

Airbnb

Taxatie van huurinkomsten
in de personenbelasting

Disclaimer

Deze brochure werd voorbereid door Ernst & Young Tax Consultants CVBA (EY) op vraag van Airbnb. Deze brochure is uitsluitend bedoeld voor informatieve doeleinden en is niet aangepast aan persoonlijke of specifieke omstandigheden. Deze informatie kan bijgevolg niet gebruikt worden door de hosts of derde partijen als persoonlijk of professioneel advies.

Voor persoonlijk of professioneel advies, raden wij de lezers van deze brochure aan om een belastingadviseur te contacteren. Veel zal immers afhangen van de concrete feiten. Om deze reden kan EY noch Airbnb aansprakelijk worden gesteld voor rechtstreekse of onrechtstreekse schade die ontstaat uit het gebruik van de informatie in deze brochure. In dit verband benadrukken wij dat de brochure werd opgesteld door EY en dat de informatie in de brochure niet noodzakelijk overeenstemt met de visie van Airbnb.

Gelieve tevens te noteren dat deze brochure is gebaseerd op de wettelijke voorschriften en de rechtspraak zoals die op het moment van de opmaak van de brochure van toepassing zijn (i.e. april 2016). Bijgevolg is het mogelijk dat deze informatie niet langer accuraat is op het ogenblik van consultatie. Eveneens wensen wij er uw aandacht op te vestigen dat EY deze brochure zo goed als mogelijk heeft opgesteld. Evenwel zijn eventuele onjuistheden of onvolkomendheden nooit volledig uit te sluiten. Indien de brochure toch nog onjuistheden zou bevatten, zal EY de hoogst mogelijke inspanning leveren om dit recht te zetten.

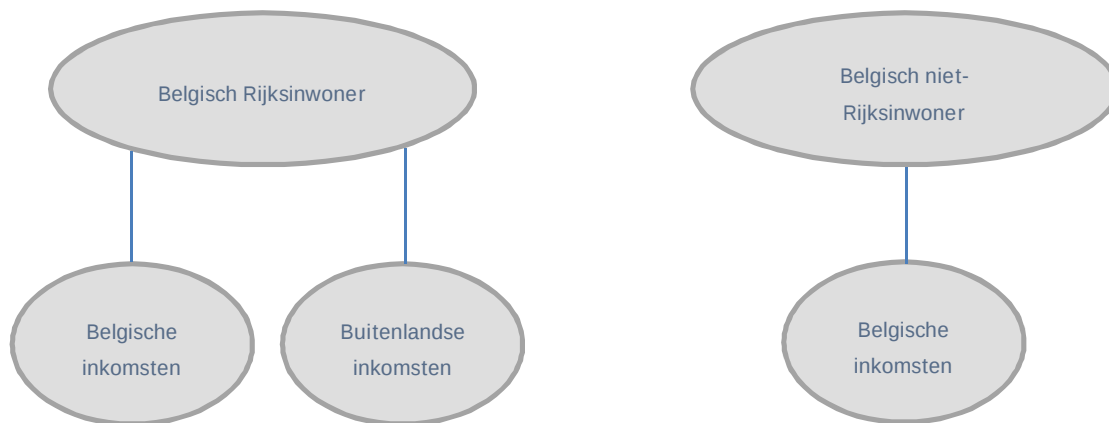
Inhoudstafel

1.	Personen onderhevig aan Belgische inkomstenbelastingen	
1.1	Belgisch rijksinwonerschap	
1.2	Niet-inwoners met inkomsten van Belgische bron	
2.	Belastbaarheid van huurinkomsten.....	
2.1	Onroerende goederen gelegen in België verhuurd door een Belgisch rijksinwoner	
2.1.1	Hypothese 1: Kwalificatie als huurinkomsten.....	
2.1.2	Hypothese 2: Kwalificatie als onderverhuur	
2.1.3	Hypothese 3: Kwalificatie als beroepsinkomsten.....	
2.1.4	Hypothese 4: Kwalificatie als diverse inkomsten uit occasionele verhuur.....	
2.2	Onroerende goederen gelegen in het buitenland verhuurd door een Belgisch rijksinwoner	
2.3	Onroerende goederen gelegen in België verhuurd door een niet- Belgisch rijksinwoner	
3.	Tarieven en belastingberekening	
3.1	Algemeen – gezamenlijk belastbare inkomsten	
3.2	Afzonderlijk belastbare inkomsten	
3.3	Gemeentelijke opcentiemen	
4.	Hoe dienen huurinkomsten te worden aangegeven in de aangifte?.....	
4.1	Belgisch rijksinwoner verhuurt Belgisch onroerend goed.....	
4.1.1	Hypothese 1: Kwalificatie als huurinkomsten.....	
4.1.2	Hypothese 2: Kwalificatie als onderverhuur	
4.1.3	Hypothese 3: Kwalificatie als beroepsinkomsten.....	
4.1.4	Hypothese 4: Kwalificatie als diverse inkomsten uit occasionele verhuur.....	
4.2	Belgisch rijksinwoner verhuurt niet-Belgisch onroerend goed	
4.3	Niet- Belgisch rijksinwoner verhuurt Belgisch onroerend goed	
5.	Procedurale aspecten.....	
5.1	Deadlines	
5.1.1	Aangifte in de personenbelasting.....	
5.1.2	Aangifte in de belasting van niet-inwoners	
5.2	Onderzoekstermijnen	
5.3	Boetes wegens laattijdigheid of niet-aangifte	
6.	Overige aandachtspunten.....	
6.1	Algemene opmerking m.b.t. het gebruik van dienstencheques.....	
6.2	Toeristenbelasting.....	
6.3	Verplichtingen indien de huurinkomsten kwalificeren als beroepsinkomsten.....	
6.3.1	Aansluiting bij een sociaal verzekeringsfonds.....	
6.3.2	Verrichten van voorafbetalingen.....	
6.3.3	Aanvragen van een ondernemings- en BTW-nummer	
7.	Appendix 1: Aanvraagformulier niet-inwoners	
	Appendix 2: Lijst sociale verzekeringsfondsen	

1. Personen onderhevig aan Belgische inkomstenbelastingen

Eenzijds zijn Belgische rijksinwoners onderhevig aan Belgische inkomstenbelasting. Er zullen belastingen verschuldigd zijn op hun wereldwijd inkomen.

Anderzijds zijn ook niet-inwoners aan Belgische inkomstenbelasting onderworpen indien zij bepaalde inkomsten van Belgische oorsprong ontvangen. In dat geval zullen het alleen de Belgische inkomsten zijn die aan het Belgisch belastingregime onderworpen worden.



1.1 Belgisch rijksinwonerschap

Een persoon wordt voor fiscale doeleinden als Belgisch rijksinwoner gekwalificeerd indien zijn of haar fiscale woonplaats gelegen is in België. Bij gebrek aan fiscale woonplaats, zal een persoon als Belgisch fiscaal rijksinwoner worden beschouwd indien de zetel van fortuin in België is gevestigd.

- Fiscale woonplaats

De analyse van de fiscale woonplaats wordt beoordeeld aan de hand van feitelijke omstandigheden. Er wordt namelijk gekeken naar de plaats waar iemand leeft (waar hij of zij effectief en duurzaam verblijft, waar zijn of haar gezin woont, waar zijn of haar vitale relaties met de medemensen zich situeren, ...) en waar hij of zij werkt. Bij twijfel, wordt er meer belang gehecht aan de plaats waar iemand zijn huiselijke en andere relaties zijn gecentraliseerd dan aan de plaats van het verblijf of het beroep.¹ Met andere woorden gaat het om de natuurlijke persoon die werkelijk en duurzaam in België woont, ongeacht zijn nationaliteit of burgerlijke woonplaats.

Er bestaan evenwel twee wettelijke vermoedens, namelijk:

1. Een persoon wordt geacht Belgisch rijksinwoner te zijn indien hij is ingeschreven in het Belgisch rijksregister voor natuurlijke personen. Dit vermoeden is weerlegbaar;
2. Voor gehuwden en wettelijk samenwonende partners geldt een onweerlegbaar vermoeden dat de fiscale woonplaats wordt bepaald door de plaats waar het gezin is gevestigd. Dit is niet het geval voor het jaar van het huwelijk of de wettelijke samenwoning. Tevens geldt dit

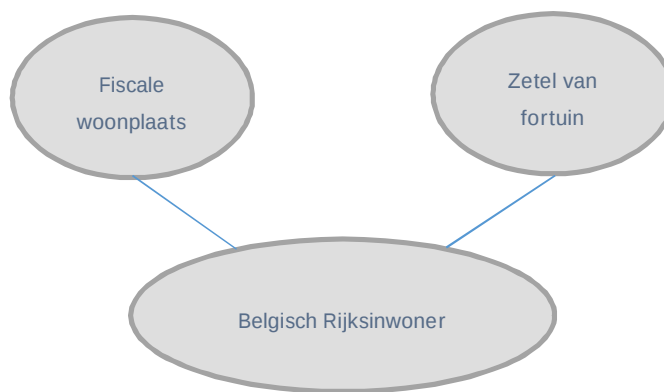
¹ Administratieve commentaar van de fiscale overheid: Com.IB 3/8; CI.RH.241/585.607.

vermoeden niet indien er een feitelijke scheiding is tussen de echtgenoten/wettelijk samenwonenden en dit als gevolg van familiale problemen.

- Zetel van fortuin

Indien een persoon geen fiscale woonplaats heeft in België, kan hij of zij toch als Belgisch rijksinwoner kwalificeren indien zijn of haar zetel van fortuin in België is gevestigd. Dit is de plaats van waar iemand het vermogen beheert of toezicht houdt over dit beheer. Ook dit betreft een feitenkwestie. Elementen die hiervoor in aanmerking worden genomen zijn bijvoorbeeld het feit dat iemand bankrekeningen beheert vanuit België, leningen van onroerende goederen afgesloten zijn in België en van hieruit worden betaald, ...

Het is mogelijk dat een persoon zowel in België als in een ander land als fiscaal inwoner wordt gekwalificeerd op basis van de lokale wetgeving van beide landen. Als er in dat geval een dubbelbelastingverdrag tussen België en dat land bestaat, zullen de criteria uit dit verdrag bepalen van welk land de persoon als fiscaal inwoner dient te worden beschouwd.



1.2 Niet-inwoners met inkomsten van Belgische bron

Ook niet-inwoners kunnen aan het Belgisch belastingregime onderhevig zijn indien zij bepaalde inkomsten van Belgische bron verkrijgen.

Of de inkomsten daadwerkelijk in België aan belastingen zullen zijn onderworpen, zal onder meer afhangen van de kwalificatie van het inkomen en de van toepassing zijnde dubbelbelastingverdragen.

2. Belastbaarheid van huurinkomsten

Het belastingregime dat van toepassing is op huurinkomsten zal afhangen van de kwalificatie van deze inkomsten. In België worden de belastbare inkomsten opgedeeld in vier categorieën, met name onroerende inkomsten, roerende inkomsten, beroepsinkomsten en diverse inkomsten.

Huurinkomsten kunnen onder elk van deze categorieën ressorteren. Er dient dan ook naar de feiten te worden gekeken om uit te maken hoe de huurinkomsten zullen worden belast.

Indien het gaat om een onroerend goed gelegen in het buitenland of een niet-inwoner met onroerend goed in België moet daarenboven worden nagegaan of er met de derde staat een 'dubbelbelastingverdrag' werd afgesloten. Dit zijn verdragen waarbij er tussen staten afspraken worden gemaakt over de toewijzing van de bevoegdheid om belastingen te heffen. Deze verdragen hebben als voornaamste doel om dubbele belastingheffing te vermijden.

2.1 Onroerende goederen gelegen in België die worden verhuurd door een Belgisch rijksinwoner

Op basis van de feitelijke omstandigheden dient te worden nagegaan of inkomsten ontvangen ingevolge de verhuur van een onroerend goed kwalificeren als huurinkomsten, professionele inkomsten dan wel als diverse inkomsten. Elke inkomstencategorie heeft immers een eigen belastingregime. U zal hierna opmerken dat de kwalificatie van diverse inkomsten in twee gevallen toepassing kan vinden.

2.1.1 Hypothese 1: Kwalificatie als huurinkomsten

Huurinkomsten van onroerende goederen waarvan men eigenaar is, zijn in principe belastbaar als onroerende inkomsten. Hierbij dient wel opgelet te worden voor de gemeubelde verhuur. Bij een gemeubelde verhuur heeft een deel van de huurprijs betrekking op de verhuur van het onroerend goed. Een ander deel van de huurprijs heeft betrekking op de verhuur van de meubels en de huisraad. Deze meubels en huisraad zullen uiteraard niet belast kunnen worden als onroerende inkomsten. Bij een verhuur van een verblijf voor vakantiedoeleinden, zal het doorgaans gaan om een gemeubelde verhuur.²

Indien er naast de eigenlijke verhuur tevens diensten worden geleverd, zoals onderhoud en/of ontbijt, zullen de inkomsten belastbaar zijn als beroepsinkomsten en niet als huurinkomsten. Zie punt 2.1.2 voor een bespreking van de beroepsinkomsten.

- Onroerend inkomen

Als onroerend inkomen dient het bedrag van het ongeïndexeerd kadastraal inkomen (KI) te worden aangegeven. Dit kadastraal inkomen dient te worden beperkt tot de periode van verhuring en het gedeelte van de woning dat wordt verhuurd. Het kadastraal inkomen (KI) is een forfaitair bedrag dat door de administratie voor een specifiek onroerend goed wordt bepaald. Het kadastraal inkomen is het geschatte, gemiddelde normale jaarlijks netto-inkomen van het jaar 1975. Het is met andere woorden het gemiddelde netto-inkomen dat het onroerend goed in het jaar 1975 aan een eigenaar zou hebben opgebracht indien het goed zou zijn verhuurd. Vandaag worden alle onroerende inkomsten nog steeds gebaseerd op dit kadastraal inkomen, dat ondertussen wel jaar na jaar wordt geïndexeerd. Het kadastraal inkomen kan worden teruggevonden op het aanslagbiljet inzake onroerende voorheffing dat de eigenaar van het onroerend goed jaarlijks ontvangt. Voor de

² Parlementaire vraag: Vr. en Antw. Parl. 2003-2004, 14 juli 2004 (Vr. nr. 438 J. Chabot).

belastingberekening zal dit bedrag worden geïndexeerd en worden vermeerderd met 40%. In 2016 bedraagt deze index 1,7153.

De onroerende inkomsten zijn in België gezamenlijk belastbare inkomsten. Dit betekent dat ze worden samengevoegd met alle andere gezamenlijk belastbare inkomsten (wij denken hierbij aan beroepsinkomsten, pensioeninkomsten, vervangingsinkomsten, ...) en worden onderworpen aan de progressieve belastingtarieven. Onder punt 3.1. van deze brochure kan u meer informatie terugvinden over deze progressieve tarieven. Op deze inkomsten zullen tevens gemeentelijke opcentiemen worden berekend. Hierover kan meer informatie worden teruggevonden onder punt 3.3 van deze brochure.

Wij merken graag op dat het hierboven beschreven belastingregime in België van toepassing is op alle onroerende goederen die niet de eigen woning zijn. De eigen woning is de woning die een persoon betreft. Een tweede woning zal dus het hierboven aangehaalde belastingregime ondergaan, of het wordt verhuurd of niet. Wanneer men een deel van de woning verhuurt dewelke men zelf betreft, zal men wel een extra belasting doen ontstaan. De eigen woning is in België namelijk vrijgesteld van belastingen. Door een deel van de woning te verhuren, kwalificeert dit deel niet langer als de eigen woning en wordt dit deel belastbaar volgens de hierboven aangehaalde regels.

Er is geen kostenaftrek mogelijk bij de belasting als onroerend inkomen. Alleen kosten die betrekking hebben op een lening die werd aangegaan om een onroerend goed te verwerven of te verbouwen komen desgevallend in aanmerking voor een belastingvermindering en/of interestaftrek. De belastingvoordelen gelinkt aan een lening die is aangegaan om een onroerend goed te verwerven of te behouden is een complexe materie in België. Het toepasselijke regime zal onder meer afhangen van de datum van aankoop van het onroerend goed en het aantal onroerende goederen dewelke iemand bezit. Daarnaast zal worden gekeken of de woning de 'eigen' woning is. De eigen woning is de woning die men zelf betreft en hiervoor zijn de regio's in België bevoegd (Vlaams Gewest ; Waals Gewest ; Brussels Hoofdstedelijk Gewest). Voor de niet-eigen woning (bv. indien het de tweede woning is die men verhuurt) is daarentegen het federale niveau bevoegd. Dit is ook het geval indien een deel van de eigen woning wordt verhuurd. In voorkomend geval dient dus een opsplitsing te worden gemaakt tussen het deel van de woning dat voor eigen doeleinden wordt gebruikt (regionale belastingvermindering en/of interestaftrek) en het deel dat wordt verhuurd (federale belastingvermindering en/of interestaftrek). Gezien veel zal afhangen van de feitelijke situatie, raden wij aan om in voorkomend geval advies in te winnen bij een belastingsspecialist.

- Roerend inkomen

Als roerend inkomen dient het gedeelte van de huurprijs dat op de verhuur van de meubelen en huisraad betrekking heeft te worden aangegeven. Indien er geen geregistreeerde huurovereenkomst bestaat waarin een opsplitsing is voorzien, wordt 40% van de totale huurprijs geacht betrekking te hebben op de verhuur van de meubels en huisraad. Het is mogelijk om de werkelijke kosten af te trekken van deze inkomsten. Indien de werkelijke kosten niet worden bewezen, zal een forfaitaire kostenaftrek van 50% van toepassing zijn.³

Roerende inkomsten zijn afzonderlijk belastbare inkomsten. Dit betekent dat ze aan een eigen tarief zullen zijn onderworpen. Voor roerende inkomsten verkregen na 1 januari 2016 geldt een algemeen tarief van 27% (zie ook punt 3.2. van deze brochure). Op de inkomsten die afkomstig zijn

³ Toepasselijke wetgeving: Art. 4 van het Koninklijk Besluit bij het Wetboek Inkomstenbelastingen (verder: "KB/WIB").

uit de verhuring van roerende goederen worden tevens gemeentelijke opcentiemen gerekend (zie punt 3.3 van deze brochure).

- Voorbeeld

Erik is alleenstaand en woont in een appartement te Gent (ongeïndexeerd KI: € 1.300). Hij verhuurt dit appartement via Airbnb telkens als hij in het buitenland verblijft. Gedurende 2016 wordt dit onroerend goed voor 20 dagen verhuurd. De huur bedraagt € 60 per nacht.

Als onroerend inkomen dient Erik een bedrag van € 71,04 in zijn aangifte (code 1106 – Vak III.) aan te geven, namelijk $KI \text{ € } 1.300 \times 20/366$. Indien Erik's marginale belastingtarief (dit is het hoogste belastingtarief dat van toepassing is op de inkomsten van Erik) 40% bedraagt, zal het uiteindelijk verschuldigde bedrag aan belastingen met betrekking tot de verhuur van het onroerend goed € 68,32 (= $(\text{€ } 71,04 \times 1,40 \times 1,7153) \times 40\%$) bedragen .

Als roerend inkomen dient Erik een bedrag van € 240 in zijn aangifte (code 1156 – Vak VII.) aan te geven, namelijk $\text{€ } 1.200$ (huurinkomsten) $\times 40\%$ voor het gedeelte dat betrekking heeft op de meubels en huisraad $\times 50\%$ (kostenforfait). Het uiteindelijk verschuldigd bedrag aan belastingen dat betrekking heeft op de verhuur van de meubelen en de huisraad zal € 64,80 bedragen. Namelijk € 240 vermenigvuldigd met 27% (algemeen tarief van toepassing op roerende inkomsten – zie punt 3.2 van deze brochure).

Daarenboven zullen er gemeentelijke opcentiemen verschuldigd zijn op deze belastingen. Voor de stad Gent bedraagt het tarief van de gemeentebelasting 6,9%. Het totaal aan verschuldigde gemeentebelasting bedraagt bijgevolg € 9,19.

Kortom, voor de verhuur van zijn appartement verkrijgt Erik huurinkomsten ten bedrage van € 1.200. Op dit bedrag is hij € 142,31 aan belastingen verschuldigd. Merk op op dat deze belasting niet zo hoog is. De reden hiervoor is dat Erik voor de onroerende verhuur niet wordt belast op de werkelijke huurinkomsten, maar op het kadastraal inkomen dat ondanks de index nog steeds zeer laag ligt.

2.1.2 Hypothese 2: Kwalificatie als onderverhuur

De inkomsten die een persoon verkrijgt uit de onderverhuring van een onroerend goed zullen in principe kwalificeren als diverse inkomsten.⁴ De hierboven opgenomen uitleg onder punt 2.1.1 geldt enkel voor eigenaars van onroerende goederen. Wanneer iemand een onroerend goed huurt en dit achteraf onderverhuurt via Airbnb, zal dit voor deze persoon een divers inkomen zijn. Wanneer er sprake is van een onderverhuur met bijkomstige diensten, valt men terug op de regels van beroepsinkomsten (of eventueel occasionele inkomsten die tevens diverse inkomsten zijn – zie punt 2.1.4).

Er dient steeds te worden nagegaan of onderverhuring toegelaten is op basis van de huurovereenkomst die is afgesloten tussen de eigenaar en de huurder/onderverhuurder.

In bevestigend geval, zullen de inkomsten uit onderverhuring in principe kwalificeren als diverse inkomsten. Bij een gemeubelde verhuur dient daarenboven het onderscheid te worden gemaakt tussen volgende twee situaties:

- (1) De huurder onderverhuurt het pand dat oorspronkelijk door de eigenaar was gemeubileerd;

⁴ Indien zij evenwel niet kwalificeren als beroepsinkomsten (zie verder onder punt 2.1.3).

(2) De huurder onderverhuurt het pand nadat hij het pand zelf heeft gemeubileerd.

In de eerste hypothese dient de huurder in code 1180 (Vak XVI.) van zijn aangifte de brutohuur aan te geven als diverse inkomsten (diverse inkomsten van roerende aard). De werkelijke kosten kunnen worden afgetrokken in code 1181 (Vak XVI.) van de aangifte, bijvoorbeeld kosten voor renovatiewerken, brandverzekering, advertenties, kosten voor onderhoud, ... Eveneens de huur, die verschuldigd is aan de eigenaar van het onroerend goed en die betrekking heeft op het onderverhuurde goed, kan in deze code worden afgetrokken.

De netto-inkomsten van onderverhuur zijn belastbaar aan een afzonderlijk tarief van 27%. In dit verband verwijzen wij graag naar punt 3.2 van deze brochure. Op de te betalen belastingen zijn tevens gemeentelijke opcentiemen verschuldigd (zie punt 3.3 van deze brochure).

In de tweede hypothese dient de huurder 60% van de ontvangen huurgelden aan te geven als divers inkomen (code 1180 - Vak XVI.). De werkelijke kosten kunnen van dit bedrag worden afgetrokken (code 1181 - Vak XVI.). Daarnaast dient de overige 40% als roerend inkomen te worden aangegeven (voor de meubels). Van deze roerende inkomsten mag 50% forfait als kostenaf trek worden afgetrokken (zie supra). Het totaal van het roerend gedeelte dient vervolgens te worden aangegeven in code 1156 (Vak VII.) van de aangifte. De tarieven op deze inkomsten zijn zoals hierboven reeds uiteengezet. Zowel de roerende diverse inkomsten (onderverhuur van het gebouw) als de roerende inkomsten afkomstig uit de verhuur van de meubels zijn belastbaar aan het afzonderlijk tarief van 27%.

Indien de persoon die onderverhuurt daarenboven zelf in de woning blijft wonen, dient het gedeelte dat betrekking heeft op de onderverhuur te worden bepaald op basis van de oppervlakte en de economische belangrijkheid ervan. De huurwaarde van het gedeelte dat de persoon voor eigen behoeften blijft betrekken dient eveneens te worden aangegeven als divers inkomen in code 1180 (Vak XVI.) van de aangifte.

- Bij te houden gegevens

De gegevens waaruit kan worden afgeleid welke kamers, appartementen of woningen werden onderverhuurd (land, gemeente, straat, nr.), naam en adres van de eigenaar van het onroerend goed, de uiteenzetting van hoe de aangegeven bedragen werden berekend, de data van onderverhuur, ... dienen beschikbaar te worden gehouden voor de belastingadministratie.

- Verliescompensatie

Verliescompensatie is niet mogelijk bij onderverhuur. De verliezen kunnen niet worden overgedragen naar volgende jaren en zijn dus definitief verloren wanneer ze binnen het belastbare tijdperk niet afgezet kunnen worden tegen winsten op andere inkomsten.

- Voorbeeld

Erik huurt een huis te Gent en beslist om een paar kamers onder te verhuren. Daartoe meubileert hij deze kamers (€ 1.000) en hij maakt € 2.000 kosten voor de herinrichting van deze kamers. Daarnaast bedragen de energiekosten die betrekking hebben op deze kamers € 300. De totale huurinkomsten die Erik in 2016 voor de kamers ontvangt, bedragen € 2.000. In deze huurinkomsten zitten eveneens de kosten voor water, elektriciteit en verwarming vervat. Erik voorziet niet in een ontbijt of extra services gedurende de periode van verhuur van de kamers. Hij blijft zelf wel een deel van het onroerend goed betrekken. De huurwaarde van het gedeelte dat hijzelf blijft betrekken, kan geschat worden op € 1.500. Tenslotte bedragen de huurgelden die Erik zelf verschuldigd is aan de eigenaar en die betrekking hebben op de kamers voor de periode dat deze worden verhuurd, € 800.

Gezien Erik de kamer zelf heeft gemeubileerd dient een opsplitsing te worden gemaakt tussen de verhuur van de kamer en de verhuur van het meubilair.

Als divers roerend inkomen dient Erik een bedrag van € 2.520 in zijn aangifte (code 1180 – Vak XVI.) aan te geven, namelijk een bedrag van € 1.020 dat betrekking heeft op de onderverhuring van de kamer⁵ vermeerderd met de huurwaarde van het deel dat Erik zelf blijft betrekken (€ 1.500).

De kosten die Erik heeft gemaakt voor de herinrichting van de kamers mogen als kosten worden afgetrokken. Evenwel dienen deze kosten te worden gespreid over de afschrijvingstermijn, bijvoorbeeld op 10 jaar. Bijgevolg zal Erik een bedrag van € 200 mogen aftrekken in 2016. Daarenboven mag hij de huurgelden die hijzelf is verschuldigd voor deze kamers voor de periode dat ze worden verhuurd, aftrekken in zijn aangifte (€ 800). Bijgevolg bevat code 1181 (Vak XVI.) van de aangifte van Erik een bedrag van € 1.000.

Het belastingtarief van toepassing op de inkomsten uit onderverhuring, bedraagt 27%. Bijgevolg zal de belasting verschuldigd op de netto-diverse inkomsten € 410,40 bedragen.

Als roerende inkomsten dient Erik € 340 aan te geven in code 1156 van zijn aangifte. Namelijk het bedrag aan inkomsten (€ 2.000 - € 300) vermenigvuldigd met 40%. Van dit bedrag mogen vervolgens de werkelijke kosten worden afgetrokken, namelijk de afschrijving op het meubilair (€ 100). Gezien het kostenforfait van 50% evenwel voordeliger is, kiest Erik er beter voor om niet de werkelijke kosten aan te geven, maar om toepassing te maken van het kostenforfait. Ook op de meubels en de huisraad is een tarief van 27% van toepassing. Het uiteindelijk verschuldigd bedrag aan belastingen dat betrekking heeft op de verhuur van deze meubels en de huisraad bedraagt bijgevolg € 91,80.

Daarenboven zullen er gemeentebelastingen verschuldigd zijn op zowel de diverse als de roerende inkomsten. Voor de stad Gent bedraagt het tarief voor de gemeentebelastingen 6,9%. Dit komt neer op een bedrag van € 34,65.

Kortom, de netto-inkomsten voor de onderverhuring van de kamers bedraagt voor 2016 voor Erik € 1.171,43⁶, waarop hij een bedrag van € 536,85 aan belastingen is verschuldigd.

2.1.3 Hypothese 3: Kwalificatie als beroepsinkomsten

De huurinkomsten kunnen ook kwalificeren als beroepsinkomsten. Dit is het geval wanneer er naast de verhuur van het onroerend goed tevens bijkomstige diensten worden gepresteerd zoals bijvoorbeeld het dagelijks onderhoud van de kamer, het voorzien van een ontbijt, het aanbieden van toeristische uitstapjes, ...

Huurinkomsten kunnen tevens kwalificeren als beroepsinkomsten wanneer de onroerende goederen worden gebruikt voor het uitoefenen van de beroepswerkzaamheid van de verkrijger van die inkomsten (=verhuurder/eigenaar). Wij willen graag opmerken dat er geen duidelijke wetgeving is in dit verband dewelke weergeeft wat wel of niet kwalificeert als beroepsinkomen. Er moet steeds worden gekeken naar de feitelijke omstandigheden. Als feitelijke omstandigheden die kunnen wijzen op het uitoefenen van een beroepsactiviteit, komen buiten het aantal, de onderlinge verbondenheid, de aard en de snelle opeenvolging van de verrichtingen (in casu (onder)verhuringen), onder meer in aanmerking de belangrijkheid ervan, de organisatie die ze impliceren, de omstandigheid dat ertoe is overgegaan met behulp van ontleende gelden en het feit dat de verrichtingen nauw aansluit bij de beroepsactiviteit⁷. Wanneer een persoon een groot aantal onroerende goederen in zijn bezit heeft

⁵ (2000-300)*60%

⁶ Hierbij werd rekening gehouden met een pro rata aftrek van de zelf te betalen huurgelden, energiekosten en 1/10^{de} van het aangekochte meubilair (rekening houdende met de afschrijvingen)

⁷ Parlementaire Vraag: PV 1162 dd. 10.12.2002 en Luik dd. 19.11.2004

en zelf instaat voor de organisatie van de verhuring, overhandigen van de sleutels, ... kunnen deze inkomsten kwalificeren als beroepsinkomsten.

Dit is een feitenkwestie. Het is moeilijk om te bepalen vanaf welk aantal appartementen men zou kunnen spreken van beroepsinkomsten of in welke mate er sprake moet zijn van onderlinge verbondenheid. De analyse zal casus per casus moeten worden uitgevoerd, op basis van de exacte feiten in de casus in kwestie. Om latere discussies te vermijden, kan worden overwogen om hierover met de belastingadministratie een akkoord af te sluiten.

De inkomsten die kwalificeren als beroepsinkomsten zijn in België belastbaar als gemeenschappelijk belastbare inkomsten aan de progressieve belastingtarieven (zie ook punt 3.1 in deze brochure), waarop tevens gemeentelijke opcentiemen worden berekend (zie ook punt 3.3 in deze brochure).

Het bruto bedrag aan inkomsten dat kwalificeert als beroepsinkomen dient te worden opgenomen in code 1600 (Vak XVIII.) van de aangifte. Daarnaast komen de werkelijke kosten die verband houden met deze beroepsactiviteit in aanmerking om te worden afgetrokken van de bruto-inkomsten. Deze kosten dienen te worden aangegeven in code 1606 (Vak XVIII.) van de aangifte. Op vraag van de fiscale administratie dient men tevens de echtheid van deze kosten te kunnen bewijzen door middel van bescheiden zoals facturen, ontvangstbescheiden, ...

Als aftrekbare kosten komen in aanmerking:

- o Interesten van een lening;
- o Kosten voor ontbijt;
- o Elektriciteit;
- o Verwarming;
- o Kosten voor verbouwingswerken;
- o Onroerende voorheffing;
- o Sociale bijdragen;
- o ...

Indien de kosten zowel betrekking hebben op een deel van het onroerend goed dat voor privé wordt gebruikt als op een deel van de verhuurde ruimten waarvan de inkomsten kwalificeren als beroepsinkomsten, zullen alleen de kosten die betrekking hebben op het verhuurde gedeelte kunnen worden afgetrokken. Voor 'gemengde' kosten dient een opsplitsing te worden gemaakt tussen de kosten die betrekking hebben op het privé-gedeelte en de kosten die betrekking hebben op het verhuurde gedeelte. Deze opsplitsing dient 'oordeelkundig te worden vastgelegd', bijvoorbeeld aan de hand van de oppervlakte.

In dit verband wensen we ten slotte nog op te merken dat het deel van de woning dat wordt verhuurd tevens in aanmerking komt om te worden afgeschreven. Het nadeel in dat geval is dat de latere meerwaarde (weliswaar beperkt tot het beroepsgedeelte) die wordt gerealiseerd (bijvoorbeeld naar aanleiding van de verkoop van het onroerend goed), in principe belastbaar zal zijn. Om deze reden zullen deze afschrijvingen in de praktijk niet vaak als beroepskost worden opgenomen. Wij gaan hierop dan ook niet verder in.

- Beroepsverliezen

De beroepsverliezen in het kader van een bepaalde activiteit zijn aftrekbaar van inkomsten van een andere activiteit. Wanneer er verliezen worden geboekt is het daarom wel interessant dat de

huurinkomsten kwalificeren als beroepsinkomsten. Deze beroepsverliezen zijn daarenboven onbeperkt overdraagbaar in de tijd. De verliescompensatie moet evenwel steeds gebeuren in elk van de volgende aanslagjaren, te starten met het eerste aanslagjaar dat volgt op het aanslagjaar waarin het verlies werd geleden.⁸ Een aanslagjaar is het jaar dat volgt op het inkomstenjaar. De belastingplichtige kan de overdracht van zijn verliezen niet uitstellen. Indien zou worden nagelaten een beroepsverlies voor een bepaald aanslagjaar in mindering te brengen, kan dit verlies later niet meer worden afgetrokken.⁹

- Sociale bijdragen

Als de huurinkomsten kwalificeren als beroepsinkomsten, is men verplicht om zich aan te sluiten bij een sociaal verzekeringsfonds en zullen er periodiek sociale bijdragen zijn verschuldigd. Wij verwijzen naar punt 6.3.1 voor een bespreking van de aansluiting bij een sociaal verzekeringsfonds en de sociale bijdragen die in dit kader zijn verschuldigd. De sociale bijdragen die zijn verschuldigd, kunnen in aanmerking worden genomen als aftrekbare beroepskosten.

- Voorbeeld

Erik verhuurt op geregelde basis een kamer van zijn eigen woning te Gent via Airbnb. Erik zorgt tevens voor het ontbijt van zijn gasten, maakt de kamer dagelijks schoon en begeleidt hen indien gewenst bij toeristische uitstapjes.

De bruto-winst die Erik in 2016 behaalt uit de verhuur, bedraagt € 6.000. Dit bedrag dient hij aan te geven onder code 1600 (Vak XVIII.) van zijn aangifte.

De kosten die Erik heeft gemaakt in het kader van deze verhuur (kosten van ontbijt, kosten van vervoer bij toeristische uitstapjes, sociale bijdragen, ...) bedragen € 500. Dit bedrag dient hij aan te geven in code 1606 (Vak XVIII.) van zijn aangifte.

Indien het marginale belastingtarief van Erik 40% is, bedragen de belastingen met betrekking tot dit inkomen € 2.351,80. Namelijk de netto-inkomsten van Erik (€ 5.500) vermenigvuldigd met 40%. Daarenboven zijn er gemeentebelastingen ad 6,9% verschuldigd voor de stad Gent, wat neerkomt op een extra te betalen bedrag van € 151,80.

Kortom de netto-inkomsten voor Erik van de verhuur bedragen € 5.500. Op dit bedrag is hij € 2.351,80 aan belastingen verschuldigd.

2.1.4 Hypothese 4: Kwalificatie als diverse inkomsten uit occasionele verhuur

Wanneer er sprake is van een verhuur met bijkomstige diensten (onderhoud van de kamer, voorzien van een ontbijt, ...) aanvaardt de fiscus dat indien het slechts om een occasionele verhuur gaat, dat de inkomsten kwalificeren als diverse inkomsten en niet als beroepsinkomsten. Ook de inkomsten uit onderverhuur kwalificeren als diverse inkomsten. Dit werd evenwel besproken onder punt 2.1.2. Om deze reden behandelen wij onder dit punt enkel de rechtstreekse verhuur.

In dit kader is het vooreerst voor discussie vatbaar of huurinkomsten in België überhaupt belastbaar kunnen zijn als diverse inkomsten. Toch aanvaardt de fiscus dat indien het gaat om een louter occasionele of éénmalige verhuring, dat huurinkomsten worden belast als diverse inkomsten, aan een afzonderlijk tarief van 33% (zie ook punt 3.2 van deze brochure). Ook hier gaat het om een feitenkwestie. Iemand die op zeer sporadische manier zijn goed te huur zet en daarbij een ontbijt voorziet zou belast kunnen worden onder het systeem van diverse inkomsten. Het is moeilijk om exact een getal te kleven op het aantal keren dat dit mag plaatsvinden. Iemand die iedere maand een kamer te huur zet voor één dag, valt reeds in een herhaaldelijke situatie, waardoor er niet kan

⁸ Wetgeving: Art. 78 van het Wetboek Inkomstenbelastingen (verder: "WIB").

⁹ Rechtspraak: Hof van Beroep van Antwerpen 9 september 1997.

worden gesproken van een occasionele verhuring. De afzonderlijke taxatie zal zich bijvoorbeeld wel voordoen in het geval dat Erik zijn onroerend goed éénmalig via Airbnb verhuurt en dit voor een beperkte periode, bijvoorbeeld vier dagen.

Concreet dienen de bruto-inkomsten te worden aangegeven onder code 1200 (Vak XVI.) van de aangifte. De werkelijke kosten die zijn gedaan om de aangegeven inkomsten te behouden of te verkrijgen mogen worden aangegeven onder code 1201 (Vak XVI.). In principe dienen deze kosten te kunnen worden bewezen en bestaat er geen wettelijk forfait. In de praktijk wordt evenwel vaak door de belastingadministratie een forfait van 20% aanvaard. In de meeste gevallen hoeft men geen verder bewijs te leveren wanneer men een 'redelijk' forfait hanteert.

De verliezen geleden in het kader van een occasionele verhuur, kunnen worden gecompenseerd met een occasioneel inkomen uit een andere prestatie of omgekeerd. Daarenboven kan het verlies worden overgedragen gedurende de vijf daaropvolgende jaren.¹⁰

2.2 Onroerende goederen gelegen in het buitenland verhuurd door een Belgisch rijksinwoner

Op basis van het OESO modelverdrag is in de meeste dubbelbelastingverdragen gestipuleerd dat het land van ligging van het onroerend goed bevoegd is om belastingen te heffen.

Dit wil evenwel niet zeggen dat dit onroerend goed niet dient te worden aangegeven in de Belgische aangifte in de personenbelasting van een rijksinwoner. Indien er een dubbelbelastingverdrag is met het land van de ligging van het onroerend goed, zal België de onroerende inkomsten die een persoon verkrijgt vanuit het buitenland dienen vrij te stellen. Doch gaat het om een vrijstelling met progressievoorbehoud. Dit wil zeggen dat met deze vrijgestelde inkomsten rekening te worden gehouden voor de berekening van de belastingtarieven van toepassing op de overige inkomsten. Concreet zal in de aangifte personenbelasting de brutohuur of de huurwaarde, verminderd met de eventueel in het buitenland betaalde belastingen, in code 1130/2130 (Vak III.) dienen te worden aangegeven. De huurwaarde is de huurprijs die zou kunnen worden gevraagd indien het onroerend goed zou worden verhuurd.

Indien er geen dubbelbelastingverdrag is met het land van ligging, zullen de Belgische belastingen die betrekking hebben op de buitenlandse onroerende inkomsten worden verminderd tot de helft.¹¹ Met andere woorden zal vooreerst worden gedaan alsof het gaat om een Belgisch onroerend goed waarbij vervolgens evenredig een vermindering zal worden toegekend voor de belastingen die betrekking hebben op dit onroerend goed, weliswaar tot de helft. Ook hier dient de brutohuur of de huurwaarde (indien het goed niet wordt verhuurd) te worden aangegeven (code 1123/2123 - Vak III.).

Graag wijzen we erop dat veel zal afhangen van de feitelijke omstandigheden, de van toepassing zijnde dubbelbelastingverdragen en de lokale wetgeving van het land waar het onroerend goed is gelegen. Het kan bijvoorbeeld zijn dat bij een gemeubelde verhuur, België als woonstaat toch belastingen zal kunnen heffen op de inkomsten die worden verkregen uit de verhuur van het meubilair gezien deze inkomsten kwalificeren als roerende inkomsten. Gezien veel zal afhangen van de concrete feiten, raden wij aan om een belastingadviseur te contacteren indien u zich in deze situatie bevindt.

Wij gaan hier niet dieper in op de situatie waarin inkomsten zouden kwalificeren als beroepsinkomsten, daar dit ook een situatie is die zeer sterk zal afhangen van de van kracht zijnde dubbelbelastingverdragen en de feitelijke omstandigheden; zal de kwalificatie van beroepsinkomen doorgetrokken worden naar interne wetgeving van het land waar het goed is gevestigd, is de

¹⁰ Wetgeving: Art. 103, § 1 WIB.

¹¹ Wetgeving: Art. 156 WIB

persoon aanwezig in dit land of oefent hij al zijn activiteiten uit vanuit België, ... Ook hier raden wij aan om een belastingadviseur te contacteren om iedere specifieke situatie afzonderlijk te beoordelen.

2.3 Onroerende goederen gelegen in België verhuurd door een niet - Belgisch rijksinwoner

Of de inkomsten met betrekking tot een onroerend goed gelegen te België dat wordt verhuurd door een niet-Belgisch rijksinwoner daadwerkelijk in België aan belastingen zullen onderworpen zijn, zal onder meer afhangen van de kwalificatie van het inkomen en de van toepassing zijnde dubbelbelastingverdragen. Zoals hierboven reeds aangehaald is in de meeste (zo niet alle) dubbelbelastingverdragen de belastingbevoegdheid inzake onroerende goederen toegekend aan de bronstaat. Omwille van die reden zal België belastingen kunnen heffen op deze onroerende goederen. Voor het gemeubelde deel dat verhuurd wordt kan deze redenering niet doorgetrokken worden. Hier moet specifiek nagegaan worden wat het dubbelbelastingverdrag in kwestie voorschrijft.

Voor inkomsten die kwalificeren als onroerende inkomsten zal België dus in principe heffingsbevoegd zijn. Voor deze inkomsten geldt in België evenwel een vrijstelling van aangifteplicht indien de netto-inkomsten lager zijn dan € 2.500/jaar.¹² Om te bepalen wat de netto-inkomsten zijn, moet niet worden gekeken naar de effectief ontvangen huur, maar moeten de regels van het Belgisch wetboek worden toegepast. Wij verwijzen in dit verband naar de regels die hierboven werden beschreven onder punt 2.1.1. Voor personen die hun onroerend goed verhuren via Airbnb zal de berekening van het netto-inkomen dus moeten worden bepaald op basis van het kadastraal inkomen en niet de effectief ontvangen huur. De grens van € 2.500 geldt per belastingplichtige afzonderlijk. Bij gehuwden en wettelijk samenwonenden zal deze grens dus twee maal kunnen worden toegepast.

Vanaf het ogenblik dat een niet-inwoner tevens andere in België belastbare inkomsten verwerft, zullen alle onroerende inkomsten moeten aangeven. In dit geval wordt niet langer rekening gehouden met de vrijstelling voor de eerste schijf van € 2.500. Deze vrijstelling van aangifte werd namelijk geïntroduceerd om te vermijden dat de belastingadministratie grote aantallen aangiften moet controleren waarin de inkomsten zo laag zijn dat er geen belasting verschuldigd is (door de toepassing van de belastingvrije som – zie punt 3.1 van deze brochure). Vanaf het ogenblik dat er andere inkomsten zijn, is de aangifte toch al verplicht en heeft deze vrijstelling geen bijgevoegde waarde meer.

Gezien veel zal afhangen van de concrete feiten, raden wij niet-inwoners met een onroerend goed in België evenwel aan om gespecialiseerd advies in te winnen.

¹² Wetgeving: Art. 232, lid 2 WIB.

3. Tarieven en belastingberekening

3.1 Algemeen – gezamenlijk belastbare inkomsten

De Belgische personenbelasting is in principe progressief. Alle zogenaamde gezamenlijk belastbare inkomsten worden volgens deze methode belast. Dit wil zeggen dat alle inkomsten worden samengevoegd en het belastingpercentage hierop stijgt per inkomstenschijf. Op de eerste inkomstenschijf van de behaalde inkomsten zal een lager belastingpercentage van toepassing zijn dan op de inkomsten die vallen in hogere schijven. Elk inkomen dat erbij komt, zal uiteraard belast worden in de hoogste schijf die voor de persoon op dat ogenblik van toepassing is. De belasting zal toegepast worden op de netto-inkomsten, zijnde de ontvangen inkomsten verminderd met de forfaitaire en/of werkelijke kosten die in de aangifte kunnen worden afgetrokken (zie supra).

Hierna kan het overzicht worden teruggevonden van de toepasselijke belastingschijven van toepassing voor inkomstenjaar 2016 (aanslagjaar 2017):

Inkomstenschijf (inkomstenjaar 2016)	Belastingtarief	Totale belastingen m.b.t. de lagere inkomstenschijf
€ 0 - € 10.860	25%	-
€ 10.860 - € 12.470	30%	€ 2.715,00
€ 12.470 - € 20.780	40%	€ 3.198,00
€ 20.780 - € 38.080	45%	€ 6.522,00
> € 38.080	50%	€ 14.307,00

De gezamenlijk belastbare inkomsten van iedere echtgenoot of wettelijk samenwonende partner zullen afzonderlijk worden belast. Met andere woorden zullen de tarieven uit bovenstaande tabel voor iedere echtgenoot (of wettelijk samenwonende partner) afzonderlijk worden toegepast en zullen zij elk een bepaald bedrag aan belastingen verschuldigd zijn.

- Huwelijksquotiënt

Het huwelijksquotiënt vormt hierop een uitzondering. Het huwelijksquotiënt zal alleen van toepassing zijn indien één van de echtgenoten of wettelijk samenwonende partners voldoende inkomsten verwerft terwijl de andere over geen of over geringe inkomsten beschikt. Voor de belastingberekening zal in dat geval een deel van de inkomsten van de persoon die voldoende inkomsten verwerft naar de persoon zonder of met geringe inkomsten worden overgeheveld. Dit heeft een belastingbesparend effect gezien de beroepsinkomsten uit de hoogste schijf van de ene echtgenoot/wettelijke samenwonende aan een lager belastingtarief zullen worden belast bij de andere persoon. Beide echtgenoten zullen tevens genieten van de belastingvrije som (infra).

- Belastingvrije som

Bovendien heeft elke persoon recht op een belastingvrije som, dit wil zeggen dat een deel (of soms het geheel) van het gezamenlijk belastbaar inkomen wordt vrijgesteld van belasting. Het bedrag van de belastingvrije som is onder meer afhankelijk van de hoogte van het belastbaar inkomen van de persoon en de gezinssituatie (namelijk of er personen ten laste zijn). Het basisbedrag van de

belastingvrije som¹³ bedraagt voor inkomstenjaar 2016, € 7.130. De belastingvrije som wordt aan de basis toegepast. Dit betekent dat deze belastingvrije som wordt afgetrokken van het belastbare inkomen, maar toepassing vindt in de laagste belastingschijven. Indien een persoon bijvoorbeeld recht heeft op het basisbedrag van de belastingvrije som van € 7.130 en hij heeft gedurende 2016 € 12.470 aan belastbare inkomsten ontvangen, dan zal deze persoon op de eerste schijf van € 7.130 niet worden belast. € 3.730 van het overige inkomen valt nog in de schijf dewelke belastbaar is aan 25% en de overige € 1.610 wordt belast aan 30%.

- Gemeenschappelijke aanslag

Hoewel in principe dus de belastingberekening apart gebeurt, zullen de uiteindelijk verschuldigde bedragen (of terug te krijgen bedragen) bij gehuwden/wettelijk samenwonenden worden samengeteld en zullen zij een gemeenschappelijk aanslag op naam van beide personen ontvangen.¹⁴ Op deze aanslag kan wel duidelijk worden uitgemaakt welke belasting bij welke echtgenoot behoort.

3.2 Afzonderlijk belastbare inkomsten

Voor bepaalde inkomstencategoriën wordt evenwel in een afzonderlijk vast belastingpercentage voorzien. In het kader van deze materie ('Taxatie van huurinkomsten in de personenbelasting') zijn (1) de roerende inkomsten die een persoon verkrijgt uit de verhuring van het meubilair en de huisraad, (2) de diverse inkomsten uit onderverhuring en (3) de diverse inkomsten als gevolg van een occasionele of éénmalige verhuur van een onroerend goed onderworpen aan zo'n afzonderlijk tarief.

- (1) Roerende inkomsten uit de verhuur van meubilair en huisraad

Sedert 1 januari 2016 bedraagt het algemeen belastingtarief van toepassing op roerende inkomsten 27%. Dit percentage is eveneens van toepassing op de inkomsten die een persoon verkrijgt uit de verhuring van roerende goederen, zoals meubels en huisraad.

- (2) Diverse inkomsten – onderverhuring onroerend goed

De onderverhuring kwalificeert als roerend divers inkomen. Dit betekent dat de inkomsten uit deze onderverhuring tevens onderworpen zijn aan het nieuwe tarief van 27% dat van toepassing is op de roerende inkomsten sinds 1 januari 2016.

- (3) Diverse inkomsten – occasionele of eenmalige verhuur

Het belastingtarief van toepassing op diverse inkomsten die voortspruiten uit een occasionele of éénmalige prestatie bedraagt 33%.

¹³ Bij een voldoende hoog bedrag aan inkomsten en zonder enige persoon ten laste.

¹⁴ Hierop bestaan uitzonderingen zoals bijvoorbeeld het jaar van het huwelijk of de wettelijke samenwoning.

3.3 Gemeentelijke opcentiemen

De gemeenten in België mogen een aanvullende belasting heffen op de verschuldigde personenbelasting. Deze belasting wordt berekend door een percentage toe te passen op de basispersonenbelasting en varieert sterk van gemeente tot gemeente. De percentages variëren van 0% bijvoorbeeld in Knokke en 9% in bijvoorbeeld Heuvelland en Mese (West Vlaanderen). De gemiddelde belastingvoet van de gemeentebelasting bedraagt ongeveer 7%. Het percentage dat wordt toegepast is afhankelijk van de gemeente waar een persoon woont op 1 januari van het aanslagjaar (dit is het jaar dat volgt op het inkomstenjaar). Men gaat voor inkomstenjaar 2016 het tarief van de gemeentebelasting dus gaan toepassen van de gemeente waar iemand woonachtig is op 1 januari 2017. De gemeentebelasting wordt samen geïnd met de personenbelasting.

Tot voor kort was er ook een agglomeratiebelasting voor de gemeenten van de Brusselse agglomeratie van toepassing. Deze bedroeg 1 % en kwam bovenop de toepasselijke gemeentebelastingen. Evenwel werd deze Brusselse agglomeratiebelasting recent afgeschaft en dit met toepassing vanaf aanslagjaar 2017, zijnde inkomstenjaar 2016.¹⁵

¹⁵ Verordening tot wijziging van de agglomeratieopcentiemen op de onroerende voorheffing en van de aanvullende agglomeratiebelasting op de personenbelasting van 18 december 2015, BS 30 december 2015.

4. Hoe dienen huurinkomsten te worden aangegeven in de aangifte?

De regels omtrent de belastbaarheid van huurinkomsten zijn terug te vinden onder punt 2 van deze brochure. Hierna geven wij een overzicht van hoe deze inkomsten in de aangifte dienen te worden opgenomen. Gelieve te noteren dat bij een gemeenschappelijke aangifte de codes die beginnen met een 1 of een 3 (eerste kolom van de aangifte) voor de man bestemd zijn en de codes die beginnen met een 2 of een 4 (tweede kolom van de aangifte) voor de vrouw. Indien een aangifte voor personen van het gelijke geslacht wordt ingediend is de eerste kolom bestemd voor de oudste persoon en de tweede kolom voor de jongste persoon.

4.1 Belgisch rijksinwoner verhuurt Belgisch onroerend goed

4.1.1 Hypothese 1: Kwalificatie als huurinkomsten

Bij een gemeubelde verhuur dient een opsplitsing te worden gemaakt tussen de onroerende (inkomsten uit de verhuur van het onroerend goed) en de roerende inkomsten (inkomsten uit de verhuur van het meubilaire en de huisraad). Zie punt 2.1.1.

- Onroerende inkomsten (code 1106/2106 – Vak III.)

2. Gebouwen die u niet verhuurt, die u verhuurt aan natuurlijke personen die ze niet voor hun beroep gebruiken, of die u verhuurt aan andere rechtspersonen dan vennootschappen om ze te laten ter beschikking stellen van natuurlijke personen die ze uitsluitend als woning gebruiken:	K.I.	1106-58	2106-28
--	------	---------------	---------------

- Roerende inkomsten (Code 1156/2156 – Vak VII.)

4 die belastbaar zijn tegen 10 pct.:	1440-09	2440-10
B. NETTO-INKOMEN VAN VERHURING, VERPACHTING, GEBRUIK OF CONCESSIE VAN ROERENDE GOEDEREN:	1156-08	2156-75
C. INKOMSTEN BEGREPEN IN LIJFRENTEN OF TIJDELIJKE RENTEN:	1158-06	2158-73

4.1.2 Hypothese 2: Kwalificatie als onderverhuur

De inkomsten uit onderverhuur zullen in principe kwalificeren als diverse inkomsten, tenzij deze inkomsten als beroepsinkomsten kwalificeren. Indien het gaat om een gemeubelde onderverhuur dient een opsplitsing te worden gemaakt tussen de diverse (inkomsten uit de verhuur van het onroerend goed) en de roerende inkomsten (inkomsten uit de verhuur van het meubilair en de huisraad). Zie punt 2.1.2.

- Diverse inkomsten (code 1180/2180 – Vak XVI.)

2. VERPLICHT AAN TE GEVEN INKOMSTEN.		
a) Onderverhuur of overdracht van huur van al dan niet gemeubileerde onroerende goederen:		
1° Inkomsten (bruto):	1180-81	2180-51
2° werkelijke kosten, met inbegrip van de door u betaalde huur en huurlasten:	1181-80	2181-50

- Kosten m.b.t. de onderverhuring van het onroerend goed (code 1181/2181 - Vak XVI.)

2. VERPLICHT AAN TE GEVEN INKOMSTEN.		
a) Onderverhuring of overdracht van huur van al dan niet gemeubileerde onroerende goederen:		
1° Inkomsten (bruto):	1180-81	2180-51
2° werkelijke kosten, met inbegrip van de door u betaalde huur en huurlasten:	1181-80	2181-50

- Roerende inkomsten (Code 1156/2156 – Vak VII.) De forfaitaire kostenaf trek van 50% moet niet in een afzonderlijke code worden opgenomen, maar wordt afgetrokken van het inkomen, vóór het opnemen in de aangifte.

4 die belastbaar zijn tegen 10 pct.:	1440-09	2440-10
B. NETTO-INKOMEN VAN VERHURING, VERPACHTING, GEBRUIK OF CONCESSIE VAN ROERENDE GOEDEREN:	1156-08	2156-75
C. INKOMSTEN BEGREPEN IN LIJFRENTEN OF TIJDELIJKE RENTEN:	1158-06	2158-73

4.1.3 Hypothese 3: Kwalificatie als beroepsinkomsten

De bruto-inkomsten die kwalificeren als beroepsinkomsten, dienen te worden aangegeven in code 1600/2600 (Vak XVIII.) van de aangifte. Daarnaast kunnen de werkelijke kosten die verband houden met deze beroepsactiviteit in aftrek worden genomen in code 1606/2606 (Vak XVIII.) van de aangifte. Zie punt 2.1.3.

- Beroepsinkomsten (code 1600/2600 – Vak XVIII.)

Vak XVIII. - WINST uit nijverheids-, handels- of landbouwondernemingen.

1. Brutowinst van de eigenlijke exploitatie:	1600-49	2600-19
--	----------------------	----------------------

- Beroepskosten (code 1606/2606 – Vak XVIII.)

b) bezoldigingen toegekend aan de meewerkende echtgenoot of wettelijk samenwonende partner:	1611-38	2611-08
c) andere dan die vermeld onder a en b:	1606-43	2606-13

Als zelfstandige kan men er daarnaast voor opteren om de uiteindelijke belastingschuld reeds vooraf te betalen gedurende het jaar (zie punt 6.1.2). Deze voorafbetalingen dienen te worden aangegeven in code 1570/2570 (Vak XII.) van de aangifte.

Totaal bedrag van de betalingen:	1570-79	2570-49
----------------------------------	----------------------	----------------------

4.1.4 Hypothese 4: Kwalificatie als diverse inkomsten uit occasionele verhuur

Indien bijkomstige diensten worden geleverd bij de verhuur zal de fiscus toch aanvaarden dat deze niet als beroepsinkomsten worden aangegeven indien het gaat om een louter occasionele verhuring. In voorkomend geval dienen de inkomsten te worden aangegeven als diverse inkomsten in code 1200/2200 (Vak XVI.) van de aangifte. Daarnaast kunnen de kosten worden opgenomen in code 1201/2201 (Vak XVI.) van de aangifte. Zie punt 2.1.4.

- Diverse inkomsten (code 1200 – Vak XVI.)

b) andere:		
1° brutobedrag:	1200-61	2200-31
2° kosten:	1201-60	2201-30

- Kosten (code 1201 – Vak XVI.)

b) andere:		
1° brutobedrag:	1200-61	2200-31
2° kosten:	1201-60	2201-30

4.2 Belgisch rijksinwoner verhuurt niet-Belgisch onroerend goed

Meestal zal het land van ligging bevoegd zijn om belastingen te heffen over de inkomsten uit het onroerend goed. Zoals uiteengezet in punt 2.2 van deze brochure wil dit niet zeggen dat dit onroerend goed niet dient te worden aangegeven in de aangifte in de personenbelasting van een rijksinwoner.

- Onroerende inkomsten uit een land met dubbelbelastingverdrag

De onroerende inkomsten die een rijksinwoner verkrijgt uit een land waarmee België een dubbelbelastingverdrag heeft afgesloten zullen worden vrijgesteld, doch gaat het om een vrijstelling met progressievoorbehoud. De brutohuur of de huurwaarde, verminderd met de eventueel in het buitenland betaalde belastingen, dient te worden aangegeven in code 1130/2130 (Vak III.) van de aangifte.

2. Onroerende goederen gelegen in een land waarmee België een overeenkomst ter voorkoming van dubbele belasting heeft gesloten.		
a) Niet voor uw beroep gebruikte gebouwen, materieel en outillering: Brutohuur/waarde	1130-34	2130-04

- Onroerende inkomsten uit een land zonder dubbelbelastingverdrag

In voorkomend geval dient de brutohuur of de huurwaarde, verminderd met de eventueel in het buitenland betaalde belastingen, te worden aangegeven in code 1123/2123 (Vak III.) van de aangifte.

B. BUITENLANDSE INKOMSTEN.		
1. Onroerende goederen gelegen in een land waarmee België geen overeenkomst ter voorkoming van dubbele belasting heeft gesloten.		
a) Niet voor uw beroep gebruikte gebouwen, materieel en outillering: Brutohuur/waarde	1123-41	2123-11

Tenslotte benadrukken we dat veel zal afhangen van de concrete situatie, de van toepassing zijnde dubbelbelastingverdragen en de lokale wetgeving van het land waar het onroerend goed is gelegen. Bij een gemeubelde verhuur, kan het bijvoorbeeld zijn dat België als woonstaat belastingen kan heffen op de roerende inkomsten die voortvloeien uit de verhuur van het meubilair. In dat geval zou ook code 1156/2156 (Vak VII.) van de aangifte moeten worden ingevuld. Wij raden aan om in voorkomend geval een belastingadviseur te contacteren.

4.3 Niet-Belgisch rijksinwoner verhuurt Belgisch onroerend goed

Indien een niet-inwoner onroerende inkomsten in België dient aan te geven, dient hij dit te doen in code 1106/2106 (Vak IV.) van de aangifte.

2. Gebouwen die u niet verhuurt, die u verhuurt aan natuurlijke personen die ze niet voor hun beroep gebruiken, of die u verhuurt aan andere rechtspersonen dan vennootschappen om ze te laten ter beschikking stellen van natuurlijke personen die ze uitsluitend als woning gebruiken:	K.I. 1106-58	2106-28
--	--------------------	---------------

5. Procedurele aspecten

5.1 Deadlines

5.1.1 Aangifte in de personenbelasting

- Algemeen

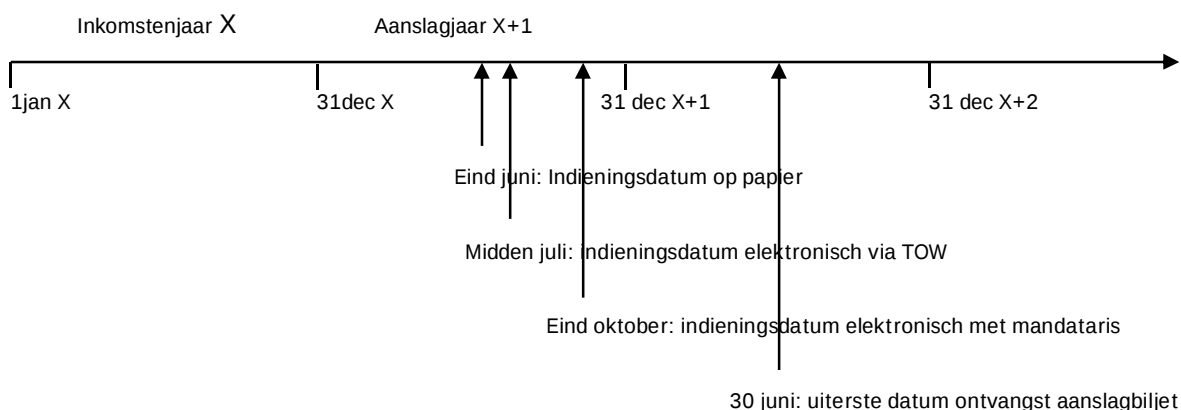
Een Belgisch rijksinwoner is verplicht om jaarlijks een aangifte in de personenbelasting in te dienen. Dit kan gebeuren op twee manieren, namelijk:

- (1) Op papier
- (2) Elektronisch (via het systeem van Tax-on-Web¹⁶ "TOW")

Al naargelang de aangifte op papier of elektronisch wordt ingediend, zal de uiterste datum van indiening verschillend zijn. Daarenboven, wanneer de aangifte elektronisch wordt ingediend via een mandataris, zal de datum van indiening verder worden uitgesteld. De exacte data van indiening worden jaarlijks vastgesteld. Deze data zijn over het algemeen gelijkaardig aan de voorgaande jaren.

Hierna kan u een overzicht terugvinden van de termijnen die in acht dienen te worden genomen. Zoals hierboven reeds aangehaald, verschillen de exacte data voor indiening van jaar tot jaar. Om deze reden hebben wij ons voor de tijdlijn gebaseerd op de data van indiening van voorgaande jaren. Gelieve te noteren dat uitstel voor de indiening van de aangifte in principe niet mogelijk is, met uitzondering van overmacht. De administratie treedt hier zeer streng tegen op met administratieve boetes en belastingverhogingen.

Daarnaast worden de begrippen 'inkomstenjaar' en 'aanslagjaar' gebruikt. Het inkomstenjaar is het jaar waarin de inkomsten worden verkregen en stemt overeen met het kalenderjaar (van 1 januari tot 31 december). Voor de inkomsten verkregen in het inkomstenjaar zal men het jaar nadien een aangifte moeten indienen. Het jaar waarin de aangifte in principe moet worden ingediend, wordt het 'aanslagjaar' genoemd.



Voor aangiften die tijdig en regelmatig werden ingediend, verstrijkt de datum waarop de fiscale administratie uiterlijk de aanslag mag vestigen op 30 juni van het jaar dat volgt op het aanslagjaar.¹⁷

¹⁶ www.taxonweb.be In principe zal de elektronische identiteitskaart én de pincode nodig zijn om een aangifte elektronisch in te dienen (al dan niet via mandataris).

¹⁷ Wetgeving: Art. 353 WIB.

Deze termijn mag evenwel niet korter zijn dan 6 maanden vanaf de datum waarop de aangifte bij de bevoegde belastingadministratie is toegekomen. Indien er belastingen verschuldigd zijn, moeten die in principe worden betaald binnen de twee maanden volgend op de verzendingsdatum vermeld op het aanslagbiljet.

- Uitzonderingen

(1) Voorstel van vereenvoudigde aangifte

Een aantal personen in België ontvangen een voorstel van vereenvoudigde aangifte, bijvoorbeeld gepensioneerden die enkel pensioeninkomsten genieten. Bij deze aangiften vult de fiscale administratie de aangifte reeds zelf in op basis van de haar bekende gegevens. Indien de belastingplichtige akkoord gaat met dit voorstel, dient men niets te doen. De fiscale administratie zal automatisch een aanslagbiljet opsturen. Indien de belastingplichtige niet akkoord gaat met het voorstel, moet binnen een termijn van één maand worden gereageerd om het voorstel te corrigeren. In het geval dat er huurinkomsten worden genoten, zullen deze inkomsten in principe niet in het voorstel van aangifte zijn opgenomen en dienen de correcte gegevens binnen een termijn van één maand aan de belastingadministratie te worden bezorgd.

(2) Overlijden of vertrek naar het buitenland

Belastingplichtigen van wie de belastbare gronden in de personenbelasting zijn weggevallen vóór 31 december van het inkomstenjaar, door overlijden of door een andere oorzaak (bijvoorbeeld het definitief vertrek naar het buitenland), moeten een aangifteformulier aanvragen en dit invullen voor het gedeelte van het jaar waarin de belastbare gronden nog aanwezig waren. In het geval van overlijden, zijn het de erfgenamen, algemene legatarissen of begiftigen die hiervoor dienen in te staan. In voorkomend geval dient de aangifte te worden ingediend binnen een termijn van vijf maanden, te rekenen vanaf de dag van overlijden. Indien de belastbare gronden zijn weggevallen in andere situaties dan overlijden (bijvoorbeeld het definitief vertrek naar het buitenland), moet de aangifte worden ingediend binnen een termijn van drie maanden, te rekenen vanaf de dag waarop de belastbare gronden zijn weggevallen.¹⁸

5.1.2 Aangifte in de belasting van niet-inwoners

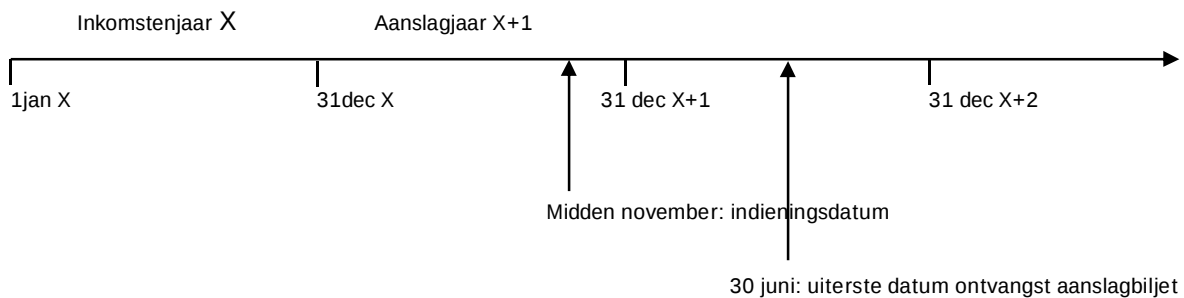
Niet-rijksinwoners met inkomsten die in België belastbaar zijn en waarvoor geen vrijstelling van aangifteplicht bestaat, dienen in België een aangifte in de belasting niet-inwoners in te dienen. Ook de aangifte niet-inwoners kan zowel op papier als elektronisch worden ingediend. Het procedureverloop is in feite gelijkaardig aan het procedureverloop voor de aangifte in de personenbelasting. Alleen de datum van indiening verschilt en valt in principe eind oktober of midden november. Daarenboven wordt er geen verschillende indieningsdatum gehanteerd voor aangiften die door de belastingplichtige zelf wordt ingediend (op papier of elektronisch) dan wel via een mandataris. Daarnaast is het aangifteformulier voor niet-inwoners doorgaans pas beschikbaar in de loop van de maand september terwijl de aangifte in de personenbelasting veel vroeger beschikbaar is (ergens rond de maand april). Eenmaal het aangifteformulier voor de aangifte niet-inwoners wordt gepubliceerd, wordt ook de exacte datum van indiening gecommuniceerd.

Een niet-inwoner met inkomsten vanuit België, dient het bevoegde belastingkantoor op de hoogte te brengen van zijn belastingverplichting. Bij voorkeur wordt hiervoor het formulier in appendix 1 gebruikt. Het belastingkantoor dat bevoegd is, zal afhangen van de concrete situatie. Voor niet-inwoners met enkel onroerende inkomsten in België is het bevoegde belastingkantoor:

¹⁸ Wetgeving: Art. 309 WIB.

Centraal taxatiekantoor Brussel Buitenland
FINTO,
Kruidtuinlaan 50, bus 3429
1000 Brussel
ctk.db.brussel.buitenland@minfin.fed.be

Na deze inschrijving zal een niet-inwoner dan automatisch elk jaar een aangifte niet-inwoners ontvangen. Elke adreswijziging dient vervolgens te worden meegedeeld aan het bevoegde belastingkantoor. Ook indien een niet-inwoner geen inkomsten meer verkrijgt vanuit België, dient hij dit te melden aan de belastingadministratie zodat de belastingadministratie deze persoon kan schrappen uit het niet-inwonersbestand.



5.2 Onderzoekstermijnen

De normale onderzoekstermijn, dit is de termijn waarin de fiscale administratie de aangifte kan controleren, bedraagt drie jaar en begint te lopen vanaf 1 januari van het aanslagjaar. Voor inkomstenjaar 2016 (aanslagjaar 2017), verstrijkt de controletermijn dus op 31/12/2019. In geval van belastingfraude geldt een uitzonderlijke onderzoekstermijn, namelijk zeven jaar. Voor inkomstenjaar 2016 (aanslagjaar 2017) loopt deze verlengde termijn tot 31/12/2023.

5.3 Boetes wegens laattijdigheid of niet-aangifte

Indien geen aangifte werd ingediend of deze werd te laat ingediend, heeft de belastingadministratie het recht om alsnog belasting te heffen gedurende een termijn van drie jaar te rekenen vanaf 1 januari van het aanslagjaar waarvoor de belasting verschuldigd is. Voor inkomstenjaar 2016 (aanslagjaar 2017) zal deze termijn bijgevolg aflopen op 31 december 2019. In geval van fraude is een termijn van zeven jaar van toepassing.

In voorkomend geval zal de bewijsplicht worden omgedraaid. Dit betekent dat de bewijsplicht niet langer bij de administratie zal liggen, maar bij de belastingplichtige zelf. In dit kader is het ook mogelijk dat de belastingadministratie overgaat tot een aanslag van ambtswege. Dit wil zeggen dat de belastingadministratie de aanslag ambtshalve zal vestigen op het bedrag van de belastbare inkomsten die zij kan vermoeden op grond van de gegevens waarover zij beschikt.¹⁹ Daarenboven kunnen volgende sancties worden opgelegd:

- (1) Belastingverhogingen die kunnen oplopen van 10% tot 200% van de te betalen belasting, en dit bepaald vóór enige verrekening van de voorheffingen, de belastingkredieten, het forfaitair gedeelte van de buitenlandse belasting en de voorafbetalingen²⁰;

¹⁹ Wetgeving: Art. 351 WIB.

²⁰ Wetgeving: Art. 444 WIB

- (2) Administratieve boetes die variëren van € 50 tot € 1.250²¹;
- (3) In het uitzonderlijke geval van een belastingplichtige die met bedrieglijk opzet of met het oogmerk om te schaden heeft gehandeld (bijvoorbeeld valsheid in geschrifte, valse getuigenis of verklaring, ...) zijn ook strafrechtelijke sancties mogelijk. Dit zal tevens het geval zijn indien er ernstige fiscale fraude, al dan niet georganiseerd, werd gepleegd.

²¹ Wetgeving: Art. 445 WIB

6. Overige aandachtspunten

6.1 Algemene opmerking m.b.t. het gebruik van dienstencheques

Dienstencheques mogen slechts aangewend worden voor activiteiten die in de privésfeer plaats vinden. In principe is het dus niet toegestaan om dienstencheques te gebruiken voor het schoonmaken van een woning of kamer die wordt verhuurd.

Omwille van die reden dient, indien het een verhuur van een kamer betreft, een onderscheid te worden gemaakt tussen twee elementen:

1. Het poetsen van het privégedeelte van de woning
2. Het poetsen van de kamer en de ruimtes die verhuurd worden via Airbnb

In principe mag enkel voor het poetsen van het privégedeelte gebruik worden gemaakt van dienstencheques. Deze dienstencheques geven aanleiding tot een belastingvermindering wanneer deze worden aangegeven in de aangifte in de personenbelasting. Gezien een bespreking van deze belastingvermindering buiten de scope ligt van deze brochure, gaan wij hierop niet verder in.

Het is echter wel mogelijk om te opteren voor een ander type huishoudhulp (niet via dienstencheques). De kosten voor deze huishoudhulp kunnen voor het gedeelte dat betrekking heeft op de verhuur van de kamer via Airbnb in aanmerking worden genomen als beroepskost indien de huurinkomsten kwalificeren als professionele inkomsten. Het gedeelte dat betrekking heeft op het privé-gedeelte geeft geen aanleiding tot een belastingvermindering, daar er niet wordt gewerkt via dienstencheques.

6.2 Toeristenbelasting

België kent geen algemene toeristenbelasting. Evenwel zijn de steden en gemeenten bevoegd om een dergelijks taks afzonderlijk op te leggen. De meeste grote steden in België hebben reeds van deze bevoegdheid gebruik gemaakt en hanteren een toeristentaks die doorgaans € 2 tot € 3 per nacht bedraagt. Ook wie een kamer of woning verhuurt via Airbnb is in principe deze toeristentaks verschuldigd. De verhuurder dient hiervan in principe zelf aangifte te doen bij de gemeente/stad.

6.3 Verplichtingen indien de huurinkomsten kwalificeren als beroepsinkomsten

Indien de inkomsten kwalificeren als beroepsinkomsten, dient de verhuurder zich als zelfstandige aan te sluiten bij een sociaal verzekeringsfonds. Desgevallend zullen er ook sociale bijdragen verschuldigd zijn.

Tevens zal de verhuurder ervoor kunnen opteren om voorafbetalingen te verrichten. Indien hij dit niet doet, zal een belastingvermeerdering van toepassing zijn.

6.3.1 Aansluiting bij een sociaal verzekeringsfonds

Als zelfstandige in hoofd- of bijberoep is men verplicht om zich aan te sluiten bij een sociaal verzekeringsfonds. Onder appendix 2 is een lijst opgenomen van sociale verzekeringsfondsen die in België actief zijn. Via het sociaal verzekeringsfonds zal men desgevallend sociale bijdragen dienen te betalen.

Voor zelfstandigen in hoofdberoep zijn deze bijdragen bedoeld om sociale rechten te verwerven zoals pensioen, terugbetaling van medische verzorging, uitkering bij ziekte, arbeidsongeschiktheid of invaliditeit, ...

Zelfstandigen in bijberoep zijn in principe ook sociale bijdragen verschuldigd (tenzij hun jaarlijkse netto-beroepsinkomsten onder de grens € 1.439,41 liggen – bedrag voor het jaar 2016). Deze bijdragen dienen evenwel niet om sociale rechten te creëren gezien zij op basis van hun hoofdberoep reeds recht zullen hebben op sociale bescherming. Gelieve te noteren dat ook zelfstandigen in hoofdberoep onder bepaalde voorwaarden kunnen worden gelijkgesteld met een zelfstandige in bijberoep.

- Ogenblik van aansluiting

Als zelfstandige dient men zich tijdig aan te sluiten bij een sociaal verzekeringsfonds. Dit wil zeggen ten laatste op de dag van de start van de activiteit. Zoniet, riskeert men een administratieve boete tussen € 500 en € 2.000 (zie infra).

- Sociale bijdragen

De sociale bijdragen worden berekend op basis van een percentage van het jaarlijks netto-beroepsinkomen en dienen te worden betaald op kwartaalbasis. Bij het begin van elk kwartaal zal het sociaal verzekeringsfonds een afrekening bezorgen voor de bijdragen van het kwartaal. Dit bedrag dient vervolgens te worden overgemaakt voor het einde van elk kwartaal. De begindata van de kwartalen zijn: 1 januari – 1 april – 1 juli – 1 oktober. Het betreffen evenwel voorlopige bijdragen. Van zodra de definitieve inkomsten bekend zijn, zal een afrekening volgen met het juiste bedrag aan verschuldigde sociale bijdragen. Dit gebeurt na ongeveer twee jaar.

Zelfstandigen in bijberoep (of zelfstandigen in hoofdberoep die hiermee worden gelijkgesteld) genieten van verminderde sociale bijdragen. Zo bedraagt het minimumbedrag aan kwartaalbijdrage voor zelfstandigen in hoofdberoep voor 2016 € 699,32.²² Voor een zelfstandige in bijberoep (of een zelfstandige in hoofdberoep die hiermee wordt gelijkgesteld) is dit 'slechts' € 77,37.²³ Daarenboven zullen zelfstandigen in bijberoep (of een zelfstandige in hoofdberoep die hiermee wordt gelijkgesteld) geen sociale bijdragen verschuldigd zijn indien de jaarlijkse netto-beroepsinkomsten minder dan € 1.439,41 bedragen (bedrag van toepassing voor 2016). Zelfstandigen in hoofdberoep zullen in ieder geval onderworpen zijn aan de minimale kwartaalbijdrage van € 699,32, zelfs indien ze geen inkomsten hebben of verliezen hebben. Het maximumbedrag per kwartaal voor 2016 is € 3.961,90 (verhoogd met de werkingskosten van het sociaal verzekeringsfonds). Dit maximumbedrag geldt zowel voor zelfstandigen in hoofdberoep als zelfstandigen in bijberoep.

Voor sommige categorieën van personen gelden specifieke regels, bijvoorbeeld voor gepensioneerden. Ten slotte zal ook het sociaal verzekeringsfonds werkingskosten aanrekenen, deze variëren tussen 3,05% tot 4,30%. Deze werkingskosten worden mee geïnd met de verschuldigde sociale bijdragen op kwartaalbasis.

Gezien de hoogte van de kwartaalbijdragen zal afhangen van de concrete situatie, raden wij aan om desgevallend contact op te nemen met een belastingadviseur of een sociaal verzekeringsfonds.

- Boetes

Een administratieve boete tussen € 500 en € 2.000 zal kunnen worden toegepast bij een niet of een laattijdige aansluiting bij een sociaal verzekeringsfonds. Daarenboven zullen er mogelijkheden

²² Gelieve te noteren dat het bedrag gedurende de eerste twee jaren na de start van de activiteit nog iets lager zullen liggen. Het bedrag dat hier is opgenomen is het bedrag voor een gevestigde zelfstandige.

²³ Ook hier zullen de bedragen gedurende de eerste twee jaren na de start van de activiteit iets lager liggen. Het hier opgenomen bedrag is dat van een gevestigde zelfstandige.

boetes van toepassing zijn voor de laattijdigheid van de betaling van de sociale zekerheidsbijdragen. De boetes voor laattijdigheid bedragen in principe 3% per verstreken kwartaal met daarbovenop een eenmalige verhoging van 7% per jaar.

6.3.2 Verrichten van voorafbetalingen

De zelfstandige kan ervoor opteren om de verschuldigde belastingen vooraf te betalen. Doet hij dit niet, zal een belastingvermeerdering van toepassing zijn op het bedrag van de uiteindelijke belastingschuld. Indien de zelfstandige daarentegen teveel voorafbetalingen zou verrichten, heeft hij als zelfstandige (natuurlijke persoon) recht op een bonificatie.

- Belastingvermeerdering

De belastingvermeerdering wordt als volgt berekend:

$$[(\text{Belastingen m.b.t. de winst} * 106\%) - \text{verrekenbare bestanddelen}^{24}] * 1,125\%^{25}$$

Indien geen voorafbetalingen werden verricht, wordt de belastingvermeerdering berekend op basis van bovenstaande formule (dit is de belastingvermeerdering die 'in principe' verschuldigd is). Het werkelijk verschuldigd bedrag van de belastingvermeerdering wordt daarenboven beperkt tot 90%.

Indien het bedrag van de vermeerdering evenwel lager is dan 1% van de belasting waarop ze is berekend, of kleiner is dan € 40, dan zal zij niet verschuldigd zijn.

Ook zelfstandigen die zich als eerste maal in een hoofdberoep hebben gevestigd, zullen gedurende de eerste drie jaar geen vermeerdering verschuldigd zijn.

- Het vermijden van de vermeerdering

Per kwartaal kan men als zelfstandige reeds een deel van de uiteindelijk verschuldigde belasting (vermeerderd met 106%) vooraf betalen. Gelieve in dit verband te noteren dat het bedrag van de voorafbetaling vóór de vervaldatum op de rekening dient te staan van de Dienst Voorafbetalingen. Gezien er steeds een paar werkdagen verlopen tussen de betalingsopdracht en de uitvoering ervan, is het aangeraden om niet te wachten tot de vervaldag om de betaling te verrichten.

De verschuldigde vermeerdering zal worden verminderd met de voordelen die verbonden zijn aan de voorafbetalingen. Hierna kan u de voordelen terugvinden gekoppeld aan de gedane voorafbetalingen:

Voordeel uit voorafbetaling (VA)	
Gegevens van inkomstenjaar 2015 – aanslagjaar 2016*	
VA 1 (10 april)	1,5%
VA 2 (10 juli)	1,25%
VA 3 (12 oktober)	1%
VA 4 (21 december)	0,75%

* De gegevens m.b.t. inkomstenjaar 2016 (aanslagjaar 2017) zijn nog niet gekend

²⁴ Zoals bijvoorbeeld roerende voorheffing, het forfaitair gedeelte van buitenlandse belasting, ...

²⁵ Dit is het tarief van de vermeerdering voor inkomstenjaar 2015 (aanslagjaar 2016). De cijfers voor inkomstenjaar 2016 zijn nog niet bekend.

- Bonificatie wegens voorafbetalingen

De voorafbetalingen worden bij voorrang aangewend om de belastingvermeerdering te vermijden. Het deel van de voorafbetalingen dat niet nodig is om deze belastingvermeerdering te vermijden, komt in aanmerking voor een bonificatie. Uiteraard zal ook het bedrag aan voorafbetalingen dat niet op de uiteindelijke belastingschuld werd aangerekend, worden terugbetaald.

Bonificatie	
Gegevens van inkomstenjaar 2015 – aanslagjaar 2016*	
VA 1 (10 april)	1,5%
VA 2 (10 juli)	1,25%
VA 3 (12 oktober)	1%
VA 4 (21 december)	0,75%

* De gegevens m.b.t. inkomstenjaar 2016 (aanslagjaar 2017) zijn nog niet gekend

- Voorbeeld

Erik is al een aantal jaren actief als zelfstandige. De uiteindelijke belastingschuld voor inkomstenjaar 2015²⁶ die betrekking heeft op Erik zijn winst bedraagt € 10.000. In het eerste kwartaal heeft Erik een voorafbetaling van € 4.000 verricht en de drie daaropvolgende kwartalen telkens € 3.000.

In principe bedraagt de verschuldigde vermeerdering € 119,25 ($10.000 * 106\% * 1,125\%$).

De voorafbetalingen worden bij voorrang aangewend om de vermeerdering te vermijden, namelijk:

$$\text{VA 1: } 4.000 * 1,5\% = 60,00$$

$$\text{VA 2: } 3.000 * 1,25\% = 37,50$$

$$\text{VA 3: } 2.175 * 1\% = \underline{21,75}$$

$$119,25$$

Van de € 13.000 aan voorafbetalingen volstaat € 9.175 om de belastingvermeerdering te vermijden. De overige € 3.825 komt in aanmerking voor een bonificatie:

$$\text{VA 3: } 825 * 1\% = 8,25$$

$$\text{VA 4: } 3.000 * 0,75\% = \underline{22,50}$$

$$30,75$$

De bonificatie bedraagt € 30,75. Indien de gemeentebelasting 7% bedraagt, zal Erik een bedrag aan belastingen terugkrijgen van € 2.330,75.²⁷

6.3.3 Aanvragen van een ondernemings- en BTW-nummer

Vooraleer een zelfstandige start met zijn activiteiten, dient hij tevens een inschrijving te vragen in de Kruispuntbank van Ondernemingen (verder: “KBO”) via een erkend ondernemingsloket. In de meeste gevallen zal de inschrijving bij het KBO en de inschrijving voor het betalen van sociale zekerheidslasten gezamenlijk gebeuren door het sociaal verzekeringsfonds dat tevens bevoegd is voor de inschrijving bij het KBO.

²⁶ We nemen hier als voorbeeld inkomstenjaar 2015, daar de tarieven m.b.t. 2016 nog niet gekend zijn.

²⁷ € 10.700 – € 13.000 – € 30,75

Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat een zelfstandige voor zijn activiteiten aan BTW onderworpen is. In voorkomend geval dient ook een BTW-nummer te worden aangevraagd. Dit BTW-nummer moet worden aangevraagd door een verklaring van de aanvang van de activiteit (formulier 604 A) in te dienen bij het bevoegde BTW-controlekantoor of per post op te sturen. Ook het erkend ondernemingsloket kan hierbij helpen. Als BTW-plichtige dient men in principe maandelijks of per kwartaal een aangifte in te dienen. Gezien een bespreking van de BTW-aspecten niet binnen de scope van deze brochure valt, gaan wij hierop niet verder in. Doch wensen wij zelfstandigen te wijzen op deze verplichtingen die tegenwoordig streng worden gecontroleerd in België.

7. Appendix 1 Aanvraagformulier niet-inwoners



**Federale
Overheidsdienst
FINANCIEN**

I. Aanvraag voor aangifteformulier belasting niet-inwoners

A. Belastingplichtige

Kopie van uw identiteitsbewijs/paspoort met foto bijvoegen

Naam		Geslacht	M/V
Voornaam		Geboortedatum	
Adres (straat , nr. en bus)			
Plaats		Postcode	
Land			
Belgisch nationaal nummer of nationaal nummer vermeld op de fiscale fiche 281			
Nationaliteit		Burgerlijke staat	
Personen ten laste (naam, geboortedatum en verwantschap)			
Naam en volledig adres van de schuldenaar(s) van uw inkomsten			
Plaats van tewerkstelling (naam en volledig adres)			
Aanvangsdatum van de werkzaamheid in België			
Einddatum van de werkzaamheid in België			
Huidige situatie	1. loondienst of vervangingsinkomen 2. gepensioneerd 3. bedrijfsleider 4. zelfstandige		
Ontvangt u nog inkomsten buiten uw Belgische inkomsten?	Ja/Nee		

Aard van deze inkomsten	
Bent u onderworpen aan de Belgische sociale zekerheid?	Ja/Nee

B. Echtgeno(o)t(e)

Kopie van uw identiteitsbewijs/paspoort met foto bijvoegen

Naam		
Voornaam		
Geboortedatum		
Belgisch nationaal nummer of nationaal nummer vermeld op de fiscale fiche 281		
Nationaliteit		
Naam en volledig adres van de schuldenaar(s) van uw inkomsten		
Plaats van tewerkstelling (naam en volledig adres)		
Aanvangsdatum van de werkzaamheid in België		
Huidige situatie	1. loondienst of vervangingsinkomen 2. gepensioneerd 3. bedrijfsleider 4. zelfstandige	
Ontvangt u nog inkomsten buiten uw Belgische inkomsten?	Ja/Nee	
Aard van deze inkomsten		
Bent u onderworpen aan de Belgische sociale zekerheid?	Ja/Nee	

C. Mandataris

Kopie volmacht bijvoegen

Naam	
Voornaam	
Adres (straat , nr. en bus)	
Postcode	
Plaats	
Land	

Naar welk adres moet de aangifte en het aanslagbiljet worden verstuurd?

Naam	
Voornaam	
Adres (straat , nr. en bus)	
Postcode	
Plaats	
Land	

D. Onroerende inkomsten

Bezit u onroerende goederen in België en/of in het buitenland?	Ja/Nee
Volledige adressen vermelden	

E. Financiële gegevens

IBAN	
BIC	

F. Zend dit formulier terug naar het bevoegde belastingkantoor

5. Contr.db.brussel.buitenland@minfin.fed.be
6. Contr.db.antw-buitenland@minfin.fed.be
7. Contr.db.gent.buitenland@minfin.fed.be
8. Contr.cd.liege.etr@minfin.fed.be
9. Contr.cd.namur.etr@minfin.fed.be
10. Ctk.db.brussel.buitenland@minfin.fed.be

Appendix 2 Lijst sociale verzekeringsfondsen

Erkenningsnummer	Erkend sociaal secretariaat
100	Group S – sociaal secretariaat
110	Attentia, erkend sociaal secretariaat, VZW
120	Securex, social secretariat, VZW
150	Sociaal secretariat der notarissen van België, VZW
200	UCM – sociaal secretariaat
250	Acerta – Erkend sociaal secretariaat - VZW
280	SST, VZW
290	Sociaal secretariaat van de gemiddelde klassen van de provincie van Luik, VZW
300	Partena, sociaal secretariaat voor werkgevers VZW
322	Acerta SUD – sociaal secretariaat - VZW
370	Sociaal secretariaat le cap, VZW
510	Sociaal bureau, VZW
540	Sodalis VZW
560	Sodiska, sociaal secretariaat voor werkgevers van de bouwbedrijven en allerlei beroepen, VZW
600	Sociaal secretariaat Easypay, VZW
610	Sofim, VZW
620	Sociaal secretariaat Cepa, VZW
640	SD VZW
650	Nationale patroonsdienst, sociaal secretariaat voor kleine en middelgrote ondernemingen, V.Z.W
690	Sodiro, sociale dienst Roeselare, VZW
710	Dienstbetoon, sociaal secretariaat voor het bouwbedrijf en de aanverwante vakken, VZW
730	Sofido, sociale en fiscale dienst voor Vlaanderen, VZW
740	Hulp der patroons, sociaal secretariaat, VZW
750	Sodibe, sociale dienst voor het bedrijfsleven, VZW
790	Wij helpen, sociaal secretariaat, VZW
800	Sociaal secretariaat voor zelfstandige ondernemers, VZW

810	Sociaal secretariaat voor handel en ambacht, VZW
850	Sociaal secretariaat – sociaal dienstbetoon voor werkgevers – Sodiwe, V.Z.W.
860	Sociaal secretariaat Caritas, “S.S.C.” VZW
870	Sociaal secretariaat Sofibo – VZW Soc. En fiskale diensten der bouwbedrijven en andere beroepen
880	Sobumid, VZW
910	Centrum voor loonbeheer, VZW
920	SSE VZW – sociaal secretariaat
950	Salar VZW
960	VZW Besox
980	VZW Handel, Diensten en Industrie
990	VZW Abante
995	Paycover VZW

Lijst van de erkende sociale secretariaten van werkgevers en hun bijkantoren op datum van 11 december 2015 (B.S. 28.12.2015)