



NIEUWSBRIEF

BELGIUM-HOLLAND COUNTRY DESK

JULI 2025

Editoriaal

Beste lezer,

In deze editie van onze Belgium-Holland Country Desk nieuwsbrief staan we in eerste instantie stil bij de uitdagingen van Belgische inwoners in relatie tot hun uit Nederland genoten pensioenen.

Zo zoomen we in op:

- het arrest van het Hof van Cassatie van september 2024 dat een einde stelt aan de jarenlange discussies met de Belgische fiscus omtrent **de belastbaarheid van de korting genoten door Nederlandse DGA's** bij de afkoop van hun pensioen in eigen beheer,
- het standpunt van de Nederlandse Belastingdienst i.v.m. **de toepassing van de 25.000 EUR-grens voor Nederlandse pensioenen** bij migratie van Nederland naar België.

Verder belichten we aan de hand van een voorbeeld **de verschillen in fiscale behandeling van het aankopen, houden en verkopen van een (vakantie)woning** over de grens in België en Nederland.

Tot slot kom je meer te weten over **de grensoverschrijdende toepassing van de Nederlandse kleineondernemingsregeling (KOR)** sinds begin dit jaar. Onder de nieuwe EU-KOR kan deze interessant zijn voor ondernemers in relatie tot particulieren en/of ondernemers zonder recht op aftrek van de btw.

Veel leesplezier

Nancy Slegers

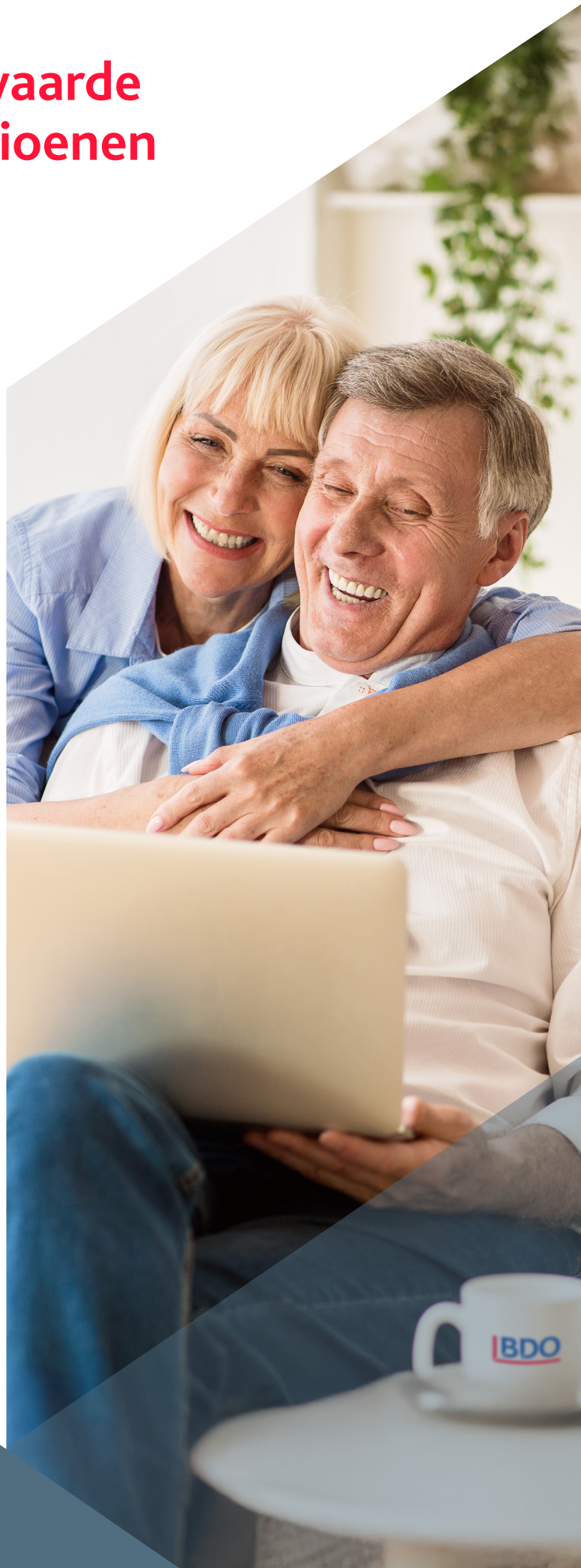
INHOUDSTAFEL

Editoriaal	2
Korting op de afkoopwaarde van Nederlandse pensioenen in eigen beheer - Belgische fiscus legt zich neer bij cassatie-arrest	3
Kennisgroepstandpunt Nederlandse belastingdienst - Toepassing 25.000 EUR-grens in pensioenartikel Verdrag Nederland-België in migratiejaar	6
Aankoop van vastgoed over de grens – fiscale behandeling	10
1. Deel 1: Als Belgisch inwoner een vakantiewoning kopen in Nederland	10
2. Deel 2: Als Nederlands inwoner een vakantiewoning kopen in België	11
Grensoverschrijdende toepassing van de Nederlandse kleineondernemingsregeling (KOR)	18

Korting op de afkoopwaarde van Nederlandse pensioenen in eigen beheer

Belgische fiscus legt zich neer bij cassatie-arrest

Sinds 1 juli 2017 kunnen Nederlandse directeur-groootaandeelhouders (DGA's) aanvullende pensioenen niet meer in eigen beheer (d.i. op balans) opbouwen. Dit als gevolg van de Nederlandse wet 'Uitfasering pensioen in eigen beheer en overige pensioenmaatregelen' die op 1 april 2017 inwerking trad.



Voor de aanvullende pensioenen die al in eigen beheer werden opgebouwd werd een overgangsregeling uitgewerkt. Naar aanleiding hiervan had de DGA de keuze om dit pensioen ofwel:

- Vóór 1 januari 2020 af te kopen met een korting op de belastbare grondslag;
- Vóór 1 januari 2020 om te zetten naar een Nederlandse oudedagsverplichting (ODV);
- Te bevriezen, waarbij de al opgebouwde pensioenen onaangeroerd blijven.

De omzetting van het pensioen in eigen beheer naar een Nederlandse oudedagsverplichting of de bevrozing van de al opgebouwde pensioenen heeft geen verdere gevolgen op grond van het belastingverdrag tussen Nederland en België voor een in België wonende DGA.

De afkoop van een nog niet-ingegaan DGA-pensioen waarbij in Nederland een korting van 34,5% werd toegekend op de belastbare grondslag daarentegen heeft de voorbije jaren tot veel discussie geleid met de Belgische belastingadministratie.

Behandeling van de afkoop

Op basis van artikel 18 §3 van het dubbelbelastingverdrag afgesloten tussen België en Nederland, mag de bronstaat, Nederland, belasting heffen op een pensioenuitkering of soortgelijke beloning, die geen periodiek karakter heeft en die uitbetaald wordt vóór de datum waarop de uitkering normaal zou ingaan.

Op grond van artikel 23 §1 a) van het dubbelbelastingverdrag moet België de inkomsten die door het verdrag in Nederland belast zijn, vrijstellen van belasting met toepassing van het progressievoorbehoud.

De korting op de belastbare grondslag die de DGA kon genieten bij afkoop van het pensioen werd niet daadwerkelijk belast in Nederland. Naar aanleiding hiervan heeft de Belgische fiscus in de afgelopen jaren massaal getracht de korting op de belastbare grondslag van deze pensioenen in België toch belastbaar te stellen tegen het progressief tarief. Volgens hen mag de belastingvrijstelling slechts worden toegepast indien er effectief belasting betaald werd in Nederland over dat inkomen. Deze positie van de Belgische fiscus had vele fiscale procedures tot gevolg.

Cassatievoorziening ingesteld door Belastingadministratie

Een laatste wapenfeit van de fiscus betreft de indiening van haar voorziening in Cassatie tegen het arrest van het Hof van beroep te Antwerpen van 6 juni 2023. Hierin oordeelde het Hof dat België een volledige vrijstelling met progressievoorbehoud moet toekennen, dus ook voor het bedrag van de Nederlandse korting.

In de voorziening in Cassatie argumenteerde de fiscus enerzijds dat de term "belast" op basis van het dubbelbelastingverdrag moet worden geïnterpreteerd en niet op basis van het Belgische interne recht. Anderzijds moest er volgens de Belgische fiscus rekening gehouden worden met iedere latere tot stand gekomen overeenstemming tussen partijen m.b.t. de uitlegging van het verdrag of de toepassing van zijn bepalingen.

Ondanks het feit dat de advocaat-generaal (AG) in eerste instantie stelde dat de cassatievoorziening makkelijk zou kunnen worden afgewezen ingevolge eerdere cassatierechtspraak o.b.v. de zogenaamde "exemption vaut impôt"-leer ("zijn belast" betekent dat het inkomen zijn normaal belastingregime heeft ondergaan, zelfs als dat ertoe leidt dat het vrijgesteld is), voerde de AG nadien aan dat toch zou moeten besloten worden tot een inwilliging van de cassatievoorziening o.b.v. de autonome tekst van het dubbelbelastingverdrag. Zo stelde de AG dat België en Nederland bij de totstandkoming van het artikel 23 (dat regelt hoe dubbele belasting moet worden voorkomen) uitdrukkelijk zijn afgeweken van het OESO-modelverdrag door de term "zijn belast" te gebruiken i.p.v. de meer gangbare term "belastbaar". België en Nederland zouden volgens de AG met deze afwijking de bedoeling hebben gehad om niet enkel dubbele belasting maar ook niet-belasting te vermijden. Ze zouden ook meermaals aangegeven hebben dat met de term "zijn belast" wordt bedoeld dat het inkomen daadwerkelijk wordt belast.

Arrest Hof van Cassatie van 6 september 2024

Het Hof van Cassatie is de conclusie van de advocaat-generaal echter niet gevolgd en heeft op 6 september 2024 een arrest gevelde waarin zij oordeelt dat uit de context van het Belgisch-Nederlands Dubbelbelastingverdrag niet volgt dat de uitdrukking "zijn belast" in artikel 23, § 1, a), moet worden begrepen als "effectief belast".

Volgens het Hof van Cassatie moet, naar Belgisch recht, een inkomen worden beschouwd als belast in het buitenland wanneer het onderworpen werd aan zijn normale belastingregeling in het land van herkomst, zelfs als dat ertoe leidt dat het vrijgesteld is ("exemption vaut impôt-leer" - zoals het geval bij de toepassing van de "kortingsregeling" in Nederland). Met andere woorden: volgens het Hof van Cassatie mag België hier niet opnieuw belasting over heffen.

De fiscus legt zich uiteindelijk neer bij het arrest van het Hof van Cassatie

De Belgische fiscus heeft zich inmiddels neergelegd bij voormelde rechtspraak. Wellicht werd deze beslissing beïnvloed door de gewijzigde formulering van het vrijstellingsartikel in het nieuwe tussen België en Nederland gesloten dubbelbelastingverdrag waarbij gesteld wordt dat België inkomstenbestanddelen moet vrijstellen van belasting, maar enkel voor zover deze effectief in Nederland belast zijn.

Een inkomen is effectief belast in Nederland als dat inkomensbestanddeel in Nederland aan de belasting is onderworpen en geen vrijstelling van toepassing is. Een inkomen wordt dus niet als een "effectief belast" inkomen beschouwd wanneer de belastingregeling in Nederland in een niet-belasting of in een belastingvrijstelling voorziet. Mocht deze formulering reeds in het huidige verdrag opgenomen zijn, had België de korting op de belastbare grondslag van het pensioen niet moeten vrijstellen aangezien dit niet daadwerkelijk belast werd in Nederland.

Uit het feit dat de terminologie in het toekomstige verdrag expliciet werd gewijzigd zou dan kunnen afgeleid worden dat het huidige verdrag anders moet worden uitgelegd en dus geen effectieve belasting in Nederland vereist om in België de vrijstelling te kunnen toepassen.

Mocht je in dit kader nog een bezwaarprocedure hangende hebben en nog geen voorstel tot akkoordverklaring ontvangen hebben, kan het aangewezen zijn om hiervoor contact op te nemen met de behandelende ambtenaar. Ook indien een akkoordverklaring ontvangen wordt is het van belang om na te gaan of de vrijstelling met progressievoorbehoud correct wordt toegepast.

Charlotte Lemahieu,
Manager (BDO België)



Kennisgroepstandpunt Nederlandse belastingdienst

Toepassing 25.000 EUR-grens in pensioenartikel Verdrag Nederland-België in migratiejaar

De Belastingdienst maakt sinds enige tijd kennisgroepstandpunten openbaar op een speciaal daarvoor bestemde website van de Belastingdienst. De Belastingdienst streeft daarmee naar meer transparantie in de uitvoering. Onlangs is een nieuw standpunt gepubliceerd over toepassing van de 25.000 EUR-grens in het pensioenartikel van het tussen Nederland en België gesloten dubbelbelastingverdrag (hierna: Verdrag) in een migratiejaar. De vraag die aan de orde komt is hoe de 25.000 EUR-grens moet worden uitgelegd in een migratiesituatie.



De afgelopen jaren is de belastingheffing over het in Nederland opgebouwde pensioen voor Nederlandse gepensioneerden die in België wonen, zoals ook al aan bod kwam in het vorige artikel, regelmatig onderwerp van discussie geweest.

In dit artikel lichten we de voorwaarden van het pensioenartikel in het Verdrag en het belang van dit kennisgroepstandpunt voor de praktijk nader toe.

Belastingheffing op grond van het Belastingverdrag

Overeenkomstig artikel 18 van het Verdrag is de woonstaat in beginsel heffingsbevoegd over pensioenen. Dit betekent dat Nederlandse pensioenen, die worden uitgekeerd aan inwoners van België, in principe belastbaar zijn in België (woonland). In artikel 18 wordt echter geregeld dat de bronstaat (Nederland) mag heffen als samengevat cumulatief is voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. In de opbouwfase zijn de pensioenpremies in het verleden bij het bepalen van het in Nederland belastbare inkomen in aftrek gebracht dan wel anderszins in Nederland is de pensioenopbouw fiscaal gefaciliteerd geweest;
2. De pensioenuitkeringen zijn in België niet tegen het progressieve tarief belast of worden voor minder dan 90% in de belastingheffing betrokken;
3. De jaarlijkse uitkeringen die voldoen aan (1.) en (2.) bedragen meer dan 25.000 EUR bruto per jaar.

Indien aan minstens één voorwaarde niet is voldaan, zijn de Nederlandse pensioenen belast in België (woonland). Als België heffingsbevoegd is over het pensioen, kan bij de Nederlandse Belastingdienst om een vrijstelling van inhouding van loonheffingen worden verzocht.

Fiscaal regime in België van Nederlandse pensioenen

Onder voorwaarden worden de Nederlandse pensioenen fiscaal gunstiger belast in België. In dat geval worden niet de daadwerkelijke ontvangen bruto pensioenuitkeringen belast, maar zijn de pensioenuitkeringen slechts belastbaar als roerend inkomen. Het pensioeninkomen wordt forfaitair vastgesteld op 3% van het (pensioen)kapitaal. De uitkomst hiervan is vervolgens tegen een afzonderlijk tarief van 30% belast. Het pensioen wordt dan belast als een lijfrente wat inhoudt dat België slechts beperkt belasting heft. Dit gedeelte is dan niet tegen het progressieve tarief belast in België (voorwaarde 2).

Deze fiscaal gunstige taxatie in België is enkel mogelijk indien het premies betreft die tot 2004 werden gestort in een Nederlandse pensioenregeling die in het individueel en definitief verworven voordeel van de werknemer werden betaald. Deze gunstige taxatie leidt echter wel vaak tot discussies met de Belgische belastingadministratie. Deze is namelijk de mening toegedaan dat dergelijke pensioeninkomsten integraal belastbaar zijn in België tegen de progressieve tarieven.

Hoewel de Belgische belastingadministratie vaak wordt teruggefloten door de Belgische rechtbanken en hoven, blijft zij dit standpunt toepassen.

In de mate dat de uitkering staat voor premies die vanaf 2004 werden gestort, is de uitkering in de regel belast aan de progressieve belastingtarieven in België, waardoor voorwaarde 2 niet langer voldaan is. In dit geval zal de belastingheffing steeds in België plaatsvinden.

Kennisgroepstandpunt over toepassing van de 25.000 EUR-grens in een migratiejaar

In het kennisgroepstandpunt (KG:041:2024:20 Verdrag NL - BEL, pensioenartikel, 25.000 EUR-grens in migratiejaar) komt de vraag aan de orde of de hiervoor genoemde 25.000 EUR-grens in een migratiejaar moet worden getoetst op basis van het totaalbedrag aan pensioen genoten in het kalenderjaar of slechts op basis van het bedrag aan pensioen genoten in de buitenlandse periode binnen het kalenderjaar.

De Belastingdienst schetst in het kennisgroepstandpunt het volgende voorbeeld:

Belanghebbende is van 1 januari tot 1 juli woonachtig in Nederland (hierna: de binnenlandse periode). Van 1 juli tot en met 31 december is hij woonachtig in België (hierna: de buitenlandse periode). In het kalenderjaar ontvangt hij 40.000 EUR pensioen uit Nederland (in privaatrechtelijk dienstverband opgebouwd), waarvan 20.000 EUR is genoten in de binnenlandse periode en 20.000 EUR is genoten in de buitenlandse periode. Het pensioen is in het verleden volledig gefacilieerd opgebouwd in Nederland en wordt in België onvoldoende in de belastingheffing betrokken. Vaststaat dat het pensioen (ook) in de buitenlandse periode een Nederlandse bron van inkomen vormt.

Aan de voorwaarden 1 en 2 uit het pensioenartikel van het Verdrag, zoals hiervoor beschreven, wordt in casu voldaan.

De vraag is of Nederland het pensioen dat is genoten in de buitenlandse periode (oftewel de Belgische periode) mag belasten op grond van Verdrag?

Volgens het standpunt van de kennisgroep dient de 25.000 EUR-grens te worden getoetst op basis van het brutobedrag aan pensioen dat enkel is genoten in de buitenlandse periode (in casu betreft dit een bedrag van bruto 20.000 EUR). In dit geval mag Nederland het pensioen dat is genoten in de buitenlandse periode niet belasten. Het bedrag aan pensioen dat is genoten in de buitenlandse periode ligt namelijk onder 25.000 EUR-grens.

Dit was anders geweest als getoetst zou moeten worden aan de hoogte van het pensioen genoten in het kalenderjaar, in casu een brutobedrag aan pensioen van 40.000 EUR. Dan had Nederland wel heffingsrecht gehad over het pensioen genoten in de Belgische periode omdat de 25.000 EUR-grens zou zijn overschreden.

Tot op heden heeft de Belgische belastingadministratie nog geen repliek gegeven op het standpunt dat genomen werd door de Nederlandse belastingadministratie. Echter aangezien deze interpretatie van de Nederlandse belastingadministratie niet nadeliger maar zelfs gunstiger is voor de Belgische administratie, verwachten wij dat België dit advies gewoon gaat volgen. Door slechts rekening te houden met een pro rata van het ontvangen bedrag aan pensioen, zal de 25.000 EUR-grens minder snel overschreden worden waardoor België heffingsbevoegd blijft.



Belang voor de praktijk

Met de 25.000 EUR-grens hebben Nederland en België ervoor gekozen de bronstaatheffing niet van toepassing te laten zijn op kleine pensioenen. De 25.000 EUR-grens dient te voorkomen dat voor relatief kleine bedragen belastingaangifte zou moeten worden gedaan in de bronstaat. Bij het sluiten van het Verdrag en de toelichtingen hierop is niet specifiek rekening gehouden met een migratiesituatie als de onderhavige.

Naar onze mening biedt dit kennisgroepstandpunt een welkome verduidelijking voor de praktijk over toepassing van de 25.000 EUR-grens in een migratiesituatie tussen Nederland en België. Kennisgroepstandpunten kunnen worden aangemerkt als beleid van de Nederlandse Belastingdienst. De standpunten geven uitleg aan wet- en regelgeving in een specifiek geval en zijn bindend voor de belastinginspecteur.

Wesley de Nijs,
Senior Manager (BDO Nederland) &
Charlotte Lemahieu,
Manager (BDO België)



Aankoop van vastgoed over de grens

Deel 1: Als Belgisch inwoner een vakantiewoning kopen in Nederland – fiscale behandeling

In dit artikel bespreken we de fiscale behandeling van de aankoop, het gebruik, de eventuele verkoop van een (vakantie)woning die gelegen is in Nederland door een Belgische inwoner.



Aankoop

Bij de aankoop van een bestaande woning, gelegen in Nederland, is er overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting voor woningen die niet worden gebruikt als eigen woning bedraagt 10,4%. Het tarief voor deze categorie woningen zal per 1 januari 2026 worden verlaagd naar 8%.

De overdrachtsbelasting is verschuldigd over de waarde in het economische verkeer van de woning. Wanneer de waarde in het economisch verkeer lager is dan de tegenprestatie, wordt overdrachtsbelasting geheven over de waarde van de tegenprestatie.

Bij de aankoop van een (bouw)kavel om er (later) een woning op te bouwen is er in plaats van overdrachtsbelasting, enkel 21% omzetbelasting verschuldigd. Onder voorwaarden kan de omzetbelasting geheel (bij volledige verhuur) of gedeeltelijk (bij combinatie van eigen gebruik en verhuur) worden teruggevorderd. Om te kwalificeren voor deze regeling moet aan specifieke voorwaarden worden voldaan.

Voorbeeld

Door het artikel heen gaan we uit van onderstaand voorbeeld.

Een belastingplichtige koopt in 2025 een vakantiewoning gelegen aan de Nederlandse kust met een waarde economisch verkeer van 500.000 EUR en een waarde van 500.000 EUR volgens de Wet waardering onroerende zaken, beter bekend als de WOZ-waarde. De belastingplichtige koopt deze vakantiewoning voor hetzelfde bedrag.

Dit geeft de volgende uitkomst bij de aankoop:

Waarde bezittingen	500.000 EUR
Overdrachtsbelastingtarief 2025	10,4%
Verschuldigde belastingssom aan overdrachtsbelasting	52.000 EUR

Bezit

Op basis van het dubbelbelastingverdrag gesloten tussen België en Nederland is België bevoegd om het inkomen van een onroerend goed gelegen in België te belasten. Nu de woning gekocht is gaan we verder in op de belastingheffing gedurende het bezit van de woning.

Op basis van het dubbelbelastingverdrag gesloten tussen Nederland en België is een woning die in Nederland gelegen is onderworpen aan de Nederlandse inkomstenbelastingheffing. De woning die wordt aangehouden als vakantiewoning zal doorgaans worden belast in box 3. De woning wordt in box 3 opgenomen tegen de waarde zoals vastgesteld volgens de WOZ-waarde. Indien de woning wordt verhuurd, kan er in sommige situaties sprake zijn van een verlaging van deze waarde (zie hierna onder verhuur).

De belastingdruk op Nederlands onroerend goed in box 3 is voor een aantal belastingplichtigen vanaf 2023 sterk gewijzigd ten opzichte van voorgaande jaren. Dit komt doordat tot en met 2022 de meest voordelige van de volgende berekeningen toegepast mocht worden als gevolg van de Wet rechtsherstel box 3:

1. Berekening voordeel uit sparen en beleggen volgens het schijventarief;
2. Berekening voordeel uit sparen en beleggen volgens de forfaitaire spaarvariant (Wet rechtsherstel box 3)

Vanaf 2023 is enkel de forfaitaire spaarvariant nog van toepassing. Nog steeds is het mogelijk om een beroep te doen op werkelijk rendement. Wanneer een belastingplichtige van mening is dat de daadwerkelijk genoten opbrengsten lager zijn dan de rendementsberekening volgens de forfaitaire spaarvariant dan kan de belastingplichtige zich op een berekening van het werkelijke rendement beroepen. Door de hoge waardeinstijgingen van (vakantie)woningen is het maar de vraag of de werkelijke opbrengsten daadwerkelijk lager hebben gelegen. Dit is enkel te beoordelen per omstandigheid an sich. Hier zullen wij niet nader bij stilstaan.

Voorbeeld

We gaan uit van een belastingplichtige met uitsluitend een onroerend goed met een (WOZ-)waarde van 500.000 EUR in box 3. We gaan ervan uit dat voor de aankoop geen lening werd gesloten. Dit geeft de volgende uitkomsten.

Waarde bezittingen	500.000 EUR
Af: heffingsvrij vermogen 2025	- 57.684 EUR
Saldo grondslag sparen en beleggen	442.316 EUR

Berekening voordeel uit sparen en beleggen volgens de forfaitaire spaarvariant (Wet rechtsherstel box 3)

(Rechten op) onroerende zaken in Nederland	500.000 EUR x 5,88% =	29.400 EUR
Heffingsvrij vermogen 2025	57.684 EUR x 5,88% =	3.402 EUR
Totaal forfaitair rendement beleggingen		25.998 EUR
Forfaitair voordeel uit sparen en beleggen volgens forfaitaire spaarvariant		25.998 EUR
Belastingtarief 36%		9.359 EUR

De forfaitaire spaarvariant volgt uit de Overbruggingswet box 3. Deze overbruggingswet is in ieder geval van toepassing tot en met 2027. De verwachting is dat hierna een nieuwe wet van kracht zal worden die heft op basis van werkelijk rendement. Voor de verdere toelichting op het wetsvoorstel vanaf 2028 verwijzen wij je door naar het eerder verschenen artikel 'Wijzigingen inkomstenbelasting Box 2 en Box 3.'

Actief bezit

Mocht een Belgische inwoner actief meerdere woningen in Nederland aankopen, verkopen en verhuren dan kan dit in specifieke situaties leiden tot progressieve belastingheffing over de verkoop- en verhuuropbrengsten in box 1. Op deze situatie gaan wij in dit artikel niet in, aangezien dit niet veelvuldig van toepassing is bij vakantiewoningen.

Verhuur

Indien de in Nederland gelegen woning wordt verhuurd door middel van een vast huurcontract en de huurder recht heeft op huurbescherming, kan er afhankelijk van de huurprijs een verlaging van de waarde in box 3 van kracht zijn. Dit effect noemen we de zogenaamde leegwaarderatio.

De vermindering van de waarde van de woning is afhankelijk van de ontvangen huuropbrengst aan het begin van het jaar vermenigvuldigd met twaalf in relatie tot de WOZ-waarde van de woning. Doordat we een forfaitair rendement kennen in box 3 worden de daadwerkelijke verhuurinkomsten niet belast. Slechts het bezit van de woning wordt belast op basis van veronderstelde inkomsten.

Verkoop

In tegenstelling tot het Belgische-belastingstelsel, worden eventuele behaalde verkoopwinsten niet direct in de Nederlandse belastingheffing betrokken. Deze opbrengst is verdisconteerd in het forfaitaire rendement in box 3. Met de mogelijke toekomstige aanpassingen in het box 3 stelsel, is de kans aannemelijk dat verkoopresultaten in de toekomst (naar verwachting vanaf 2028) wel in de box-3-heffing zullen worden betrokken.

Voorbeeld

Stel dat de woning aan de Nederlandse kust wordt verkocht. Bij de verkoop van een woning binnen box 3 wordt de daadwerkelijke behaalde winst niet in aanmerking genomen.

De verwachting is dat dit zal wijzigen bij de invoering van een nieuw wettelijk stelsel.

Aangifteplicht in België

Ondanks het feit dat voor inkomsten van de Nederlandse vakantiewoning (rendement, huur, meerwaarde) de belastingheffing o.b.v. de bepalingen van het tussen België en Nederland gesloten dubbelbelastingverdrag toekomt aan Nederland, het land waar het onroerend goed gelegen is, zullen de inkomsten van de Nederlandse vakantiewoning tevens moeten opgenomen worden in de Belgische aangifte personenbelasting.

Je zal bij aankoop/bezit van het onroerend goed in Nederland in België een aangifte moeten doen via MyMinFin. Na het indienen van de aangifte wordt o.b.v. de in de aangifte vermelde gegevens meteen een kadastraal inkomen toegekend dat je in je aangifte zal moeten vermelden rekening houdend met het aantal dagen bezit in het belastbaar tijdperk. Dit zal als basis dienen voor de berekening van het belastbaar onroerend inkomen (voor de berekening verwijzen we naar het volgende artikel onder titel Bezit punt 2). Het onroerend inkomen is vrijgesteld, maar wordt wel opgenomen in de belastingberekening voor het bepalen van het tarief op de in België belastbare inkomsten (vrijstelling met progressievoorbehoud).

Conclusie

Een vakantiewoning aan de Nederlandse kust klinkt ontspannend, echter is de fiscale uitwerking op z'n zachtst gezegd wat minder rustgevend. De fiscale behandeling van een vakantiewoning is ingewikkeld. Of het nu gaat om de belastingheffing van een box 3 bezitting, een schenking (waarop we in een volgend nummer verder op in zullen gaan) of een aankoop er liggen diverse fiscale gevolgen op de loer.

Annick van den Oudenrijn, Senior Consultant



Aankoop van vastgoed over de grens

Deel 2: Als Nederlands inwoner een vakantiewoning kopen in België – fiscale behandeling

Ben je als Nederlands fiscaal inwoner van plan een (vakantie)woning in België aan te kopen? In dit artikel lichten we de fiscale gevolgen toe aan de hand van volgend voorbeeld: de aankoop van een appartement in Knokke, België, met een aankoop prijs van 500.000 EUR. Wat zijn de kosten en belastingen waarmee je rekening moet houden bij aankoop, bezit, verhuur en verkoop van deze woning?



Aankoop

De aankoop van een onroerend goed in België is onderworpen aan registratierechten. Het tarief van registratierechten is afhankelijk van de regio waarin het onroerend goed gelegen is en de bestemming van het onroerend goed.

- Vlaanderen: het standaardtarief bedraagt 12%.
- Wallonië: het standaardtarief bedraagt 12,5%.
- Brussel: het standaardtarief bedraagt 12,5%

Graag vermelden we toch even dat in bepaalde gevallen, bijvoorbeeld indien de woning in België zou aangewend worden als eigen woning, onder strikte voorwaarden bij aankoop een verlaagd tarief van de registratierechten van toepassing kan zijn. Voor een eigen woning in Vlaanderen 2% i.p.v. 12%, voor de aankoop van de enige eigen woning in Wallonië 3% i.p.v. 12,5%, voor de enige gezinswoning in Brussel geldt een vrijstelling/abattement van 200.000 EUR.

Bij aankoop van een nieuwbouwwoning in België kan 21% btw van toepassing zijn in plaats van registratierechten. Een gebouw wordt als nieuw beschouwd voor btw-doeleinden tot 31 december van het tweede jaar volgende op het jaar van eerste ingebruikname. Tot dat moment kan 21% btw van toepassing zijn bij de aankoop.

Voorbeeld

Toegepast op het voorbeeld zal een bedrag van 60.000 EUR aan registratierechten verschuldigd zijn bij de aankoop van dit onroerend goed (ouder dan 2 jaar):

- Vakantiewoning in Knokke (Vlaanderen): $12\% \times 500.000 \text{ EUR} = 60.000 \text{ EUR}$

Hou daarnaast ook rekening met de administratieve kosten (notariskosten) die gepaard gaan bij de aankoop van een onroerend goed. Deze kosten omvatten onder andere het ereloon van de notaris en aktekosten. Indien een hypotheek wordt gevestigd op het pand, zijn hier ook extra kosten aan verbonden.

Bezit

1. Onroerende voorheffing

Als eigenaar van een onroerend goed in België betaal je jaarlijks onroerende voorheffing (= gewestbelasting). Deze belasting wordt berekend op basis van het kadastraal inkomen van het onroerend goed, nl. het gemiddeld normaal netto-inkomen (fictieve netto huurwaarde) van dat onroerend goed.

De tarieven onroerende voorheffing zijn afhankelijk van het gewest. Het gewest legt een basisheffing vast waarop de provincies, agglomeraties en gemeenten jaarlijks hun opcentiemen bepalen.

In bepaalde gevallen kan een vermindering van de onroerende voorheffing gelden (bv. voor kinderen ten laste, personen met een handicap,...).

Voorbeeld

Stel dat de vakantiewoning in Knokke een (niet-geïndexeerd) kadastraal inkomen heeft van 2.000 EUR:

- Gewestelijke basisheffing aanslagjaar 2025 3,97%:
 $2.000 \text{ EUR KI} \times 2,2446 = 4.489 \text{ geïndexeerd KI} \times 3,97\% = 178,21 \text{ EUR}$
- Opcentiemen provincie 186,22: $178,21 \text{ EUR} \times 186,22/100 = 331,86 \text{ EUR}$
- Opcentiemen gemeente Knokke 1200: $178,21 \text{ EUR} \times 1200/100 = 2.138,52 \text{ EUR}$

Totaal onroerende voorheffing 2025 = 2.648,59 EUR

2. Personenbelasting

Op basis van het dubbelbelastingverdrag gesloten tussen België en Nederland is België bevoegd om het inkomen van een onroerend goed gelegen in België te belasten. De belastingheffing in België en de verplichting om in België als niet-inwoner een belastingaangifte in te dienen zijn afhankelijk van volgende vragen:

- Worden één of meerdere Belgische onroerende goederen verhuurd?
- Bedragen de totale netto belastbare inkomsten uit de Belgische onroerende goederen 2.500 EUR of meer?
- Heeft u, naast de Belgische onroerende goederen, ook Belgische beroepsinkomsten (hieronder vallen ook pensioeninkomsten) ongeacht of deze in België belastbaar zijn?

Een aangifte in de belasting van niet-inwoners is enkel verplicht indien:

- minstens één onroerend goed wordt verhuurd en de totale netto-inkomsten 2.500 EUR overschrijden, of
- indien je naast de Belgische onroerende goederen ook Belgische beroepsinkomsten (ongeacht of deze al dan niet belastbaar zijn in België) ontvangt. In dat geval zal er inkomstenbelasting (personenbelasting) verschuldigd zijn (zie ook de beslissingsboom bij dit artikel).

Bij vestiging van een gemeenschappelijk aangifte moet de grens van 2.500 EUR per echtgenoot of wettelijk samenwonende partner worden beoordeeld. Als één van beiden de grens echter overschrijdt of wanneer één van beiden Belgische beroepsinkomsten geniet (ongeacht of deze al dan niet belastbaar zijn in België), dan moeten de onroerende inkomsten van beide echtgenoten of wettelijk samenwonende partners worden aangegeven.

Voorbeeld

Bij de aankoop van een appartement in Knokke (en geen andere Belgische onroerende goederen of Belgische beroepsinkomsten) met als doel om dit uitsluitend als eigen vakantiewoning te gebruiken, is er geen aangifteplicht in België. Naast de onroerende voorheffing is er in dit geval geen Belgische personenbelasting verschuldigd.

Verhuur

Stel dat in de toekomst toch beslist wordt om de vakantiewoning te verhuren dan moet vanaf dat moment een aangifte in de belasting van niet-inwoners worden ingediend indien de totale netto-inkomsten van het onroerend goed 2.500 EUR of meer bedragen. Het belastbaar onroerend inkomen wordt bepaald door het kadastraal inkomen te indexeren (indexatiecoëfficiënt inkomstenjaar 2025 – aanslagjaar 2026: 2,2446) en vervolgens te verhogen met 40%. Wanneer de huurder het onroerend goed voor professionele doeleinden gebruikt, stemt het onroerend inkomen overeen met de ontvangen huur en huurvoordelen vermindert met een forfaitaire kostenaf trek van 40%, met als minimum geïndexeerd kadastraal inkomen verhoogd met 40%.

Voorbeeld

We gaan er voor ons voorbeeld van uit dat het onroerend goed verhuurd wordt aan natuurlijke personen die het niet voor beroepsdoeleinden gebruiken.

Het netto-inkomen van het onroerend goed kan in deze situatie als volgt bepaald worden:

- $2.000 \text{ EUR KI} \times 2,2446 \times 1,4 = 6.284,88 \text{ EUR} > 2.500 \text{ EUR}$

Mocht voor de aankoop van het onroerend goed een lening zijn gesloten, dan mochten in het verleden de interesten die tijdens het jaar betaald werden in aftrek gebracht worden van het onroerend inkomen. De nieuwe regering heeft in haar regeerakkoord echter aangekondigd dat dit belastingvoordeel zal verdwijnen. Dit zal in principe het geval zijn vanaf het inkomstenjaar 2025 en ook gelden voor lopende leningen.

Het netto belastbaar onroerend inkomen zal vervolgens met de andere inkomsten (indien van toepassing) belast worden tegen de progressieve tarieven inkomstenbelasting.

Voorbeeld

We gaan er in deze situatie van uit dat er geen lening werd gesloten. Bijgevolg is de conclusie dan dat er een aangifte in de belasting van niet-inwoners moet worden ingediend en inkomstenbelasting zal verschuldigd zijn:

- $6.284,88 \text{ EUR} \times 25\% = 1.571,22 \text{ EUR}$
(uitgaande van het laagste progressieve belastingtarief)

Verkoop

In België kan de meerwaarde gerealiseerd bij de verkoop van een onroerend goed belastingvrij zijn.

De meerwaarde gerealiseerd bij de verkoop van een tweede of derde woning is in principe belastingvrij op voorwaarde dat deze verkocht wordt binnen het normaal beheer van het privévermogen. Het normaal beheer van een privévermogen bestaat uit handelingen die een goede huisvader normaal verricht om het vermogen winstgevend te maken.

Wanneer het onroerend goed verkocht wordt binnen het normaal beheer van het privévermogen maar dit binnen vijf jaar na aankoop geldt een bijzondere aanslag van 16,5% op de meerwaarde. De belasting zal via een bijzondere aanslag gevestigd worden en is de eindbelasting. De meerwaarde moet dus niet vermeld worden in de aangifte in de belasting van niet-inwoners.

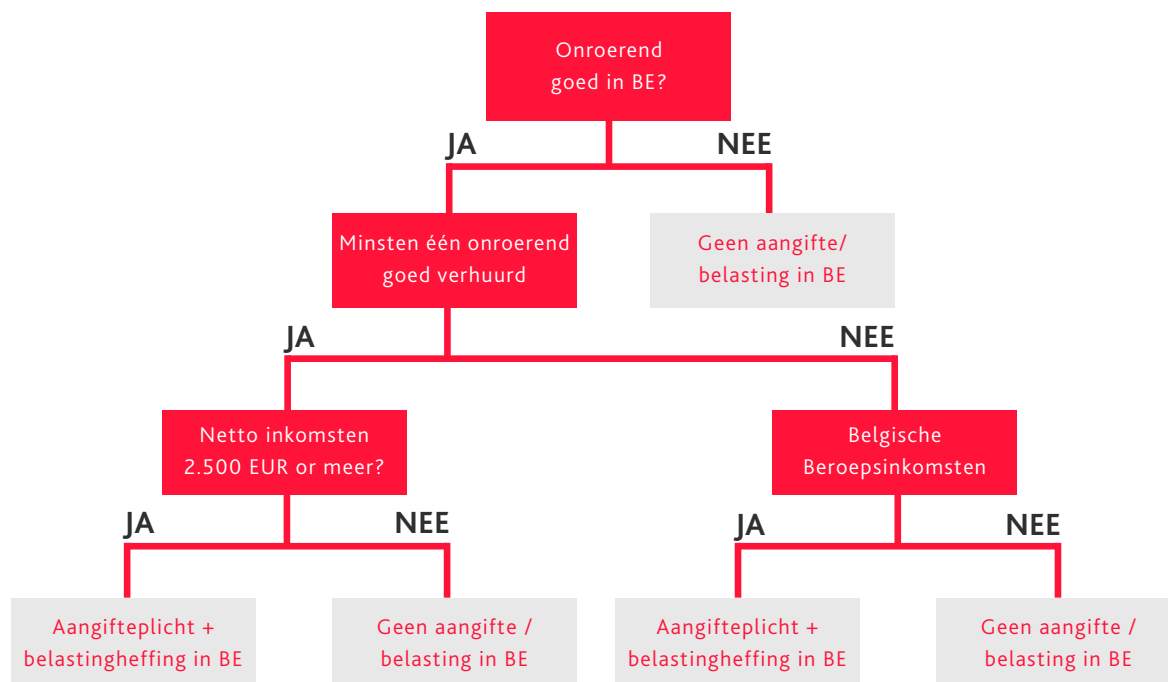
Bij een verkoop buiten het normaal beheer van privévermogen zal er bedrijfsvoorheffing van 30,28% over het brutobedrag verschuldigd zijn. Ook in dit geval zal de bedrijfsvoorheffing de eindbelasting zijn en moet deze niet vermeld worden in een aangifte in de belasting der niet-inwoners.

Aangifteplicht in Nederland

Ondanks het feit dat voor inkomsten van de Belgische vakantiewoning (rendement, huur, meerwaarde) de belastingheffing o.b.v. de bepalingen van het tussen België en Nederland gesloten dubbelbelastingverdrag toekomt aan België, het land waar het onroerend goed gelegen is, moeten de inkomsten van de Belgische vakantiewoning toch opgenomen worden in de Nederlandse aangifte inkomstenbelasting.

De Belgische vakantiewoning zal in de Nederlandse aangifte samen met je overige bezittingen en schulden opgenomen moeten worden in box 3. Als de woning verhuurd wordt moeten deze inkomsten niet opgegeven worden. Omdat de belastingheffing aan België toekomt, zal Nederland een korting verlenen op de te betalen box 3-belasting (voorkoming dubbele belasting).

Bijlage – aangifteplicht België voor in Nederland wonende eigenaar Belgisch onroerend goed



Vergelijking België - Nederland

Bij de aankoop van een vakantiewoning in Knokke aan een aankoop prijs van 500.000 EUR, en met een kadastraal inkomen van 2.000 EUR, moet je in België rekening houden met navolgende fiscale gevolgen:

	BELGIE (*)
Aankoop	60.000 EUR registratierechten (éénmalig) + notariskosten
Bezit	• 2.648,59 EUR onroerende voorheffing (jaarlijks) • 1.571,22 EUR personenbelasting indien particuliere verhuur (jaarlijks)
Verkoop	Meerwaardebelasting van 16,5% indien verkoop binnen vijf jaar na aankoop

(*) rekening houdende met de tarieven en wetgeving die momenteel in werking is voor inkomstenjaar 2025

Stel dat een Belgisch inwoner een vergelijkbare vakantiewoning aan de Nederlandse kust koopt voor 500.000 EUR. Hoe verschilt de fiscale behandeling dan?

	NEDERLAND (*)
Aankoop	52.000 EUR overdrachtsbelasting (éénmalig)
Bezit	9.359 EUR inkomstenbelasting (Box 3)
Verkoop	Geen meerwaardebelasting (wel verwacht vanaf 2028)

(*) rekening houdende met de tarieven en wetgeving die momenteel in werking is voor inkomstenjaar 2025

Conclusie

In de praktijk is het de vaststelling dat zeker wat de jaarlijkse belastingheffing betreft het vaak fiscaal gunstiger is om een vakantiewoning in België aan te kopen dan in Nederland. De belastingheffing in België is veelal lager dan de box 3 heffing in Nederland. Dit zal, rekening houdend met de verwachte wijzigingen naar de toekomst alleen nog maar toenemen.

Lien Maerevoet,
Junior Manager (BDO België) &
Charlotte Lemahieu,
Manager (BDO België)



Grensoverschrijdende toepassing van de Nederlandse kleineondernemingsregeling

Introductie EU-KOR per 1 januari 2025

Een in Nederland gevestigde ondernemer met een omzet van niet meer dan € 20.000 kan in Nederland gebruik maken van de kleineondernemersregeling (KOR). Bij toepassing van de KOR geldt een btw-vrijstelling en hoeft de ondernemer in beginsel over de door hem verrichte leveringen en diensten geen btw te berekenen. In Nederland vervalt daarbij ook de verplichting tot het uitreiken van facturen en het doen van btw-aangifte. De toepassing van de KOR heeft wel tot gevolg dat de ondernemer geen recht heeft op aftrek van voorbelasting op zakelijke kosten en investeringen.



Per 1 januari 2025 is het mogelijk om de KOR over de landsgrenzen heen toe te passen onder de nieuwe grensoverschrijdende kleineondernemersregeling (EU-KOR).

De toepassing van de (EU-)KOR kan interessant zijn voor ondernemers die presteren aan particulieren en/of aan ondernemers die geen recht hebben op aftrek van voorbelasting en zich zonder toepassing van een btw-vrijstelling in een nadeligere concurrentiepositie bevinden.

Omzetrempels

Om als ondernemer gebruik te kunnen maken van de EU-KOR, dient voldaan te zijn aan de volgende voorwaarden:

- De jaaromzet van de onderneming in de gehele Europese Unie bedraagt niet meer dan 100.000 EUR (Unie-drempel); én

- De omzet van de onderneming overschrijdt niet de omzetrempel van de lidstaat waar de prestaties worden verricht/belast zijn. Deze omzetrempel mogen lidstaten zelf vaststellen, maar bedraagt maximaal 85.000 EUR.

Bovenstaande drempels dienen in ieder geval ook in het voorafgaande kalenderjaar niet te zijn overschreden. EU-lidstaten kunnen daarnaast een lokale omzetrempeltermijn vaststellen waarin twee voorafgaande kalenderjaren als referentietermijn worden gehanteerd. In Nederland geldt enkel het voorafgaande kalenderjaar als referentie.

Nederland behoudt de huidige omzetrempel van €20.000 en België hanteert een omzetrempel van €25.000.

Voorbeeld

Hoofdhuis in EU-lidstaat en omzet in andere EU-lidstaat



De ondernemer kan de KOR enkel in NL toepassen, omdat de nationale omzetrempel niet wordt overschreden. Dat de Unie-omzetrempel overschreden wordt, heeft hier geen invloed op.

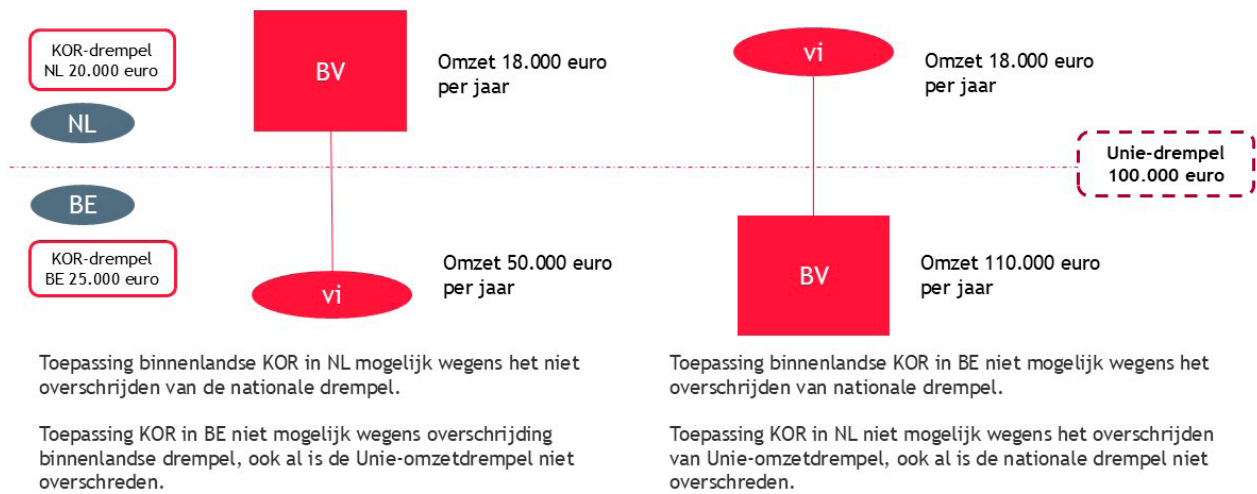
In België kan de KOR niet worden toegepast, omdat de nationale omzetrempel wordt overschreden.

De ondernemer kan de KOR in BE toepassen, omdat de nationale omzetrempel niet wordt overschreden.

Tevens kan de ondernemer ervoor kiezen om de KOR in NL toe te passen, omdat de nationale omzetrempel én Unie-omzetrempel niet worden overschreden.

Voorbeeld

Hoofdhuis in EU-lidstaat en vaste inrichting in andere EU-lidstaat



Aanmelden voor de EU-KOR

De ondernemer kan zich aanmelden voor de EU-KOR in de lidstaat van vestiging.

Een in Nederland gevestigde ondernemer dient

1. op voorgeschreven wijze kenbaar aan de Nederlandse Belastingdienst kenbaar te maken dat hij gebruik wil maken van de KOR in een andere lidstaat;
2. in Nederland geïdentificeerd te zijn door middel van een individueel nummer met achtervoegsel EX. De vestigingslidstaat kent dit nummer in beginsel binnen 35 werkdagen na aanmelding toe;
3. na afloop van ieder kwartaal binnen één maand aan de inspecteur de totale Nederlandse omzet en EU-omzet (per EU-lidstaat) te rapporteren.

Andere aandachtspunten

- Een ondernemer die zich op 1 januari 2025 aanmeldde voor de EU-KOR, kon de regeling pas in de derde week van februari 2025 toepassen, uitgaand van een maximale verwerkingstermijn van 35 werkdagen.
- Bij gebruikmaking van de EU-KOR is een btw-registratie in de andere lidstaat niet verplicht, maar deze kan wel verplicht worden gesteld als de ondernemer niet aan de rapportageverplichting voldoet.

- De ondernemer kan te maken krijgen met administratieve verplichtingen in andere EU-lidstaten, omdat elke EU-lidstaat zelf beslist in hoeverre ondernemers die gebruik maken van de EU-KOR worden vrijgesteld van deze verplichtingen.
- Ondernemers die de One Stop Shop (OSS) toepassen, mogen dit blijven doen voor EU-lidstaten waar geen gebruik wordt of kan worden gemaakt van de EU-KOR. De omzet onder de OSS valt ook onder de rapportageverplichting/Unie-drempel van de KOR.
- De invoerregeling (I-OSS) en de EU-KOR kunnen niet naast elkaar worden toegepast.
- Wanneer de EU-jaaromzet de drempel van € 100.000 overschrijdt, dient de ondernemer de inspecteur hierover binnen 15 werkdagen in te lichten.

Recht op aftrek voorbelasting

Toepassing van de EU-KOR heeft ook gevolgen voor het recht op aftrek van voorbelasting. Wanneer de EU-KOR in een andere lidstaat wordt toegepast, bestaat geen aftrek van voorbelasting op kosten die toerekenbaar zijn aan de activiteiten in die lidstaat. Voor zover in de lidstaat van vestiging de KOR niet wordt toegepast, komt de btw op kosten die toerekenbaar zijn aan de activiteiten in het land van vestiging, wel voor aftrek in aanmerking. Let op: in de omgekeerde situatie geldt dit niet! Wanneer de EU-KOR in een andere lidstaat niet

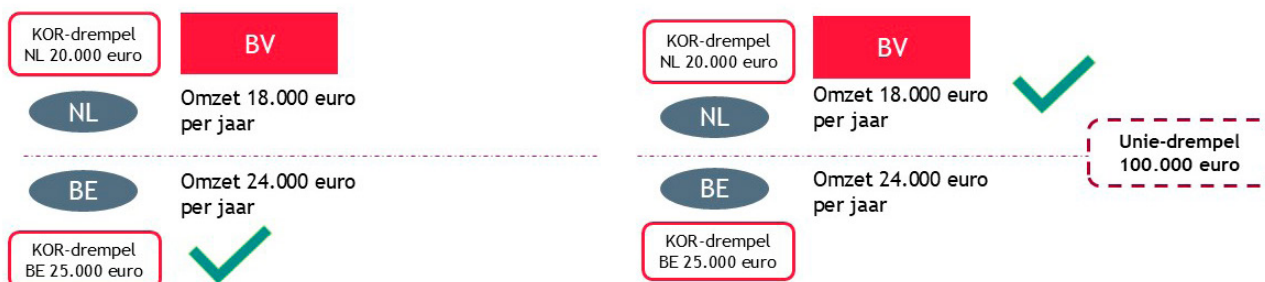
wordt toegepast, maar in de lidstaat van vestiging wel de KOR van toepassing is, is aftrek van voorbelasting in het land van vestiging uitgesloten.

Voor de kosten die zijn gemaakt ten behoeve van de activiteiten in de andere lidstaat bestaat dus ook geen recht op aftrek van voorbelasting in het land van vestiging, terwijl de EU-KOR voor de activiteiten in die

andere lidstaat niet wordt toegepast en dus gewoon btw wordt afgedragen. Eventuele voorbelasting uit die andere lidstaat waar btw-belaste prestaties worden verricht, kan via de lokale btw-aangifte worden teruggevraagd voor zover er een registratieverplichting aldaar bestaat dan wel via het EU-teruggaafportaal in land van vestiging.

Voorbeeld

Aftrek van voorbelasting



KOR wordt niet toegepast in NL, maar wel in BE

- ▶ Wel recht op aftrek voor zover de kosten verband houden met de handelingen in NL.
- ▶ Geen recht op aftrek voor zover de kosten verband houden met de handelingen in BE.

KOR wordt wel toegepast in NL, maar niet in BE

- ▶ Geen recht op aftrek van btw in het land van vestiging (Nederlandse btw). Ook niet voor de kosten die verband houden met de handelingen in BE.
- ▶ Wel recht op aftrek van Belgische btw. Terugvragen via de Belgische btw-aangifte als er een registratieverplichting bestaat, en anders via het EU-teruggaafportaal in het land van vestiging.

Marco Beerens & Eva van Fessem
(BDO Nederland)

Brigitte Braeckmans (BDO België)



VOOR MEER INFORMATIE OVER
IN DEZE NIEUWSBRIEF BESPROKEN
ONDERWERPEN

KAN JE JE WENDEN TOT JE
ACCOUNTMANAGER BIJ BDO.

Je kan ook steeds een vraag stellen:

► [Voor België](#)

NANCY SLEGERS

+32(0)3 230 58 40

nancy.slegers@bdo.be

► [Voor Nederland](#)

PAUL (P.M.) VERBRUGGEN

+31(0)76-5623119

paul.verbruggen@bdo.nl

BELGIUM-HOLLAND COUNTRY DESK

Onze België-Nederland Desk heeft een jarenlange ervaring opgebouwd in de begeleiding van enerzijds Nederlandse ondernemingen en natuurlijke personen die actief (willen) zijn in België, en van anderzijds Belgische ondernemingen en natuurlijke personen die werkzaamheden (willen) ontplooiën in Nederland.

Meer dan 20 jaar geleden werd een grensoverschrijdende adviesgroep opgericht tussen BDO België en BDO Nederland waarbij alle opportuniteiten en nieuwe ontwikkelingen op de voet worden gevolgd.

► Follow us    

► www.bdo.be

BDO Legal BV/SRL, a company under Belgian law in the form of a cooperative company with limited liability, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms.