

‘Miserietaks’ opnieuw verlaagd bij relatiebreuk?

Eric Spruyt, notaris-vennoot Berquin Notarissen cvba, Prof KU Leuven en Fiscale Hogeschool

April 2015

Wordt een onroerend goed verdeeld onder de mede-eigenaars, dan moet er in Vlaanderen op die verdeling 2,5% registratierechten betaald worden. In bepaalde gevallen is dat tarief nu echter opnieuw verlaagd.

Miserietaks in een notendop

Verdeelrecht: evenredig registratierecht van oorspronkelijk 1% dat geheven wordt op in België gelegen onroerende goederen met meerdere eigenaars wanneer deze (gedeeltelijk) verdeeld worden onder die mede-eigenaars ([art. 2.10.1.0.1 Vlaamse Codex Fiscaliteit, hierna VCF](#)).

Tarief: het Vlaams Gewest dat hiervoor bevoegd is, heeft sinds 1 augustus 2012 het tarief verhoogd van 1% naar 2,5% ([Vlaams Decreet van 13 juli 2012; B.S., 23 juli 2012](#)). Het verdeelrecht wordt geheven op de totale verkoopwaarde van het onroerend goed als na de verdeling de onverdeeltheid ophoudt te bestaan. Worden er slechts onverdeelde delen overgedragen, dus zonder dat de onverdeeltheid ophoudt na de overdracht, dan wordt het recht berekend op de verkoopwaarde van de overdragen delen ([art. 2.10.3.0.1, §2 VCF](#)).

Ook bij ‘relatiebreuk’: vandaar de naam ‘miserietaks’. Ook wanneer bijvoorbeeld bij een echtscheiding 1 van de partners de woning die ze samen gekocht hebben, ‘inkoopt’, moet hij op de waarde van de woning 2,5% registratierechten betalen. Wel heeft hij in sommige gevallen recht op een ‘abattement’, lees: een ‘korting’ van 50.000 EUR op het bedrag waarop de miserietaks berekend wordt. Dat bedrag wordt verhoogd met € 20.000 EUR per kind ten laste.

Wat is er veranderd?

2,5% blijft de regel. In principe blijft het verdeelrecht ook na 1 januari 2015 in het Vlaams Gewest gehandhaafd op 2,5% ([art. 2.10.4.0.1, eerste lid VCF](#)), toch in die gevallen waarin geen relatiebreuk aan de oorsprong van de verdeling van het onroerend goed ligt. Als bijvoorbeeld A, B en C van X een onroerend goed erven, elk voor 1/3 in onverdeeltheid en vervolgens uit onverdeeltheid treden, dan zal nog altijd 2,5% verschuldigd blijven.

Tarief van 1% bij relatiebreuk. In bepaalde gevallen wordt het verdeelrecht sinds 1 januari 2015 naar 1%

teruggebracht. Dat is het geval als de verdeling het gevolg is van:

- echtscheiding bij onderlinge toestemming (EOT)
- echtscheiding op grond van 'onherstelbare ontwrichting' of zgn. 'vechtscheiding' (EOO)

Ook bij de beëindiging van een wettelijke samenwoning geldt het tarief van 1% als de verdeling gebeurt binnen een jaar na de beëindiging en de betrokkenen op de dag van de beëindiging minstens een jaar ononderbroken met elkaar wettelijk samenwoonden.

Het verlaagd tarief van 1% geldt ongeacht het aantal onroerende goederen dat verdeeld wordt naar aanleiding van de relatiebreuk. Het moet ook niet om de gezinswoning gaan, ook elk ander onroerend goed (zoals bouwgrond, verhuurd appartement, professioneel pand,...) kan verdeeld worden tegen 1%.

In theorie bestaat ook het abbatement nog in de gevallen waarin de verdeling het gevolg is van een relatiebreuk die niet voldoet aan de voorwaarden voor het verlaagd tarief en waarvoor dus nog het tarief van 2,5% geldt. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als de verdeling werd vastgelegd in een EOT-akte die nog dateert van vóór 2015 en de echtscheiding pas definitief tot stand komt in 2015.

Sinds wanneer? De verdelingen binnen het kader van een relatiebreuk komen in de praktijk meestal meteen tot stand via notariële akte. De datum van de authentieke akte is dan bepalend. Situeert deze zich na 1 januari 2015, dan kan het verlaagd tarief genoten worden.

Opmerking: wenst u na het lezen van deze tekst meer concrete informatie? Jammer genoeg kan Berquin Notarissen cvba u niet via e-mail adviseren. U kunt eventueel wel telefonisch een afspraak maken met één van onze juristen of notarissen.