



# Overdracht erfpacht en opstal fiscaal interessant

*nieuws*

*Nieuws: tax, Nieuws: finance, legal, profit,*

*14 juli 2020*

Er beweegt de laatste tijd heel wat in het goederenrecht. Zo is het Burgerlijk Wetboek – dat nog dateerde van de tijd van Napoleon – nog maar net grondig herschreven. De wetgever heeft hierbij de begrippen ‘erfpacht’, ‘opstal’ en ‘vruchtgebruik’ daarbij in een nieuw kleedje gestopt. Dit nieuwe goederenrecht treedt pas in werking op 1 september 2021.

Met de wet van 22 april 2019 is ook op fiscaal vlak een wijziging aangebracht in het goederenrecht. Voortaan bestaat er een belastingvrijstelling voor de overdracht van erfpacht en opstal in de personenbelasting.

## *Erfpacht en opstal in een nieuw kleedje*

Het nieuwe goederenrecht definieert een recht van erfpacht voortaan als het recht om het volle genot te hebben van een onroerend goed (grond, woonhuis), dat aan iemand anders toebehoort. Dit zakelijk recht kan men vestigen gedurende een periode van minimaal 27 jaar tot maximaal 99 jaar. De erfpachter moet daarbij jaarlijks een vergoeding, pacht genoemd, betalen aan de eigenaar. De erfpachter kan deze vergoeding ook éénmalig betalen bij de aanvang van de erfpacht.

Het opstalrecht is dan weer een zakelijk gebruiksrecht dat het eigendomsrecht verleent op al dan niet gebouwde volumes, voor het geheel of een deel, op, boven of onder andermans grond om er bouwwerken of beplantingen te hebben.

Om meer te weten te komen over de burgerlijke aspecten van het nieuw goederenrecht verwijzen wij u door naar een eerdere blog op onze website.

In deze bijdrage willen we dieper ingaan op de nieuwe fiscale vrijstelling voor de overdracht van erfpacht en opstal.

## *Fiscale vrijstelling*

Vroeger was de volledige verkoopprijs bij een overdracht van een recht van erfpacht of opstal

belast als een onroerend inkomen, wel aan de progressieve tarieven in de personenbelasting. Dat terwijl de verkoop van de volle eigendom van een onroerend goed meestal wél belastingvrij kan gebeuren, tenzij er sprake is van speculatie of een snelle overdracht.

Deze discriminatie heeft de wetgever willen wegwerken met de wet van 22 april 2019.

Er bestaat thans een vrijstelling indien de overdracht onder bezwarende titel van een recht van erfpacht of opstal betrekking heeft op:

- een grond waarop een gebouw is opgericht; *of*
- een bebouwd onroerend goed; *of*
- een gebouw.

Buitenlandse onroerende goederen kunnen eveneens in aanmerking komen voor de vrijstelling.

De vrijstelling geldt evenwel enkel voor overdrachten van de zakelijke rechten, niet voor de vestiging ervan.

### ***Voorwaarden***

Om te genieten van de vrijstelling in de personenbelasting moet de overdracht van erfpacht of opstal aan enkele voorwaarden voldoen.

Zo mag men het recht pas overdragen ten vroegste 5 jaar na de datum van de authentieke akte van vestiging of verkrijging van het recht.

De woning is ten minste 12 maanden de eigen woning geweest. Tussen de periode van ten minste 12 maanden en de maand van vervreemding mag wel een periode van maximaal 6 maanden liggen, gedurende dewelke de woning niet in gebruik is genomen.

Ook indien het recht toebehoort aan al dan niet ontvoogde minderjarigen, ingeval een gerechtelijke instantie daartoe machtiging heeft gegeven of aan personen aan wie een bewindvoerder is toegevoegd krachtens een bijzondere machtiging van de vrederechter, kan men van de vrijstelling genieten.

Tot slot geldt de vrijstelling ook in geval van onteigeningen of overdrachten in der minne van onroerende goederen ten algemeren nutte. Deze overdrachten moeten aan de registratieformaliteit zijn onderworpen.

### ***Inwerkingtreding***

De vrijstelling is van toepassing sinds aanslagjaar 2020.

Contacteer aternio legal indien u advies wenst inzake het gebruik van erfpacht en opstal.



Sophie Claeys *senior manager legal*  
s.claeys@atern.io

Check [atern.io/nieuws](https://atern.io/nieuws) voor  
meer finance, tax en legal  
nieuws.

aternio