er een duidelijke aanduiding uit akten en bescheiden ontbreekt zal er beroep gedaan worden op de huurwaarde. De belastbare waarde wordt dan vastgesteld op 20 maal de jaarlijkse opbrengst van een gebouwd onroerend goed en op 30 maal de jaarlijkse opbrengst van een ongebouwd onroerend goed.

Onder jaarlijkse opbrengst verstaat met de bruto opbrengst van het onroerend goed. De aan de huurder of pachter opgelegde lasten, die in principe ten laste komen van de verhuurder moeten bij de bruto opbrengst gevoegd worden.

Deze waarderingsregel kan enkel weerhouden worden indien het buitenlands onroerend goed daadwerkelijk verhuurd of verpacht wordt. Deze waarderingsregel kan niet gebruikt worden door te verwijzen naar een huurwaarde.

De belastbare waarde mag ten slotte in geen geval lager zijn dan de waarde die tot grondslag heeft gediend voor de heffing van de successiebelasting in het buitenland. In de praktijk zal in de Belgische aangifte van nalatenschap meestal verwezen worden naar de heffinggrondslag van de buitenlandse successiebelasting.

## Lijst van de landen waarmee België een dubbelbelastingverdrag heeft afgesloten.

Zie hierbijgevoegd

### Bibliografie

- Modèle de convention fiscale concernant le revenu et la fortune, 1992.  
Rapport du comité des affaires fiscales de l'OCDE,  
of Engelse uitgave:  
Model Tax Convention on Income and on Capital, 1992;
- Richtlijnen inzake transferprijzen voor multinationale ondernemingen en voor belastingadministraties;  
OESO rapport van 27 juli 1995.
- Algemeen Commentaar van de Overeenkomsten tot het vermijden van dubbele belasting, afgekort Com.OV., Administratie der Belastingen.
- Vogel, K., Klaus Vogel, dopelbesteuerungsabkommen, 3<sup>rd</sup>. Edn., Munich 1996 en Engelse vertaling  
Klaus Vogel on Double Taxation Conventions, third edition 1997;  
Kluwer Law International.
- Joseph G., e.a., Het Belgisch International belastingrecht in ontwikkeling. Nieuwe wegen voor het Belgisch International belastingrecht?  
Kluwer Rechtswetenschappen België, 1993.
- Peeters, B.,  
"Dubbelbelastingverdragen - Commentaar 1991" Deel A en B;  
Ced Samsom 1991
- Peeters, B., Belgisch fiscaal regime van inkomsten uit buitenlands onroerend goed, in Fiscaal praktijkboek 93-94 Internationaal, Maeckelbergh, W. (ed.), Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen België, 1994, 1-21
- Daumerie, G.,  
"Bijzondere aspecten van de door België recent ondertekende overeenkomsten tot voorkoming van de dubbele belasting van inkomsten", Bull. Bel., 526, p. 235.
- Fiskoloog Internationaal (maandelijks), Uitgeverij Biblo NV, Kalmthout
- Haelterman A., e.a. Determination de l'assiette de l'impôt sur les biens immobiliers, in Cahiers fiscal International, IFA Seminar Barcelona 1991, Volume L XXVI a.
- Hinnekens L., Fiscale kwalificatievragen in verband met buitenlandse commerciële en burgerlijke vennootschappen en rechtspersonen met onroerend goed in België, in Liber Amicorum Lagae, Diege, Ced Samsom, 1998, 361.
- Haelterman H., Fiscale transpiratie Theorie en Praktijk in België, 1992, Biblo, Kalmthout.

- Van Keirsbilck H., Belgium Tax Treatment of General Partnerships: A Landmark Court Decision, European Taxation , 1998, 249.
- De Broe L., en Werbrouck J., Kroniek internationaal belastingrecht, TRV (jaarlijks), Uitgeverij Biblo NV Kalmthout.
- Dierckx, Frank, Internationale fiscale aspecten van onroerend goed investeringen, in “Onroerend goed als beleggingsinstrument – juridische en fiscale aspecten”, Larcier, 2003, p.327 ev.
- De Broe L., International Tax Planning and Prevention of Abuse, IBFD, Volume 14, doctorial Series, 2008
- Van Heuverswyn Pierre, Internationale fiscaliteit, deel 4, Investeren in buitenlands onroerend goed, Standaard Uitgeverij, 1999.  
In dezelfde reeks Internationale Fiscaliteit
  - Deel 1: Algemene principes van de internationale fiscaliteit, Van Heuverswyn P., Standaard Uitgeverij, 1998.
  - Deel 2: Zaken doen in het buitenland, Van Heuverswyn P., Standaard Uitgeverij, 1998.
  - Deel 3: Internationale Groeps- en Holdingstructuren, Van Heuverswyn P., Standaard Uitgeverij, 1998.
  - Deel 5: Internationale salariëring, Van Heuverswyn P., Standaard Uitgeverij, 1999.
  - Deel 6: Belastingparadijzen en internationale tax planning, Van Heuverswyn P., Standaard Uitgeverij, 2000.
  - Deel 7: Internationale uitwisseling van inlichtingen en bankgeheim, Van Heuverswyn P., Standaard Uitgeverij, 2000.