



**FINANCIAL
ENGINEERING**



Nederland belastingparadijs voor uw 2^e en 1^e woning

Second Home – juni 2015 – Antwerpen

Maurice De Clercq – Niek Op den Kamp – Harjit Singh
ESJ Accountants & Belastingadviseurs

ONDERNEMERS WETEN WAAROM

Agenda

1. Een tweede woning in het buitenland

Een Belgische ingezetene verwerft een tweede woning in het buitenland

2. Een tweede woning in Nederland

Een Belgische ingezetene verwerft een tweede woning in Nederland

3. Een eerste woning in Nederland

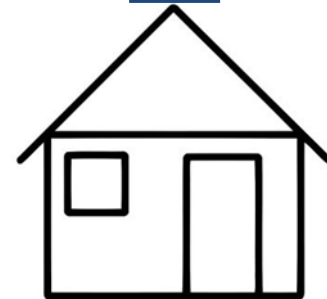
Een Belgische ingezetene verhuist naar Nederland en verwerft aldaar een eerste woning

1. Een tweede woning in het buitenland

Een Belgische ingezetene verwerft een tweede woning in het buitenland

Een 2^e woning in het buitenland

Uitgangssituatie



Een 2^e woning in het buitenland

Belastingheffing in België

- Inwoner van België betaalt in beginsel personenbelasting over wereldinkomen, inclusief de buitenlandse woning
- België belast deze woning op de bruto huurwaarde
- Let op: uw 2^e woning in België wordt belast op grond van het geïndexeerd kadastraal inkomen
- Omdat de woning in het buitenland staat, worden de inkomsten hieruit vrijgesteld van Belgische belastingheffing onder progressievoorbehoud
- De inkomsten worden niet in aanmerking genomen voor de berekening van de belasting op de andere inkomsten

Een 2^e woning in het buitenland

Belastingheffing in België

- Een inwoner van België betaalt zo goed als geen Belgische personenbelasting over de buitenlandse woning
- Belastingheffing vindt plaats in het land waar de woning is gelegen!
- Boek “Tweede woning in het buitenland en fiscus”

2. Een tweede woning Nederland

Een Belgische ingezetene verwerft een tweede woning in Nederland

Een 2^e woning in Nederland

Uitgangssituatie



Een 2^e woning Nederland

Inkomstenbelasting

Inkomstenbelastingheffing in Nederland

- De 2^e woning wordt in Nederland belast met inkomstenbelasting in Box 3
- Box 3 belast de inkomsten uit sparen en beleggen
- Nederlandse bezittingen –/– schulden op 1 januari
- Tarief 1,2%

Een 2^e woning Nederland

Inkomstenbelasting

Inkomstenbelastingheffing in Nederland

- De waarde van de woning wordt door de Nederlandse gemeente bepaald op basis van een beschikking krachtens de Wet Waardering Onroerende Zaken
- Eventuele hypotheekschuld wordt afgetrokken van deze waarde
- Het saldo wordt belast tegen een tarief van 1,2%
- Deze heffing vindt plaats ongeacht het rendement

Een 2^e woning Nederland

Inkomstenbelasting

WOZ-waarde 01-01 € 400.000

Inkomstenbelasting 1,2% € 4.800

Een 2^e woning Nederland

Inkomstenbelasting

| | |
|------------------|----------------------|
| WOZ-waarde 01-01 | € 400.000 |
| Hypotheekschuld | <u>€ 200.000</u> -/- |
| Saldo | € 200.000 |

| | |
|-------------------------|----------|
| Inkomstenbelasting 1,2% | € 2.400 |
| Rentekosten (5%) | € 10.000 |

Een 2^e woning Nederland

Inkomstenbelasting & verhuur

| | |
|-------------------------|---------------------|
| WOZ-waarde 01-01 | € 400.000 |
| Hypotheekschuld | <u>€ 200.000</u> |
| Saldo | € 200.000 |
| | |
| Huurinkomsten | € 15.000 |
| Inkomstenbelasting 1,2% | € 2.400 -/- |
| Rentekosten (5%) | € <u>10.000</u> -/- |
| Netto inkomsten | € 2.600 |

Een 2^e woning Nederland

Inkomstenbelasting & verhuur

| | |
|-------------------------|---------------------|
| WOZ-waarde 01-01 | € 400.000 |
| Hypotheekschuld | <u>€ 200.000</u> |
| Saldo | € 200.000 |
| | |
| Huurinkomsten | € 25.000 |
| Inkomstenbelasting 1,2% | € 2.400 -/- |
| Rentekosten (5%) | € <u>10.000</u> -/- |
| Netto inkomsten | € 12.600 |

Een 2^e woning Nederland

Inkomstenbelasting & verhuur

Conclusie

- Hoe hoger de huurinkomsten, hoe hoger het netto-rendement
- De af te dragen inkomstenbelasting blijft het zelfde

Een 2^e woning Nederland

Indirecte heffingen

1. Bij aankoop van de woning

Bestaande woning

Nieuwe woning

Overdrachtsbelasting

BTW

(België: registratierechten)

Let op: deze indirecte heffingen bij aankoop cumuleren niet!

2. Bij bezit van de woning

Onroerende-zaakbelasting (OZB)

Een 2^e woning Nederland

Indirecte heffingen

Overdrachtsbelasting

- Betaald door koper
- Bij aankoop van een bestaande woning
- Tarief voor woningen bedraagt 2%
- Grondslag is Waarde Economisch Verkeer

| | |
|------------|----------------|
| WEV woning | € 400.000 |
| Tarief 2% | <u>€ 8.000</u> |
| Totaal | € 408.000 |

Een 2^e woning Nederland

Indirecte heffingen

Omzetbelasting (BTW)

- Betaald door koper
- Bij aankoop van een nieuwe woning
- Bij aankoop van een woning < 2 jaar in gebruik
- Tarief voor woningen bedraagt 21%
- Grondslag is Waarde Economisch Verkeer

| | |
|------------|-----------------|
| WEV woning | € 400.000 |
| Tarief 21% | <u>€ 84.000</u> |
| Totaal | € 484.000 |

Een 2^e woning Nederland

Indirecte heffingen

Omzetbelasting (BTW)

- In Nederland kun je BTW terugkrijgen als je investeert in een nieuwbouw woning die commercieel zal worden geëxploiteerd in de vakantieverhuur

| | |
|--------------------|---------------------|
| Totaal (incl. BTW) | € 484.000 |
| Tarief 21% | <u>€ 84.000</u> -/- |
| Totaal (excl. BTW) | € 400.000 |

- Deze teruggaaf is gekoppeld aan een aantal randvoorwaarden

Een 2^e woning Nederland

Indirecte heffingen

Randvoorwaarden teruggaaf BTW

- Vakantieverhuur leidt tot BTW-ondernemerschap.
- Voor het privé gebruik bestaat geen recht op BTW-aftrek. Daarom vindt er correctie van privé gebruik plaats.
- Ook BTW-aftrek voor onderhoudskosten en inrichtingskosten.
- Bij verhuur BTW in rekening brengen en afdragen aan belastingdienst.
- Verplicht BTW-aangifte te doen.

Een 2^e woning Nederland

Indirecte heffingen

Onroerende-zaakbelasting (OZB)

- Gemeentelijke belasting
- Jaarlijks afgedragen door eigenaar op 1 januari
- Grondslag: werkelijke waarde 1 januari voorgaand jaar
- Tarief verschilt per gemeente (gemiddeld 0,1048%)

| | |
|--------------------|-----------|
| WOZ-waarde woning | € 400.000 |
| Jaarlijks ongeveer | € 419 |

Een 2^e woning in Nederland

Uitgangssituatie



Een 2^e woning Nederland

Successie

- De woning in Nederland vererft.
- Nederland heft hierover geen successiebelasting
- België heft wel successierechten
- Deze moeten daadwerkelijk betaald worden omdat Nederland niet heft.

Een 2^e woning Nederland

Successie

- Waarde woning € 400.000
- Heffing Nederland € 0
- Heffing in België kan oplopen tot 27%
- In dit voorbeeld maximaal € 108.000 successierechten

Een 2^e woning Nederland

Successie

Oplossing

- Ouders schenken woning aan kinderen en houden vruchtgebruik voor. De kinderen krijgen de naakte eigendom.
- Gedurende hun leven kunnen de ouders van de woning genieten.
- Als de ouders overlijden is de woning van de kinderen.

Een 2^e woning Nederland

Successie

Uitwerking

- Ten tijde van de schenking zijn de kinderen 2% Nederlandse overdrachtsbelasting verschuldigd over de naakte eigendomswaarde
- De overdrachtsbelasting kwalificeert in België als registratierechten over de schenking
- Bij overlijden van de ouders zijn daarom geen Belgische successierechten verschuldigd over de overgang van de woning van de ouders naar de kinderen.

Een 2^e woning Nederland

Successie

Voorbeeld

| | |
|------------------------------|-----------|
| Waarde van de woning: | € 400.000 |
| Stel waarde vruchtgebruik: | € 300.000 |
| Stel waarde naakte eigendom: | € 100.000 |

Bij schenken van de naakte eigendom betaalt de begiftigde € 2.000 (2% van € 100.000) belasting.

Een 2^e woning Nederland

Successie

Conclusie

- Bij vererving van de volle eigendom zijn de (maximaal) verschuldigde successierechten € 108.000
- Bij schenking onder voorbehoud van vruchtgebruik bedraagt de (Nederlandse) belastingheffing € 2.000
- Deze oplossing is € 106.000 voordeliger

3. Een eerste woning Nederland

Een Belgische ingezetene verhuist naar Nederland en verwerft aldaar een eerste woning

Een 1^e woning in Nederland

Uitgangssituatie



Een 1^e woning Nederland

Uitgangssituatie

I. Woning in Nederland, waarde € 500.000

Hypotheek € 400.000 à 4%

Werken in België, inkomen € 120.000

II. Vennootschap met beleggingen

Waarde vennootschap € 3.000.000

III. Waarde privé effectenportefeuille € 2.000.000

I. Werken in België wonen in Nederland

Eigen woning in Nederland: waarde € 500.000

Hypotheek € 400.000 à 4%

Werken in België: inkomen € 120.000

Een 1^e woning Nederland

Werken in België & wonen in Nederland

Belastingheffing 1^e woning

Voordeel uit eigen woning (eigenwoningforfait)

Aftrekbare kosten (hypotheekrente) -/-

Belastbare inkomen uit eigen woning

Een 1^e woning Nederland

Werken in België & wonen in Nederland

- De arbeidsinkomsten zijn in België belast
- Belastingplichtige blijft sociaal verzekerd in België
- De woning is belast in Nederland: bijtelling op grond van eigenwoningforfait en recht op hypotheekrenteaftrek
- Op grond van bijzondere regeling in het belastingverdrag, **de compensatieregeling**, geeft Nederland belastinggeld terug op grond van hypotheekrenteaftrek
- Geen belasting betalen in Nederland en wel geld van de belastingdienst ontvangen. Dit kan ->gelijke behandeling met de buurman

Een 1^e woning Nederland

Werken in België & wonen in Nederland

Voorwaarden voor de hypotheekrenteaftrek

- Oorzakelijk verband tussen aankoop woning en lening
- Lening maximale looptijd 30 jaar, minimaal annuïtair aflossen
- Hypotheekrenteaftrek tegen 51% (2015) en jaarlijks verlaagd met 0,5%
- In 2042 is het tarief met 14% verlaagd naar 38%

Een 1^e woning Nederland

Werken in België & wonen in Nederland

Rekenvoorbeeld

- Salaris uit België € 120.000
- Eigen woning in Nederland € 500.000
- Hypotheek € 400.000 à 4%

- Belasting te betalen in België
- Van Nederland te ontvangen

II. Vennootschap met beleggingen

Waarde vennootschap € 3.000.000

Een 1^e woning Nederland

Eigen vennootschap

Eigen vennootschap met beleggingen en onderneming

- Nederland heft 25% aanmerkelijk belang bij groot aandeelhouders over dividenden en vermogenswinst
- Een immigrant ontvangt een step up beschikking bij binnenkomst in Nederland. In die beschikking wordt de waarde van de vennootschap vastgesteld.
- Nederland heft niet over de buiten Nederland opgebouwde waarde van de vermogenswinst.
- Een Belg kan in Nederland zonder risico van belastingheffing de interne meerwaarden onbelast realiseren. In België zijn deze tegen 33,33% belast.

Een 1^e woning Nederland

Eigen vennootschap

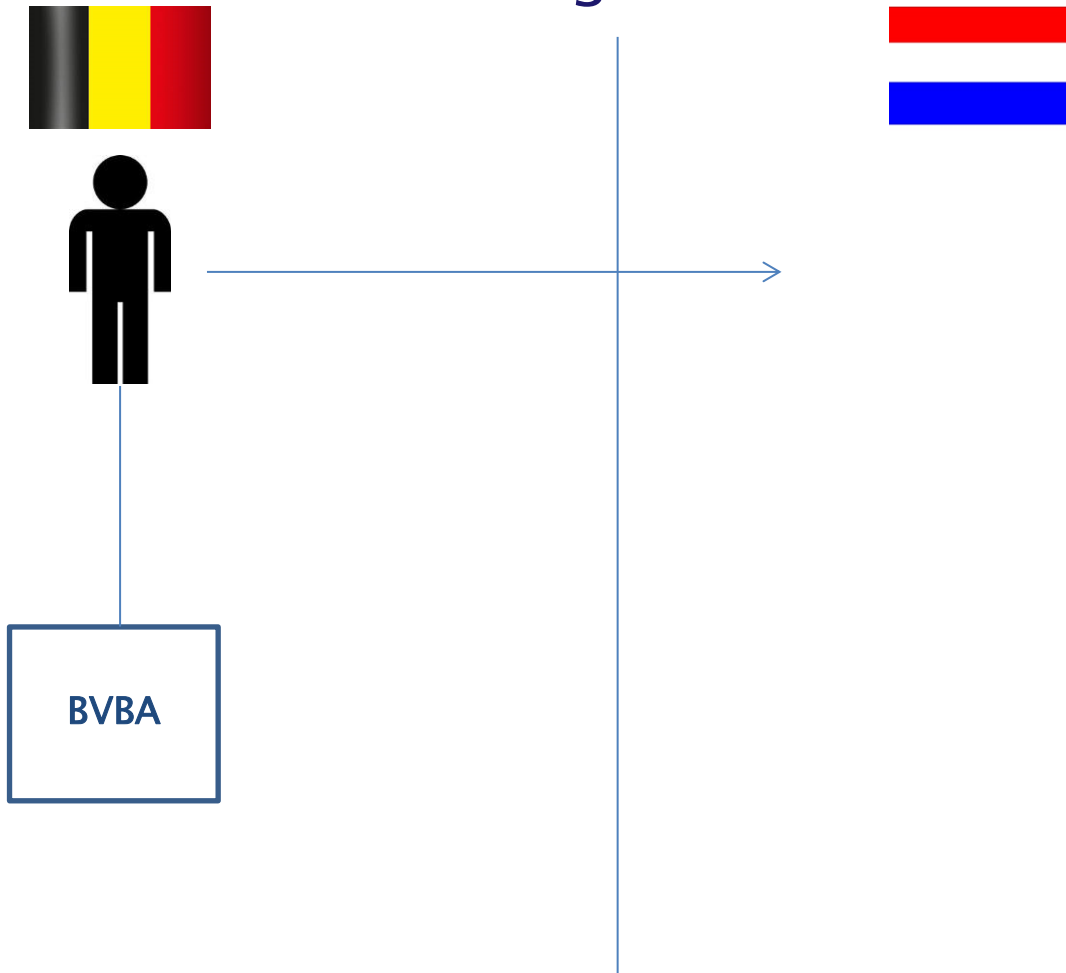
Uitwerking

Na verhuizing naar Nederland wordt de Belgische vennootschap aan een nieuwe Nederlandse Holding verkocht die dezelfde eigenaar heeft als de Belgische vennootschap.

Een 1^e woning Nederland

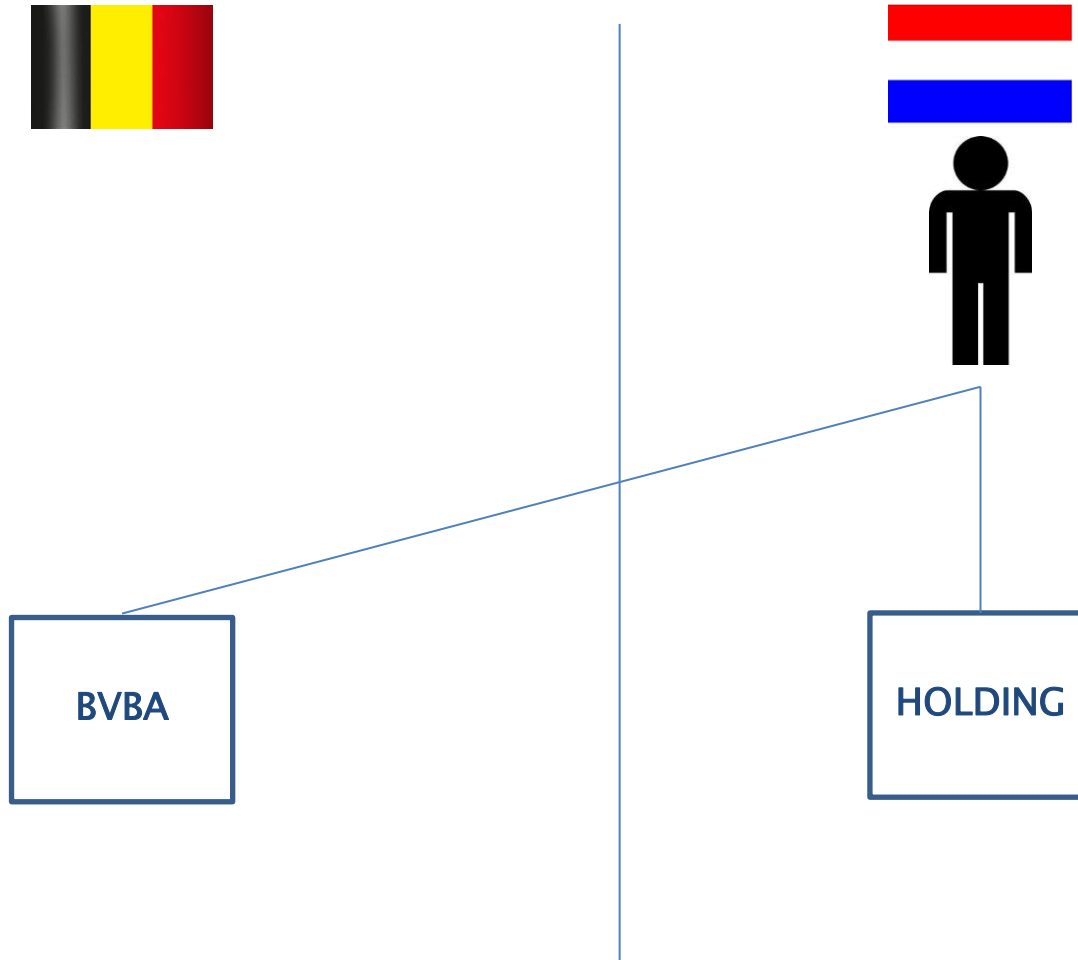
Eigen vennootschap

Emigratie



Een 1^e woning Nederland

Eigen vennootschap
Oprichting Holding



Een 1^e woning Nederland

Eigen vennootschap

Verkoop BVBA tegen schuldigerkenning aan Holding



Vordering 3 mio



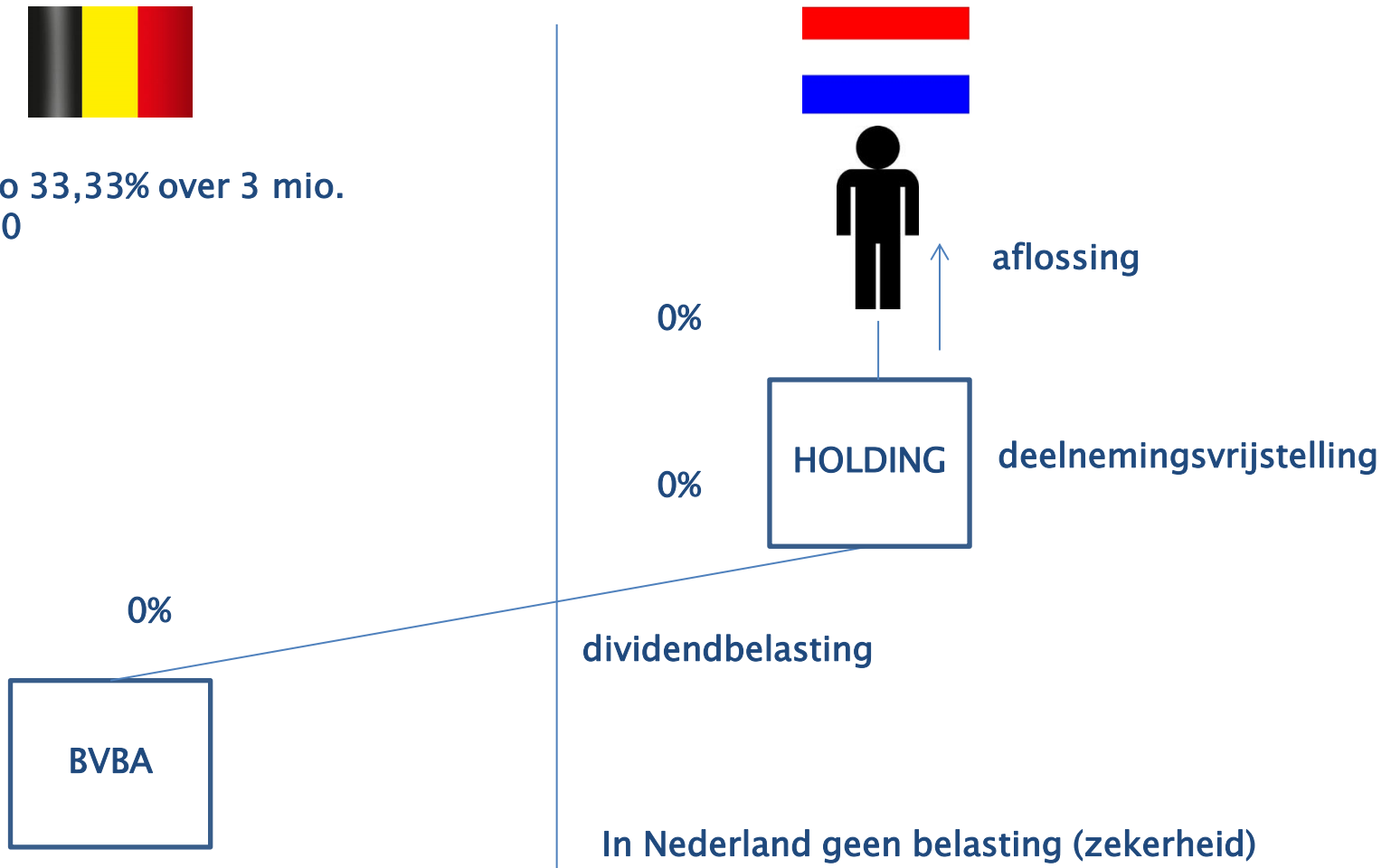
Een 1^e woning Nederland

Eigen vennootschap

Verkoop BVBA tegen schuldigerkenning aan Holding



In België risico 33,33% over 3 mio.
is € 1.000.000



III. Beleggingen in privé

Waarde effectenportefeuille € 2.000.000

Een 1^e woning Nederland

Beleggingen

Belastingheffing over effectenportefeuille

- In Nederland wordt de effectenportefeuille belast in box 3
- De effectieve belastingdruk over het vermogen is 1,2%
- Nederlandse en buitenlandse bronbelastingen zijn verrekenbaar
- $€ 2.000.000 \times 1,2\% = € 24.000$

Een 1^e woning Nederland

Beleggingen

Kan Box 3 heffing voorkomen worden?

- Alvorens naar Nederland te emigreren schenkt de vader voor een Nederlandse notaris de effectenportefeuille herroepelijk aan zijn kinderen.
- In Nederland kun je herroepelijk schenken. Een uitzondering op “Eens gegeven blijft gegeven”.
- Op ieder moment kan de schenking herroepen worden.

Een 1^e woning Nederland

Beleggingen

Kan Box 3 heffing voorkomen worden?

- Voor België is dat geen schenking. De schenker kan er over blijven beschikken.
 - Voor België zit de effectenportefeuille bij vader die in Nederland woont. België heft niet.
 - Voor Nederland zit de effectenportefeuille bij de kinderen die in België wonen. Nederland heft niet.
- > Er wordt nergens geheven?

Conclusies

Een 2^e woning Nederland

Conclusie

Nederland is een belastingparadijs voor tweede woningbezitters

- Huis kopen zonder BTW is mogelijk
- Tweede huis kun je fiscaal voordelig schenken

Een 1^e woning Nederland

Conclusie

Nederland is een belastingparadijs voor emigratie vanuit België

- Bij aanschaf woning geld terug van Nederlandse fiscus zonder dat je er belasting hoeft te betalen
- Zonder risico belastingvrij verkopen van je eigen vennootschap. Zelfs aan een nieuwe eigen vennootschap
- Privé portefeuilles zouden niet belast hoeven te worden aangehouden

Vragen?

ESJ Accountants & Belastingadviseurs



Maurice De Clercq
maurice@esj.nl
T:+31 880 320 600



Niek Op den Kamp
niek@esj.nl
T:+31 880 320 600



Harjit Singh
harjit.singh@esj.nl
T:+31 880 320 600