



Is investeren in een 'kot' als tweede verblijf wel goed idee?

nieuws

legal, particulieren, Nieuws: tax,

13 augustus 2021

De Belg heeft een baksteen in de maag. Dat is al jaren zo en zal vermoedelijk ook nog wel een tijdje zo blijven. Het is dan ook niet verwonderlijk dat u begint na te denken over investeren, wanneer zoon- of dochterlief wil gaan studeren. U overweegt om een fris appartement of een pittige studio te kopen in een bruisende (studenten-)stad. Dat is handig als uitvalsbasis voor de studerende kinderen en bovendien kan dat later als tweede verblijf ook nog opportuniteiten bieden. Het onroerend goed kan verhuurd worden of u kan het opnieuw verkopen (liefst met een mooi winstpercentage). Maar ook, wanneer u zelf een dagje ouder wordt, zou het wel handig kunnen zijn om in een stad te wonen en overal dichtbij te zitten. Rozengeur en maneschijn... Maar hebt u ook al aan de financiële en fiscale implicaties gedacht?

Tweede verblijf

Een bijkomende woning kopen, betekent dat u bepaalde belastingen dubbel zal moeten betalen. Zo gaat het alvast met de onroerende voorheffing, beter bekend onder het *alter ego* van de grondlasten, en de gemeentebelasting. Die zal u jaarlijks voor elk onroerend goed waarvan u eigenaar bent, moeten voldoen. Bovendien moet u het onroerend goed ook jaarlijks opnemen in uw aangifte personenbelasting.

Vervolgens hebt u ongetwijfeld al gehoord over de bijkomende belasting die van toepassing is op een tweede verblijf. Meestal leest u dit in het kader van een tweede verblijf aan de kust of in de ardenen. Maar, eigenlijk is elke woning waar u eigenaar van bent, maar die niet verhuurd is of kortom: waar niemand gedomicilieerd is, een tweede verblijf. Elke stad of gemeente hanteert daarbij eigen/andere tarieven om deze te belasten.

Kan u daar iets aan veranderen? Ja dus! U kan uw studerende zoon en/of dochter in het tweede verblijf laten domiciliëren. Op die manier kan die laatste, specifieke, belasting op tweede verblijven alvast de kop indrukken. Is dit verstandig?

Groeipakket?

Niet meteen fiscaal getint, maar wel een prijskaartje waarmee u rekening dient te houden

indien uw studerende kind zich in het tweede verblijf zou domiciliëren.

In principe is er recht op het groeipakket, in de volksmond bekend als de “kinderbijslag”, tot de maand dat het kind 25 jaar wordt. Zolang het studerende kind thuis blijft wonen, en dus onder het ouderlijke dag gedomicilieerd is, zal dit aan de ouders uitbetaald worden. Gaat het kind op kot, maar wijzigt het domicilieadres niet, dan blijft dit ongewijzigd van toepassing.

Wijzigt het domicilie wel, omwille van het voorgaande, dan zal het studerende kind zelf deze sommen ontvangen!

Kind ten laste?

Kinderen ten laste zorgen voor een belastingvoordeel op uw jaarlijkse belastingbrief. Een voorwaarde om fiscaal ten laste te zijn, is dat het kind op 1 januari van het aanslagjaar nog in het gezin woont. Met andere woorden, als uw studerende kind zich domicilieert in het tweede verblijf, dan wonen dat kind en de rest van het gezin niet meer onder hetzelfde dak. Daardoor is dus de basisvoorwaarde niet meer vervuld en zal het betreffende kind dus niet meer fiscaal ten laste zijn.

Wat met planningen?

De klassieke planning in rechte lijn, lees: van ouders naar kinderen, ondervindt geen “hinder” van het feit dat uw kind zich elders domicilieert. U hoeft niet met uw ouders onder hetzelfde dak of op hetzelfde adres te wonen om van de schenk- en/of erfbelasting in rechte lijn te kunnen genieten.

Anders is het wanneer we dit bekijken vanuit het oogpunt van broers en/of zussen. De Vlaamse belastingadministratie aanvaardt dat het tarief in rechte lijn ook van toepassing is in hoofde van minderjarige of meerderjarige broers en/of zussen, die met hun ouders in de gezinswoning samenwonen. Zij voeren namelijk een zogenaamde “gezamenlijke huishouding” en worden bijgevolg als samenwoners beschouwd. Hierdoor zijn ook op dit punt de tarieven in rechte lijn van toepassing.

Indien een kind zich elders gaat domiciliëren, gaat dit argument dus ten onder. Vanaf dat moment zullen de hogere tarieven tussen broers en/of zullen dus toepassing vinden.

Als u 2 (of meer) studerende kinderen hebt, die samen in het tweede verblijf hun intrek en domicilie nemen tijdens hun studie, dan zullen zij op hun beurt ook weer als samenwonenden kwalificeren. Daardoor zullen schenkingen en legaten tussen hen, ook aan de lagere tarieven in rechte lijn kunnen plaatsvinden.

We geven u graag de tarieven in zowel de schenkbelasting als de erfbelasting nog even mee.

Conclusie

Het is van belang om eerst even alles in kaart te brengen en tegenover elkaar af te wegen, vooraleer bepaalde beslissingen worden genomen. Op die manier kan u onaangename bijwerkingen vermijden.

aternio bekijkt dit graag samen met u. Contacteer ons voor een fiscale optimalisatie van uw plannen.



Eveline Smet *senior manager legal*
e.smet@atern.io

Check atern.io/nieuws voor
meer finance, tax en legal
nieuws.

aternio