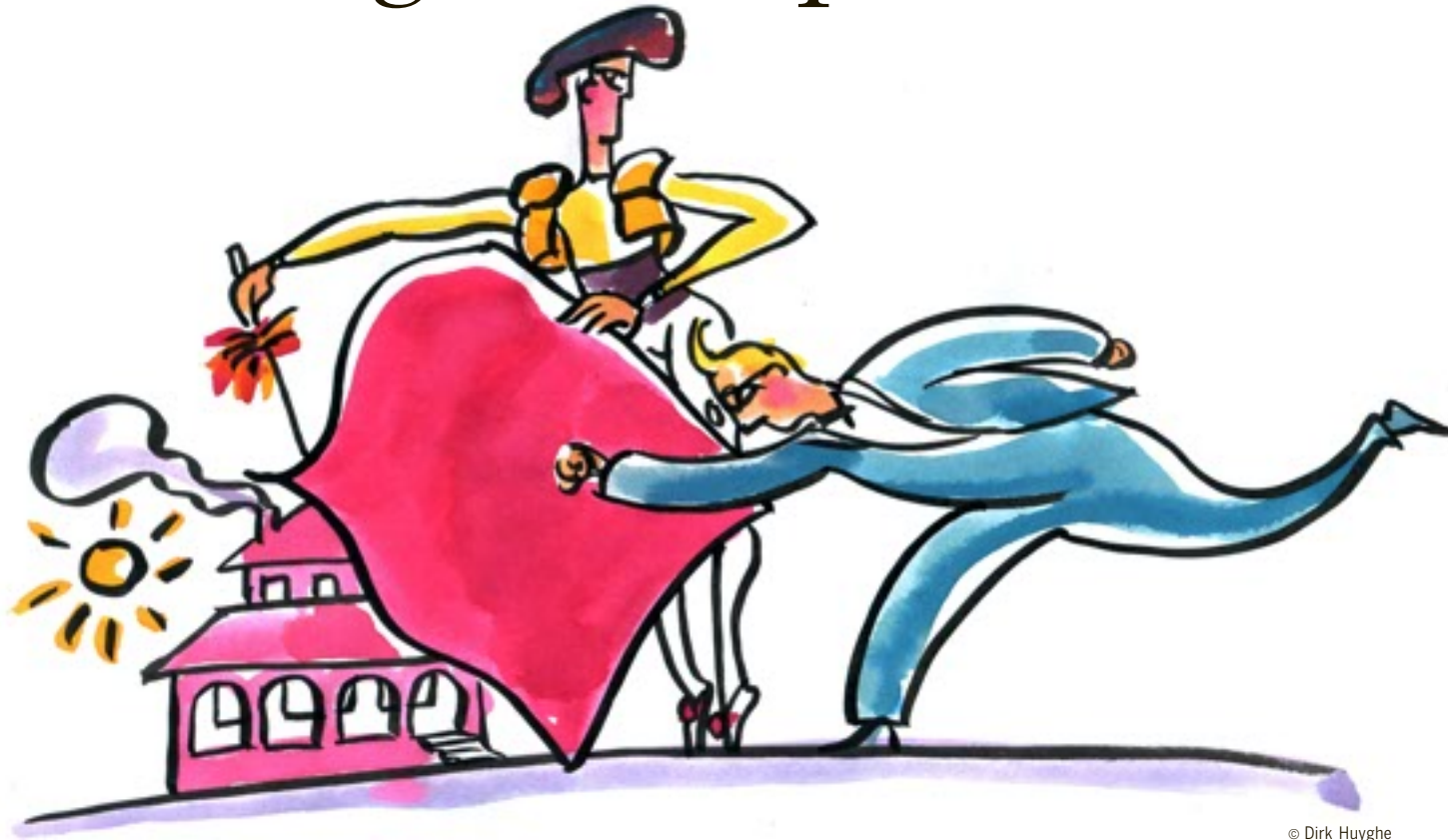


UW GELD & UW LEVEN

DE BELASTING OP UW SPAANSE VILLA

Spaanse vastgoedcrisis lokt Belgische spaarders



© Dirk Huyghe

FRIDA DECEUNYNCK

De Spaanse vastgoedprijzen zijn in vrije val. In vergelijking met de piekniveaus van 2007 zijn de prijzen al nagenoeg met de helft gedaald. Dat lokt jaar na jaar meer buitenlandse koopjesjagers naar de Spaanse costa's. Vorig jaar tekenden buitenlandse investeerders liefst voor 21,4 % van de Spaanse vastgoedaankopen. Ook in ons land zit de interesse voor Spaans vastgoed stevig in de lift: in 2013 kochten Belgen vijf keer zoveel Spaanse woningen als in 2008. Daarmee zijn wij – na de Britten, de Fransen, de Russen en de Duitsers – de vijfde buitenlandse vastgoedkoper geworden in Spanje. In verhouding tot ons bevolkingsaantal staan we zelfs op de eerste plaats.

Kopen voor verhuur

Dat Spaans vastgoed zo'n sterke aantrekkingskracht uitoefent op Belgische spaarders heeft niet alleen te maken met de gedaalde vastgoedprijzen, maar ook met onze rijk gevulde spaarpotten. 'Behalve de nieuwkomers worden ook mensen die al een Spaanse woning bezitten aangetrokken door de sterk gedaalde prijzen', merkt Dany De Decker, partner bij Baker Tilly Belgium, op. 'Zij zijn op zoek zijn naar een bijkomend eigendom in Spanje, louter voor de verhuur.' 'Aan particulieren en ondernemers die zich in Spanje willen vestigen of er een tweede verblijf willen kopen, bieden wij een globale begeleiding aan', vertelt De Decker, die ruim vijftien jaar ervaring heeft op dit vlak. 'We bekijken alle aspecten die bij de investering komen kijken, gaande van de Spaanse en de Belgische fiscaliteit tot successieplanning en boekhoudkundige verplichtingen. Dat is belangrijk, want de Spaanse fiscus treedt steeds beter en gericht op en wis-

Wie eraan denkt te investeren in Spaans vastgoed, moet de inkomsten daarvan in Spanje en België aangeven.

selt ook informatie uit met ons land.'

Spaanse fiscus is streng

'De Spaanse vastgoedfiscaliteit is vrij aantrekkelijk voor buitenlanders', stelt De Decker vast. 'Dat is een doelbewuste keuze om buitenlandse investeerders niet af te schrikken. Dat neemt echter niet weg dat buitenlanders wel geacht worden correct hun onroerende inkomsten te melden en hun belastingen te betalen. Voor verhuurd vastgoed moeten de werkelijke huurinkomsten worden aangegeven na aftrek van de kosten die gemaakt werden om deze inkomsten te verwerven. Voor niet-verhuurde woningen is dat een fictief inkomen, berekend op de kadastrale waarde van de woning. Dit wordt streng gecontroleerd: de fiscus stuurt zelfs ambtenaren op pad om

te verifiëren of alles correct wordt aangegeven.'

'Voor vermogens van minimaal 700.000 euro is er ook vermogensbelasting verschuldigd', vervolgt De Decker. 'Deze drempel ligt weliswaar vrij hoog, maar wie meerdere bezittingen heeft in Spanje moet toch oppassen. Het is de totale net-waarde van alle Spaanse bezittingen samen, inclusief de tegoden die men eventueel aanhoudt op Spaanse rekeningen, die bepalend is voor deze grens.'

Belgische aangifte

Bezit u als Belgische rijksinwoner een eigendom in Spanje, dan moet u uw Spaans onroerend inkomen daarnaast ook aangeven op uw Belgische belastingaangifte. 'Volgens de Belgische wet moeten de "bruto huurinkomsten" worden aangegeven', legt De Decker uit. 'Dat zijn de

huurinkomsten die men zou kunnen krijgen als de woning een heel jaar wordt verhuurd, zelfs al is er in werkelijkheid van verhuur geen sprake. Dit inkomen wordt in België vrijgesteld van belasting, zij het met progressievoorbehoud. Dit laatste zorgt ervoor dat er in België toch vaak bijkomende belasting wordt betaald door de eigendom die men in Spanje heeft.'

Verhuizing naar Spanje

'Soms stellen mensen me wel eens de vraag of het een goed idee is om hun officiële verblijfplaats naar Spanje over te brengen om aan de Belgische aangifteplicht te ontsnappen. Maar dat is alleen mogelijk als men ook effectief naar Spanje verhuist en daar zijn economische belangen vestigt. Dat wordt gecontroleerd aan de hand van de facturen van nutsvoorzieningen, doktersbezoeken, enzovoort. Wordt de verhuizing fiscaal aanvaard, dan moeten eigenaars er bovendien rekening mee houden dat ze dan ook in Spanje worden belast op hun inkomsten. Voor diverse types van inkomsten is dat niet interessant. Zo kent Spanje, in tegenstelling tot ons land, bijvoorbeeld geen belastingvermindering voor vervangingsinkomsten.'

Lening afsluiten om belasting te besparen

'Er zijn wel andere mogelijkheden om de Belgische belasting op de Spaanse eigendom te verlichten', aldus De Decker. 'Zo kan het bijvoorbeeld een goed idee zijn om een lening af te sluiten voor de aankoop. De betaalde rentelasten mogen afgetrokken worden van de belastbare bruto huurwaarde en de kapitaalaflossingen kunnen onder de huidige fiscaliteit recht geven op de belastingvermindering voor het langetermijnsparen.'

Moeten mijn kinderen successierechten betalen op mijn Spaanse buitenverblijf?

Ja, als zij later uw Spaanse buitenverblijf erven, moeten zij dat zowel in Spanje als in eigen land aangeven. Werd alles correct aangegeven, dan mag de Spaanse successiebelasting wel afgetrokken worden van de Belgische successierechten op het buitenverblijf om dubbele belasting te vermijden.

Let wel op: deze aftrekbaarheid geldt niet voor roerende tegoden die u aanhoudt in Spanje, zoals rekeningtegoeden en beleggingen. Daarop betaalt u zowel in Spanje als in België de volle pot aan successierechten. Niet te veel geld aanhouden op uw Spaanse rekening is dus de boodschap. (fdc)



Beleggen in studentenkoten

De onafhankelijke vastgoed-specialist Quares – vooral bekend van de beursgenoteerde vastgoedbevak Qrf – laat vanaf juni weer nieuwe inschrijvingen toe in haar private Quares Student Housing Fund. Het fonds begint daarmee aan zijn derde kapitaalronde. Het geld van de vorige emissies werd geïnvesteerd in twee Brusselse studentenresidenties, Kothouse en Van Orley. Daarmee heeft het fonds nu zo'n 120 koten in portefeuille. 'Het einddoel is een vastgoedportefeuille op te bouwen van circa 500 studentenkamers', legt Herman Du Bois, topman van Quares, uit. 'Daartoe onderzoeken we momenteel ook projecten in Luik, Antwerpen en Gent. Het investeringsprogramma voorziet dat we de komende anderhalf jaar nog twee of drie keer de markt zullen opgaan om kapitaal op te halen, zodat we tegen eind 2015 onze groeiambities kunnen realiseren.'

Instapdrempel

De nakende kapitaalmissie zal, net zoals de vorige, de vorm van een private plaatsing krijgen. In mensentaal: een instapdrempel van minimum 100.000 euro wordt gehanteerd. Als belegger kunt u daarbij kiezen tussen een investering in aandelen of in obligaties. Voor de obligaties is een vast jaarlijks couponrendement van 4,5 % voorzien en een terugbetaling tegen de uitgifteprijs in 2020. Kiest u voor aandelen dan zal u geen jaarlijks dividend ontvangen, maar worden de huuropbrengsten gekapitaliseerd. In 2020 is de liquidatie van het fonds voorzien en worden de huurinkomsten mee uitgekeerd onder de vorm van een meerwaarde. De term meerwaarde moet wel met voorzichtigheid worden gehanteerd: als de liquidatiewaarde in 2020 tegenvalt, zijn ook minwaardes niet uitgesloten. Maar dat is uiteraard niet de bedoeling: als alles volgens plan verloopt, mikt Quares op een totaal rendement van 6,5 % per jaar. Beleggers die hopen met deze belegging ook een oplossing te hebben voor het huisvestingsprobleem van hun studerende kinderen zijn met het Quares Student Housing Fund niet aan het juiste adres. Noch aan de obligaties, noch aan de aandelen is een bewoningsrecht gekoppeld. Daartegenover staan wel andere voordelen, zoals risicospreiding en een professioneel beheer. (fdc)