

Schenken van onroerend goed of opzetten van een gesplitste aankoop: impact op de fiscale voordelen van de kinderen

In het kader van een vermogensplanning wordt regelmatig geadviseerd om onroerende goederen te schenken aan de kinderen of om met de kinderen een zgn. gesplitste aankoop op te zetten (waarbij de kinderen de blote eigendom van een aan te kopen pand verwerven).
 Hou er echter rekening mee dat een dergelijke schenking of aankoop een impact kan hebben op de fiscale voordelen die de kinderen genieten bij de aankoop of bouw hun eigen woning, afhankelijk van het regime waaronder zij vallen.

Toelichting bij de maatregel

Het kind heeft voor zijn woning een lening lopen in het kader van de woonbonus (lening voor 2020)

De kapitaalaflossingen en interesten van een hypothecaire lening voor de enige woning, alsook de premies van een eventuele schuldaldoverzekering, geven recht recht op een belastingvermindering.

De korf die recht geeft op dit voordeel bestaat uit:

- Een basisbedrag van € 2.280 (lening afgesloten vóór 1/1/2015) of € 1.520 (lening afgesloten vanaf 2015 t.e.m. 2019);
- Een verhoging van € 760 tijdens de eerste 10 jaar van de lening;
- Een extra verhoging van € 80 als men op 1 januari volgend op de datum van de lening, minstens 3 kinderen ten laste heeft.

De belastingvermindering is gelijk aan het marginaal tarief in de personenbelasting, met een minimum van 30% (lening afgesloten vóór 1/1/2015), dan wel een tarief van 40% (lening afgesloten vanaf 2015 t.e.m. 2019).

Het kind maakt gebruik of wenst later gebruik te maken van de verlaagde registratierechten van 3% of 1%

Het basistarief in het verkooprecht bedraagt 12%. Dit tarief wordt verlaagd tot 3% wanneer het gaat om de aankoop van een woning waarin de koper zijn hoofdverblijfplaats zal vestigen.

Het tarief wordt verder verlaagd naar 1% wanneer de koper er zich toe verbindt om (i) een ingrijpende energetische renovatie, (ii) een gedeeltelijke herbouw of (iii) een herbouw uit te voeren en binnen de 6 jaar een EPB-aangifte laat indienen waaruit blijkt dat de uitgevoerde werken voldoen aan de wettelijke vereisten.

Om van de verlaagde tarieven gebruik te kunnen maken mag er geen 'verhinderend bezit' van een andere woning of bouwgrond zijn.

Het kind maakt gebruik of wenst later gebruik te maken van het verlaagd BTW-tarief van 6% bij sloop en herbouw

Het optrekken van een nieuwbouwwoning is in principe onderworpen aan een BTW-tarief van 21%. Gaat het echter om de afbraak van een bestaand gebouw en de oprichting van een woning ('afbraak en herbouw'), dan wordt het BTW-tarief onder bepaalde voorwaarden verlaagd naar 6%.

Deze maatregel bestaat in twee vormen:

- Er is de **tijdelijke** verlaging naar van 6% BTW die van toepassing is sinds 2021 en loopt tot 31/12/2023.
- Daarnaast is er de **permanente** verlaging naar 6% BTW bij sloop- en heropbouw, die van toepassing is op het grondgebied van 32 centrumsteden.

Impact van een schenking of gesplitste aankoop

Wordt het betrokken kind door een schenking of gesplitste aankoop **blote eigenaar** van een andere woning dan zijn eigen woning, dan behoudt hij de woonbonus (zowel het basisbedrag als de verhogingen).

Wordt het betrokken kind door een schenking echter **volle (mede-) eigenaar** van een andere woning dan zijn eigen woning, dan behoudt hij het basisbedrag, maar **verliest hij wel de verhogingen**.

Gaat het echter om de schenking (in volle eigendom) van een ander onroerend goed dan een woning (handelspand, garage, bouwgrond,...), dan behoudt het kind wel de verhogingen.

| | |
|---|---|
| Het kind heeft nog geen eigen woning gekocht | Het kind heeft reeds een eigen woning gekocht met toepassing van het verlaagde verkooprecht van 3% of 1% |
| Bij de latere aankoop van de eigen woning kan het kind het verlaagde verkooprecht van 3% of 1% toepassen, ook al bezit hij reeds de blote eigendom van een andere woning ingevolge schenking of een gesplitste aankoop. | De verwerving van een ander onroerend goed vormt geen belemmering voor het behoud van het verlaagd tarief. |
| Enkel het bezit van de volle eigendom (100%) van een andere woning of bouwgrond belet de toepassing van het verlaagd tarief. Het bezit van een ander onroerend goed dan een woning of bouwgrond (handelspand, garage,...), vormt geen belemmering. | |

| | | |
|---|--|---|
| Het kind maakt gebruik van de tijdelijke verlaging van de BTW tot 6% bij sloop en herbouw (tot 31/12/2023) | | Het kind maakt gebruik van de permanente verlaging van de BTW tot 6% bij sloop en herbouw (in één van 32 centrumsteden) |
| Het kind moet de woning nog betrekken | Het kind betreft reeds de woning | |
| Op het moment van de eerste ingebruikname of inbezitneming moet de herbouwde woning de 'enige woning' van het kind zijn. Het bezit van een andere woning, zelfs in blote eigendom, door een schenking of gesplitste aankoop belet de toepassing van het BTW-tarief van 6%. | De herbouwde woning moet tot 31 december van het vijfde jaar volgend op het jaar van eerste ingebruikname of inbezitneming de 'enige woning' blijven. Door de schenking van een andere woning (zelfs in blote eigendom) of een gesplitste aankoop gaat het 6%-tarief verloren. Het BTW-voordeel van 15% (21% - 6%) moet pro rata aan de Staat worden teruggestort, in functie van de reeds verstreken jaren (voor 1/5 ^e , 2/5 ^e ,...). | De herbouwde woning moet niet de enige woning van het kind zijn. |
| Het bezit van een ander onroerend goed dan een woning (handelspand, garage, bouwgrond,...), vormt geen belemmering. | De verkrijging van een niet-woning (handelspand, garage, bouwgrond,...), vormt geen belemmering. | De verkrijging van een andere woning door een schenking of gesplitste aankoop belet de toepassing of het behoud van het BTW-tarief van 6% dus niet. |