

NOTARISSSEN, ADVOCATEN, RECHTSANWÄLTE EN BELASTINGADVISEURS

LQ MAGAZINE

BELASTINGRECHT OVER
DE EUROPESE GRENZEN



LEXQUIRE
INTERNATIONAL TAX & LAW

Belastingrecht over de Europese grenzen

Belgische meerwaardebelasting | Belastingrevolutie in Polen
Investeringsstructuren in Bulgarije | Substance
Samenwerking diverse landen | Spaans vastgoed kopen

Colofon

LQ-magazine wordt u aangeboden
door LexQuire International Tax & Law
Nr. 10, 5e jaargang, september 2026

Redactie

Ilse Reumkens-Houtvast
Gabriel Spera
Thom Wittendorp

Met medewerking van

Iván Bellod
Tsvetelina Marinova
Frodo Oude Groeninger
Julia Powałowska
Arno Schoysman

Fotografie en vormgeving

Ilse Reumkens-Houtvast
LexQuire Bulgaria: photo p. 8
LexQuire Poland: photo p. 12
Joice-kely-dourado: photo p. 18

*Niets uit deze opgave mag
gereproduceerd en/of openbaar
gemaakt worden door middel van druk,
fotokopie, film of op welke andere
wijze dan ook zonder voorafgaande,
schriftelijke toestemming van
LexQuire International Tax & Law.*

Voorwoord

Welkom bij de nieuwste editie van LQ-magazine, de tiende editie!

Belastingrecht stopt steeds minder vaak bij de landsgrens. Europese samenwerking neemt toe, informatie wordt sneller tussen belastingautoriteiten uitgewisseld en fiscale regels veranderen in hoog tempo. Tegelijkertijd zoeken ondernemers en investeerders juist steeds vaker over de grens naar nieuwe kansen. Deze ontwikkelingen brengen mogelijkheden met zich mee, maar ook nieuwe fiscale vraagstukken.

In deze editie staat daarom het thema *Belastingrecht over de Europese grenzen* centraal. We kijken naar de ontwikkelingen die internationaal actieve ondernemers, investeerders en particulieren vandaag én morgen raken.

Zo komt de toenemende Europese samenwerking tussen belastingautoriteiten aan bod en bespreken we hoe de groeiende informatie-uitwisseling de fiscale praktijk verandert. Ook kijken we naar landen die aantrekkelijk zijn voor internationale investeringen en naar de keuzes die daarbij vooraf moeten worden gemaakt. Bulgarije is daarvan een interessant voorbeeld.

Digitalisering vormt een andere belangrijke ontwikkeling. De introductie van nieuwe digitale fiscale systemen, zoals KSeF in Polen, laat zien dat de manier waarop ondernemingen met belastingautoriteiten omgaan snel verandert.

Daarnaast besteden we aandacht aan grensoverschrijdend vastgoed. Spanje blijft een populaire bestemming voor buitenlandse kopers, maar wie daar een woning aanschaft, krijgt te maken met verschillende belastingen en regionale verschillen.

Ook recente fiscale hervormingen in België komen aan bod, waaronder de nieuwe belasting op meerwaarden op financiële activa. Tot slot kijken we naar Nederland, waar de economische realiteit achter internationale structuren steeds belangrijker wordt en het begrip substance een prominentere rol speelt.

Deze editie laat daarmee verschillende kanten van internationaal belastingrecht zien. Eén ding staat daarbij centraal: wie over de grens actief is, doet er goed aan fiscale ontwikkelingen niet pas achteraf te bekijken.

Ik wens u veel leesplezier,

Gabriel Spera

Advocaat en managing partner
LexQuire International Tax & Law



Inhoud

BELASTINGRECHT OVER
DE EUROPESE GRENZEN

- 2** Colofon
- 3** Voorword
- 4** Inhoud
- 5** Europese belastingen -
samenwerking van verschillende
landen
- 8** Investeringsstructuren en
belastingvoordelen in Bulgarije
- 12** De nieuwste digitale belasting-
revolutie in Polen: KSeF
- 14** Vastgoed kopen in Spanje: Welke
belastingen kunt u verwachten?
- 17** De Belgische meerwaardebelasting
- 20** Nederland en internationale
doorstroomconstructies: waarom
'substance' steeds belangrijker
wordt
- 23** LexQuire contact



Thom Wittendorp, advocaat en partner LexQuire International Tax & Law

Europese belastingen - samenwerking van verschillende landen

Binnen Europa wordt steeds meer samengewerkt; op verschillende gebieden wordt informatie gedeeld. Een van die gebieden is het belastingrecht, waarbij de samenwerking de afgelopen jaren sterk is toegenomen. Europese belastingdiensten wisselen steeds vaker informatie uit om belastingontduiking en belastingontwijking tegen te gaan en grensoverschrijdende activiteiten beter in beeld te krijgen. De samenwerking ziet niet alleen op indirecte belastingen, zoals btw, maar ook op directe belastingen. Hoewel de lidstaten hun eigen belastingstelsels behouden, worden de regels voor administratieve samenwerking steeds verder uitgebreid. Voor ondernemingen die internationaal actief zijn, kan dit belangrijke gevolgen hebben. Wat betekent dit voor uw onderneming?

BELASTINGEN IN VERSCHILLENDE EUROPESE LANDEN

De open grenzen binnen de Europese Unie hebben veel voordelen, zoals het wonen in een land en werken in een ander land. Voor bedrijven geldt dit net zo goed. Ook zij kunnen zich in meerdere landen binnen de EU vestigen. Het gevestigd zijn in verschillende landen brengt ook nadelen met zich mee. Als ondernemer krijgt u te maken met verschillende belastingautoriteiten. Immers, directe belastingen - zoals de vennootschapsbelasting en inkomstenbelasting – zijn niet geharmoniseerd. Dit betekent dat elke lidstaat van de EU zijn eigen regels hanteert.

Om dit te stroomlijnen en om belastingontduiking en belastingontwijking te voorkomen, heeft de Europese Raad inmiddels een veelvoud aan

richtlijnen gepubliceerd. Inmiddels is dat voor de Europese Commissie aanleiding geweest om een nieuw voorstel voor te bereiden, dat is gericht op zowel vereenvoudiging als verbetering van de administratieve samenwerking op het gebied van directe belastingen. Dit alles is neergelegd in een voorstel voor een richtlijn van 24 juni 2026, ook bekend als COM (2026) 308 final.

WIJZE VAN SAMENWERKING EUROPESE BELASTINGSTELSELS

Het doel van de nieuwe richtlijn is om de DAC-richtlijn en haar acht wijzigingen samen te voegen in één juridische regeling. Hierdoor wordt de wetgeving overzichtelijker, wordt de rechtszekerheid vergroot en wordt de toepassing ervan eenvoudiger voor alle betrokkenen binnen de EU. Daarnaast bevat het voorstel diverse



Thom Wittendorp, LexQuire International Tax & Law

AUTOMATISCHE GEGEVENSUITWISSELING

Naarmate de regelgeving verder werd uitgebreid, is de focus steeds meer verschoven naar de automatische samenwerking. Zo wordt door de bronstaat vaak informatie verstrekt aan de woonstaat van een belastingplichtige. De nieuwe richtlijn richt zich niet zo zeer op een verdere uitbreiding van de uitwisseling van de gegevens, maar heeft onder meer ten doel om de uitwisseling van de gegevens te vereenvoudigen, terwijl daar ook nog eens gebruik wordt gemaakt van meer automatiseringen, betere identificatie van belastingplichtigen en efficiëntere uitwisseling tussen belastingdiensten.

GEVOLGEN VOOR BELASTINGPLICHTIGEN

Voor belastingplichtigen zijn de gevolgen van dit voorstel overwegend vereenvoudigend, al worden de mogelijkheden van belastingdiensten om gegevens te ontvangen en te gebruiken tegelijkertijd versterkt. De kern van het voorstel is: minder onnodige rapportages voor belastingplichtigen en adviseurs, maar tegelijkertijd meer en betere informatie voor belastingdiensten door automatisering, gegevenskoppeling en bredere gegevensuitwisseling. Voor compliant belastingplichtigen neemt de administratieve last in veel gevallen af; voor belastingplichtigen met grensoverschrijdende structuren neemt de fiscale transparantie juist toe.

MELDINGSPLICHT

Dat uit zich bijvoorbeeld door een aantal specifieke constructies aan te merken als meldingsplichtig, om zo een beter beeld te krijgen bij constructies waarmee belasting wordt ontweken en ontdoken. Personen die een dergelijke constructie bedenken of opzetten, zijn aan te merken als intermediair. Zij worden geacht de kennis te hebben om de relevantie van de constructie uit te leggen. Enkel de constructies die voldoen aan een van de

wezenskenmerken moeten worden gemeld.

De wezenskenmerken laten zich onderscheiden in een vijftal categorieën. Het gaat om

- algemene kenmerken, gekoppeld aan een main benefit test
- specifieke kenmerken aan een main benefit test
- specifieke wezenskenmerken in verband met grensoverschrijdende transacties
- in verband met automatische uitwisseling van informatie
- wezenskenmerken met betrekking tot verrekenprijzen.

Als uw onderneming in meerdere landen actief is, is het goed om hier bij stil te staan en bewust te zijn.

De administratieve samenwerking beperkt zich inmiddels niet meer uitsluitend tot de uitwisseling van gegevens op verzoek. Steeds vaker ontvangen belastingdiensten automatisch informatie over onder meer financiële

rekeningen, grensoverschrijdende constructies en bepaalde transacties. Hierdoor verschuift het toezicht steeds meer van reactief naar preventief toezicht.

TOEKOMSTIGE SAMENWERKING

De voorgestelde herziening van de DAC-richtlijn laat zien dat de Europese Unie blijft inzetten op meer transparantie, digitalisering en samenwerking tussen belastingdiensten. Voor ondernemers betekent dit enerzijds een vereenvoudiging van bepaalde administratieve verplichtingen, maar anderzijds ook een toenemende zichtbaarheid van grensoverschrijdende activiteiten. Een goede fiscale inrichting en documentatie blijven daarom van groot belang.

Zonder dat u het doorheeft, kan dit gevolgen hebben voor u en uw onderneming. De verwachting is dat deze samenwerking in de toekomst verder zal worden uitgebreid. Het gevolg daarvan is dat de belastingautoriteiten steeds meer informatie tot hun beschikking krijgen.



Tsvetelina Marinova, Bulgaarse advocaat and managing partner LexQuire Bulgarije

Investeringsstructuren en belastingvoordelen in Bulgarije

Bulgarije is een steeds aantrekkelijkere bestemming geworden voor internationale investeerders. Lage vennootschapsbelastingen, gunstige regelgeving op het gebied van onroerend goed, betaalbare vastgoedprijzen en een stabiel ondernemingsklimaat blijven ondernemers, kopers van onroerend goed en investeerders uit heel Europa en daarbuiten aantrekken.

Naast het concurrerende belastingstelsel versterkt het lidmaatschap van Bulgarije van de Europese Unie en, vanaf 1 januari 2026, van de eurozone het vertrouwen van investeerders nog verder door de financiële integratie te verbeteren en valutarisico's te verminderen.

Voordat men echter een investering doet, moet altijd één belangrijke vraag worden beantwoord: wat is de beste manier om de investering te structureren? Het antwoord hangt af van verschillende factoren, waaronder het soort activa, de langetermijndoelstellingen van de investeerder, fiscale overwegingen, aansprakelijkheidsrisico's en de toekomstige exitstrategie.



Tsvetelina Marinova, LexQuire Bulgarije

HET CONCURRERENDE FISCALE KLIMAAT VAN BULGARIJE

Een van de belangrijkste redenen waarom investeerders voor Bulgarije kiezen, is het zeer concurrerende belastingstelsel, dat wordt beschouwd als een van de meest bedrijfsvriendelijke binnen de Europese Unie.

Bulgarije hanteert een vast tarief van 10% voor de vennootschapsbelasting, een van de laagste in de EU. Ook het inkomen van particulieren wordt over het algemeen belast tegen een vast tarief van 10%, wat zowel voor bedrijven als particulieren voorspelbaarheid en eenvoud biedt.

Dividenden die aan particulieren worden uitgekeerd, worden doorgaans slechts tegen 5% belast, waardoor Bulgarije bijzonder aantrekkelijk is voor aandeelhouders, holdingstructuren en ondernemers die op zoek zijn naar een efficiënte winstuitkering.

Bulgarije heeft tevens talrijke verdragen ter voorkoming van dubbele belasting gesloten met Europese en internationale rechtsgebieden (waaronder Duitsland, Frankrijk, Italië, Spanje, Nederland, Oostenrijk, België, Griekenland, Roemenië, Polen, Zweden, Zwitserland en het Verenigd Koninkrijk). Deze verdragen helpen voorkomen dat hetzelfde inkomen tweemaal wordt belast en vergemakkelijken grensoverschrijdende investeringen.

Bovendien beschouwen onze cliënten Bulgarije vaak als een goede investeringsoptie vanwege het ontbreken van een vermogensbelasting. Bepaalde schenkingen binnen de familie kunnen ook profiteren van een verlaagde belasting of belastingvrijstelling. Erfenissen tussen echtgenoten en directe nakomelingen zijn over het algemeen vrijgesteld van successierechten.

OPTIE 1: BELEGGEN ALS NATUURLIJKE PERSOON

Deze optie komt vooral veel voor bij de aankoop van woningen of kleinere investeringen. Direct eigendom brengt doorgaans lagere administratieve kosten en minder bureaucratie met zich mee, omdat het niet nodig is een rechtspersoon op te richten en te onderhouden.

Voor sommige beleggers, met name degenen die één appartement of een vakantiehuis kopen, kan deze structuur volstaan.

De Bulgaarse belastingwetgeving biedt ook diverse voordelen voor particuliere vastgoedeigenaren. De aankoopkosten van onroerend goed blijven relatief laag in vergelijking met veel West-Europese landen. Kopers betalen doorgaans een overdrachtsbelasting tussen 2,5% en 3,5%, afhankelijk van de gemeente, naast notariële kosten en registratiekosten. Ook de jaarlijkse onroerendgoedbelasting is relatief bescheiden.

Daarnaast gelden er belangrijke belastingvrijstellingen met betrekking tot vermogenswinst uit de verkoop van onroerend goed. De verkoop van één woning is over het algemeen vrijgesteld van belasting als er meer dan drie jaar zijn verstrekten sinds de aankoop. Ook mogen maximaal twee woningen belastingvrij worden verkocht als deze langer dan vijf jaar in bezit zijn geweest.

Beleggen als particulier betekent echter ook dat de belegger persoonlijk eigenaar is van het actief en alle daarmee samenhangende verplichtingen draagt. De fiscale gevolgen kunnen verder afhangen van het land van verblijf van de belegger en van toepasselijke internationale belastingverdragen.

Voor beleggers die meerdere aankopen, commerciële projecten of portefeuillegroei op lange termijn plannen, kan een bedrijfsstructuur extra voordelen bieden.



OPTIE 2: BELEGGEN VIA EEN BUITENLANDSE VENNOOTSCHAP

Dit is vaak aantrekkelijk voor beleggers die al bedrijven in het buitenland exploiteren of internationale beleggingsportefeuilles beheren. Het gebruik van een buitenlandse entiteit kan gecentraliseerd beheer, geconsolideerde boekhouding en mogelijk een efficiëntere internationale structurering mogelijk maken.

Verdragen ter voorkoming van dubbele belasting tussen Bulgarije en veel buitenlandse rechtsgebieden kunnen in bepaalde situaties ook kansen bieden om de grensoverschrijdende belastingheffing te optimaliseren en de blootstelling aan bronbelasting te verminderen.

Tegelijkertijd kan eigendom via een buitenlandse vennootschap extra complexiteit met zich meebrengen. Beleggers moeten mogelijk voldoen aan fiscale rapportageverplichtingen in zowel Bulgarije als het land waar de vennootschap is gevestigd. Internationale belastingregels, economische substantie-eisen en toenemende transparantienormen moeten eveneens zorgvuldig in overweging worden genomen.

Aangezien belastingautoriteiten in heel Europa zich blijven richten op grensoverschrijdende transacties, raden wij een gedegen juridische en fiscale planning aan alvorens voor deze structuur te kiezen.

OPTIE 3: BELEGGEN VIA EEN BULGAARSE ONDERNEMING

Een andere veel voorkomende optie is het oprichten van een Bulgaarse onderneming die de investering in bezit zal hebben.

We zien deze structuur vaak toegepast bij commerciële vastgoedontwikkelingen, actieve bedrijven, verhuurportefeuilles en grotere investeringsactiviteiten.

Een belangrijk voordeel is het lage vennootschapsbelastingtarief van 10% in Bulgarije, in combinatie met de gunstige dividendbelasting van 5%. In de praktijk zien veel beleggers deze structuur als een efficiënt kader voor zowel herinvestering als winstuitkering.

Meestal zorgt een lokale onderneming voor een duidelijkere scheiding tussen privévermogen en bedrijfsactiviteiten, wat extra bescherming en aansprakelijkheidsbeheer biedt.

Het bezit van activa via een onderneming brengt echter ook doorlopende compliance-verplichtingen met zich mee (jaarlijkse boekhouding, bedrijfsrapportage, belastingaangiften en naleving van regelgeving).

Onze ervaring leert dat de keuze voor een dergelijke structuur vaak afhangt van de omvang van de investering, de verwachte

winstgevendheid, de financieringsstrategie en de zakelijke doelstellingen op lange termijn.

EEN STRUCTUUR KIEZEN

Onze cliënten houden vaak rekening met de volgende belangrijke factoren alvorens een beslissing te nemen:

1. Fiscale efficiëntie

Verschillende structuren kunnen tot verschillende fiscale gevolgen leiden. Wij raden aan om vóór de investering zorgvuldig rekening te houden met de vennootschapsbelasting, dividendbelasting, behandeling van vermogenswinst, internationale belastingverdragen en de regels in het thuisland van de belegger.

2. Vermogensbescherming

Veel beleggers maken gebruik van vennootschappen om zakelijke risico's te scheiden van hun privévermogen.

3. Administratieve vereisten

Direct eigendom is over het algemeen eenvoudiger en goedkoper in het beheer, maar brengt persoonlijke aansprakelijkheid voor de belegger met zich mee. Bedrijfsstructuren brengen doorgaans meernalevingsverplichtingen, boekhoudkundige vereisten en doorlopende administratieve kosten met zich mee.

4. Vastgoed belasting voordelen

Beleggers in Bulgaars vastgoed dienen bij het evalueren van verschillende eigendomsstructuren ook rekening te houden met de gunstige

vrijstellingen op vermogenswinst, de relatief lage jaarlijkse onroerendgoedbelasting en de bescheiden aankoopkosten.

5. Exit strategie

Cliënten moeten ook nadenken over de exitstrategie. Het verkopen van aandelen in een vennootschap kan andere juridische en fiscale gevolgen hebben dan het rechtstreeks verkopen van activa.

6. Internationale overwegingen

Voor buitenlandse beleggers kunnen de binnenlandse belastingregels in hun eigen land net zo belangrijk zijn als de Bulgaarse wetgeving. Een structuur die in Bulgarije efficiënt lijkt, kan onverwachte gevolgen hebben in het thuisland van de belegger.

CONCLUSIE

Bulgarije biedt zeer aantrekkelijke kansen voor beleggers dankzij het gunstige belastingklimaat, de gunstige vastgoedregelgeving, de strategische ligging binnen de EU en het steeds stabielere wordende economische kader.

Aangezien de situatie van elke belegger uniek is, raden wij ten eerste aan om gedegen juridisch en fiscaal advies in te winnen alvorens een investering te doen. Dit kan risico's verminderen, de fiscale efficiëntie verbeteren en langetermijngroei ondersteunen, terwijl tegelijkertijd wordt gezorgd voor naleving van zowel de Bulgaarse als de internationale regelgeving.

De nieuwste digitale belasting-revolutie in Polen: KSeF

Stel je een wereld voor waarin de belastingdienst elke factuur die je bedrijf verstuurt op het moment van aanmaak direct ziet. Geen papier meer, geen PDF's als bijlage bij e-mails en geen zoekgeraakte documenten. Hoewel dit misschien klinkt als een toestand uit de verre toekomst, is het voor accountants en bedrijven in Polen nu al de nieuwe realiteit. In 2026 ondergaat Polen een van de meest ingrijpende digitale transformaties in de Europese belastinggeschiedenis. Het land introduceert een centraal overheidsplatform dat bekendstaat als KSeF. Dit systeem verandert de manier waarop zaken worden gedaan en maakt van Polen een echte pionier op het gebied van realtime belastingregistratie.



Julia Powałowska, LexQuire Polen

WAT IS KSEF?

“KSeF” staat voor Krajowy System e-Faktur, wat zich laat vertalen als het Nationale e-facturatiesysteem. Simpel gezegd is het een gigantische cloudserver die wordt beheerd door het Poolse Ministerie van Financiën.

Tot voor kort ging het zo: zodra een Pools bedrijf iets aan een ander bedrijf verkocht, maakte het een factuur aan in zijn eigen boekhoudsoftware, downloadde het een PDF en stuurde die per e-mail naar de klant. De belastingdienst kwam pas weken later achter deze transactie, wanneer de maandelijkse belastingaangiften werden ingediend. Met KSeF is dat proces verdwenen. De factuur gaat rechtstreeks van de computer van de verkoper naar het overheidsportaal. Het portaal controleert de factuur vervolgens, voorziet deze van een officieel stempel en pas daarna kan de koper deze downloaden. De overheid fungeert als centrale tussenpersoon.

EEN GEFASEERD IMPLEMENTATIEPLAN

Het implementeren van een systeem dat miljarden documenten verwerkt, is een enorme uitdaging. Om ongewenste complicaties te voorkomen, heeft Polen besloten het systeem in slimme, zorgvuldig uitgedachte fasen in te voeren, verspreid over het hele jaar 2026.

De eerste fase trad op 1 februari 2026 in werking. Deze datum gold alleen voor de grote ondernemingen. Concreet moesten bedrijven met een omzet van ongeveer 200 miljoen PLN (ongeveer 46 miljoen euro) in 2024 beginnen met het versturen van hun facturen via KSeF. Tegelijkertijd moesten kleinere bedrijven erop voorbereid zijn om deze elektronische documenten in ieder geval te kunnen ontvangen.

De tweede fase volgde kort daarna, op 1 april 2026. Dit was de grote dag voor bijna alle anderen. De verplichting om e-facturen uit te reiken werd uitgebreid naar alle overige btw-plichtigen, zowel actieve als btw-vrijgestelde bedrijven.

Hoe zit het met de allerkleinste bedrijven? Bedrijven met een maandelijkse omzet van minder dan 10.000 PLN kregen uitstel. Zij hoeven het nieuwe systeem pas op 1 januari 2027 in te voeren.

EEN ZACHTE START ZONDER BOETES

Telkens wanneer de belastingwetgeving verandert, maken ondernemers zich meestal zorgen over hoge boetes. Fouten zijn onvermijdelijk wanneer miljoenen mensen van de ene op de andere dag een gloednieuw softwaresysteem moeten leren gebruiken. Gelukkig heeft het Poolse

Ministerie van Financiën op deze implementatieproblemen geanticipeerd. Om een soepelere overgang te bevorderen, heeft het proactief een tijdelijke overgangsperiode ingesteld die als beschermende buffer voor bedrijven dient.

Gedurende het hele jaar 2026 zal de overheid geen financiële sancties opleggen voor fouten met KSeF. Als een bedrijf vergeet een factuur naar het systeem te sturen of een fout maakt in het formaat, krijgt het geen sancties opgelegd. Dit geeft iedereen een volledig jaar de tijd om zonder angst te oefenen en fouten te verhelpen.

DE TOEKOMST VAN DE BELASTINGHEFFING IN EUROPA VORMGEVEN

Veel Europese landen vertrouwen nog steeds op traditionele facturering of eenvoudige digitale rapportage. Polen behoort tot de belangrijkste Europese landen die de overgang naar een volledig digitaal belastingecosysteem aansturen. Europese belastingdiensten lopen elk jaar miljarden euro's mis als gevolg van de 'BTW-kloof' en belastingfraude. Systemen zoals KSeF maken belastingontduiking ongelooflijk moeilijk, omdat de overheid de gegevens in realtime kan inzien.

Hoewel de verandering veel voorbereiding en software-updates vereist, zal deze uiteindelijk een einde maken aan handmatige gegevensinvoer. Voor accountants betekent dit minder stapels papier en minder zoekgeraakte bonnen. Polen bewijst dat de toekomst van de belastingheffing digitaal, geautomatiseerd en direct is. De rest van Europa kijkt nauwlettend toe om te zien hoe dit grootse experiment uitpakt.



Vastgoed kopen in Spanje: Welke belastingen kunt u verwachten?

Het kopen van een woning in Spanje is over het algemeen een eenvoudig proces, maar een van de eerste vragen die we van internationale klanten krijgen, is altijd dezelfde: hoeveel moet ik bovenop de aankoopprijs begroten? Er is geen eenduidig antwoord. De belastingen hangen voornamelijk af van het feit of u een bestaande woning of een nieuwbouwwoning koopt, waar in Spanje de woning zich bevindt en, in sommige gevallen, wie de verkoper en de koper zijn. Om die reden kunnen twee woningen met exact dezelfde aankoopprijs uiteindelijk heel verschillende aankoopkosten hebben.

Hieronder volgen de belangrijkste belastingen waar een koper rekening mee moet houden voordat hij tot aankoop overgaat.

AANKOOP VAN EEN BESTAANDE WONING: OVERDRACHTSBELASTING

Bij de aankoop van een bestaande woning is de belangrijkste belasting doorgaans de overdrachtsbelasting, in Spanje bekend als Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales of ITP. Belangrijk is dat er geen uniform ITP-tarief geldt voor heel Spanje. De belasting wordt door elke autonome gemeenschap geregeld, en de verschillen kunnen aanzienlijk zijn.

Sommige regio's hanteren een relatief eenvoudig algemeen tarief. Andere maken gebruik van progressieve schalen, wat betekent dat het percentage stijgt naarmate de waarde van de woning toeneemt. Dit is met name van belang bij de aankoop van duurdere woningen.

Voor bepaalde kopers of soorten onroerend goed kunnen er ook verlaagde tarieven en

belastingvoordelen gelden. Daarom is het altijd de moeite waard om het exacte bedrag voor de specifieke woning te berekenen voordat u een aanbetalingscontract ondertekent, in plaats van ervan uit te gaan dat de overdrachtsbelasting simpelweg „X procent“ zal bedragen.

DE KADASTRALE REFERENTIEWAARDE

Dit is waarschijnlijk een van de minst begrepen aspecten van het kopen van onroerend goed in Spanje.

Sinds 2022 worden onroerende goederen die onderworpen zijn aan de ITP over het algemeen belast op basis van hun kadastrale referentiewaarde (valor de referencia) als die waarde hoger is dan de aankoopprijs. Dit is niet louter een indicatieve waarde die door de belastingdienst wordt gebruikt. Het is, in de regel, de wettelijke belastinggrondslag voor de

transactie. Als u bijvoorbeeld een onroerend goed koopt voor 1 miljoen euro, maar de kadastrale referentiewaarde ervan is 1,2 miljoen euro, dan moet de ITP normaal gesproken worden berekend over 1,2 miljoen euro.

De referentiewaarde kan worden aangevochten als er geldige redenen zijn om aan te nemen dat deze niet de werkelijke waarde van het onroerend goed weerspiegelt. Hiervoor moet de belasting echter doorgaans eerst worden betaald, waarna de waardebepaling kan worden aangevochten. Om deze reden dient het controleren van de referentiewaarde deel uit te maken van de juridische en fiscale beoordeling voordat de aankoop wordt afgerond.

AANKOOP VAN EEN NIEUWBOUWWONING: BTW EN ZEGELRECHT

De fiscale behandeling is anders bij de aankoop van een nieuwbouwwoning rechtstreeks van een projectontwikkelaar. In plaats van ITP is de aankoop normaal gesproken onderworpen aan btw (IVA) van 10%, samen met zegelrecht (AJD).

Bepaalde officieel beschermde woningen kunnen in aanmerking komen voor een verlaagd btw-tarief, maar voor gewone woningaankopen is 10% het tarief waarmee kopers het vaakst te maken zullen krijgen.

De AJD wordt eveneens bepaald door de autonome gemeenschap, dus het toepasselijke tarief hangt af van de locatie van de woning.

Er is één nuttig onderscheid voor kopers die hun aankoop financieren met een hypotheek. Hoewel hypotheekleningen ook in een openbare akte worden vastgelegd en onderworpen zijn aan de AJD, is sinds 2018 de AJD met betrekking tot de hypothecaire lening zelf verschuldigd door de kredietverstrekker, niet door de kredietnemer.

IS EEN BESTAANDE WONING ALTIJD ONDERWORPEN AAN ITP?

Niet noodzakelijkerwijs. Er zijn bepaalde transacties, met name tussen bedrijven of professionele vastgoedbeleggers, waarbij een tweede overdracht van een onroerend goed dat



Iván Bellod, LexQuire Spanje

normaal gesproken vrijgesteld zou zijn van btw, in plaats daarvan aan btw kan worden onderworpen door afstand te doen van de vrijstelling. Dit kan een belangrijke overweging zijn bij commerciële vastgoed- en beleggingstransacties, met name wanneer de koper recht heeft op aftrek van de betaalde btw.

Voor de meeste particuliere kopers die een woning in Spanje kopen, is dit niet relevant, maar het is een goed voorbeeld van waarom de belastingstructuur per geval moet worden bekeken in plaats van er bij voorbaat van uit te gaan.

KOPEN VAN EEN NIET-INGEZETEN

VERKOPER: DE INHOUDING VAN 3%

Een ander punt dat vaak voor verwarring zorgt, is de inhouding van 3% bij aankoop van een niet-ingezetene verkoper. Dit is geen extra belasting voor de koper. In plaats daarvan verplicht de Spaanse wet de koper om 3% van de aankoopprijs in te houden en dit rechtstreeks aan de Spaanse belastingdienst te betalen als voorschot op de inkomstenbelasting voor niet-ingezetenen van de verkoper. De betaling gebeurt via formulier 211 en moet doorgaans binnen een maand na de afronding van de transactie worden ingediend. Het is daarom belangrijk dat dit op het moment van ondertekening correct wordt afgehandeld.

EN NA DE AANKOOP?

De belastingverplichtingen verdwijnen niet volledig zodra u de notaris verlaat. Eigenaren van onroerend goed betalen doorgaans de jaarlijkse gemeentelijke IBI-onroerendgoedbelasting. Niet-ingezetene eigenaren kunnen ook een jaarlijkse inkomstenbelastingverplichting voor niet-ingezetenen hebben, zelfs wanneer het onroerend goed uitsluitend als privé-vakantiewoning wordt gebruikt en niet wordt verhuurd.

PLAN DE BELASTINGEN VOORDAT U KOOPT

Het belangrijkste punt is simpel: bij de aankoop van onroerend goed in Spanje mag uw budget nooit beperkt blijven tot de aankoopprijs. De verschuldigde belastingen moeten worden berekend voordat u de transactie aangaat, samen met de kosten voor de notaris, het kadaster, juridische kosten en, indien van toepassing, financieringskosten.

Spanje is een aantrekkelijke en relatief overzichtelijke markt voor internationale kopers. De meeste fiscale verrassingen kunnen ook heel gemakkelijk worden vermeden - mits ze vóór de ondertekening worden gesignaleerd, in plaats van erna.

Arno Schoysman, Belgische en EU-advocaat en belastingadviseur LexQuire International Tax & Law

De Belgische meerwaardebelasting

Sinds 1 januari 2026 voert België een meerwaardebelasting op financiële activa in. Vroeger stond België bekend als een land waar meerwaarden op aandelen in veel gevallen belastingvrij konden worden gerealiseerd, maar met deze hervorming verandert dat fiscale kader ingrijpend.

Het wettelijk kader werd begin april 2026 definitief goedgekeurd door het federale parlement, maar het bleef wachten op de officiële publicatie in het Belgisch Staatsblad. Die volgde uiteindelijk op 21 april 2026.

TOEPASSING MEERWAARDEBELASTING

De meerwaardebelasting heeft alleen betrekking op natuurlijke personen onderworpen aan de personenbelasting en bepaalde rechtspersonen onderworpen aan de rechtspersonenbelasting. De nieuwe belasting is bijgevolg niet van toepassing op meerwaarden gerealiseerd door vennootschappen.

Het regime legt een belasting van 10% op gerealiseerde meerwaarden. Daarbij voorziet de wet in een jaarlijkse vrijstelling van 10.000 euro per persoon, die wordt aangepast aan de index. Voor wie een ‘aanmerkelijk belang’ bezit, bestaat er een speciaal regime. Dit geldt wanneer iemand minstens 20% van de aandelen van een vennootschap in handen heeft. Na een jaarlijkse vrijstelling van de eerste schijf van 1 miljoen euro over een periode van vijf jaar, wordt een progressieve belasting toegepast, variërend van 1,25% tot 10%.

Concreet is de nieuwe meerwaardebelasting van toepassing op gerealiseerde meerwaarden

van financiële activa bij overdrachten onder bezwarende titel, zolang deze plaatsvinden buiten beroepsactiviteiten en binnen het normale beheer van een privévermogen. De wet bevat bovendien een limitatieve lijst van ‘gelijkgestelde handelingen’. In de Memorie van Toelichting wordt expliciet bevestigd dat overdrachten via schenking of erfenis (zowel wettelijke als contractuele) niet leiden tot belastbare meerwaarden.

Daarnaast maakt de wet een onderscheid tussen drie categorieën van meerwaarden. De algemene of restcategorie omvat overdrachten onder bezwarende titel van zogenaamde financiële activa, die op hun beurt verder zijn onderverdeeld in vier subcategorieën.

1. ‘FINANCIËLE ACTIVA’ (= RESTCATEGORIE)

(i) ‘Financiële instrumenten’: het betreft hier aandelen, obligaties en andere schuldinstrumenten, andere waardepapieren die rechten verlenen om effecten te verwerven of te kopen zoals opties of warrants, derivaten zoals futures en swaps, contracten en beleggingen in





collectieve beleggingsinstellingen, etc;

(ii) Bepaalde verzekeringscontracten en kapitalisatieverrichtingen: het gaat hier over (levens)verzekeringen met een spaar- of beleggingscomponent in takken 21, 22, 23 of 26, evenals vergelijkbare contracten buiten de EU. Verzekeringen in tak 21 die enkel een uitkering bij overlijden bieden, zoals schuldsaldo- of uitvaartverzekeringen, vallen hier niet onder;

(iii) Cryptoactiva, zijnde “enige digitale weergave van een waarde of een recht die elektronisch kan worden overgedragen en opgeslagen, met gebruikmaking van distributed-ledger-technologie of vergelijkbare technologie met inbegrip van niet-verwisselbare tokens die voor betalings- of investeringsdoeleinden gebruikt kunnen worden”. Ook zogenaamde niet-inwisselbare tokens (NFT's) vallen hieronder;

(iv) Valuta en beleggingsgoud: Geldmiddelen in een vreemde munt, tenzij zij worden

aangehouden op een betaalrekening, vallen in principe ook onder het toepassingsgebied van de meerwaardebelasting. Hetzelfde geldt voor digitale centralebankmunten. Ook goudstaven en gouden munten worden geïsoleerd, althans voor zover zij een bepaalde zuiverheid hebben en aan bepaalde specifieke vereisten voldoen. Andere edelmetalen zoals zilver, koper, platina, lijken niet onder het toepassingsgebied te vallen.

2. BIJZONDER TOEPASSINGSGEBIED: “INTERNE MEERWAARDEN” & “AANMERKELIJKE BELANGEN”

Daarnaast voorziet de wet in twee bijzondere categorieën van belastbare meerwaarden: de zogenaamde “interne meerwaarden” en de meerwaarden op een “aanmerkelijk belang”. Het toepassingsgebied van deze categorieën is beperkter dan dat van de algemene restcategorie. Ze gelden alleen voor overdrachten van aandelen of winstbewijzen onder bezwarende titel, waarbij bovendien extra voorwaarden gelden over het deelnemingspercentage van de overdrager in de betrokken vennootschap.

3. BIJZONDERE TOEPASSINGSGEVALLEN: CASH-LINES EN AANDELEN MAATSCHAP

‘Cash lines’, rekeningen in buitenlandse valuta die gekoppeld zijn aan een effectenrekening, worden als financieel actief beschouwd en vallen onder de meerwaardebelasting. Dit gaat bijvoorbeeld om een dollarrekening die beleggers gebruiken om Amerikaanse aandelen te kopen en verkopen zonder telkens kosten voor valutaomzetting te betalen. Concreet betekent dit dat bij elke transactie op zo’n rekening – bijvoorbeeld de aankoop van effecten in buitenlandse valuta of het omzetten van de vreemde valuta naar euro – moet worden nagegaan of er sprake is van een belastbare wisselkoersmeerwaarde. Deze wisselkoersmeerwaarden moeten bovendien door de belegger zelf worden aangegeven; Belgische financiële instellingen houden hier geen roerende voorheffing op in. Beleggers met rekeningen in vreemde valuta

zullen daarom hun administratie zeer nauwkeurig moeten bijhouden en mogelijk complexe berekeningen moeten maken om hun fiscale aangifte correct te kunnen doen.

Ook aandelen van een maatschap worden als financieel actief gezien en vallen onder de meerwaardebelasting, zelfs als het maatschapsvermogen geen financiële activa bevat. Bijvoorbeeld een maatschap die uitsluitend kunst aanhoudt. Dit roept wel vragen op: kan het echt dat meerwaarden op anders niet-belastbare activa belastbaar worden, alleen omdat ze via een maatschap worden aangehouden?

4. GELIJKGESTELDE VERRICHTINGEN

Verder somt de wet twee specifieke verrichtingen op die technisch gezien geen overdracht onder bezwarende titel zijn, maar voor de toepassing van de nieuwe meerwaardebelasting wel als zodanig worden behandeld.

Levensverzekeringen & kapitalisatieverrichtingen

Uitkeringen bij leven van kapitaal of afkoopwaarden van levensverzekeringsovereenkomsten en kapitalisatieverrichtingen worden in alle gevallen beschouwd als een ‘overdracht onder bezwarende titel’ voor de meerwaardebelasting.

Emigratie

Ook de overbrenging van de fiscale woonplaats of zetel van fortuin van een belastingplichtige – oftewel emigratie – wordt fictief behandeld als een ‘overdracht onder bezwarende titel’ van de financiële activa in zijn of haar bezit.

CONCLUSIE

De term ‘financiële activa’ omvat een zeer brede waaier aan (beleggings)producten die sinds 1 januari 2026 onder de nieuwe meerwaardebelasting vallen. Voor specifieke gevallen, zoals cashrekeningen in buitenlandse valuta gekoppeld aan een effectenrekening of de deelbewijzen van een maatschap, blijven er nog

enkele vragen bestaan.

Het nieuwe systeem van meerwaardebelasting is gelaagd: de kenmerken van een overdracht van een financieel actief – zoals de hoedanigheid van de overdrager of overnemer, of de grootte van hun deelneming – bepalen niet alleen of de handeling belastbaar is, maar ook binnen welke categorie deze valt. Een kleine nuance in de structuur van een overdracht kan daardoor een groot verschil maken voor het toepasselijke belastingregime.

Daarnaast blijft de discussie over normaal versus abnormaal beheer van privévermogen actueel, omdat dit verschil nog steeds grote fiscale gevolgen kan hebben.

Voor meer inlichtingen op maat van uw familiale of zakelijke context, kunt u steeds bij ons terecht.



Arno Schoysman, LexQuire International Tax & Law



Frodo Oude Groeninger, belastingadviseur en partner LexQuire International Tax & Law

Nederland en internationale doorstroomconstructies: waarom ‘*substance*’ steeds belangrijker wordt

Nederland is al lange tijd een populaire locatie voor internationale ondernemingen. Dit is grotendeels te danken aan het stabiele ondernemingsklimaat, het uitgebreide netwerk van belastingverdragen en de sterke strategische positie binnen Europa. Als gevolg daarvan maken veel multinationale concerns gebruik van Nederlandse entiteiten als onderdeel van hun internationale bedrijfsstructuren.

De manier waarop de belastingdienst deze structuren beoordeelt, is de afgelopen jaren echter aanzienlijk veranderd. Waar de nadruk vroeger vooral lag op de rechtsvorm en de technische opzet, richt de aandacht zich nu steeds meer op de economische realiteit. Met andere woorden: de belastingdienst wil inzicht krijgen in wat een Nederlandse entiteit daadwerkelijk bijdraagt binnen een internationale groep.

Voor ondernemers en investeerders betekent dit dat bestaande structuren kritisch moeten worden geëvalueerd - niet alleen vanuit fiscaal oogpunt, maar ook wat betreft governance, compliance en commerciële motieven.

WAT ZIJN DOORSTROOMCONSTRUCTIES?

Doorstroomconstructies zijn entiteiten die fungeren als tussenpersonen binnen een internationale ondernemingsgroep. Deze entiteiten worden vaak gebruikt voor het doorsturen van dividend-, rente- of royaltybetalingen tussen verschillende rechtsgebieden.

Jarenlang werd Nederland op grote schaal gebruikt voor dergelijke structuren. Dit werd grotendeels gedreven door het uitgebreide netwerk van belastingverdragen, de sterke internationale reputatie en het stabiele juridische kader. Voor multinationale ondernemingen boden Nederlandse entiteiten efficiëntie, rechtszekerheid en praktische voordelen bij grensoverschrijdende activiteiten.

WAAROM IS DE AANPAK VERANDERD?

Internationaal is er steeds meer aandacht voor belastingstructuren die geen duidelijk economisch doel hebben. Overheden en belastingautoriteiten streven er in toenemende mate naar om situaties te voorkomen waarin entiteiten uitsluitend bestaan om belastingvoordelen te verkrijgen.

Onder invloed van initiatieven van de OESO en de Europese Unie hebben veel landen strengere maatregelen tegen misbruik ingevoerd. Ook Nederland heeft aanvullende wetgeving geïmplementeerd, waaronder regels met betrekking tot bronbelasting en substantie-eisen.

Als gevolg daarvan beoordelen belastingautoriteiten internationale structuren nu veel kritischer dan voorheen. Eén belangrijke vraag staat centraal bij deze beoordelingen:

Welke daadwerkelijke functie vervult de Nederlandse entiteit binnen het bedrijf?

WAT BETEKENT „SUBSTANCE“?

Een centraal begrip in deze discussie is „*substance*“. Eenvoudig gezegd verwijst *substance* naar de

vraag of een bedrijf daadwerkelijk aanwezig is en zinvolle activiteiten ontplooit in het land waar het is gevestigd.

De belastingdienst richt zich niet langer uitsluitend op contracten of formele documentatie. Steeds vaker onderzoekt zij hoe de structuur in de praktijk functioneert.

Bij deze beoordeling kunnen vragen aan de orde komen zoals:

- Waar worden belangrijke beslissingen daadwerkelijk genomen?
- Beschikken de bestuurders over voldoende bevoegdheid en onafhankelijkheid?
- Waar vinden bestuursvergaderingen plaats?
- Welke risico's worden daadwerkelijk door de onderneming gedragen?
- En passen de activiteiten logisch binnen de algehele groepsstructuur?

Een Nederlandse entiteit die alleen op papier bestaat, loopt daarom een veel grotere kans om onder de loop te worden genomen door de belastingdienst.

GOVERNANCE SPEELT EEN STEEDS BELANGRIJKERE ROL

Governance is ook een belangrijke overweging geworden in internationale structuren. Van bedrijven wordt nu verwacht dat ze duidelijk uitleggen waarom bepaalde activiteiten in Nederland plaatsvinden en welke commerciële redenen ten grondslag liggen aan de structuur.

Een sterke structuur vereist tegenwoordig meer dan alleen documentatie die aan de wettelijke voorschriften voldoet. Deze moet ook worden ondersteund door een duidelijk zakelijk doel en een geloofwaardige operationele realiteit.

Dit is met name relevant bij financierings- en royaltystructuren, waarbij de belastingdienst de economische functie van Nederlandse entiteiten



nauwkeurig onder de loep neemt. Van bedrijven wordt in toenemende mate verlangd dat zij aantonen welke activiteiten daadwerkelijk vanuit Nederland worden uitgevoerd.

In de praktijk herzien veel multinationale concerns daarom hun bestaande structuren. Sommige regelingen zijn tot stand gekomen in een periode waarin de internationale belastingnormen sterk verschilden van de normen die vandaag de dag worden gehanteerd.

Wat ooit als gangbare praktijk werd beschouwd, sluit mogelijk niet langer aan bij de verwachtingen van moderne belastingautoriteiten en toezichthouders.

NEDERLAND BLIJFT AANTREKKELIJK

Dit betekent niet dat Nederland zijn aantrekkingskracht heeft verloren. Integendeel, het land biedt nog steeds aanzienlijke voordelen voor internationale bedrijven.

Nederland blijft aantrekkelijk vanwege:

- het stabiele juridische klimaat;
het internationaal georiënteerde ondernemingsklimaat;
- de toegang tot Europese markten;
- en de beschikbaarheid van hoogwaardige juridische en fiscale expertise.

Tegelijkertijd verwachten belastingautoriteiten in toenemende mate dat Nederlandse entiteiten

functioneren als echte ondernemingen in plaats van louter administratieve tussenpersonen.

Om die reden is het steeds belangrijker geworden om internationale structuren regelmatig te evalueren - niet alleen vanuit het oogpunt van fiscale efficiëntie, maar ook wat betreft operationele haalbaarheid en economische realiteit.

CONCLUSIE

Internationale doorstroomstructuren zijn de afgelopen jaren aanzienlijk veranderd. Terwijl de rechtsvorm vroeger de dominante rol speelde, is de focus steeds meer verschoven naar economische inhoud en geloofwaardige bedrijfsactiviteiten.

Voor ondernemers en investeerders betekent dit dat inhoud, bestuur en operationele realiteit belangrijker zijn dan ooit. Een internationale structuur moet niet alleen de beoogde fiscale doelstellingen bereiken, maar ook commercieel logisch en in de praktijk verdedigbaar zijn.

Nederland blijft een aantrekkelijke jurisdictie voor internationale bedrijven. Het huidige internationale klimaat vereist echter structuren die een getrouwe weerspiegeling vormen van de onderliggende bedrijfsactiviteiten en die bestand zijn tegen verscherpt toezicht door belastingautoriteiten wereldwijd.

LexQuire International Tax & Law

Our locations

Maastricht – Airport-NL

(hoofdkantoor)
Amerikalaan 1
6199 AE Maastricht-Airport
T: 0031 (0)88 17 17 0 17
E: info@lexquire.com
Notarissen: info@lexquirenotarissen.nl

Heerlen-NL

T: 0031 (0)88 17 17 0 18
E: info@lexquire.com

Düsseldorf-DE

T: 0049 (0) 211 49 76 740
E: germany@lexquire.com

Bucharest-RO

T: 0040 (0)31 005 2025
E: romania@lexquire.com

Brussels-BE

T: 0032 (0)231 339 35
E: belgium@lexquire.com

Mallorca & Pamplona-ES

T: 0034 871 506 778
E: spain@lexquire.com

Poznań-PL

T: 0048 880 514 812
E: poland@lexquire.com

Sofia-BG

T: 00359 878 699622
E: bulgaria@lexquire.com

LEXQUIRE.COM



INTERNATIONAL TAX & LAW



LEXQUIRE.NL