

ACTUALITEIT INTERNATIONAAL POLITIEK VASTGOED

## Tweede verblijven in Zwitserland: wat de stemming van 28 september zal veranderen voor Belgische eigenaars in Zwitserland

door Marc-Etienne Bajot & Anton van Zantbeek 26 september 2025



Une importante votation dimanchee pourrait bien avoir des conséquences fiscales importantes pour les Belges propriétaires de biens résidentiels suisses © DR/Shutterstock.com

**Een zeldzame fiscale stemming schudt Zwitserland door elkaar op 28 september. Centraal in het debat: het einde van de huurwaarde, met directe gevolgen voor Belgen die onroerend goed in het Zwitserse land bezitten.**



Een dag gaat voorbij in **Zwitserland** zonder dat de “**huurwaarde**” onderwerp van discussie is. En deze voeren sterk op met het naderen van 28 september 2025, de fatale dag van de **federale stemming** die mogelijk zal beslissen over de afschaffing ervan. Het onderwerp boeit omdat het betrekking heeft op gevoelige thema's: huisvesting, belasting, gelijkheid tussen eigenaren en huurders en zelfs ecologie. Het illustreert een nieuwe “**Röstigraben**” waar **Zwitserland** in uitblinkt, niet tussen Romande en Alemannische kantons, maar tussen vlakke en bergachtige kantons. De eersten willen de afschaffing, en wijzen op een belasting die als oneerlijk wordt beschouwd en waarvan mogelijke aftrekken gezinnen aanmoedigen zich in de schulden te steken. De laatsten niet, uit angst voor hun **fiscale inkomsten**.

De kwestie overschrijdt de Zwitserse grenzen: veel **Belgische inwoners** (de Belgen) zijn **eigenaren** van een chalet of appartement in **Wallis, Vaud**, de **Grisons** of het **Tessin**. Ze worden direct beïnvloed door deze nationale Zwitserse kwestie met internationale gevolgen.

## De huurwaarde: een werkelijke belasting op een fictief inkomen

Het “**huurwaardesysteem**” is gebaseerd op een **Zwitserse eigenaardigheid**: eigenaren belasten die in hun woning verblijven alsof ze het aan een derde verhuren. Een **fictieve huur**, na bepaalde aftrekken, wordt opgeteld bij andere inkomens van de **belastingplichtige** en belast. Hoeveel? De “**huurwaarde**” van het betreffende goed, in theorie het bedrag dat de **eigenaar** had kunnen ontvangen van een hypothetische **huurder**. In de praktijk is deze vaak lager en wordt per kanton bepaald. Doel van het systeem? Eigenaren en **huurders** in evenwicht brengen: de eersten wonen in hun huis, besparen huur en kunnen **fiscale aftrekken** opvoeren als eigenaars (zoals onderhoudskosten en hypotheekrente). De laatsten betalen huur maar kunnen dergelijke aftrekken niet

claimen. Om het evenwicht te herstellen, heeft de **Zwitserse wetgever** besloten een fictief belastbaar inkomen te erkennen bij de eersten.



Het parlement van de Zwitserse Confederatie in Bern © DR/Shutterstock.com

Voor een **Belgische eigenaar** van een eigendom in **Zwitserland** is de **belasting** op het **Zwitserse inkomen** ook gebaseerd op de “**huurwaarde**” toegewezen aan zijn goederen. Het moet worden aangegeven in zijn **jaarlijkse kantonale belastingaangifte** voor de **inkomstenbelasting** op federaal, kantonaal en gemeentelijk niveau. In ruil daarvoor kan hij bepaalde kosten en hypotheekrente aftrekken.

Internationaal gezien staat de **België-Zwitserland belastingconventie** Zwitserland toe de **Belg** te belasten voor een eigendom op zijn grondgebied. In België is het **kadasterinkomen** van de door de Belgische fiscale administratie toegewezen eigendom vrijgesteld, maar in aanmerking genomen om het effectieve tarief te bepalen dat op andere in België belaste inkomsten wordt toegepast.

Jarenlang wordt het **huurwaardesysteem** in **Zwitserland** bekritiseerd. Velen beschouwen het als oneerlijk – een **belasting op een denkbeeldig inkomen** betalen. Paradoxaal genoeg telt **Zwitserland** echter 2/3 huurders en 1/3 eigenaars, met uitzondering van **Wallis** waar het omgekeerd is. De toekomst hiervan zal op 28 september worden beslist.

Als de uitkomst onzeker lijkt tot het einde, is de **stemming** bijzonder verwarrend. Officieel gaat het over een grondwetwijziging die de invoering van een **nieuwe speciale onroerendgoedbelasting** op **tweede woningen** mogelijk maakt. Vanwege een geplande coördinatieclausule zijn twee onderwerpen verbonden: de belasting op de “**huurwaarde**” zal alleen worden afgeschaft als de **nieuwe onroerendgoedbelasting** op 28 september wordt geaccepteerd. Met andere woorden, de “**huurwaarde**” wordt slechts indirect aan de stemming onderworpen. Zijn voorstanders zullen “nee” moeten stemmen en zijn tegenstanders “ja”. Een heuse kluwen.

## Wat zal veranderen als de “huurwaarde” wordt afgeschaft

Bij afschaffing wordt de “**huurwaarde**” niet langer belast. Maar daar staat tegenover dat alle mogelijke **fiscale aftrekken** verdwijnen. Voor een **Belgische eigenaar** van een zonder schuld gefinancierde eigendom zou de situatie gunstig zijn: minder **belasting** in Zwitserland en *status quo* voor de **belasting** in België. Als zijn eigendom is gefinancierd met een schuld en rente te betalen, kan het verlies van **aftrek** zwaar wegen. Hetzelfde geldt als zijn eigendom oud is en aanzienlijke onderhoudskosten vereist. Deze zullen niet langer aftrekbaar zijn. Vandaar de kritiek van tegenstanders op de **afschaffing**: de hervorming zal zwartwerk aanmoedigen en zal geen stimulans bieden voor energetische verbeteringen van eigendommen.



Daardoor kan elk **kanton** een nieuwe **speciale belasting voor tweede woningen** instellen. Hier liggen de onzekerheden omdat het tarief, de grondslag, vrijstellingen en andere modaliteiten afhankelijk zijn van de keuze van elk van de **kantonwetgevers**. In theorie zou het op 1 januari 2026 in werking kunnen treden, maar het lijkt realistischer als dat op 2028 of 2029 wordt gezet.

## Wat niet zal veranderen, ongeacht het resultaat van de stemming

Als het eigendom in **Zwitserland** is verhuurd, moet en zal de **Belgische eigenaar** nog steeds de **huuropbrengsten** na bepaalde aftrekken aangeven in **Zwitserland**. Tot op heden moet de “**huurwaarde**” alleen naar rato van niet-gehuurde periodes worden aangegeven. Waarschijnlijk zal de nieuwe **kantonale onroerendgoedbelasting** deze vervangen naar hetzelfde percentage.



Verbier, een populaire bestemming voor Belgen, is van toepassing op de stemming van zondag. © DR/Shutterstock.com

Verder zal er niets veranderen voor de **Zwitserse vermogensbelasting**. Verzameld door de **kantons** en gemeenten, moet u nog steeds de “**fiscale waarden**” van het gebouw en het land aangeven in **Zwitserland** na aftrek van een eventuele hypotheekschuld. Gedefinieerd door elk **kanton**, zijn deze waarden in feite aanzienlijk lager dan de marktwaarden.

## Een tweesnijdende hervorming

Als conclusie verbergt deze **stemming** in **Zwitserland** in werkelijkheid een delicaat evenwicht met gevolgen voor de **niet-inwonende vastgoedeigenaren in Zwitserland**. Enerzijds lijkt het aantrekkelijk om een **belasting** die als oneerlijk en achterhaald wordt beschouwd, af te schaffen. De laatste poging in 2012 mislukte echter in de stembussen met 53% “nee”. Anderzijds vormt de invoering van een **nieuwe belasting**, waarvan de contouren nog vaag zijn, een sprong in het onbekende.

Een **nieuwe belasting** is per definitie een slecht signaal. Een belasting afschaffen om deze door een andere te vervangen, is zelden voordelig voor **belastingbetalers**. Zeker wanneer vandaag niemand echt de contouren van de nieuwigheid kent. Als we de huidige **fiscale aftrekken** toevoegen die zullen verdwijnen, riskeert de **belastingdruk** voor zowel Zwitserse als Belgische eigenaren te stijgen. Te meer omdat het **vastgoed** in **Zwitserland** al is onderworpen aan **meerdere belastingen** (vermogensbelasting jaarlijks; overdracht als eigenaar verandert; onroerende winst bij verkoop in geval van meerwaarde; en successie en schenkingen bij overlijden en schenking).

Om deze redenen kan de afschaffing van de “**huurwaarde**” een valse goede verrassing zijn, een Pyrrusoverwinning voor haar voorstanders. Essentieel omdat deze **nieuwe speciale belasting** een blanco

cheque is om te belasten. De enkele “**huurwaarde**” afschaffen ja, maar niet met het volledige menu dat Zwitsers op 28 september krijgen.

De enige hoop aan de horizon indien de verandering toch wordt besloten op 28 september is dat de keuze voor de **nieuw in te voeren speciale belasting** zal worden overgelaten aan de zesentwintig kantons. Dit zou **interkantonale concurrentie** moeten stimuleren, net als de andere **kantonale belastingen** op **onroerend goed** (vermogensbelasting, overdracht, onroerende winst en successie en schenking). Paradoxaal genoeg zou de totale **belastingdruk** van een **chalet** of **appartement** met uitzicht op de Zwitserse bergen of meren en *in fine* best wel kunnen verlicht worden.

**Anton van Zantbeek** en **Marc-Etienne Baijot** zijn fiscale advocaten bij **Rivus Advocaten**, een internationaal advocatenkantoor gespecialiseerd in patrimoniaal fiscaal recht met kantoren in Brussel, Gent en Sion (Wallis, Zwitserland).

*Meester Baijot is afgestudeerd in Zwitsers fiscaal recht en Zwitsers erfrecht aan de universiteit van Neuchâtel.*