



Schenking van onroerende goederen in Vlaanderen

*nieuws
legal, particulieren,*

10 december 2015

Sinds jaar en dag zijn de tarieven voor een schenking van onroerende goederen in Vlaanderen, en bij uitbreiding in heel België, aan de hoge kant. De combinatie van de verschillende belastingschijven en de hoge tarieven maakten van zulke schenking een vrij dure operatie. Zelfs schenkingen van onroerende goederen in rechte lijn of tussen partners waren te duur. Bovendien is het niet mogelijk om gebruik te maken van de ontsnappingsroutes die bestaan voor schenkingen van roerende goederen.

Schenking van onroerende goederen na 1 juli 2015

De Vlaamse decreetgever heeft recent ook ingezien dat een wijziging van de regelgeving aan de orde was. Door een verlaging van de schenkbelasting op onroerende goederen hoopt ze de circulatie van onroerende goederen in het economisch verkeer te stimuleren. Op die manier wil ze onder meer jonge koppels gemakkelijker aan een betaalbare woning helpen.

De aanpassing van de wetgeving is vrij ingrijpend. Zo werden de verschillende belastingtarieven verlaagd en werden er een aantal belastingschijven afgeschaft. Daarnaast heeft de Vlaamse overheid ook gesleuteld aan de verschillende categorieën van begiftigden. Voortaan gelden er immers nog verschillende belastingtarieven voor schenkingen van onroerende goederen aan kinderen en partners enerzijds, en voor schenkingen van onroerende goederen aan alle andere personen. Onder de noemer “partner” worden echtgenoten, wettelijke samenwonende partners en onder bepaalde voorwaarden, ook feitelijk samenwonende partner verstaan.

De combinatie van deze wijzigingen leidt in de praktijk tot een gevoelige verlaging van de schenkbelasting, en dit zowel ten aanzien van kinderen en partners als ten aanzien van de andere categorieën van begiftigden. Hierdoor komt een schenking van onroerende goederen terug in aanmerking als een instrument van vermogensplanning. Uiteraard dient men nog steeds rekening te houden met de driejaarsregel van het progressievoorbehoud. Ook een schenking van onroerende goederen in combinatie met een burgerlijke maatschap wordt als gevolg van deze wetwijziging een pak interessanter als planningstechniek.

Gunstregimes

Naast de grondige wijziging van de regelgeving die van toepassing is op een schenking van onroerende goederen, heeft de Vlaamse overheid ook een aantal specifieke gunstregimes in het leven geroepen. De bestaande gunstregeling voor de schenking van een bouwgrond die sinds 2003 in voege is, wordt verlengd tot 31 december 2019. Daarnaast zijn er ook speciale tarieven voor schenkingen van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie en voor gebouwen met een conformiteitsattest die verhuurd worden. Tot slot is heeft de Vlaamse decreetgever ook een speciale regeling uitgewerkt voor de schenking van onroerende goederen in het kader van een Brownfieldproject.

Conclusie

We kunnen rustig stellen dat de nieuwe regelgeving zeker toe te juichen valt. De mogelijkheden om een goede, gedegen en fiscaal interessante successieplanning met onroerende goederen uit te werken wordt een pak uitgebreid.

In een volgende bijdrage worden de specifieke gunstregimes belicht.

Cedric Claes

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

aternio