

# VASTGOED SCHENKEN KAN NU OOK AAN 3%

## NIEUWE MOGELIJKHEDEN INZAKE SUCCESSIEPLANNING IN HET VLAAMS GEWEST

In rechte lijn loopt de erfbelasting op tot 27% in de hoogste schijven, maar wie zich verstandig organiseert en tijdig aan planning doet, kan zijn/haar erfgenamen een heuse financiële kater besparen.

De rechtstreekse overdracht van privé-vastgoed aan de volgende generatie was in het verleden een dure aangelegenheid ingevolge de hoge schenkingsrechten. Daar is nu sinds 1 juli 2015 verandering in gekomen. Het Vlaams Gewest heeft nieuwe en fors verlaagde tarieven op schenking van onroerend goed ingevoerd, nl.:

Schenkingsrechten in rechte lijn of tussen echtgenoten en samenwonenden		
Schijven (€)	Tarief	Met Korting
0-150.000	3%	
150.000 - 250.000	9%	6%
250.000 - 450.000	18%	12%
+450.000	27%	18%

Tussen anderen		
Schijven (€)	Tarief	Met Korting
0-150.000	10%	9%
150.000 - 250.000	20%	17%
250.000 - 450.000	30%	24%
+450.000	40%	31%

Er is een bijkomende korting mogelijk indien de begiftigde overgaat tot energiebesparende investeringen.

### Voorbeeld

De impact van de nieuwe regeling kan het best geïllustreerd worden aan de hand van een voorbeeld.

Geert en Laurette, beiden 65 jaar, hebben een onroerend vermogen opgebouwd van 2.000.000 EUR, samengesteld als volgt:

Gezinswoning	800.000 EUR
Appartement 1 (A1)	600.000 EUR
Appartement 2 (A2)	600.000 EUR
	<hr/>
	2.000.000 EUR

Geert en Laurette zijn gehuwd zonder huwelijkscontract. Bijgevolg is het wettelijk stelsel van toepassing. Bij overlijden van één van beide echtgenoten, valt de helft van dit onroerend vermogen in de successie (nl. 1.000.000 EUR). De gezinswoning is vrijgesteld, maar enkel in hoofde van de langstlevende echtgenoot. Als Geert en Laurette 2 kinderen hebben, bedraagt de erfbelasting 101.880 EUR bij een eerste overlijden.

Indien op een later ogenblik de langstlevende echtgenoot komt te overlijden, valt de andere helft van dit onroerend vermogen (nl. opnieuw 1.000.000 EUR) in de successie van de langstlevende echtgenoot. Op dat moment zal er een erfbelasting verschuldigd zijn van ca. 174.000 EUR.

De totale erfbelasting op het onroerend patrimonium bedraagt dus **275.880 EUR**.

(Binnen dit bestek houden we geen rekening met de roerende waarden (aandelen, cash, etc.), gezien dit vermogen afzonderlijk getaxeerd wordt.)

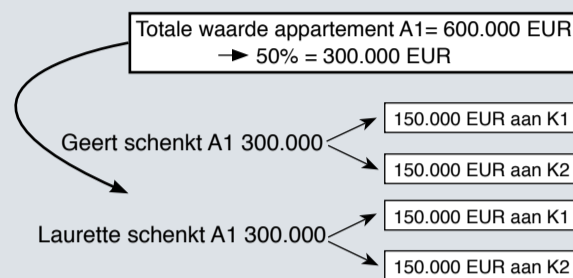
### Schenking

Door proactief te plannen actie kunnen Geert en Laurette de voormelde taxatie (ca. 275.880 EUR) in belangrijke mate milderen.

Geert en Laurette beslissen om de blote eigendom van één van de twee appartementen te schenken aan de kinderen.

De schenkbelasting wordt berekend op basis van de venale waarde van het appartement (A1) (d.i. de normale verkoopwaarde in volle eigendom), hier geraamd op 600.000 EUR. Gezien er 2 schenkers zijn, schenken zij elk 300.000 EUR. Bovendien zijn er 2 kinderen, bijgevolg

schenkt elke schenker 150.000 EUR aan elke begiftigde, zoals schematisch voorgesteld als volgt:



Hierdoor blijft de schenking binnen de laagste schijven van 3%. De totale schenkbelasting bedraagt **18.000 EUR**

→ Door deze schenking valt het appartement (A1) definitief buiten de successie. Indien de schenkers binnen de 3 jaar komen te overlijden, zal het appartement wel meegerekend worden om het tarief in de erfbelasting te bepalen (progressievoorbehoud).

### Resterende belastingdruk

Na schenking en na het verstrijken van de driejaarstermijn, wordt de belastbare basis in de erfbelasting gereduceerd aangezien het appartement (A1) definitief uit de successie valt.

Onderstaande tabel bevat een vergelijking van de belastingdruk in de beide scenario's (nl. met en zonder schenking):

	Zonder schenking	Mét schenking
Schenkbelasting	€0	€18.000
Erfbelasting 1ste overlijden	€101.880	€38.160
Erfbelasting 2de overlijden	€174.000	€93.000
TOTAAL	€275.880	€149.160
Besparing		€126.720

### Overzicht van de voornaamste planningstechnieken met onroerend goed in de praktijk

#### 1. Schenking om de drie jaar

Om het tarief van de schenkbelasting op onroerend goed te berekenen, wordt rekening gehouden met de waarde van alle onroerende schenkingen in de laatste drie jaar. Bijgevolg kan er in het kader van successieplanning om de drie jaar 150.000 EUR per begiftigde overgedragen worden aan 3%.

#### 2. Optimalisatie gezinswoning

De gezinswoning is vrijgesteld, maar enkel in hoofde van de langstlevende echtgenoot (of samenwonende partner). In de regel verkrijgen de kinderen bij overlijden van één ouder de blote eigendom mits betaling van erfbelasting. Er kan een belastingbesparing gerealiseerd worden door bij huwelijkscontract of testament te voorzien dat de langstlevende de gezinswoning (naar keuze) in volle eigendom zal verkrijgen.

#### 3. Planning via vastgoedvennootschap

Een vastgoedvennootschap biedt flexibiliteit inzake successieplanning. De schenking van aandelen van een vastgoedvennootschap in rechte lijn is onderworpen aan het vlak tarief van 3% (ongeacht de waarde). Bovendien biedt de vastgoedvennootschap interessante mogelijkheden om controle- en inkomstenbehoud te organiseren en te structureren, na de overdracht van de aandelen aan de volgende generatie.



Ludo Lievens, Lievens & Co Consulting

### Opgepast voor fiscaal misbruik

Sinds 1 juni 2012 kan de fiscus bepaalde constructies kwalificeren als fiscaal misbruik. Dit betekent evenwel niet automatisch dat alle fiscaal voordelige constructies uit den boze zijn. De antimisbruikbepaling is enkel van toepassing op rechtshandelingen waarvan de fiscus kan aantonen dat hierdoor de bedoeling van de wetgever "gefrustreerd" wordt. De belastingplichtige kan steeds een tegenbewijs leveren door te wijzen op de niet-fiscale motieven voor de geviseerde rechtshandelingen.

### Conclusie

De verlaagde tarieven in de schenkbelasting openen nieuwe opportuniteiten inzake successieplanning. Indien de schenking gespreid is over meerdere schenkers en meerdere begiftigden, zijn er mogelijkheden om te schenken aan relatief lage tarieven van 3 en 9%, waarmee het tarief van 27% in de erfbelasting vermeden wordt.

In elk geval is successieplanning maatwerk dat een grondige analyse vergt in het kader van een globale financiële planning.

### Definities:

**Vruchtgebruik:** het recht om een goed te gebruiken alsof de vruchtgebruiker zelf de eigenaar is en de vruchten er van te genieten (d.i. voor onroerend goed: bewoning of in geval van verhuur, het recht op de huurinkomsten). Het voorbehoud van vruchtgebruik laat toe om reeds bij leven een deel van het vermogen over te dragen onder levenden, zonder dat de begiftigden de bevoegdheid verkrijgen om te beschikken over dit vermogen.

**Blote eigendom:** de eigendom van een goed dat bezwaard is met vruchtgebruik. De blote eigenaar wordt volle eigenaar wanneer het vruchtgebruik uitdooft.

**Erfbelasting:** de nieuwe term voor successierecht (sinds 1 januari 2015), nl. de belasting die verschuldigd is op de overgang van vermogen ten gevolge van overlijden. De tarieven zijn progressief en gaan tot 27% op de schijf vanaf 250.000 EUR.

**Schenkbelasting:** de nieuwe term voor schenkingsrecht (sinds 1 januari 2015), nl. de belasting die verschuldigd is op de overgang van vermogen "om niet"; voor schenking van onroerend goed gelden progressieve tarieven.