



Schenking van onroerende goederen — Vlaamse gunstregimes

nieuws
legal, particulieren,

14 december 2015

In een eerdere bijdrage gingen we al in op de verlaging van de schenkbelasting voor onroerende goederen. De ingrijpende wijzigingen in de regelgeving maken van de schenking van onroerende goederen opnieuw een nuttig instrument in het wapenarsenaal van de estate planner.

Naast deze wijziging heeft de wetgever echter nog een aantal specifieke gunstregimes ingevoerd. Deze gunstregimes moeten de schenking van (specifieke soorten van) onroerende goederen stimuleren.

Schenking van een bouwgrond

Sedert begin 2003 bestaat er in Vlaanderen een gunsttarief voor schenkingen van bouwgronden. Met dit verlaagd tarief wou de Vlaamse regering de ongebruikte bouwkavels in Vlaanderen in het economisch verkeer brengen. Deze gunstregeling werd ondertussen verlengd tot 31 december 2019.

Schenkingen van bouwgronden voor verkrijgingen in de rechte lijn en tussen partners worden, net zoals schenkingen van onroerende goederen, anders belast naargelang de graad van verwantschap tussen de schenker en de begiftigde(n). Er zijn immers verschillende tarieven voor verkrijgingen in de rechte lijn en tussen partners, voor verkrijgingen tussen broers en zussen, voor verkrijgingen tussen neven en nichten en ooms en tantes, en tot slot, voor verkrijgingen tussen alle andere personen.

Om recht te hebben op het verlaagd schenkingstarief voor schenkingen van bouwgronden moet er aan een aantal voorwaarden voldaan worden.

Uiteraard moet de schenking een perceel grond tot voorwerp hebben dat volgens het gewestplan bestemd is voor woningbouw, en gelegen is in het Vlaamse Gewest. Bovendien moet een verklaring in de schenkingsakte worden opgenomen dat het perceel grond geschikt is voor woningbouw. Daarnaast moet de begiftigde zich ertoe verbinden om binnen vijf jaar vanaf de datum van de akte zijn hoofdverblijfplaats te vestigen op het adres van het verkregen

goed. De administratie heeft trouwens bevestigd dat het perceel grond niet uitsluitend bestemd moet zijn voor woningbouw. Een perceel dat stedenbouwkundig voor gemengde bebouwing in aanmerking komt, kan bijgevolg ook genieten van het gunstregime.

De beoordeling van de bestemming van een perceel grond als bouwgrond gebeurt op basis van de aan het perceel grond gegeven bestemming in het gewestplan. De belastingplichtige heeft echter steeds de mogelijkheid om aan de hand van een nog geldige bouwvergunning te bewijzen dat op een bepaald perceel grond wel een woning mag worden opgericht. Mocht er reeds een gebouw op het betrokken perceel grond staan, of mochten de werken reeds aangevangen zijn, dan zal de verhouding van de waarde van de bouwwerken ten opzichte van de waarde van de grond determinerend zijn voor het al dan niet toepasbaar zijn van het verlaagd tarief.

Verder dient de rechtshandeling een schenking onder de levenden te zijn. In theorie komen alle schenkingsvormen in aanmerking. In de praktijk zal de schenking bij authentiek akte de enige rechtsgeldige mogelijkheid zijn. De schenking hoeft evenmin de volle eigendom tot voorwerp te hebben.

Schenking van gebouwen onderworpen aan energetische renovatie

Deze schenkingen hebben gebouwen tot voorwerp die weinig energie-efficiënt zijn. Met deze regelgeving wenst de Vlaamse overheid immers investeringen in energiezuinige woningen aan te moedigen. Via een lichte verlaging van de schenkbelasting kunnen deze gebouwen goedkoper geschonken worden op voorwaarde dat de begiftigde een aantal engagementen op zich neemt.

Zo dient hij onder meer binnen de vijf jaar te rekenen vanaf de datum van de schenkingsakte energiezuinige verbouwingswerken te laten verrichten voor een minimumbedrag van 10.000 EUR. Niet alle werken komen echter in aanmerking. De aannemer moet immers attesteren dat de werken betrekking hebben op het aanbrengen van bepaalde dak- of zolderisolatie, spouwisolatie, isolatie aan de buitenzijde van een buitenmuur, nieuwe beglazing, vloerisolatie, thermische zonnecollectoren, warmtepompen en/of energiezuinige verlichting.

Schenking van onroerend goederen in het kader van een Brownfieldproject

Er wordt een vrijstelling van schenkbelasting toegekend voor de schenking van onroerende goederen, voor zover die schenking plaatsvindt met het oog op de realisatie van een Brownfieldproject. Een Brownfield wordt omschreven als *“een geheel van verwaarloosde of onderbenutte gronden die zodanig zijn aangetast, dat zij kennelijk slechts gebruikt of opnieuw gebruikt kunnen worden door middel van structurele maatregelen.”*

Een Brownfieldproject is *“een geheel van structurele maatregelen dat via de herontwikkeling van een Brownfield leidt tot realisaties op economisch, sociaal en milieuvlak.”* De vrijstelling kan slechts bekomen worden indien bij de akte een attest wordt toegevoegd waarin enerzijds

bevestiging wordt gegeven dat de overdracht plaats vindt met het oog op de realisatie van een Brownfieldproject, en dat anderzijds de onroerende goederen waarvoor de vrijstelling wordt gevraagd, deel uitmaken van de dat Brownfieldproject.

Cedric Claes

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

aternio