

De valkuilen van buitenlandse (vakantie)woningen.

Fiscale en vastgoedrechtelijke aandachtspunten

Seminarie van 9 november 2010

Steeds meer Belgen beslissen om hun eigen stukje buitenlands paradijs te kopen om er familie en vrienden te ontvangen of om er op termijn misschien definitief naartoe te verhuizen ... Maar daardoor stijgt helaas ook het aantal Belgen wiens droom brutaal uiteenspat wanneer ze een buitenverblijf hebben gekocht waar nadien allerlei mis mee blijkt te zijn en/of wanneer ze nadien de fiscale rekening van hun aankoop gepresenteerd krijgen.

Vaak ligt een gebrek aan informatie en onvoldoende begeleiding aan de basis van de problemen. Tijdens deze studienamiddag leert u de valkuilen bij de aankoop van een buitenlandse (vakantie)woning te herkennen en erop in te spelen. De belangrijkste Belgische én buitenlandse fiscale aandachtspunten bij de verwerving van een (vakantie)woning in Frankrijk, Spanje, Portugal, Italië, Zuid-Afrika en Turkije worden behandeld. Zo kunt u of uw klant zorgeloos genieten.

Programma

1. Wat mag u verwachten van uw lokale buitenlandse adviseur of notaris? In welke mate kan de rol van buitenlandse adviseurs of notarissen verschillen van Belgische adviseurs of notarissen? Hoe werkt bv. de informatieplicht van een buitenlandse notaris in de praktijk?

2. Hou rekening met zowel de Belgische als de buitenlandse regelgeving.

Denk niet dat enkel de Franse of Italiaanse wetgeving van belang is omdat uw (vakantie)woning in Frankrijk of Italië ligt. Op fiscaal vlak moet u immers ook rekening houden met de Belgische wetgeving. Wat bijvoorbeeld met successierechten?

Een goede successieplanning speelt dan ook in op de Belgische en de buitenlandse wetgeving.

3. Pas Belgische technieken niet zomaar toe in het buitenland.

De gesplitste aankoop van een woning voor het vruchtgebruik door de ouders en voor de blote eigendom door de kinderen, is in België een klassieke manier van planning. Pas dergelijke technieken echter niet zomaar toe op uw buitenlands (vakantie)huis. De fiscale gevolgen van dergelijke - voor ons klassieke - technieken, zijn in het buitenland immers niet noodzakelijk dezelfde als die in België. Door bij de verwerving van uw buitenlandse (vakantie)woning een Belgische techniek zomaar over te nemen, kunt u wel eens voor erg dure verrassingen komen te staan. Pas op met bepaalde technieken die in het buitenland populair zijn en die door buitenlandse adviseurs soms worden aangeraden zonder rekening te houden met de gevolgen in België. Zo bestaat er discussie over de fiscale gevolgen in België van het aanhouden van een Franse (vakantie)woning via een Franse SCI (société civile immobilière), nochtans een vaak gebruikte structuur in Frankrijk.

4. Denk niet enkel aan de oriëntatie van uw tuin of zwembad.

Informeer vooraf goed naar alle aspecten van uw buitenlands vastgoed. Is de bouwvergunning in orde? Zijn er nog andere vergunningen vereist? Welke belastingen ben ik allemaal verschuldigd? Welke formaliteiten moet ik naleven? Tal van vragen waarop u het best het antwoord kent voor u de aankoop van uw dromen doet.

Spreker :

Wim Vermeulen, specialist vastgoedfiscaliteit, Cazimir Advocaten.