

HET BUITENLANDS KADASTRAAL INKOMEN IS WELLICHT STEEDS (VEEL) TE HOOG – SNEL AGEREN IS DE BOODSCHAP!

Ik moet vaststellen dat weinig eigenaars in bezwaar gaan tegen het toegekende buitenlandse kadastraal inkomen (B.K.I.): het B.K.I. wordt ervaren als haalbaar en zelfs laag.

Oorzaak : de complexiteit én veel misverstanden :

Het B.K.I. refereert wel naar 1.1.1975 hetzij 47 jaar geleden

De index steeg voor de huurprijzen met **407,36 %** (5). Het ontvangen B.K.I. is dus al te vermenigvuldigen met 4,07.

Belasting op basis van B.K.I. * 2,59: de eigenaar wordt niet belast op basis van dat (laag) B.K. maar wel op het BKI * 2,59! (4)

De waarde van onroerende goederen steeg tussen 1971 en 2021: 15,018 (1). De waarde van onroerend goed steeg dus 3,69 (2) sneller dan de index van de huurprijzen. Het feit dat de waarde van onroerend goed in het buitenland sneller steeg dan de huurprijzen, misleidt wellicht vele eigenaars om tot de foute conclusie te komen: het ontvangen B.K.I. is laag en aanvaardbaar.

De **buitenlandse lokale belastingen** zijn niet meer aftrekbaar

Het B.K.I. wordt berekend op basis van de **normale verkoopwaarde * 5,30 %**. Deze coëfficiënt is minstens 2,2 te hoog gezien een normale huur een rendement heeft van 4% bruto. Het B.K.I. is een netto bedrag m.a.w. na aftrek van 40 % Kosten.

Dus : $4 - 40\% = 2,40$.

Gevolg: $5,30 / 2,40 = 2,2$ of het B.K.I. is minstens 2,02 te hoog.

Geen bezwaar indienen betekent dat de eigenaars van onroerend goed in het buitenland **gans hun leven + hun erfgenenamen** ieder jaar ten onrechte belastingen betalen.

Uit de vergelijking van A en B zal **het te hoge B.K.I.** blijken:

- A. De in de aangifte opgenomen normale verkoopwaarde * 8,83 % (3) = A
- B. Het geraamd huurbedrag 2022 = B
- C. = A – B

C is steeds positief zodat het B.K.I. te hoog is in absolute bedragen in vergelijking met de huidige huren.

A/B geeft aan hoeveel het B.K.I. procentueel te hoog is . Bij de casussen in mijn bezit is het B.K.I. tussen 250% en 500% te hoog .

Er is maar één conclusie: **het B.K.I. is STEEDS (veel) te hoog** en dus is er bezwaar in te dienen.

17 mei 2022

José Haustaete

Erebedrijfsrevisor

Ere lid B.I.B.F.

@ : decrad@decrad.be

GSM : 00 32 477 69 55 90 - 00 33 772 45 00 96

- (1) : zie de correctiefactor om waarden van 2021 te herleiden naar 1971 (wet van 17.02.2021).
- (2) : nl. $15,018 : 4,07 = 3,6899$.
- (3) nl. $5,30 \times 100/60 = 8,83$ – een K.I. is immers een netto bedrag m.a.w. na aftrek van 40% kosten. Het B.K.I. is dus te bruteren naar een huidige bruto huur.
- (4) : nl. B.K.I. wordt fiscaal geïndexeerd en verhoogd met 40 % m.a.w. $1,8492 \times 1,40 = 2,5888$.
- (5) : $191,50$ (index december 2021) : $47,01$ (index december 1974) = 407,36 %.