



**FINANCIAL
ENGINEERING**

Fiscale aspecten van uw 2^e woning in het buitenland en emigratie

Second Home – september 2018 – Utrecht

Maurice De Clercq & Harjit Singh
ESJ Accountants & Belastingadviseurs

ONDERNEMERS WETEN WAAROM

Agenda

1. Inwonerschap & belastingplicht
2. Een tweede woning in Nederland
3. Niet-inwonerschap & belastingplicht
4. Een tweede woning in het buitenland
5. Emigratie



1. Inwonerschap & belastingplicht

Inwonerschap & belastingplicht

Inkomstenbelastingheffing in Nederland

- Woonplaatsbeginsel
- Profijtgedachte (persoon)
- Onbeperkte belastingplicht
- Wereldinkomen belast

Inwonerschap & belastingplicht

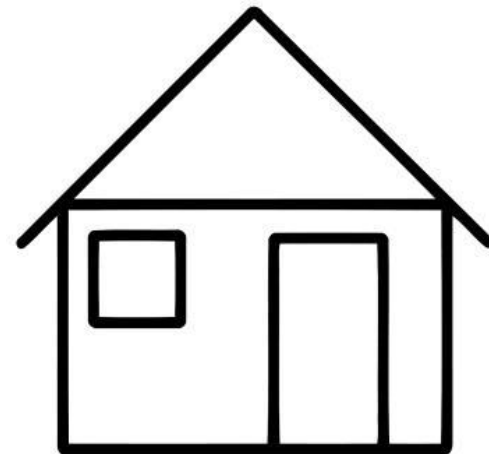
Inkomstenbelastingheffing in Nederland

- **Box 1: Inkomsten uit werk en (eigen) woning**
- **Box 2: Inkomsten uit aanmerkelijk belang**
- **Box 3: Sparen & beleggen (tweede woning)**

2. Een 2^e woning in Nederland

Een 2^e woning in Nederland

Uitgangssituatie



Een 2^e woning in Nederland

Uitgangssituatie

- Inwoner van Nederland met 2e woning
- Aankoopprijs: € 400.000
- WOZ-waarde: € 400.000
- Gedurende 3 maanden verhuurd
- Totale huurinkomsten: € 8.000
- Verkoop na 10 jaar voor € 500.000

Een 2^e woning in Nederland

Heffingsmomenten

1. Aankoop van de woning
2. Bezit van de woning
3. Verhuur van de woning
4. Verkoop van de woning

Een 2^e woning in Nederland

Heffingsmoment 1 : aankoop

Overdrachtsbelasting

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

Prijs woning € 400.000

Tarief 2% € 8.000

Totaal € 408.000

Een 2^e woning in Nederland

Heffingsmoment 1 : aankoop

BTW

- Betaald door koper
- Bij aankoop van een nieuwe woning
- Tarief voor woningen bedraagt 21%
- Grondslag is koopprijs

Prijs woning € 400.000

Tarief 21% € 84.000

Totaal € 484.000

Een 2^e woning in Nederland

Heffingsmoment 2: bezit

Onroerende-zaakbelasting (OZB)

- Gemeentelijke belasting
- Jaarlijks afgedragen door eigenaar op 1 januari
- Grondslag: WOZ-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

Heffingsmoment 2: bezit

Inkomstenbelastingheffing in box 3

- Bron van inkomsten uit sparen en beleggen
- Grondslag: WOZ-waarde van de woning op 1 januari –/– eventuele hypotheekschuld
- Gewijzigd per 1 januari 2017

Een 2^e woning in Nederland

Heffingsmoment 2: bezit

Inkomstenbelastingheffing in box 3

- **Systeem tot 31-12-2016:**
- U wordt geacht jaarlijks 4% rendement te maken.
- Dit wordt belast tegen 30% inkomstenbelasting.
- Per saldo 1,2% inkomstenbelasting

Een 2^e woning in Nederland

Heffingsmoment 2: bezit

Inkomstenbelastingheffing in box 3

- Systeem vanaf 01-01-2017:
- Jaarlijks rendement (tarieven 2018):

Schijf	Box 3-vermogen	Rendement
1e	€ 0 – € 70.800	2,017%
2e	€ 70.801 – € 978.000	4,326%
3e	€ 978.001 of meer	5,38%

- Heffingvrij vermogen € 30.000
- Dit wordt belast tegen 30% inkomstenbelasting.

Een 2^e woning in Nederland

Heffingsmoment 2: bezit

Inkomstenbelasting

WOZ-waarde 01-01	€ 400.000	€ 400.000
Hypotheekschuld	€ <u>0-/-</u>	€ <u>200.000*-/-</u>
Saldo	€ 400.000	€ 200.000

Grondslag	€ 370.000	€ 170.000
Belastbaar inkomen	€ 14.368	€ 5.716
IB 30%	€ 4.310	€ 1.714

* Let op: rentelasten

Een 2^e woning in Nederland

Heffingsmoment 3: verhuur

- De huurinkomsten zijn onbelast
- De jaarlijks af te dragen inkomstenbelasting blijft het zelfde

Een 2^e woning in Nederland

Heffingsmoment 3: verhuur

Stel: Huurinkomsten ad € 8.000 per jaar

WOZ-waarde 01-01	€ 400.000	€ 400.000
Hypotheekschuld	€ <u> 0</u> - / -	€ <u>200.000*</u> - / -
Saldo	€ 400.000	€ 200.000

Grondslag	€ 370.000	€ 170.000
Belastbaar inkomen	€ 14.368	€ 5.716
IB 30%	€ 4.310	€ 1.714

* Let op: rentelasten

Een 2^e woning in Nederland

Heffingsmoment 4: verkoop

Verkoopprijs € 500.000

Koopprijs € 400.000 -/-

Winst € 100.000

-> De verkoopwinst ad € 100.000 is onbelast

Een 2^e woning in Nederland

Resumé

Koop

Bestaand: overdrachtsbelasting 2%	€ 8.000
Nieuw: 21% BTW	€ 84.000

Bezit

OZB (0,1408% x 400.000)	€ 419
IB	€ 4.310

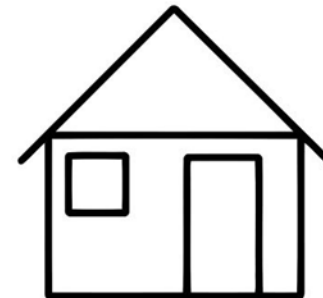
Verhuur/verkoop

Totaal (jaarlijks)	€ 4.729
--------------------	---------

3. Niet-inwonerschap & belastingplicht

Niet-inwonerschap & belastingplicht

Inwoner van Nederland



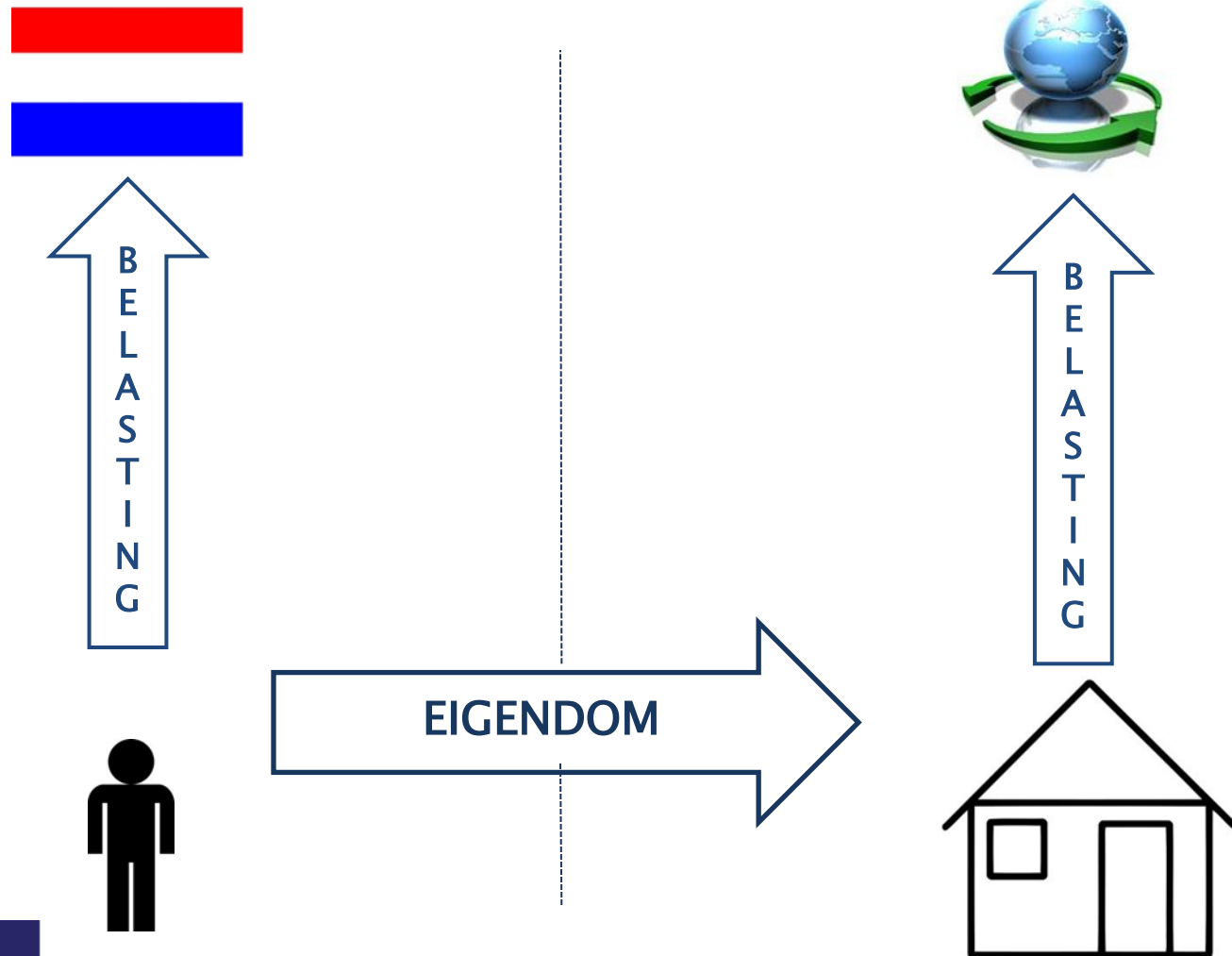
Niet-inwonerschap & belastingplicht

Buitenland

- Bronbeginsel/situsbeginsel
- Profijtgedachte (object)
- Beperkte belastingplicht niet-inwoner
- Tweede woning belast in land waar de stenen staan

Niet-inwonerschap & belastingplicht

Inwoner van Nederland: wereldinkomen belast



Niet-inwonerschap & belastingplicht

Dubbele belastingheffing?

- Nederland verleent voorkoming
 - Op grond van:
 - Belastingverdragen
 - BRK
 - Belastingregeling voor Nederland & Curaçao (BNC)
 - Belastingregeling voor Nederland & St. Maarten
 - Belastingregeling voor het land Nederland (BRN)
 - Eenzijdige regeling
- > Nederland heft niet over de 2e woning in het buitenland*

Niet-inwonerschap & belastingplicht

Aangifte in 2 landen

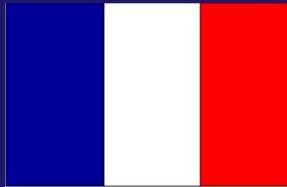
Nederland

- Inwonerschap
- Wereldinkomen
- Buitenlandse woning(box 3)
- Grondslag: WEV
- Voorkoming

Buitenland

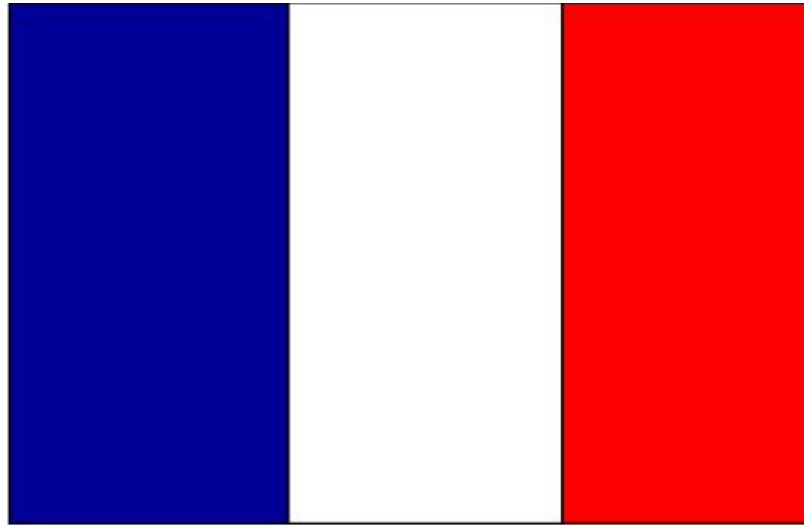
- Niet-inwonerschap
- Inkomsten uit buitenlandse woning

4. Een 2^e woning in het buitenland



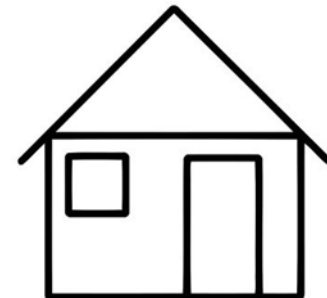
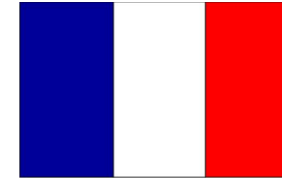
Een 2^e woning in het buitenland

Frankrijk



Een 2^e woning in Frankrijk

Uitgangssituatie



Een 2^e woning in Frankrijk

Uitgangssituatie

- Inwoner van Nederland met 2e woning in Frankrijk
- Waarde economisch verkeer: € 400.000
- Gedurende 3 maanden verhuurd
- Totale huurinkomsten: € 8.000
- Verkoop na 10 jaar voor € 500.000
- Aankoopprijs: € 400.000

Een 2^e woning in Frankrijk

Heffingsmomenten

1. Aankoop van de woning
2. Bezit van de woning
3. Verhuur van de woning
4. Verkoop van de woning

Een 2^e woning in Frankrijk

Heffingsmoment 1: aankoop

Droit d'Enregistrement (overdrachtsbelasting)

- Bestaat uit: Taxe départementale + Taxe communale + droits d'assiette (opcenten)
- Grondslag: WEV
- Tarief : tussen de 5% en 5,09%

-> 5% x € 400.000 = € 20.000

Een 2^e woning in Frankrijk

Heffingsmoment 1: aankoop

Taxe sur la valeur ajoutée (BTW)

- Bij overdracht van nieuwbouwwoning
- Grondslag: nieuwbouwwaarde
- Tarief : 20%

$$\rightarrow 20\% \times \text{€ } 400.000 = \text{€ } 80.000$$

Een 2^e woning in Frankrijk

Heffingsmoment 2: bezit

Onroerende-zaakbelasting:

- Taxe foncière: eigenaarsgedeelte
Grondslag: 50% van kadastrale huurwaarde
- Taxe d'habitation: gebruikersgedeelte
Grondslag: 100% van kadastrale huurwaarde
- Tarieven verschillen per gemeente

-> € 300 & € 1.100 = € 1.400

Een 2^e woning in Frankrijk

Heffingsmoment 2: bezit

Impôt de solidarité sur la fortune (ISF)

- Vermogensbelasting
- Jaarlijks geheven
- Grondslag: nettowaarde vermogen $> € 1.300.000$
- Tarief: 0,5% – 1,5%

-> *WEV = € 400.000, dus ISF bedraagt € 0*

Een 2^e woning in Frankrijk

Heffingsmoment 3: verhuur

Impôt sur le revenu (IR):

- Franse inkomstenbelasting
- Grondslag: huurinkomsten –/– kosten
(onderhoudskosten, lokale belastingen, rentekosten)
- Tarief voor niet ingezetenen: 20%

Een 2^e woning in Frankrijk

Heffingsmoment 3: verhuur

Impôt sur le revenu (IR):

Verschillende regimes:
gemeubileerd/ongemeubileerd/(niet-)professioneel

→ *Voorbeeld:*

Regime Micro-Bic (forfaitaire microregime)
71% van bruto huuropbrengst = gemaakte kosten

$$€ 8.000 \times (100\% - 71\%) \times 20\% = € 464$$

Een 2^e woning in Frankrijk

Heffingsmoment 4: verkoop

Taxe sur la plus value:

- Vermogenswinstbelasting
- Grondslag: verschil aankoopprijs & verkoopprijs
- Aankoopprijs mag vermeerderd worden met aantal kosten zoals aankoopkosten, reparatiekosten, verbeterkosten
- Tarief inwoner EU 19%
- Tarief niet-inwoner EU 36,2%

Een 2^e woning in Frankrijk

Heffingsmoment 4: verkoop

Taxe sur la plus value :

De belastingheffing wordt in 22 jaar afgebouwd:

Bezitsjaar	Aftrek
0 - 5	0%
6 - 21	6%
22 - 22	4%

Een 2^e woning in Frankrijk

Heffingsmoment 4: verkoop

Cijfervoorbeeld Taxe sur la plus value:

Verkoop na een bezit van 10 jaar tegen € 500.000
Aankoopprijs: € 400.000

Waardestijging	€ 100.000
Aftrek: $5 \times 6\% \times € 100.000$	<u>€ 30.000</u> -/-
	€ 70.000
Belasting	
Tarief $19\% \times € 70.000$	€ 13.300

Een 2^e woning in Frankrijk

Totale heffing

Koop

- **Bestaand: overdrachtsbelasting 5%** € 20.000
- **Nieuw: BTW 20%** € 80.000

Bezit:

- **taxe foncière:** € 1.400
- **Vermogensbelasting < € 1.300.000 (0%)** € 0

Verhuur

- **Inkomstenbelasting:** € 464
- Totaal (jaarlijks)** € 1.864

Verkoop

- **Taxe sur la plus value** € 13.300

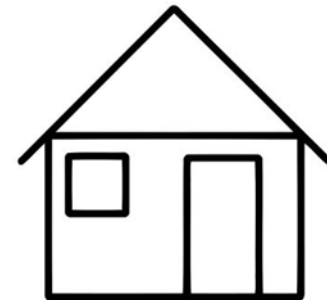
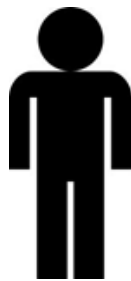
Een 2^e woning in het buitenland

Italië



Een 2^e woning in Italië

Uitgangssituatie



Een 2^e woning in Italië

Uitgangssituatie

- Inwoner van Nederland met 2e woning in Italië
- Waarde economisch verkeer: € 400.000
- Gedurende 3 maanden verhuurd
- Totale huurinkomsten: € 8.000
- Verkoop na 10 jaar voor € 500.000
- Aankoopprijs: € 400.000

Een 2^e woning in Italië

Heffingsmomenten

1. Aankoop van de woning
2. Bezit van de woning
3. Verhuur van de woning
4. Verkoop van de woning

Een 2^e woning in Italië

Heffingsmoment 1: aankoop

Overdrachtsbelasting

- **Imposta di registro: 9% over de koopsom**
Overdrachtsbelasting in enge zin
- **Imposta ipotecaria: € 50**
Hypotheekbelasting
- **Imposta catastale: € 50**
Kadastrale belasting

$$\rightarrow 2 * € 50 + 9\% * € 400.000 = € 36.100$$

Een 2^e woning in Italië

Heffingsmoment 1: aankoop

BTW

- **imposta sul valore aggiunto (IVA): 10%**
BTW
- **Imposta di registro: € 168**
Overdrachtsbelasting in enge zin
- **Imposta ipotecaria: € 168**
Hypotheekbelasting
- **Imposta catastale: € 168**
Kadastrale belasting

$$\rightarrow 3 * € 168 + 10\% * € 400.000 = € 40.504$$

Een 2^e woning in Italië

Heffingsmoment 2: bezit

Onroerende-zaakbelasting

- Imposta comunale sugli immobili (ICI)
- Grondslag:
kadastrale waarde, correctiefactor 5%
Gecorrigeerde kadastrale waarde * 160%
- Tarief van 0,4% tot 0,7%
- Gemeentes gerechtigd tarief te wijzigen

Een 2^e woning in Italië

Heffingsmoment 2: bezit

Onroerende-zaakbelasting in cijfers

Grondslag:

$$€ 180.000 * 5\% * 160\% = € 302.400$$

ICI:

$$€ 302.400 * 0,5\% = € 1.512$$

Een 2^e woning in Italië

Heffingsmoment 3: verhuur

IRPEF:

- Italiaanse inkomstenbelasting
- Grondslag is de hoogste van de twee:
 1. Kadastrale waarde
 2. Huurwaarde –/– onderhoudskosten tot 5% van huurwaarde
- Voor woningen in grote steden is een verdere aftrek van 30% toegestaan
- Belast tegen progressief tarief oplopend tot 43%

Een 2^e woning in Italië

Heffingsmoment 3: verhuur

IRPEF:

Of

kiezen voor belastingheffing over huurinkomsten
tegen een vast tarief van 21%

Een 2^e woning in Italië

Heffingsmoment 2: verhuur

Cijfervoorbeeld IRPEF:

Waarde economisch verkeer € 400.000

Gedurende 3 maanden verhuurd

Huurinkomsten € 8.000

IRPEF: € 8.000 * 21% = €1.680

Een 2^e woning in Italië

Heffingsmoment 4: verkoop

Vermogenswinstbelasting:

- Geheven bij verkoop binnen 5 jaar
- Grondslag: waardeverschil bij aankoop & verkoop
- Tarief: progressief tarief of opteren voor vast tarief van 20%

-> In casu verkoop na 10 jaar dus verkoopwinst ad € 100.000 is onbelast

Een 2^e woning in Italië

Totale heffing

Koop

•Overdrachtsbelasting	€ 36.100
•BTW	€ 40.504

Bezit

•Onroerende-zaakbelasting	€ 1.512
---------------------------	---------

Verhuur

•Inkomstenbelasting (IRPEF)	€ <u>1.680</u>
Totaal (jaarlijks)	€ 3.192

Verkoop

•Vermogenswinstbelasting	€ -
--------------------------	-----

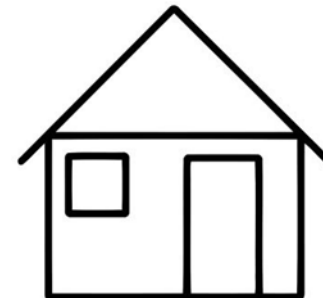
Een 2^e woning in het buitenland

Spanje



Een 2^e woning in Spanje

Uitgangssituatie



Een 2^e woning in Spanje

Uitgangssituatie

- Inwoner van Nederland met 2e woning in Spanje
- Waarde economisch verkeer: € 400.000
- Gedurende 3 maanden verhuurd
- Totale huurinkomsten: € 8.000
- Verkoop na 10 jaar voor € 500.000
- Aankoopprijs: € 400.000

Een 2^e woning in Spanje

Heffingsmomenten

1. Aankoop van de woning
2. Bezit van de woning
3. Verhuur van de woning
4. Verkoop van de woning

Een 2^e woning in Spanje

Heffingsmoment 1 : aankoop

Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP)

- Overdrachtsbelasting
- Grondslag: Escritura-waarde
(Prijs zoals overeengekomen tussen partijen)
- Tarief : 10%
- Nieuwbouw: 10% BTW

-> 10% x € 400.000 = € 40.000

Een 2^e woning in Spanje

Heffingsmoment 2: bezit

Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)

- Onroerende–zaakbelasting
- Grondslag: valor catastral (kadastrale huurwaarde)
- Tarief 0,4%
- Gemeentes gerechtigd tarief te wijzigen

Een 2^e woning in Spanje

Heffingsmoment 2: bezit

Impuesto extraordinario sobre el patrimonio (IP)

- Vermogensbelasting
- Per 1 januari 2008 gereduceerd tot 0%
- Heractivering per 2011. Tijdelijk?
- Grondslag: nettowaarde vermogen (2^e woning)
- Belastingvrije voet: € 700.000
- Tarief: 0,2% – 2,5%

-> *WEV = € 400.000, dus IP bedraagt € 0*

Een 2^e woning in Spanje

Heffingsmoment 2: bezit

Spaans huurwaardeforfait:

- IRNR (Spaanse inkomstenbelasting niet-resident) verschuldigd als woning niet is verhuurd
- Evenredig verminderd aan verhuurde periode
- Grondslag: 2% van valor catastral
- Tarief: 19%

Een 2^e woning in Spanje

Heffingsmoment 3: verhuur

IRNR:

- Spaanse inkomstenbelasting voor niet-resident
- Grondslag: werkelijk genoten huuropbrengsten
- Tarief: 19%

Een 2^e woning in Spanje

Heffingsmoment 2 & 3: bezit & verhuur

Cijfervoorbeeld IRNR:

Waarde economisch verkeer € 400.000

Gedurende 3 maanden verhuurd

Huurinkomsten € 8.000

Huurinkomsten: € 1.520

€ 8.000 x 19%

Huurwaardeforfait: € 1.140

$9/12 \times (2\% \times € 400.000) \times 19\%$

Totaal: € 2.660

Een 2^e woning in Spanje

Heffingsmoment 4: verkoop

Plus valía:

- Gemeentelijke meerwaardebelasting
- Grondslag: stijging kadastrale waarde grond
- Tarief:
Verschilt per gemeente
Tussen de 0,4% en 0,9%

Een 2^e woning in Spanje

Heffingsmoment 4: verkoop

Vermogenswinstbelasting:

- Geheven over grond en opstal
- Grondslag: waardeverschil bij aankoop & verkoop
- Aankoopprijs mag vermeerderd met kosten zoals IVA/ITP, kosten ter uitbreiding of verbetering (geen onderhoudskosten)
- Tarief: 19%
- 3% voorheffing bij verkoop door niet-inwoner

Een 2^e woning in Spanje

Heffingsmoment 4: verkoop

Voorbeeld van verkoop na 10 jaar bezit:

	Waarde bij koop:	Waarde bij verkoop:
-grond	€ 200.000	€ 210.000
-opstal	<u>€ 200.000</u>	<u>€ 290.000</u>
	€ 400.000	€ 500.000
Plus valía		
€ 10.000 x 0,5%		€ 50
Vermogenswinstbelasting		
€ 500.000 -/- € 440.000 x 19%		<u>€ 11.400</u>
Totaal		€ 11.450

Een 2^e woning in Spanje

Totale heffing

Koop

- Overdrachtsbelasting/BTW 10% € 40.000

Bezit

- Onroerende-zaakbelasting € 1.600
- Huurwaardeforfait € 1.140
- Vermogensbelasting < € 700.000 (0%) € 0

Verhuur

- Inkomstenbelasting (IRNR) € 1.520
- Totaal (jaarlijks) € 4.260

Verkoop

- Plus valía € 50
- Vermogenswinstbelasting € 11.400

Vergelijk Frankrijk, Italië & Spanje



Koop	€ 20.000	€ 36.100	€ 40.000 (bestaand)
	€ 80.000	€ 40.504	€ 40.000 (nieuw)
Bezit	€ 1.400	€ 1.512	€ 1.600 (OZB)
Bezit	€ -	€ -	€ 1.140 (IB)
Verhuur	<u>€ 464</u>	<u>€ 1.680</u>	<u>€ 1.520</u> (IB)
Totaal	€ 1.864	€ 3.192	€ 4.260
Verkoop	€ 13.300	€ -	€ 11.450

Resumé

Resumé

Een inwoner van Nederland:

- **Koopt, bezit, verhuurt of verkoopt zijn woning in Nederland**
 - **Belast in Box 3**
- **Koopt, bezit, verhuurt of verkoopt zijn buitenlandse woning:**
 - **Nederland: Geen belastingheffing**
In aangifte opnemen en aftrekken
 - **Buitenland: Belastingheffing in land waar woning staat**
Aangifte doen

5. Emigratie

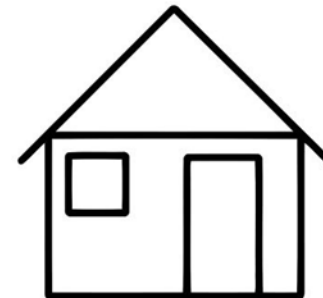


Emigratie

Emigratie is een belastbaar moment

Emigratie

Uitgangssituatie



Emigratie

Inkomstenbronnen uit Nederland

- Na emigratie is wereldinkomen belast in Portugal
- Indien nog inkomstenbronnen uit Nederland, dan ook belasting verschuldigd in Nederland
- Geen dubbele belastingheffing omdat het belastingverdrag de heffingsbevoegdheid toewijst aan één land
- Deze toewijzing is geregeld per inkomstenbron

Emigratie

Toewijzingsregels

- Portugal (woonland) mag heffen over:
 - Pensioen uit Nederland
 - Spaargelden in Nederland
 - Nederland (bronland) mag heffen over:
 - Onroerend goed in Nederland
 - Arbeidsinkomsten uit Nederland
- > Als Nederland mag heffen, geeft Portugal aftrek ter voorkoming van dubbele belasting*

Emigratie

Aangifte in 2 landen

Portugal

- Inwonerschap
- Wereldinkomen

Nederland

- Niet-inwonerschap
- Nederlands inkomen

Voorkoming van

dubbele belasting

Emigratie

Pensionadoregeling Portugal

Inschrijven als niet-gewone ingezetene van Portugal onder 3 voorwaarden:

1. Afgelopen 5 jaar niet belastingplichtig in Portugal;
2. U bent nu belastingplichtig inwoner van Portugal (183 dagen per jaar aanwezig of aantoonbaar een Portugese woning ter beschikking per 31 december van het aanvangsjaar);
3. De aanvraag voor de status van niet-gewone ingezetene dient uiterlijk 31 maart van het jaar na aanvang gedaan te zijn. Deze procedure duurt 3 à 4 maanden.

Emigratie

Pensionadoregeling Portugal

- Na inschrijving bent u inwoner van Portugal
- Portugal mag als woonland belasting heffen over uw buitenlands pensioen en spaargelden
- Pensionadoregeling: gedurende 10 jaar vrijstelling van Portugese inkomstenbelasting over uw buitenlands pensioen en spaargelden

Emigratie

Pensionadoregeling Portugal

- Pensionadoregeling werkt door verdrag tussen Nederland en Portugal niet gunstig voor Nederlanders
 - Nederland mag heffen indien:
 - Premieaftrek in Nederland genoten bij opbouw pensioen;
 - Jaarlijkse pensioenuitkering meer dan € 10.000;
 - Portugal heft over minder dan 90% van het pensioen
- > Heffing pensioen naar Nederland
- > Box 3-inkomsten zijn 10 jaar onbelast in Portugal

Emigratie

Conclusie

Na emigratie kan de heffing over bepaalde inkomens- en vermogensbestanddelen verschuiven naar een ander land.

Vragen?

ESJ Accountants & Belastingadviseurs



Maurice De Clercq

E-mail: maurice@esj.nl

M: +31 (0)6 512 915 47



Harjit Singh

E-mail: harjit.singh@esj.nl

M: +31 (0)6 240 953 09

Stand I15

MIJN TWEEDE WONING

MET WELKE **BELASTINGEN** KRIJG IK TE MAKEN?



HARJIT SINGH
MAURICE DE CLERCQ
NIEK OP DEN KAMP