

ONDERNEMERS & CO



Niko Keters: "Ga bij uw buitenlandse aankoop niet overhaast te werk."

Vastgoed in het buitenland Voordelen en valkuilen

Na een prettige vakantie dromen velen ervan om ook in dat zonnige land een eigen stekje te hebben. Een leuk vooruitzicht, maar u moet wel rekening houden met tal van aspecten.

Vastgoed lijkt voor velen onder ons de veiligste investering. Dit komt wellicht doordat de mensen een relatief kort geheugen hebben. Als we kijken naar de referentievastgoedindex, deze van de Herengracht in Amsterdam, dan zien we dat de reële woningprijzen een grillig verloop kennen gedurende de laatste 350 jaar. Sinds de jaren 50 van vorige eeuw is er echter een einde gekomen aan de vele ups en downs en merken we een mooie gemiddelde stijging (van 40 punten in 1950 naar 250 punten in 2007 met als startreferentie 100 punten in 1650).

In landen die erg onder de crisis lijden en waar er de laatste jaren een enorme prijsstijging was, zien we vandaag soms forse prijsdalingen. Misschien zijn er wel koopjes te doen? We denken hierbij in de eerste plaats aan Spanje, Portugal, Italië en Frankrijk. Maar ook aan Ierland, het Verenigd Koninkrijk, Marokko, Turkije en voor wie langer in het vliegtuig wil zitten Florida. Met het principe "laag kopen, hoog verkopen" loont het zeker de moeite om de ogen open te houden.

Valkuilen

Elk land heeft een ander wetgevend kader en een andere levens- en werkfilosofie. Belangrijke items om na te kijken zijn:

- Is de verkoopovereenkomst bindend voor beide partijen?
- Welke aankoopkosten zijn er? (Slechts 4 à 5% registratierechten in Frankrijk tot soms 19% in Italië)
- Is de verkoper ook daadwerkelijk de eigenaar?
- Is het onroerend goed legaal gebouwd?
- Hoe volatiel zijn de prijzen, met andere woorden hoe

- betrouwbaar is een ouder schattingsverslag?
- Rusten er hypotheek op het onroerend goed? (Een notaris is hiervoor niet in elk land verantwoordelijk. Dit is bijvoorbeeld het geval in Spanje).
- Is het wettelijk verplicht om een voorschot te betalen?
- Welke onderhandelingscultuur is er? (In Italië is het bijvoorbeeld gemakkelijk om 10% af te dingen op de vraagprijs).
- Hoe betrouwbaar is de makelaar en hoe hoog is zijn commissie? (In Frankrijk kan dat oplopen tot 20%, alle kosten inclusief).

Financieren

Buitenlandse banken, zeker deze in landen waar de crisis woekert, zijn momenteel niet happig om Belgische klanten kredieten toe te staan. Zelfs al betreft het een onroerend goed in hun eigen land. Belgische banken, ook al zijn ze actief in het land van aankoop, aanvaarden dan weer zelden buitenlands onroerend goed als waarborg. Dit maakt het financieren ervan moeilijker. Meestal zal men moeten kijken om andere zaken in waarborg te geven aan uw Belgische bank, zoals inbare vorderingen, groepsverzekeringen, liquiditeiten, aandelen of een onroerend goed in België. Door een wetswijziging is sinds 1 januari 2007 het afgeloste kapitaal van een krediet voor een tweede verblijf gelegen in de 'EER' (de Europese Economische Ruimte) ook aftrekbaar in de personenbelasting. De Europese Economische Ruimte bestaat uit de 27 EU-lidstaten plus Liechtenstein, Noorwegen en IJsland. Het krediet mag gesloten zijn bij een bankinstelling gelegen in de EER. Hier gelden dan dezelfde regels zoals we die al vroeger kenden van een binnenlands tweede verblijf.

Fiscaliteit

Op gebied van fiscaliteit onderscheiden we de belasting op huurinkomsten, de meerwaardebelasting en de successierechten. De belastingen, zowel op huurinkomsten als op meerwaarde, zullen anders geheven worden indien u kiest om uw onroerend goed in privénaam te kopen of in naam van een vennootschap. Beide manieren hebben zo hun voor- en nadelen zodat we steeds moeten afwe-

gen welke keuze het interessantst is. Dat is afhankelijk van het doel en de concrete situatie van de koper.

De meeste toeristische landen hebben met België een dubbel belastingverdrag afgesloten. U bent immers steeds belastbaar voor de huurinkomsten in uw vakantieland. In België moet u, volgens het standaard dubbel belastingverdrag, de huurinkomsten (of bij ontstentenis de huurwaarde) aangeven. Doch er is een vrijstelling van de inkomsten mits progressievoorbehoud. Dit betekent concreet dat in België deze huurinkomsten of huurwaarde enkel van belang zijn om uw belastingtarief te bepalen.

Bij overlijden dient men het wereldwijd vermogen aan te geven, dus ook het onroerend goed in het buitenland. Natuurlijk kan u zich tijdens uw leven al structureren zodat deze successiedruk beperkt wordt.

België heeft met bepaalde landen automatische gegevensuitwisseling. Dit gaat over Frankrijk, Italië, Denemarken, Estland, Litouwen, Nederland, Tsjechië en Oekraïne. Op heden heeft België nog geen gestructureerde noch automatische gegevensuitwisseling met de andere landen (bijvoorbeeld Spanje, Portugal, Turkije en Marokko). Er kunnen wel individuele vraagstellingen zijn van de Belgische fiscus (mits goedkeuring van het hoofdbestuur) aan de buitenlandse fiscus.

Ga bij uw buitenlandse aankoop niet overhaast te werk. Denk eerst na over wat u wilt, waar u dit wilt en tegen welke prijs u dit wilt. Check dan voorafgaand met welke valkuilen u rekening moet houden in het land waar uw begeerd onroerend goed ligt. Afhankelijk van de financiële positie van de verkoper is onderhandelen over de prijs nu meer dan ooit een must. Laat u hierbij tevens op alle vlakken bijstaan door specialisten zodat u geen los zand koopt. Tot slot moet u weten dat er bij de aanschaf van een onroerend goed, naast een technisch goede bouwconstructie, drie dingen belangrijk zijn: locatie, locatie en locatie.

Niko Keters