



CapitalatWork Foyer Group

Gesplitste aankoop is niet altijd nodig

Ouders die een vastgoedinvestering doen, maken vaak gebruik van de techniek van de 'gesplitste aankoop'. Door de verlaging van de onroerende schenkbelasting in Vlaanderen is er op vandaag een alternatief.

Gesplitst aankopen

Door de techniek van de gesplitste aankoop kunnen ouders een nieuw onroerend goed aankopen zonder nadelige gevolgen op het gebied van erfbelasting (successierechten). Wie samen met de kinderen bijvoorbeeld een appartement aankoopt, beoogt een dubbel voordeel: door het vruchtgebruik te kopen kunnen de ouders levenslang over het onroerend goed beschikken als vruchtgebruiker. Men heeft het recht om het pand te bewonen of te verhuren. De huurinkomsten komen dan toe aan de ouders als 'vruchten' van het appartement.

De eigendom wordt op die manier gesplitst aangekocht. Terwijl de ouders het vruchtgebruik kopen, kopen de kinderen de naakte eigendom. Bij overlijden van de ouders is het appartement reeds eigendom van de kinderen en is het bijgevolg niet meer onderhevig aan successierechten. Enkel het vruchtgebruik van de ouders dooft uit, zonder erfbelasting.

Indien de kinderen niet over voldoende vermogen beschikken om de naakte eigendom aan te kopen, gaat aan deze aankoop een schenking vooraf waarbij het bedrag dat de kinderen betalen voor de naakte eigendom via een bankgift of notariële schenking door de ouders overgemaakt wordt aan de kinderen.

De notaris bepaalt de verdeling vruchtgebruik/naakte eigendom op basis van vaststaande tabellen overeenkomstig de leeftijd van de ouders en de huurwaarde van het pand. Sedert de invoering van een verstrengde anti-misbruikbepaling is de nodige omzichtigheid geboden:

- De gesplitste aankoop kan belastingneutraal verlopen indien de voorafgaande schenking geregistreerd wordt tegen het schenkingstarief van 3% (in rechte lijn).
- Ofwel moeten de kinderen aantonen dat

ze de vrije wilsbeschikking hadden over de geldsom en dat er bijgevolg geen eenheid van opzet is tussen de schenking en de aankoop.

De eerste piste heeft als voordeel dat er zekerheid geboden wordt, niet alleen omtrent de misbruikbepaling maar door de registratie (3%) vervalt ook de 'driejarige periode'. Ook bij een overlijden van de ouder(s) binnen de 3 jaar na die schenking zal de gift successievrij zijn.

De alternatieve piste is dan weer goedkoper (geen 3%) maar impliceert een dubbele onzekerheid. Zullen de schenkers de 3 jaar overleven en zullen de kinderen de fiscus kunnen overtuigen dat ze de vrije beschikking hadden over de gelden?

Een voorbeeld

Een echtpaar van 60 jaar met 2 kinderen wenst een penthouse te kopen ter waarde van 600.000 euro. Volgens de tabellen bedraagt het vruchtgebruik 37,19%, de naakte eigendom 62,81%.

De ouders schenken 376.860 euro (62,81% van 600.000 euro) aan de kinderen via bankgift en betalen zelf hun vruchtgebruik. Bij de aankoopakte worden 10% registratierechten betaald.

Zonder de bankgift te registreren (3%) hebben ze enkel de 10% registratierechten betaald, maar blijft de onzekerheid aangaande de belastbaarheid bestaan. Bij overlijden van de ouder(s), hopelijk pas na ettelijke jaren, kan de fiscus fiscaal misbruik inroepen, indien ze niet overtuigd zijn van de 'vrije wilsbeschikking' van de kinderen!

Men kan ervoor opteren om op zeker te spelen, in het belang van hun kinderen.

Alternatieve opties

Door de recente verlaging van de schenkingsrechten kunnen de ouders opteren om de discussie over de gesplitste aankoop te vermijden. Ofwel vermijdt men de discussie door de voorafgaande bankgift hoe dan ook te registreren aan 3%.

Ofwel kan men op zeker spelen door gebruik te maken van de voordelige schenkingsrechten op vastgoed. De ouders kopen het pand zelf, in volle eigendom, om het daarna te schenken (met voorbehoud van vruchtgebruik) aan de kinderen. Dan betaalt men die 10% registratierechten op de aankoop, aangevuld met schenkingsrechten. Een onroerende schenking ten bedrage van 600.000 euro kost voor dit gezin slechts 3%. De eerste schijf (tot 150.000) wordt namelijk berekend per ouder (elk 300.000) en per kind (elk 150.000 van elke ouder).

De totale kostprijs ligt hier weliswaar iets hoger en na de schenking van vastgoed speelt steeds de 'driejarige periode'!

De verlaagde schenkbelasting biedt ook mogelijkheden voor ouders die reeds verworven vastgoed voordelig wensen over te dragen. Wie niet het fiscaal onderste uit de kan wenst te halen, kan gebruik maken van de aanvaardbare schenkingstarieven op onroerend goed.

Vincent Lambrecht,
Director Estate Planning CapitalatWork nv

www.capitalatwork.com

Manage your Future,
put your Capital at
Work

Voor meer informatie over **CapitalatWork** contacteer ons via Alexia Dubaere op het nummer 056/23 95 40 of via a.dubaere@capitalatwork.com

VERMOGENSBEHEER • VERMOGENSPANNING

capitalatwork
Wealth Management Foyer Group