

BELGIË – FISCALE ASPECTEN VAN KORTDURENDE VERHUUR VAN ONROERENDE GOEDEREN

De volgende informatie geeft u een eerste inzicht in een aantal fiscale verplichtingen die mogelijk voor u van toepassing zullen zijn wanneer u in België logies voor kortstondig verblijf verschaft.

Fiscale regelgeving is niet altijd rechttoe rechtaan. Het is belangrijk dat u ervoor zorgt dat u aan uw fiscale verplichtingen voldoet en steeds conform de belastingwetgeving handelt. Voor het tijdig indienen van correct ingevulde fiscale aangiften en het tijdig voldoen van eventueel verschuldigde belastingen bent u zelf verantwoordelijk.

Als u in België logies voor kortstondig verblijf verschaft, moet u zeker zijn dat u elk van de voor u relevante belasting begrijpt en de voor u toepasselijke belastingen betaalt:

- inkomstenbelasting;
- belasting over de toegevoegde waarde (btw).

U moet beseffen dat deze informatie niet alomvattend is en niet als juridisch advies mag worden opgevat. Bent u niet zeker van uw fiscale verplichtingen, dan is het aangewezen officiële lokale bronnen te raadplegen of bij gekwalificeerde professionals advies in te winnen.

Deze informatie wordt niet in reële tijd geactualiseerd. U dient zich er dan ook van te vergewissen dat de relevante wetgeving of procedures recentelijk niet werden gewijzigd.

INKOMSTENBELASTING

Als u in België inkomsten verkrijgt, bent u verplicht om een bepaald percentage van dit inkomen als belasting aan de Belgische belastingadministratie af te dragen. Hierna vindt u een korte beschrijving van de belasting die verschuldigd kan zijn op inkomsten verkregen uit kortdurende onroerende verhuur in België evenals enige informatie over hoe deze belasting aan de Belgische belastingadministratie kan worden overgemaakt.

In **België** loopt een **aanslagjaar** van 1 januari tot 31 december.

Onderworpenheid aan inkomstenbelasting in België.

Elke belastingplichtige die een inwoner van België is en die belastbare inkomsten ontvangt, is verplicht om in België een belastingaangifte in te dienen.

Belgische belastingtarieven inzake inkomstenbelasting.

Het toegepaste belastingtarief hangt af van het soort van ontvangen inkomsten. De toegepaste belastingtarieven kunnen progressief of vlak zijn.

Hierna volgen de progressieve belastingtarieven die van toepassing kunnen zijn (inkomstenjaar 2018):

- 25% op inkomsten van €00,01 tot €12.990,00;
- 40% op inkomsten van €12.990,00 tot €22.290,00;
- 45% op inkomsten van €22.290,00 tot €39.660,00;
- 50% op inkomsten van meer dan €39.660,00.

Onroerende inkomsten en beroepsinkomsten worden samengeteld en op die globale inkomsten worden progressieve belastingtarieven toegepast.

Ter toelichting: onroerende inkomsten verwijzen naar inkomsten uit onroerende goederen, roerende inkomsten betreffen de verhuur van een gemeubeld onroerend goed. Als u een gemeubelde woning verhuurt, dan ontvangt u dus zowel onroerende als roerende inkomsten. Diverse inkomsten zijn dan weer inkomsten die afkomstig zijn van wat men 'het verlenen van bijkomende handelingen' noemt (zie verder).

De belastingheffing op inkomsten uit kortdurende onroerende verhuur wordt toegelicht in het deel 'Belgische specifieke regels van toepassing op inkomsten verkregen in het kader van kortdurende onroerende verhuur'.

Hebt u enige twijfel in verband met de fiscale aangifte van uw inkomsten, dan is het mogelijk een goed idee advies in te winnen bij een professioneel fiscaal adviseur of een boekhouder/accountant en u zo nodig te laten bijstaan bij het invullen van uw belastingaangifte.

Aangifte van inkomsten in België.

Uw inkomsten bij de Belgische belastingadministratie aangeven kunt u doen via het u toegezonden aangifteformulier, op papier dus, of via de elektronische versie die de Belgische belastingadministratie online via [Tax-on-Web](#) ter beschikking stelt.

Aangifte van inkomsten – uiterste datum voor het indienen van de belastingaangifte.

De precieze uiterste datums voor het indienen van de aangiften in de inkomstenbelasting met betrekking tot inkomstenjaar 2018 zijn door de Belgische belastingadministratie nog niet officieel meegedeeld.

Bent u een inwoner van België en dient u een aangifte op papier in, dan is de uiterste datum van indiening doorgaans het einde van de maand juni in het jaar volgend op het inkomstenjaar; dient u uw aangifte langs elektronische weg in, dan is de uiterste datum van indiening doorgaans een datum in de maand juli van het jaar volgend op het inkomstenjaar. Een voorbeeld: voor inkomstenjaar 2018 zal de uiterste datum van indiening van de belastingaangifte een nog te bevestigen datum in juli 2019 zijn.

In het geval dat een volmachtouder, zijnde een boekhouder/accountant of een andere beroepsbeoefenaar die fiscale diensten verleent, namens een klant een aangifte indient, heeft die tot eind oktober om een elektronische belastingaangifte in te dienen. Een voorbeeld: voor inkomstenjaar 2018 zal de uiterste datum van indiening van de belastingaangifte een nog te bevestigen datum in oktober 2019 zijn.

Bent u geen inwoner van België, dan is de uiterste datum voor het indienen van een belastingaangifte op papier doorgaans een (nog te bevestigen) datum in november in het jaar volgend op het inkomstenjaar; voor een elektronische aangifte is de uiterste datum over het algemeen in de loop van de maand december in het jaar volgend op het inkomstenjaar.

De precieze indieningsdatums voor de belastingaangifte met betrekking tot inkomstenjaar 2018 moeten nog worden bevestigd door de Belgische belastingadministratie.

Aangifte van inkomsten – uiterste datum van betaling.

Wanneer u van de Belgische belastingadministratie een belastingaanslag (belastingbiljet) ontvangt, hebt u, vanaf de uitreiking van deze aanslag, twee maanden tijd om de eventueel verschuldigde belastingen te betalen. De Belgische belastingadministratie heeft in principe tot 30 juni van het jaar volgend op het aanslagjaar om de belastingaanslag uit te reiken (voor inkomstenjaar 2018 is dat dus tot eind juni 2020).

Contactgegevens van de Belgische belastingadministratie.

Meer gedetailleerde contactgegevens vindt u op de website van de Belgische belastingadministratie:

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

Belgische specifieke regels van toepassing op inkomsten verkregen in het kader van kortdurende onroerende verhuur.

Verhuurt u een deel van een onroerend goed dat ook uw woonplaats is, dan worden de zo verkregen huurinkomsten belast tegen de hierboven aangegeven progressieve belastingtarieven. Deze berekening is gebaseerd op het kadastraal inkomen (veronderstelde inkomsten uit verhuur) naar verhouding van het verhuurde deel van het goed en naar verhouding van de effectieve verhuurperiode binnen het inkomstenjaar (op dagbasis).

Verhuurt u een deel van een onroerend goed dat niet uw woonplaats is (tweede verblijf), dan worden de zo verkregen huurinkomsten belast tegen het progressieve belastingtarief op basis van het kadastraal inkomen van het hele goed voor het hele kalenderjaar (dus niet op basis van de effectieve huurinkomsten).

In het geval dat het goed gemeubeld is, zult u ook worden belast op een bedrag van roerende inkomsten dat gelijkgesteld wordt met 40% van de totale inkomsten uit de verhuur. Roerende inkomsten worden belast tegen 30% plus gemeentebelastingen die variëren van 0 tot 9%.

Verleent u bijkomende handelingen zoals het voorzien in schoonmaak, ontbijt, beddengoed enz., dan zult u tot slot op deze diverse inkomsten ook nog worden belast (tarief = 33% + gemeentebelastingen van 0 tot 9%). Deze diverse inkomsten moeten worden gescheiden van de totale inkomsten uit verhuur.

Opgelet: de regels verschillen naargelang men verhuurt aan vennootschappen of aan natuurlijke personen die het gehuurde goed voor beroepsdoeleinden gebruiken. Deze analyse betreft alleen natuurlijke personen die voor privédoeleinden huren.

Typische kosten die afgetrokken kunnen worden van de inkomsten die een natuurlijk persoon in het kader van kortdurende onroerende verhuur verkregen heeft.

Interesten die u op de hypotheek voor het door u verhuurde goed betaald hebt, zijn in principe aftrekbaar van onroerende inkomsten. De Belgische regels inzake fiscale aftrekken voor het kapitaalbedrag van uw hypotheek zijn heel specifiek en dienen geval per geval te worden bekeken.

Wat het deel roerende inkomsten betreft, zijn kosten aftrekbaar op basis van de gemaakte werkelijke kosten of tegen het forfaitaire percentage van 50%.

Wat diverse inkomsten betreft, zijn in principe alle kosten aftrekbaar die gemaakt zijn om de inkomsten te verkrijgen. Mogelijke voorbeelden hiervan zijn kosten die verbonden zijn aan de voorziening van water, verwarming en elektriciteit en een brandverzekering.

Aftrekken die beschikbaar zijn voor fiscale afschrijving (bv. kapitaalfaciliteiten/slijtage).

U kunt geen aftrek krijgen voor kapitaalfaciliteiten die dan tegen de onderliggende huurinkomsten afgezet zouden worden voor zover de huurinkomsten niet ontvangen zijn binnen het kader van een beroepswerkzaamheid.

Sommige kapitaalaflossingen die in verband met een hypotheeklening verricht zijn, kunnen aftrekbaar zijn. De Belgische regels inzake de aftrek voor hypotheekleningen zijn echter heel specifiek en dienen geval per geval te worden bekeken.

Verplichting tot aangifte in de Belgische inkomstenbelasting voor niet-inwoners.

In het geval dat het goed wordt verhuurd, bent u verplicht om het volgende aan te geven; 1) het kadastraal inkomen, 2) de roerende inkomsten (in geval van een gemeubeld pand) en 3) de diverse inkomsten (in geval van verlening van bijkomende handelingen).

In bepaalde gevallen, waarbij het geïndexeerd kadastraal inkomen vermeerderd met 40% niet uitkomt op een bedrag van meer dan €2.500, hebt u, als u een belastingplichtige die geen inwoner van België is bent, geen aangifteverplichting (in de veronderstelling dat u geen andere inkomsten van Belgische oorsprong geniet).

Als u een belastingplichtige die geen inwoner van België is bent, moet u wel altijd onroerende voorheffing betalen (zie hierna).

Meer informatie vindt u op de volgende website van de Belgische belastingadministratie: [website](#).

Verplichtingen inzake aangifte in de Belgische inkomstenbelasting voor een Belgisch natuurlijk persoon die buitenlandse huurinkomsten verkrijgt.

Als u een belastingplichtige die een inwoner van België is bent, moet u uw wereldwijde inkomsten, daarin begrepen eventuele buitenlandse huurinkomsten, aangeven. U bent dan ook verplicht om in voorkomend geval uw veronderstelde/geschatte huuropbrengsten (het buitenlandse equivalent van het Belgische begrip 'kadastraal inkomen') aan te geven, ongeacht het feit of uw buitenlandse eigendom wordt verhuurd of niet.

Te betalen algemene belasting op onroerende goederen.

Als u in België vastgoed bezit, moet u jaarlijks een onroerende voorheffing betalen van 1,25% (voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het Waals Gewest) of 2,5% (voor het Vlaams Gewest) van het geïndexeerd kadastraal inkomen, plus gemeentelijke opcentiemen.

Vermogensbelasting in België.

Als u vastgoed verkoopt binnen een termijn van 5 jaar na de aankoop ervan, zult u worden belast op de (degressieve) meerwaarden tegen een vlak tarief van 16,5%. Andere regels kunnen van toepassing zijn voor specifieke gevallen, namelijk speculatie of geërfd of gekregen vastgoed.

Voorbeeld van een belastingberekening 1

Veronderstellingen:

- Een natuurlijk persoon verhuurt een appartement **dat niet zijn eigen woonplaats is**.
- Het appartement is gemeubeld en er worden bijkomende handelingen verleend, zoals schoonmaak, beddengoed enz.
- Het kadastraal inkomen van het appartement is €900 (niet het geïndexeerd kadastraal inkomen).
- De bruto-opbrengsten afkomstig van Airbnb bedragen €7.000 voor het inkomstenjaar.
- De voor een hypotheeklening betaalde en voor aftrek in aanmerking komende interesten bedragen €2.000 voor het inkomstenjaar (er is voldaan aan de voorwaarde voor fiscale aftrekbaarheid).
- De kosten die de gastheer/gastvrouw gemaakt heeft om de bruto-opbrengsten afkomstig van Airbnb te bekomen, zijn gelijk aan €1.000/jaar (brandverzekering, water, verwarming en elektriciteit).
- Gemeentebelastingen variërend van 0 tot 9% zijn niet inbegrepen.

1. Onroerende inkomsten	€
Belastbare grondslag: geïndexeerd kadastraal inkomen vermeerderd met 40% na aftrek van interesten verbonden aan hypotheeklening (€900x1,7863x1,4-€2.000)	250,73
Toepasselijk belastingtarief: progressief belastingtarief = 50%	
Verschuldigde belastingen	125,36

2. Roerende inkomsten	
Belastbare grondslag: 40% (indien geen specifieke bepaling in huurovereenkomst) van bruto-opbrengsten afkomstig van Airbnb verminderd met forfait voor kosten (50%) = €7.000 x 40% x 50%	1.400
Belastingtarief: 30%	
Verschuldigde belastingen	420
3. Diverse inkomsten	
Belastbare grondslag: % (te schatten indien geen specifieke bepaling in huurovereenkomst) van bruto-opbrengsten afkomstig van Airbnb verminderd met werkelijke kosten = €7.000 x 20% (schatting) - €1.000	400
Belastingtarief: 33%	
Verschuldigde belastingen	132
Totaal van verschuldigde belastingen - (€125,36+€420+€132)	677,36

Voorbeeld van een belastingberekening 2

Veronderstellingen:

- Een natuurlijk persoon verhuurt een deel van een onroerend goed dat tevens zijn eigen woonplaats is (25%).
- Het deel van het onroerend goed dat tevens zijn eigen woonplaats is en wordt verhuurd, is gemeubeld en er worden bijkomende handelingen verleend, zoals schoonmaak, beddengoed enz.
- Het kadastraal inkomen van het onroerend goed dat zijn eigen woonplaats is is €900 (niet het geïndexeerd kadastraal inkomen).
- De bruto-opbrengsten afkomstig van Airbnb bedragen €7.000 voor het inkomstenjaar.
- *De voor een hypotheeklening betaalde interesten bedragen €2.000 voor het inkomstenjaar. Echter, gelet op de specificiteit van de aftrek van hypotheekleningen voor een eigen woning, houden wij hier echter geen rekening mee voor deze voorbeeld belastingberekening.*
- De kosten die de gastheer/gastvrouw gemaakt heeft om de bruto-opbrengsten afkomstig van Airbnb te bekomen, zijn gelijk aan €1.000/jaar (brandverzekering, water, verwarming en elektriciteit).
- Gemeentebelastingen variërend van 0 tot 9% zijn niet inbegrepen.

--	--

1. Onroerende inkomsten	€
Belastbare grondslag: geïndexeerd kadastraal inkomen gelinkt aan het deel van het onroerend goed dat tevens zijn eigen woonplaats is en wordt verhuurd (d.i. 25%), vermeerderd met 40% (mogelijks verminderd met de voor een hypotheeklening betaalde interesten) (€900x25%x1,7863x1,4)	562,68
Toepasselijk belastingtarief: progressief belastingtarief = 50%	
Verschuldigde belastingen	281,34
2. Roerende inkomsten	
Belastbare grondslag: 40% (indien geen specifieke bepaling in huurovereenkomst) van bruto-opbrengsten afkomstig van Airbnb verminderd met forfait voor kosten (50%) = €7.000 x 40% x 50%	1,400
Belastingtarief: 30%	
Verschuldigde belastingen	420
3. Diverse inkomsten	
Belastbare grondslag: % (te schatten indien geen specifieke bepaling in huurovereenkomst) van bruto-opbrengsten afkomstig van Airbnb verminderd met werkelijke kosten = €7.000 x 20% (schatting) - €1.000	400
Belastingtarief: 33%	
Verschuldigde belastingen	132
Totaal van verschuldigde belastingen - (€281,34+€420+€132)	833,34

OVER DE TOEGEVOEGDE WAARDE

Belasting over de toegevoegde waarde kan een ingewikkelde materie zijn. U dient dan ook de nodige tijd te nemen om de regels zoals deze op u en uw concrete situatie van toepassing zijn te begrijpen.

Algemeen gesteld is de belasting over de toegevoegde waarde (btw) in België een belastingheffing op het eindverbruik. De meeste goederen en diensten die in België geleverd worden, zijn aan btw onderworpen.

Iemand die in België goederen en/of diensten levert, moet mogelijk btw aanrekenen en deze btw aan de Belgische belastingadministratie doorstorten. Zoals voor alle belastingen geldt, is het aangewezen een fiscaal adviseur te raadplegen aangaande uw potentiële btw-verplichtingen in België.

Als u momenteel aan gasten een kamer verhuurt, bent u mogelijk verplicht om op de door u aangerekende huur btw toe te passen en dit btw-bedrag aan de Belgische belastingadministratie door te storten. Aangezien niet Airbnb in de context van de verhuur zelf geen contractuele partij is, is het de verantwoordelijkheid van de gastvrouw/gastheer rekening te houden met de btw-verplichtingen waaraan in het desbetreffende rechtsgebied voor het aanrekenen van huur voldaan moet worden.

Moet ik mijn gasten btw aanrekenen als ik in België logies voor kortstondig verblijf verschaf?

Algemeen gesteld moeten natuurlijke personen die inwoner van België zijn en die verondersteld worden in België een belastingplichtige te zijn, op de door hen geleverde goederen en/of prestaties btw aanrekenen zodra voldaan is aan de criteria voor btw-registratie.

Als u in België logies voor kortstondig verblijf verschaf, bent u mogelijk verplicht om u voor btw-doeleinden te laten registreren en uw gasten Belgische btw aan te rekenen.

Er zijn een aantal omstandigheden waarin iemand die in België logies voor kortstondig verblijf verschaf zijn gasten geen btw zal moeten doen betalen, bijvoorbeeld in het geval van verschaffing van ongemeubelde logies.

In het geval dat u gemeubelde logies verschaf en uw totale omzet exclusief btw minder dan €25.000 bedraagt, kunt u in aanmerking komen voor de bijzondere btw-regeling voor kleine ondernemers, wat betekent dat u dan geen btw hoeft aan te rekenen. Dit is een uitzondering op de algemene regel; we raden u dan ook aan een lokaal fiscaal adviseur te raadplegen om bevestiging te bekomen dat deze uitzondering op u van toepassing is.

Bent u een natuurlijk persoon die geen inwoner van België is maar bevinden uw logies zich in België, dan dient u zich tevens mogelijk in België voor btw-doeleinden te laten registreren aangezien de algemene belastingregeling op u van toepassing is.

Met ingang van 1 januari 2019 is de verhuur van bestaand of nieuw vastgoed voor een periode van maximaal 6 maanden (kortstondige verhuur) bij wet verplicht onderworpen aan de btw-regeling in een B2B-context (uitgezonderd evenwel bepaalde categorieën van belastingplichtigen die geen recht op btw-af trek hebben).

We raden u aan een fiscaal adviseur te raadplegen als u hulp nodig hebt om te bepalen of u zich voor btw-doeleinden in België moet laten registreren en Belgische btw moet aanrekenen.

Aanvullende informatie over btw-registratie is te vinden op de website van de Belgische belastingadministratie: [website](#).

De btw is op mij van toepassing. Hoe bepaal ik hoeveel belasting ik mijn gasten moet aanrekenen?

Btw-tarieven verschillen van land tot land en veranderen van tijd tot tijd. We raden u aan regelmatig bij de lokale belastingdienst de meest actuele btw-tarieven op te vragen voor het land waar u btw-plichtig bent.

Op de datum van opstelling van dit document bedraagt bijvoorbeeld het btw-tarief dat in België op de verschaffing van gemeubelde logies van toepassing is 6%. Het verschaffen van gemeubelde logies wordt gekenmerkt door een duurzame organisatie die het mogelijk maakt diensten aan gasten te leveren, bijvoorbeeld de terbeschikkingstelling van logies met een plaats om te slapen, zoals een bed of slaapbank. De duur van het verblijf van de gast maakt voor het toepasselijke btw-tarief geen verschil uit.

In België zijn momenteel echter nog andere btw-tarieven van kracht. Additionele of bijkomend verstrekte diensten zijn mogelijk aan een verschillend btw-tarief onderworpen; we raden u dan ook aan een lokale fiscaal adviseur te raadplegen om bevestiging te krijgen wat betreft het btw-tarief dat op de door u geleverde diensten van toepassing is.

De btw is op mij van toepassing. Hoe in ik btw bij gasten?

Als u vaststelt dat u op de prestaties en/of goederen die u aan uw gasten levert btw moet aanrekenen, denk er dan aan deze btw bij uw gasten in te vorderen en deze btw via een periodieke btw-aangifte aan te geven en door te storten.

Hoe vaak in België een btw-aangifte zal moeten worden ingediend hangt af van de vraag of uw Belgische omzet op jaarbasis groter is dan €2.500.000 (exclusief btw). Als uw Belgische omzet op jaarbasis groter is dan €2.500.000, bent u verplicht om maandelijkse btw-aangiften in te dienen.

Blijft uw omzet beneden deze drempel, dan hebt u (als bepaalde voorwaarden vervuld zijn) de keuze tussen maandelijkse btw-aangiften en driemaandelijkse btw-aangiften (kwartaalaangiften). Btw-aangiften dienen online te worden ingediend via INTERVAT. De btw-aangifte moet ingediend zijn en de betaling aan de Belgische belastingadministratie moet voldaan zijn uiterlijk de 20^e dag van de maand volgend op de aangifteperiode. Ook is het verplicht om tegen 20 december van elk jaar een btw-voorschot te betalen. Daarnaast is het verplicht om tegen 31 maart van het volgende jaar een jaarlijkse lijst in te dienen waarin u de omzet vermeldt die u behaald hebt met in België voor btw-doeleinden geregistreerde personen voor zover het (afzonderlijk per persoon beschouwd) bedragen van meer dan €250 betreft (exclusief btw, d.i. de aangiftedrempel).

Sommige formaliteiten zijn verplicht, waaronder het uitreiken van een ontvangstbewijs of factuur aan uw gasten. Voor meer informatie hierover klikt u [hier](#) (let wel, voor toegang moet u een account aanmaken).

Voor bijkomende leidraad voor het indienen van aangiftes verwijzen we naar de website van de Belgische belastingadministratie: [website](#).

De prijsstelling ten aanzien van gasten (natuurlijke personen) dient de prijs inclusief btw te zijn. We raden u aan een lokale fiscaal adviseur te raadplegen om te weten aan welke verplichtingen u moet voldoen wat de relevante verplichte factuurvermeldingen betreft.