



Klein beschrijf, wat is er gewijzigd ?

*nieuws
legal, particulieren,*

13 november 2015

Bij aankoop onder klein beschrijf wordt het normale mutatierecht van 10% verlaagd naar 5%. Het best bekende voorbeeld daarvan is de aankoop van een bescheiden- woning, een zogenaamde woning met een kadastraal inkomen (KI) van maximaal 745 euro.

Het decreet van 17 juli 2015 tot wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit (BS 14 augustus 2015, 2e editie) heeft de regeling van het zogenaamde klein beschrijf aangepakt.

Wat is er gewijzigd ?

Klein beschrijf – Verklaring

Wanneer de toepassing van het verlaagd tarief niet is gevraagd bij het verlijden van de aankoopakte, kan daar op een later tijdstip alsnog worden op teruggekomen. Teruggave kan via de voorlegging van een verklaring die aan een aantal gestelde voorwaarden voldoet. Het decreet heeft hier een termijn opgeplakt: de verklaring moet worden ingediend binnen een termijn van 5 jaar, te rekenen vanaf 1 januari van het jaar waarin de belasting opeisbaar werd.

Attestering: KI nog niet vastgesteld

Wanneer het KI van de woning nog niet werd vastgesteld, is het bijgevolg onmogelijk om te bepalen of men onder de 'gewone' regeling valt (10%), dan wel of men van het klein beschrijf kan genieten. In dat geval zal in het mutatierecht van 10% in beginsel van toepassing zijn. Het verlaagd tarief kan echter achteraf nog wel toepasselijk worden; dit wordt dan verrekend via een teruggave.

Onder de vroegere regeling diende men bij het verlijden van de verkoopakte een attest te voegen waarin verklaard werd dat het KI nog niet werd vastgesteld. Het decreet heeft deze attesteringsverplichting nu geschrapt.

Vangnetbepaling

De aankoop van de nieuwe woning zal principieel worden geregistreerd aan het normale mutatierecht, maar de nieuwe vangnetbepaling zal ervoor zorgen dat het verlaagd tarief alsnog

kan genoten worden. Er kan een teruggave gebeuren indien er een verzoek wordt ingediend binnen een termijn van 5 jaar, te rekenen vanaf 1 januari van het jaar waarin het recht tot teruggave is ontstaan (te weten het jaar van de vervreemding van de woning die de toepassing van het klein beschrijf verhinderde).

Het is daarbij wel vereist dat in het verzoek wordt aangetoond dat de voornoemde termijnen werden gerespecteerd en dat er een causaal verband bestaat tussen de vervreemding van de oude en de verkrijging van de nieuwe woning.

Deze vangnetbepaling zal haar nut bewijzen in de hypothesen waarbij het onzeker is dat de “oude” woning zal kunnen worden vervreemd binnen het jaar en men toch de belastingverhoging van 20% wenst te vermijden.

Wat met de oude woning?

Verder belet het bezit van een woning de toepassing van het klein beschrijf ook niet wanneer de koper verklaart dat:

- de oude woning volledig en ten bezwarende titel zal worden verkocht, binnen een termijn van 1 jaar na de aankoopakte van het nieuwe onroerend goed; of
- de oude woning binnen een termijn van 1 jaar na de aankoop van de nieuwe woning, zal worden onteigend (deze tolerantie bestond reeds en bedroeg toen een termijn van 2 jaar; deze tolerantie zal nog van toepassing zijn op: “alle aankopen van een bescheiden woning waarvan de authentieke akte dateert van voor 1 januari 2015”).

Het decreet vermeldt hierbij uitdrukkelijk dat wanneer de voornoemde verbintenissen niet of niet tijdig worden nageleefd, een belastingverhoging van 20% verschuldigd zal zijn.

Telt de echtgenoot mee?

In principe is het klein beschrijf niet van toepassen als u reeds volle of blote eigenaar bent van een ander onroerend goed dat voor bewoning bestemd is. Onder de vroegere en huidige regeling geldt deze uitsluitingsregel voor “*de verkrijger en diens echtgenoot*”.

Dit heeft tot gevolg dat wanneer de echtgenoten samen een onroerend goed, dat in aanmerking zou komen voor het klein beschrijf, wensen aan te kopen, maar één van hen bezit reeds een woning, het klein beschrijf niet van toepassing is. Indien de woning werd geërfd van een bloedverwant in de opgaande lijn is, blijft het recht op klein beschrijf behouden.

Voor niet-gehuwden is het bezit van een andere woning door één van de partners geen beletsel voor de andere partner om alsnog recht te hebben op het klein beschrijf.



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

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

aternio