



© Fred Debrock

# Rush op tweede verblijf in Spanje

**FASTGOED** Nooit hebben meer Belgen een tweede verblijf in Spanje gekocht dan in het begin van 2022. Nochtans stijgen de Spaanse vastgoedprijzen sterk, waardoor het 'Belgische' kadastraal inkomen op een 'casa' onverwacht hoog kan uitvallen.

De Belgen kunnen maar niet genoeg krijgen van Spaans vastgoed. De statistieken van de Spaanse registratiekantoren liegen er niet om. Tijdens het eerste kwartaal van dit jaar kochten 1.207 Belgen een Spaanse 'casa'. Dat is het hoogste kwartaalcijfer ooit en een stijging met 23 procent tegenover het laatste kwartaal van vorig jaar.

Die belangstelling is niet nieuw. In 2021 werden er al 12 procent meer Spaanse eigendommen verkocht aan Belgen dan in 2020. 'We krijgen nu een vijfde meer aanvragen dan voor de coronacrisis', zegt Marleen De Vijt van Azull, Belgisch marktleider voor de verkoop van Spaans vastgoed. 'Door de lage rente brengt spaargeld amper nog iets op en gaan veel mensen op zoek naar alternatieven.'

## Relatief goedkoop

Net als in ons land zitten ook de Spaanse vastgoedprijzen in de lift. Spaans vastgoed is nu 5,3 procent duurder dan vorig jaar. En in 2021 waren de prijzen al met 7,9 procent gestegen. Vijt: 'Ondanks de stijgende prijzen blijven veel Belgen naar Spanje lonken. Dat is niet onlogisch. In vergelijking met de Belgische vastgoedprijzen is Spanje nog altijd relatief goedkoop. Gemiddeld kost een woning van 100

vierkante meter nu bijna 240.000 euro in België, en maar 190.000 euro in Spanje. Bovendien is het weer er beter en de levensstijl relaxter. Een bijkomend pluspunt is dat de aankoopbelasting in Spanje lager ligt dan bij ons.'

## Kadastraal inkomen

In België moet u in principe geen belasting betalen op een Spaanse eigendom. Maar u moet die woning wel ieder jaar invullen op uw belastingaangifte. Naar analogie met de regeling voor de Belgische buitenverblijven moet u vanaf dit jaar het kadastraal inkomen (k.i.) van uw buitenlands eigendom aangeven. Dat k.i. wordt door de fiscus vastgesteld op basis van de laatst bekende marktwaarde van uw eigendom.

Deze nieuwe regels werden doorgevoerd onder druk van de Europese overheden. Bedoeling is om de fiscale discriminatie tussen buitenlandse en Belgische tweede verblijven weg te werken. Maar stil-aan wordt duidelijk dat er andere discriminaties voor in de plaats komen.

'Uit feedback van onze klanten blijkt dat de kadastrale inkomens voor identieke appartementen in hetzelfde gebouw soms heel ver uit elkaar liggen', zegt Freyke Van Loo-

veren, van Nieuwbouw in Spanje/ Nieuwbouw Tenerife, één van de grootste Belgische makelaars die actief zijn op de Spaanse vastgoedmarkt.

'Een appartement dat in 2017 op plan werd verkocht tegen bijna 500.000 euro kreeg door de fiscus een k.i. toegekend van 1.722 euro. Het naburige appartement, volledig identiek qua grootte, ligging en afwerking, werd vorig jaar herverkocht voor 750.000 euro en kreeg op basis daarvan een kadastraal inkomen meevan bijna 2.646 euro, of 55 procent meer. Dit verschil heeft niets te maken met het jaarlijkse inkomen dat de woning kan opleveren. En stel dat het appartement over enkele jaren opnieuw tegen

een flink hogere prijs wordt doorverkocht aan een Belg? Wordt het k.i. dan opnieuw opgetrokken?'

## Recente aankopen

Boosdoener zijn de stijgende Spaanse vastgoedprijzen. Die blazen de k.i.'s van recent aangekochte woningen op. 'Een appartement met een slechte ligging kan een hoger kadastraal inkomen hebben dan een eigendom op een toplocatie, enkel en alleen omdat het een paar jaar later werd aangekocht tegen een hogere prijs', zegt Carl Vorrsselmans van Nieuwbouw in Spanje/Nieuwbouw Tenerife. 'In andere dossiers zien we dat het nieuwe kadastrale inkomen tot 40 procent hoger ligt dan de huurwaarde die tot vorig jaar mocht worden gebruikt voor de belastingaangifte. Die was gebaseerd op de Spaanse *valor cadastral*.'

## Beperkte impact

In de praktijk heeft een hoog k.i. slechts een beperkte impact op de belasting die u in België moet betalen op uw eigendom. Uw Spaans onroerend inkomen is immers fiscaal vrijgesteld in ons land en telt enkel mee om het belastingtarief op uw globale (Belgische) inkomsten te bepalen (die techniek heet 'vrijstelling met progressievoorbe-

houd'). Toch voelen veel eigenaars zich hier niet goed bij. 'Begrijpelijk', meent Vorrsselmans. 'We zien kadastrale inkomens van 2.000 à 3.000 euro voor een appartement. In België hebben k.i.'s van die omvang meestal betrekking op grote huizen en villa's.'

## Ongelijkheid

Waar dat verschil vandaan komt? 'Voor Belgische woningen wordt het k.i. vastgesteld op basis van de oppervlakte, de ligging, referentiepunten in de buurt... Als de woning wordt verkocht, gaat het k.i. mee over naar de nieuwe koper', legt Vorrsselmans uit. 'Voor eigendommen in het buitenland wordt enkel naar de aankoopwaarde gekeken. Die ongelijkheid valt slecht. Een aantal van onze klanten hebben al een bezwaarschrift ingediend bij de fiscus. Zelfs al blijft de rechtstreekse belastingimpact beperkt, je weet nooit waar de toegekende k.i.'s in de toekomst nog voor gebruikt zullen worden.'

Wie een bezwaarschrift wil indienen, moet er wel tijd bij zijn. Dat kan maar tot twee maanden na de kennisgeving van het k.i. Wie niet tijdig reageert, gaat stiltzwijgend akkoord met het toegekende bedrag.

Frida Deceunynck

**'In vergelijking met de Belgische vastgoedprijzen is Spanje nog altijd relatief goedkoop'**

Marleen De Vijt  
Managing partner Azull