

BELGIEN - STEUERLICHE ASPEKTE BEI KURZZEITVERMIETUNGEN

Die folgenden Informationen sind ein Leitfaden, um sich in einem ersten Schritt über einige der steuerlichen Anforderungen zu informieren, die für Sie gelten könnten, wenn Sie eine Kurzzeitunterkunft in Belgien anbieten.

Das Thema Steuern kann schwierig sein, und es ist wichtig, sicherzustellen dass Sie Ihren Steuerverpflichtungen nachkommen und steuerkonform sind. Es liegt in Ihrer Verantwortung, Ihre Steuererklärungen rechtzeitig vorzubereiten, einzureichen und die Steuern zu zahlen.

Wenn Sie Kurzzeitunterkünfte in Belgien anbieten, sollten Sie sicherstellen, dass Sie die folgenden Steuer kennen und die für Sie geltenden Steuern zahlen:

- Einkommensteuern
- Mehrwertsteuer (MwSt.)

Wir weisen Sie darauf hin, dass diese Informationen nicht vollständig sind und nicht als Rechtsberatung zu verstehen sind. Wenn Sie unsicher sind, was Ihre lokalen Steuerverpflichtungen angeht, empfehlen wir Ihnen, sich diesbezüglich bei offiziellen lokalen Quellen zu informieren oder sich von qualifizierten Fachleuten beraten zu lassen.

Beachten Sie bitte, dass wir diese Informationen nicht in Echtzeit aktualisieren. Sie sollten daher sicherstellen, dass sich die Gesetze oder Verfahren in letzter Zeit nicht geändert haben.

EINKOMMENSTEUER

Erzielt eine Person Einkommen in Belgien, muss sie einen Prozentsatz der Steuer auf dieses Einkommen an die belgische Steuerbehörde zahlen. Nachfolgend finden Sie einen kurzen Überblick über die Steuern, die auf Einkommen aus Kurzzeitvermietungen in Belgien anfallen können, und einige Informationen darüber, wie diese Steuer an die belgischen Steuerbehörden abgeführt werden kann.

Das belgische Steuerjahr beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember.

Einkommensbesteuerung in Belgien.

Alle in Belgien ansässigen Steuerzahler, die steuerpflichtiges Einkommen erzielen, sind verpflichtet, in Belgien eine Steuererklärung abzugeben.

Belgische Einkommensteuersätze.

Der angewandte Steuersatz hängt von der Art des erzielten Einkommens ab. Bei den angewandten Steuersätzen kann es sich um progressive oder pauschale Steuersätze handeln.

Nachfolgend sind die möglichen progressiven Steuersätze (Einkommensjahr 2018) aufgeführt:

- 25 % auf Einkommen 00,01 € bis 12.990,00 €;
- 40 % auf Einkommen von 12.990,00 € bis 22.290,00 €;
- 45 % auf Einkommen von 22.290,00 € bis 39.660,00 €;
- 50 % auf Einkommen über 39.660,00 €.

Einkommen aus unbeweglichem Vermögen wird zusammen mit dem Erwerbseinkommen globalisiert, und es gelten progressive Steuersätze für globalisierte Einnahmen.

Zur Erläuterung: Einkommen aus unbeweglichem Vermögen betrifft Einkommen aus Immobilien und Einkommen aus beweglichem Vermögen bezieht sich auf die Vermietung einer möblierten Immobilie. Wenn Sie also eine möblierte Immobilie vermieten, erhalten Sie Einkommen aus unbeweglichem und beweglichem Vermögen. Sonstiges Einkommen betrifft Einkommen aus der Erbringung zusätzlicher Dienstleistungen, was im Folgenden näher erläutert wird.

Die Besteuerung von Einkommen aus Kurzzeitvermietungen wird unter „Belgische Sonderregelungen für Einkommen aus Kurzzeitvermietungen“ näher beschrieben.

Wenn Sie Zweifel hinsichtlich der Angabe Ihrer Einkünfte in Ihrer Steuererklärung haben, sollten Sie überlegen, ob es nicht sinnvoll wäre, einen professionellen Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer zurate zu ziehen, der Sie bei der Erstellung Ihrer Steuererklärung unterstützt.

Steuermeldung in Belgien.

Wenn Sie Ihr Einkommen der belgischen Steuerbehörde melden, können Sie ein reguläres Steuerformular in Papierform ausfüllen oder die elektronische Steuererklärung der belgischen Steuerbehörde verwenden, [Tax-on-Web](#).

Steuermeldung - Abgabefrist.

Bitte beachten Sie, dass die genauen Zeitpunkte für die Abgabe der Einkommensteuererklärungen 2018 von der belgischen Steuerbehörde noch nicht bestätigt wurden.

Wenn Sie in Belgien ansässig sind und eine Steuererklärung in Papierform abgeben, ist die Abgabefrist in der Regel Ende Juni nach Ablauf des Einkommensjahres. Wenn Sie Ihre Steuererklärung elektronisch abgeben, ist die Abgabefrist in der Regel ein Datum im Juli nach Ablauf des Einkommensjahres, z. B. für das Einkommensjahr 2018 wird die Abgabefrist ein Datum im Juli 2019 sein, das noch bestätigt werden muss.

Wenn ein Bevollmächtigter, d. h. ein Buchführer oder Steuerdienstleister, für einen Kunden eine Steuererklärung abgibt, hat er bis Ende Oktober Zeit, eine elektronische Steuererklärung abzugeben, z. B. für die Steuererklärung des Einkommensjahres 2018 ist die Abgabefrist ein Datum im Oktober 2019, das noch bestätigt werden muss.

Wenn Sie nicht ansässig sind, ist das Fälligkeitsdatum für die Abgabe von Steuererklärungen in Papierform in der Regel ein Datum im November (das noch bestätigt werden muss) nach dem Jahresende. Bei elektronischen Abgaben ist das Datum im Laufe des Monats Dezember nach dem Ende des Einkommensjahres.

Wie bereits erwähnt, müssen die genauen Zeitpunkte für die Abgabe der Steuererklärung für das Einkommensjahr 2018 noch von der belgischen Steuerbehörde bestätigt werden.

Steuermeldung - Zahlungsfrist

Wenn Sie einen Steuerbescheid von der belgischen Steuerbehörde erhalten, haben Sie nach der Ausstellung dieses Bescheids zwei Monate Zeit, um etwaige fällige Steuern zu zahlen. Die belgischen Steuerbehörden haben grundsätzlich bis zum 30. Juni des auf das Steuerjahr folgenden Jahres Zeit, um den Steuerbescheid auszustellen (d. h. für das Einkommensjahr 2018 bis Ende Juni 2020).

Kontaktdaten der belgischen Steuerbehörde.

Weitere Kontaktinformationen finden Sie auf der Website der belgischen Steuerbehörden unten.

<http://ccff02.minfin.fgov.be/annucomp/main.do>

Belgische Sonderregelungen für Einkommen aus Kurzzeitvermietungen.

Wenn Sie einen Teil einer Immobilie vermieten, die auch Ihre eigene Wohnung ist, wird dieses Mieteinkommen mit den oben genannten progressiven Steuersätzen besteuert. Diese Berechnung beruht auf dem angenommenen Mieteinkommen (dem sogenannten Katastereinkommen) im Verhältnis zum vermieteten Teil der Immobilie und dem Zeitraum, in dem die Immobilie während des Einkommensjahres (auf Tagesbasis) tatsächlich vermietet wurde.

Wenn Sie einen Teil einer Immobilie vermieten, die nicht Ihre eigene Wohnung ist (Zweitwohnsitz), wird dieses Mieteinkommen mit dem progressiven Steuersatz besteuert, der auf dem Katastereinkommen aus der gesamten Immobilie und des gesamten Kalenderjahres beruht (d. h. nicht auf dem tatsächlichen Mieteinkommen).

In den Fällen, in denen die Immobilie möbliert ist, werden Sie auch aufgrund von Einkommen aus beweglichem Vermögen besteuert, was 40 % der gesamten Mieteinnahmen entspricht. Einkommen aus beweglichem Vermögen wird mit 30 % zuzüglich Gemeindesteuern zwischen 0 und 9 % besteuert.

Wenn Sie schließlich zusätzliche Dienstleistungen wie Reinigung, Frühstück, Bettwäsche usw. erbringen, werden Sie auch aufgrund dieses sonstigen Einkommens besteuert (Steuersatz: 33 % + Gemeindesteuern von 0 bis 9 %). Dieses sonstige Einkommen ist von den Gesamteinnahmen aus der Vermietung zu trennen.

Bitte beachten Sie, dass bei der Vermietung an Unternehmen oder Einzelpersonen, die die vermietete Immobilie für gewerbliche Zwecke nutzen, andere Regeln gelten. Diese Analyse bezieht sich auf Vermietungen an Einzelpersonen für deren private Nutzung.

Typische Aufwendungen, die vom Einkommen einer Person im Zusammenhang mit Kurzzeitvermietungen abgezogen werden können.

Zinsen auf die Hypothek für Ihre vermietete Immobilie sind grundsätzlich vom Einkommen aus unbeweglichem Vermögen abziehbar. Die belgischen Vorschriften über Steuerabzüge für den Kapitalbetrag Ihrer Hypothek sind sehr spezifisch und müssen von Fall zu Fall analysiert werden.

In Bezug auf den Teil des Einkommens aus beweglichem Vermögen sind die Aufwendungen auf der Grundlage der tatsächlich angefallenen Aufwendungen oder unter Verwendung des gesetzlichen Pauschalsatzes von 50 % abzugsfähig.

Beim sonstigen Einkommen sind die zur Erzielung des Einkommens angefallenen

Aufwendungen grundsätzlich abzugsfähig. Dies kann Kosten für Wasser, Heizung und Strom, Feuerversicherung usw. umfassen.

Abzüge im Zusammenhang mit steuerlichen Abschreibungen (z. B. steuerlich zulässige Abschreibungen/Abnutzung).

Sie können keinen Abzug für steuerliche Abschreibungen in Bezug auf Mieteinkommen erhalten, sofern das Mieteinkommen nicht im Rahmen einer gewerblichen Tätigkeit erzielt wird.

Einige Kapitalrückzahlungen, die im Rahmen des Hypothekendarlehens geleistet werden, können abzugsfähig sein. Die Vorschriften für den Abzug bei Hypothekendarlehen sind in Belgien jedoch sehr spezifisch und sollten von Fall zu Fall analysiert werden.

Belgische Einkommensteuerpflicht für Nichtansässige.

Falls die Immobilie vermietet ist, sind Sie verpflichtet, Folgendes zu melden: 1) das Katastereinkommen, 2) Einkommen aus beweglichem Vermögen (bei Vermietung einer möblierten Immobilie) und 3) sonstiges Einkommen (bei Erbringung zusätzlicher Dienstleistungen).

In bestimmten Fällen, in denen das indexierte, angenommene und um 40 % erhöhte Mieteinkommen 2.500 € nicht überschreitet, sind Sie als nichtansässiger Steuerpflichtiger nicht verpflichtet, eine Steuererklärung abzugeben (wenn kein anderes belgisches Einkommen erzielt wurde).

Wenn Sie kein ansässiger Steuerpflichtiger sind, müssen Sie immer die Grundsteuer wie unter beschrieben zahlen.

Weitere Informationen zu belgischen Steuern können Sie auf der folgenden [Website lesen](#).

Belgische Einkommensteuerpflichten für eine belgische Person, die ausländisches Mieteinkommen erzielt.

Wenn Sie ein in Belgien ansässiger Steuerzahler sind, müssen Sie Ihr weltweites Einkommen, einschließlich ausländischem Mieteinkommen, angeben. Sie sind verpflichtet, Ihr angenommenes/geschätztes Mieteinkommen, falls vorhanden, als ausländisches Äquivalent zum belgischen Begriff des Katastereinkommens zu melden.

Allgemein zu zahlende Grundsteuern.

Wenn Sie Immobilien in Belgien besitzen, müssen Sie eine jährliche Grundsteuer von 1,25 % (für die Regionen Brüssel und Wallonien) bzw. 2,5 % (für die Region Flandern) des indexierten Katastereinkommens + Gemeindegzuschläge zahlen.

Vermögenssteuern in Belgien.

Wenn Sie eine Immobilie innerhalb von 5 Jahren nach dem Kauf verkaufen, werden Sie aufgrund von Kapitalgewinnen (degressiv) mit einem Pauschalsteuersatz von 16,5 % besteuert. In Einzelfällen, z. B. bei Spekulationen oder vererbten oder erhaltenen Immobilien, können andere Regeln gelten.

Beispielhafte Steuerberechnung 1

Annahmen:

- Eine Person vermietet eine Wohnung, die nicht ihre eigene Wohnung ist.
- Die Wohnung ist möbliert und es werden zusätzliche Dienstleistungen wie Reinigung, Bettwäsche usw. erbracht.
- Das angenommene Einkommen aus der Vermietung der Wohnung beträgt 900 € (nicht indexiertes Katastereinkommen).
- Die Bruttoeinnahmen von Airbnb für das Einkommensjahr betragen 7.000 €.
- Die für Hypothekendarlehen entsprechenden gezahlten Zinsen betragen 2.000 € im Einkommensjahr (Voraussetzung für die Steuerabzugsfähigkeit).
- Die vom Vermieter getätigten Ausgaben im Zusammenhang mit den Airbnb-Bruttoeinnahmen betragen 1.000 €/Jahr (Feuerversicherung, Kosten für Wasser, Heizung und Strom).
- Gemeindesteuern von 0 bis 9 % sind nicht enthalten.

1. Einkommen aus unbeweglichem Vermögen	€
Steuerpflichtige Bemessungsgrundlage: Das indexierte angenommene Mieteinkommen, um 40 % erhöht, abzüglich Hypothekenzinsen (900 € x 1,7863 x 1,4 - 2.000 €).	250,73
Geltender Steuersatz: progressiver Steuersatz = 50 %	
Fällige Steuern	125,36
2. Einkommen aus beweglichem Vermögen	

Steuerliche Bemessungsgrundlage: 40 % (wenn im Mietvertrag nichts angegeben ist) des Bruttoeinkommens von Airbnb, abzüglich gesetzlicher Kostenpauschale (50 %) = 7.000 € x 40 % x 50 %	1.400
Steuersatz: 30 %	
Fällige Steuern	420
3. Sonstiges Einkommen	
Steuerliche Bemessungsgrundlage: % (zu schätzen, wenn im Mietvertrag nichts angegeben ist) des Bruttoeinkommens von Airbnb, abzüglich der Realkosten = 7.000 € x 20 % (geschätzt) - 1.000 €	400
Steuersatz: 33 %	
Fällige Steuern	132
Summe Fällige Steuern - (125,36 € + 420 € + 132 €)	677,36

Beispielhafte Steuerberechnung 2

Annahmen:

- Eine Person vermietet einen Teil seiner Wohnung, **die ihre eigene Wohnung ist.**
- Der Teil der Wohnung, der vermietet wird, ist möbliert und es werden zusätzliche Dienstleistungen wie Reinigung, Bettwäsche usw. erbracht.
- Das angenommene Einkommen aus der Vermietung der Wohnung beträgt 900 € (nicht indexiertes Katastereinkommen).
- Die Bruttoeinnahmen von Airbnb für das Einkommensjahr betragen 7.000 €.
- Die für Hypothekendarlehen entsprechenden gezahlten Zinsen betragen 2.000 € im Einkommensjahr (Voraussetzung für die Steuerabzugsfähigkeit). Angesichts der Besonderheiten der Abzugsfähigkeit von Hypothekendarlehen für die eigene Wohnung beachten wir diese jedoch nicht für das Zahlenbeispiel.
- Die vom Vermieter getätigten Ausgaben im Zusammenhang mit den Airbnb-Bruttoeinnahmen betragen 1.000 €/Jahr (Feuerversicherung, Kosten für Wasser, Heizung und Strom).
- Gemeindesteuern von 0 bis 9 % sind nicht enthalten.

1. Einkommen aus unbeweglichem Vermögen	€

Steuerpflichtige Bemessungsgrundlage: Das indexierte Katastereinkommen, das sich bezieht auf den Teil der vermieteten Wohnung (d.h. 25%) um 40 % erhöht, abzüglich Hypothekenzinsen (900 € x 1,7863 x 1,4-2.000 €).	562,68
Geltender Steuersatz: progressiver Steuersatz = 50 %	
Fällige Steuern	281,34
2. Einkommen aus beweglichem Vermögen	
Steuerliche Bemessungsgrundlage: 40 % (wenn im Mietvertrag nichts angegeben ist) des Bruttoeinkommens von Airbnb, abzüglich gesetzlicher Kostenpauschale (50 %) = 7.000 € x 40 % x 50 %	1.400
Steuersatz: 30 %	
Fällige Steuern	420
3. Sonstiges Einkommen	
Steuerliche Bemessungsgrundlage: % (zu schätzen, wenn im Mietvertrag nichts angegeben ist) des Bruttoeinkommens von Airbnb, abzüglich der Realkosten = 7.000 € x 20 % (geschätzt) - 1.000 €	400
Steuersatz: 33 %	
Fällige Steuern	132
Summe Fällige Steuern - (281,34 € + 420 € + 132 €)	833,34

MEHRWERTSTEUER

Mehrwertsteuern können kompliziert sein, und Sie sollten sich die Zeit nehmen, um die Regeln zu verstehen, die für Sie und Ihre besondere Situation gelten.

Generell ist die Mehrwertsteuer (MwSt.) in Belgien eine Verbrauchssteuer. Die meisten in Belgien angebotenen Waren und Dienstleistungen sind mehrwertsteuerpflichtig.

Eine Person, die in Belgien Waren und/oder Dienstleistungen anbietet, muss möglicherweise Mehrwertsteuer erheben und diese an die belgische Steuerbehörde zahlen. Wie bei allen Steuern empfehlen wir Ihnen, sich mit einem Steuerberater über Ihre möglichen Mehrwertsteuerpflichten in Belgien zu beraten.

Wenn Sie derzeit ein Zimmer an Gäste vermieten, müssen Sie möglicherweise Mehrwertsteuer auf Ihren Mietpreis erheben und diesen Mehrwertsteuerbetrag an die belgischen Steuerbehörden zahlen. Da Airbnb die Vermietung nicht erbringt, liegt es in der Verantwortung des Vermieters, die lokalen Mehrwertsteuerpflichten im Zusammenhang mit dem Mietpreis zu berücksichtigen.

Muss ich bei der Vermietung einer Kurzzeitunterkunft in Belgien Mehrwertsteuer von den Gästen einziehen?

Im Allgemeinen müssen Personen, die als in Belgien steueransässig gelten, Mehrwertsteuer auf ihre Dienstleistungen erheben, sobald die Kriterien für die Registrierung der Mehrwertsteuer erfüllt sind.

Wenn Sie kurzzeitig eine möblierte Unterkunft in Belgien vermieten, müssen Sie sich möglicherweise für die Mehrwertsteuer registrieren und die belgische Mehrwertsteuer von Ihren Gästen einziehen.

Es gibt eine Reihe von Umständen, unter denen eine Person, die kurzzeitig eine Unterkunft in Belgien vermietet, keine Mehrwertsteuer von den Gästen erheben muss, wie z. B. bei der Bereitstellung einer unmöblierten Unterkunft.

Wenn Sie eine möblierte Unterkunft anbieten und Ihr Gesamtumsatz ohne Mehrwertsteuer unter 25.000 € liegt, können Sie die besondere Mehrwertsteuerregelung für Kleinunternehmer in Anspruch nehmen, was bedeuten würde, dass Sie keine Mehrwertsteuer berechnen müssen. Dies ist eine Ausnahme von der allgemeinen Regel, und wir empfehlen Ihnen, sich mit einem Steuerberater vor Ort in Verbindung zu setzen, um zu prüfen, ob diese Ausnahme für Sie gilt.

Wenn Sie eine Person sind, die nicht in Belgien ansässig ist, Ihre Unterkunft jedoch in Belgien liegt, dann sind Sie eventuell verpflichtet sich für die belgische Mehrwertsteuer zu registrieren, da die allgemeinen Steueregeln für Sie gelten.

Schließlich wird ab dem 1. Januar 2019 die Vermietung von bestehenden oder neuen Immobilien für einen Zeitraum von maximal 6 Monaten (Kurzzeitvermietung) zwingend der Mehrwertsteuerregelung im B2B-Bereich unterliegen (mit Ausnahme bestimmter Kategorien von Steuerzahlern, die nicht berechtigt sind, einen Vorsteuerabzug vorzunehmen).

Wir empfehlen Ihnen, einen Steuerberater zurate zu ziehen, wenn Sie Unterstützung bei der Frage benötigen, ob Sie sich für die belgische Mehrwertsteuer registrieren und diese berechnen müssen.

Weitere Informationen zur Registrierung für die Mehrwertsteuer finden Sie auf der [Website](#) der belgischen Steuerbehörden.

Mehrwertsteuer trifft bei mir zu. Wie kann ich feststellen, wie hoch die Steuer ist, die ich von meinen Gästen einziehen muss?

Die Mehrwertsteuersätze sind je nach Land unterschiedlich und ändern sich regelmäßig. Wir empfehlen Ihnen, sich in regelmäßigen Abständen mit der örtlichen Steuerbehörde in Verbindung zu setzen, um die aktuellen Mehrwertsteuersätze für das Land zu erhalten, in dem Sie Mehrwertsteuer zahlen müssen.

So beträgt beispielsweise der belgische Mehrwertsteuersatz für die Bereitstellung einer möblierten Unterkunft in Belgien zum Zeitpunkt der Ausstellung dieses Dokuments 6 %. Kennzeichnend für die Bereitstellung einer möblierten Unterkunft ist eine ständige Organisation, die es ermöglicht, Dienstleistungen für Gäste zu erbringen, wie z. B. die Bereitstellung einer Unterkunft mit einem Schlafplatz wie beispielsweise einem Bett oder einer Couch. Die Dauer des Aufenthaltes des Gastes spielt keine Rolle für den geltenden Mehrwertsteuersatz.

In Belgien gelten jedoch noch andere Mehrwertsteuersätze. Zusätzliche Dienstleistungen oder Waren können einem unterschiedlichem MwSt. Satz unterliegen, weshalb wir Ihnen empfehlen, den für Ihre Dienstleistungen geltenden Mehrwertsteuersatz mit einem Steuerberater vor Ort zu besprechen.

Mehrwertsteuer trifft bei mir zu. Wie ziehe ich die Mehrwertsteuer von Gästen ein?

Wenn Sie feststellen, dass Sie Mehrwertsteuer für die Dienstleistungen, die Sie Gästen erbringen, berechnen müssen, denken Sie bitte daran, dass Sie diese Mehrwertsteuer von Ihren Gästen einziehen und diese in einer periodischen Mehrwertsteuererklärung melden und überweisen müssen.

Wie oft eine Mehrwertsteuererklärung eingereicht werden muss, hängt in Belgien davon ab, ob Ihr belgischer Jahresumsatz 2.500.000 € (ohne Mehrwertsteuer) übersteigt. Wenn Ihr belgischer Jahresumsatz 2.500.000 € übersteigt, sind Sie verpflichtet, monatlich Mehrwertsteuererklärungen abzugeben. Wenn Ihr Umsatz unter diesem Schwellenwert liegt, können Sie unter bestimmten Bedingungen zwischen monatlicher oder vierteljährlicher Mehrwertsteuererklärung wählen. Mehrwertsteuererklärungen sollten online über INTERVAT abgegeben werden. Bis spätestens zum 20. des auf den Berichtszeitraum folgenden Monats muss die Mehrwertsteuererklärung abgegeben und die Zahlung an die belgischen Behörden geleistet werden. Außerdem ist eine Mehrwertsteuer-Vorauszahlung bis zum 20. Dezember eines jeden Kalenderjahres erforderlich. Ferner ist es erforderlich, bis zum 31. März des Folgejahres eine jährliche Auflistung mit Verkäufen an in Belgien registrierte Mehrwertsteuerpflichtige vorzulegen, die die Meldegrenze von 250 € (ohne Mehrwertsteuer) überschreiten.

Einige Formalitäten, wie die Ausstellung einer Quittung oder einer Rechnung an Ihre Gäste, sind erforderlich. Weitere Informationen dazu finden Sie [hier](#) (bitte beachten Sie, dass für den Zugriff auf diese Informationen ein Konto angelegt werden muss).

Weitere Informationen zur Abgabe von Steuererklärungen finden Sie auf der [website](#) der belgischen Steuerbehörden.

Die Preise für Gäste (Privatpersonen) sollten die Mehrwertsteuer enthalten. Wir empfehlen Ihnen, Ihre Verpflichtungen im Hinblick auf die maßgeblichen Rechnungsanforderungen mit einem Steuerberater vor Ort zu klären.