

Nieuwe, verlaagde tarieven voor de schenking van onroerende goederen

FAQ

Inhoud

Algemeen	3
Wat is de doelstelling?	3
Vanaf wanneer treedt de nieuwe regeling in werking?	3
Welke zijn de nieuwe tarieven voor de schenking van onroerende goederen?	3
Blijft het bijzonder verlaagd tarief voor schenkingen van bouwgronden bestaan?	4
Wat is het bijzonder verlaagd tarief voor schenkingen van bouwgronden?	4
Welke zijn de reeds bestaande bijzonder verlaagde tarieven voor schenkingen van bouwgronden?	4
Moet men bij de schenking van een bouwgrond kiezen voor het bijzonder verlaagde tarief voor schenkingen van bouwgronden, of mag men ook kiezen voor de nieuwe, verlaagde tarieven voor schenkingen van onroerende goederen in het algemeen?	6
Abattement gehandicapt persoon of gehandicapt kind	7
Verlaagd tarief voor schenkingen van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie of van gebouwen met conformiteitsattest die verhuurd worden	8
Waarom een verlaagd tarief voor schenkingen van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie of van gebouwen met conformiteitsattest die verhuurd worden?	8
Welke zijn de verlaagde tarieven voor schenkingen van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie of van gebouwen met conformiteitsattest die verhuurd worden?	8
Hoe kan ik het verlaagde tarief bekomen voor schenkingen van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie of van gebouwen met conformiteitsattest die verhuurd worden?	9
Aan welke voorwaarden moet voldaan zijn om te genieten van het verlaagde tarief voor schenkingen van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie of van gebouwen met conformiteitsattest die verhuurd worden?	9
Moeten de renovatiewerken worden uitgevoerd door een geregistreerde aannemer?	10

Hoe en waar moet het verlaagde tarief voor schenkingen van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie of van gebouwen met conformiteitsattest die verhuurd worden, aangevraagd worden?	10
Wat als de huurovereenkomst vroegtijdig wordt stopgezet?	11
Moet de huurovereenkomst afgesloten zijn door de begiftigde?.....	11
Wat is een 'conformiteitsattest'?	11
Behoud ik de vermindering voor kinderlast als ik eveneens een teruggave vraag in het kader van het verlaagde tarief voor schenkingen van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie of van gebouwen met conformiteitsattest die verhuurd worden?	11
Welke werken zijn opgenomen in het Energiebesluit en komen in aanmerking voor de teruggave voor energetische renovatie?.....	11
Wordt er ook een verlaagd tarief toegepast voor de schenking van een gebouw aan een openbare instelling?	12
Wordt er ook een verlaagd tarief toegepast voor de schenking van de blote eigendom van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie of van gebouwen met conformiteitsattest die verhuurd worden?	12

Algemeen

Wat is de doelstelling?

Met deze nieuwe regelgeving zet de Vlaamse Regering in op **vereenvoudiging** en **vergroening**. Dit gebeurt onder meer door:

- het verminderen van het aantal schijven
- het invoeren van slechts twee tariefcategorieën
- het verlagen van de tarieven
- het stimuleren van een energievriendelijke renovatie van het woningenbestand en de private huurmarkt in Vlaanderen.

Vanaf wanneer treedt de nieuwe regeling in werking?

De nieuwe tarieven voor de schenking van onroerende goederen zijn van toepassing op alle akten verleden vanaf 1 juli 2015.

Welke zijn de nieuwe tarieven voor de schenking van onroerende goederen?

TABEL I			
verkrijging in rechte lijn en tussen partners			
gedeelte van de schenking		tarief, toepasseljk op het overeenstemmende gedeelte in kolom A, in %	totaalbedrag van de belasting over de voorgaande gedeelten, in euro
A schijf in euro			
Vanaf	tot en met		
0,01	150.000	3	-
150.000,01	250.000	9	4500
250.000,01	450.000	18	13.500
450.000,01		27	49.500
TABEL II			
tarief tussen alle andere personen			
gedeelte van de schenking		tarief, toepasseljk op het overeenstemmende gedeelte in kolom A, in %	totaalbedrag van de belasting over de voorgaande gedeelten, in euro
A schijf in euro			
Vanaf	tot en met		
0,01	150.000	10	-
150.000,01	250.000	20	15.000
250.000,01	450.000	30	35.000
450.000,01		40	95.000

Blijft het bijzonder verlaagd tarief voor schenkingen van bouwgronden bestaan?

Ja, het bijzonder verlaagd tarief voor schenkingen van bouwgronden in het Vlaamse Gewest die bestemd zijn voor woningbouw blijft ongewijzigd bestaan tot de voorziene einddatum, namelijk tot en met 31 december 2019.

Wat is het bijzonder verlaagd tarief voor schenkingen van bouwgronden?

Het bijzonder verlaagd tarief voor schenkingen van bouwgronden is een gunstregime dat alleen toegekend wordt als één of meerdere begiftigde(n) zich ertoe verbinden om de hoofdverblijfplaats op het adres van de verkregen bouwgrond te vestigen binnen de vijf jaar te rekenen vanaf de schenkingsakte.

Er wordt een gunsttarief toegekend op een heffingsgrondslag tot maximaal 150.000 euro:

- in rechte lijn en tussen partners wordt het normale tarief verlaagd met 2%;
- voor alle andere personen bedraagt het tarief 10%.

Afhankelijk van de graad van verwantschap en de waarde van de bouwgrond, zal of het bijzonder verlaagd tarief voor de schenking van bouwgronden of het bijzonder verlaagd tarief voor de schenkingen van onroerende goederen het meest voordelig zijn.

Welke zijn de reeds bestaande bijzonder verlaagde tarieven voor schenkingen van bouwgronden?

De schenking van bouwgronden in het Vlaams Gewest (officieel: schenkingen van een perceel grond dat volgens de stedenbouwkundige voorschriften bestemd is voor woningbouw), kan aan een bijzonder verlaagd tarief worden belast als de akte van schenking verleden wordt voor 31 december 2019. Het toepasselijke tarief is afhankelijk van de graad van verwantschap en kan u terugvinden in de onderstaande tabellen.

TABEL I			
tarief in rechte lijn en tussen partners			
gedeelte van de schenking			
A schijf in euro		tarief, toepasselijk op het overeenstemmende gedeelte in kolom A, in %	totaalbedrag van de belasting over de voorgaande gedeelten, in euro
Vanaf	tot en met		
0,01	12.500	1	-
12.500,01	25.000	2	125
25.000,01	50.000	3	375
50.000,01	100.000	5	1.125
100.000,01	150.000	8	3.625
150.000,01	200.000	14	7.625
200.000,01	250.000	18	14.625
250.000,01	500.000	24	23.625
500.000,01		30	83.625

TABEL II			
tarief tussen broers en zussen			
gedeelte van de schenking			
A schijf in euro		tarief, toepasselijk op het overeenstemmende gedeelte in kolom A, in %	totaalbedrag van de belasting over de voorgaande gedeelten, in euro
Vanaf	tot en met		
0,01	150.000	10	-
150.000,01	175.000	50	15.000
175.000,01		65	27.500

TABEL III			
tarief tussen ooms, tantes, neven en nichten			
gedeelte van de schenking			
A schijf in euro		tarief, toepasselijk op het overeenstemmende gedeelte in kolom A, in %	totaalbedrag van de belasting over de voorgaande gedeelten, in euro
Vanaf	tot en met		
0,01	150.000	10	-
150.000,01	175.000	55	15.000
175.000,01		70	28.750

TABEL IV			
tarief tussen alle andere personen			
gedeelte van de schenking		tarief, toepasselijk op het overeenstemmende gedeelte in kolom A, in %	totaalbedrag van de belasting over de voorgaande gedeelten, in euro
A schijf in euro			
Vanaf	tot en met		
0,01	150.000	10	-
150.000,01	175.000	65	15.000
175.000,01		80	31.250

Dit bijzonder tarief wordt maar voorlopig toegekend. Om dit gunstregime te behouden, geldt er een bouwverplichting. De begiftigden, of minstens een van hen, moeten binnen de vijf jaar na de schenkingsakte hun hoofdverblijfplaats vestigen op het adres van de verkregen bouwgrond.

Moet men bij de schenking van een bouwgrond kiezen voor het bijzonder verlaagde tarief voor schenkingen van bouwgronden, of mag men ook kiezen voor de nieuwe, verlaagde tarieven voor schenkingen van onroerende goederen in het algemeen?

Het staat de begiftigde vrij te kiezen welke van deze tarieven hij wenst toe te passen.

Om van het gunstregime voor bouwgronden te genieten moet in de akte van schenking expliciet worden vermeld:

- dat het perceel grond volgens de stedenbouwkundige voorschriften bestemd is voor woningbouw.
- dat de begiftigden of één van hen zich ertoe verbinden om binnen de vijf jaar te rekenen vanaf de datum van de akte hun/zijn hoofdverblijfplaats te vestigen op het adres van de verkregen bouwgrond.

Als die vermeldingen niet in de akte staan, wordt het algemeen verlaagd tarief van de schenkbelasting toegepast.

Abattement gehandicapt persoon of gehandicapt kind

Wordt er een abattement toegekend als de begiftigde een gehandicapt persoon of een gehandicapt kind is?

Ja, hetzelfde abattement dat nu is voorzien in de erfbelasting, als de erfopvolger een gehandicapt persoon of een gehandicapt kind is, wordt nu ook voorzien in de schenkbelasting.

Bij een verkrijging in de rechte lijn bedraagt deze vrijstelling van de belastbare grondslag 3.000 euro, vermenigvuldigd met een cijfer dat afhangt van de leeftijd van de begiftigde. Bij een verkrijging buiten de rechte lijn bedraagt deze vrijstelling 1.000 euro, vermenigvuldigd met hetzelfde cijfer dat varieert volgens de leeftijd van de gehandicapte begiftigde.

Dit abattement wordt enkel toegekend in geval van onroerende schenkingen.

Dit abattement is wel eenmalig tussen een zelfde schenker en een zelfde begiftigde.

Verlaagd tarief voor schenkingen van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie of van gebouwen met conformiteitsattest die verhuurd worden

Waarom een verlaagd tarief voor schenkingen van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie of van gebouwen met conformiteitsattest die verhuurd worden?

Met deze nieuwe regelgeving voert de Vlaamse Regering een maatregel in die een bijkomende stimulans kan vormen op weg naar een energievriendelijke renovatie van het woningenbestand in Vlaanderen. Met het verschil in rechten tussen het gewone tarief en het verlaagde tarief kan (een deel van) de renovatiekost gerecupereerd worden.

Om het aanbod op de private huurmarkt te versterken met kwaliteitsvolle woningen, kunnen begiftigden die een conformiteitsattest voorleggen van hetzelfde verlaagde tarief genieten, als ze bereid zijn een huurcontract met een minimumduur van negen jaar af te sluiten.

Welke zijn de verlaagde tarieven voor schenkingen van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie of van gebouwen met conformiteitsattest die verhuurd worden?

TABEL I			
verkrijging in rechte lijn en tussen partners			
gedeelte van de schenking		tarief, toepasselijk op het overeenstemmende gedeelte in kolom A, in %	totaalbedrag van de belasting over de voorgaande gedeelten, in euro
A schijf in euro			
vanaf	tot en met		
0,01	150.000	3	-
150.000,01	250.000	6	4500
250.000,01	450.000	12	10.500
450.000,01		18	34.500

TABEL II			
verkrijging tussen alle andere personen			
gedeelte van de schenking		tarief, toepasselijk op het overeenstemmende gedeelte in kolom A, in %	totaalbedrag van de belasting over de voorgaande gedeelten, in euro
A schijf in euro			
vanaf	tot en met		
0,01	150.000	9	-
150.000,01	250.000	17	13.500
250.000,01	450.000	24	30.500
450.000,01		31	78.500

Hoe kan ik het verlaagde tarief bekomen voor schenkingen van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie of van gebouwen met conformiteitsattest die verhuurd worden?

Het verlaagde tarief voor schenkingen van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie of van gebouwen met conformiteitsattest die verhuurd worden, wordt bekomen door middel van een teruggave.

Bij de registratie van de akte zal het gewone tarief van de schenkbelasting voor onroerende goederen worden geheven. Als aan de voorwaarden van het verlaagde tarief wordt voldaan, wordt het verschil tussen het eerder geheven gewone tarief en het verlaagde tarief terugbetaald.

Aan welke voorwaarden moet voldaan zijn om te genieten van het verlaagde tarief voor schenkingen van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie of van gebouwen met conformiteitsattest die verhuurd worden?

Voor onroerende goederen, gelegen in het Vlaamse Gewest, kunnen deze verlaagde tarieven gevraagd worden door middel van een teruggave als aan volgende voorwaarden voldaan is:

a) voor de energetische renovatie

1° de begiftigden, een van hen, of de schenker die zich het vruchtgebruik heeft voorbehouden, moet binnen vijf jaar vanaf de datum van de akte van schenking renovatiewerken laten uitvoeren aan het geschonken goed voor een totaal bedrag van minstens 10.000 euro (exclusief BTW), zoals blijkt uit facturen uitgereikt door aannemers van werken;

2° de aannemer attesteert dat de facturen voor de renovatiewerken beantwoorden aan de omschrijvingen in het Energiebesluit.

Na deze periode van vijf jaar heb je nog 6 maanden tijd om de bewijsstukken in te dienen.

b) voor verhuurde gebouwen met conformiteitsattest

De begiftigden of één van hen moet, binnen een termijn van drie jaar een conformiteitsattest bekomen en een geregistreerde huurovereenkomst met een minimumduur van 9 jaar afsluiten.

Na deze periode van drie jaar heb je nog 6 maanden tijd om de bewijsstukken in te dienen.

De bewijsstukken moeten uiteraard betrekking hebben op het geschonken goed en allebei dateren van na de datum van de akte van schenking maar binnen een termijn van drie jaar (te rekenen vanaf de datum van de akte van schenking).

Moeten de renovatiewerken worden uitgevoerd door een geregistreerde aannemer?

Neen. Het begrip “geregistreerde aannemer” bestaat vandaag niet meer. Elke aannemer moet beschikken over een KBO-nummer en dat is voldoende. U moet dus alleen maar facturen voorleggen van de werken die door de aannemer zijn uitgevoerd. Om te kunnen genieten van het verlaagde tarief mag u de werken dus niet zelf uitvoeren.

Hoe en waar moet het verlaagde tarief voor schenkingen van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie of van gebouwen met conformiteitsattest die verhuurd worden, aangevraagd worden?

U moet een verzoekschrift tot teruggave indienen via een van volgende adressen:

- per brief: Vlaamse Belastingdienst – Registratiebelasting
Vaartstraat 16
9300 Aalst
- per mail: teruggavenregistratie@fb.vlaanderen.be

Hoe zit het met het progressievoorbehoud als ik tegelijk een goed schenk dat van het verlaagde tarief kan genieten en een ander goed waarop het normale tarief van toepassing is ?

Het goed waarop de teruggave betrekking heeft wordt geacht vóór het andere goed te zijn geschonken, zodat de teruggave zal worden berekend volgens de tarieven van de laagste schijven.

Wat als de huurovereenkomst vroegtijdig wordt stopgezet?

De begiftigden moeten de vroegtijdige beëindiging van de geregistreerde huurovereenkomst melden bij de Vlaamse Belastingdienst. De begiftigde beschikt dan over een periode van zes maanden om een nieuwe huurovereenkomst voor te leggen waardoor de vereiste periode van 9 jaar nog kan worden gehaald. Een nieuw conformiteitsattest (of het oude als de geldigheidsduur daarvan nog niet is verstreken), moet ook opnieuw voorgelegd worden.

Als de begiftigden geen effectieve verhuring van 9 jaar kunnen aantonen, zal het teruggegeven bedrag worden teruggevorderd.

Moet de huurovereenkomst afgesloten zijn door de begiftigde?

Neen, de huurovereenkomst moet niet noodzakelijk afgesloten zijn door de begiftigde. Als de schenker zich bvb. het vruchtgebruik heeft voorbehouden, voldoet een huurovereenkomst afgesloten door de schenker eveneens aan de voorwaarden voor teruggave.

Wat is een 'conformiteitsattest'?

Het is een attest dat verklaart dat de woning niet ongeschikt of onbewoonbaar is, en dat ze voldoet aan de minimaal vereiste kwaliteitsnormen. Het attest moet aangevraagd worden bij de gemeente.

Behoud ik de vermindering voor kinderlast als ik eveneens een teruggave vraag in het kader van het verlaagde tarief voor schenkingen van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie of van gebouwen met conformiteitsattest die verhuurd worden?

De bestaande vermindering voor een begiftigde met kinderlast blijft behouden, ook als deze teruggave vraagt van de schenkbelasting op basis van het verlaagde tarief voor schenkingen van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie of van gebouwen met conformiteitsattest die verhuurd worden.

Welke werken zijn opgenomen in het Energiebesluit en komen in aanmerking voor de teruggave voor energetische renovatie?

De werken die zijn opgenomen in het Energiebesluit vindt u terug in de artikels [6.4.1/1](#), [6.4.1/1/1](#), [6.4.1/1/2](#) en [6.4.1/5, §1](#).

Wordt er ook een verlaagd tarief toegepast voor de schenking van een gebouw aan een openbare instelling?

Ja, als de schenking voldoet aan de voorwaarden voor het verlaagde tarief voor gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie of van gebouwen met conformiteitsattest die verhuurd worden, zal door middel van een teruggave een verlaagd tarief worden toegepast van 3% i.p.v. 5.5%.

Wordt er ook een verlaagd tarief toegepast voor de schenking van de blote eigendom van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie of van gebouwen met conformiteitsattest die verhuurd worden?

Ja, om te genieten van het verlaagde tarief voor schenkingen van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie of van gebouwen met conformiteitsattest die verhuurd worden, is het niet noodzakelijk dat de volle eigendom van het onroerend goed wordt geschonken. Ook op de schenking van de blote eigendom wordt dit verlaagde tarief toegepast.

Als de blote eigendom van een goed wordt geschonken en de schenker behoudt zich het vruchtgebruik voor, is de schenkbelasting hoe dan ook verschuldigd op de waarde van de volle eigendom van het geschonken goed.