

Brussels abattement fors de hoogte in

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

Maart 2017

In het Belgisch Staatsblad van 29 december 2016 (ed. 3) werd de Brusselse Ordonnantie van 12 december 2016 'houdende het tweede deel van de fiscale hervorming' bekendgemaakt. Daaruit blijkt dat het Brussels Hoofdstedelijk voor de aankoop van een eerste woning het abattement flink opgetrokken heeft. Daardoor kan de koper een aanzienlijke besparing realiseren.

Context

De Brusselse verkooprechten zijn, krachtens het zogenaamde 'lokalisatie'-criterium, toepasselijk wanneer het gekochte onroerend goed in 1 van de 19 Brusselse gemeenten is gelegen. Anders dan in het Vlaams Gewest geldt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor het verkooprecht nog altijd een **basistarief van 12,5%** (art. 44 Br.W.Reg.). Dit recht wordt geheven op de prijs (vermeerderd met de fiscale lasten; art. 45 Br.W.Reg.), zonder dat evenwel de belastbare grondslag lager mag zijn dan de verkoopwaarde van het gekochte goed (art. 46 Br.W.Reg.). Dit relatief hoge tarief wordt in het Brussels Gewest al enkele jaren 'verzacht' via een zogenaamd '**abattement**' (art. 46bis Br.W.Reg.).

Dat is een bij wet vastgelegd **bedrag dat fictief van de belastbare grondslag mag afgetrokken worden**. Op deze verminderde heffingsgrondslag wordt vervolgens het tarief van 12,5% toegepast. Tot **vóór 1 januari 2017** bedroeg het **abattement** in principe **60.000 EUR**. Het werd echter verhoogd tot **75.000 EUR** als het gekochte goed gelegen was in een RVOHS, d.i. een 'ruimte voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de stadsvernieuwing'.

Verhoging van het abattement bij aankoop Brusselse woning

Sinds 1 januari 2017 (lees: voor alle aankopen die zogenaamde 'vaste datum' hebben verkregen na 31 december 2016, hetzij door registratie van de onderhandse koopovereenkomst, hetzij door de ondertekening van een notariële aankoopakte) zijn de spelregels inzake het abattement lichtjes gewijzigd.

Het bedrag van het abbattement is fundamenteel opgetrokken en wel tot **175.000 EUR**. De **belastingbesparing** die de kopende burger realiseert, bedraagt dus nu **21.875 EUR**. Voortaan geldt slechts dit ene bedrag. Er wordt dus niet langer een onderscheid gemaakt naargelang het gekochte goed al dan niet gelegen is in een RVOHS.

Begrenzing in verband met belastbare grondslag

Nieuw is wel dat de **belastbare grondslag** voor de koop **niet hoger** mag zijn **dan 500.000 EUR**. Anders gesteld: als de prijs (+ fiscale lasten) deze kaap overschrijdt, kan de koper niet van het abbattement genieten. In de praktijk moet men opletten. Niet alleen de prijs is immers bepalend. Er geldt naast de **prijs** ook minimale, subsidiaire heffingsgrondslag, d.i. de **verkoopwaarde van het onroerend goed**. Het kan dus gebeuren dat de verkoopprijs lager is dan 500.000 EUR, maar dat de ontvanger van registratie van oordeel is de koper een 'koopje' gedaan heeft en zelf de verkoopwaarde van het gekochte onroerend goed hoger inschat (bv. 600.000 EUR) aan de hand van de zogenaamde 'vergelijkingspunten' waarover de ontvangers van registratie beschikken. Wordt de verkoopwaarde door de ontvanger hoger ingeschat? Dan stuurt hij de koper een zogenaamd bericht van 'tekortschatting'. De koper moet dan niet alleen **12,5% verkooprechten bijbetalen op het verschil** tussen zijn koopprijs en de door de ontvanger vastgestelde verkoopwaarde, maar als dit verschil bepaalde grenzen overtreft, riskeert de koper bovendien een **fiscale boete**. Tegenwoordig komt daar in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bij dat wanneer als gevolg van een bericht van tekortschatting de verkoopwaarde boven de 500.000 EUR komt te liggen, de koper post factum het eventueel genoten abbattement komt te verliezen en de als gevolg van het ten onrechte genoten abbattement **minder betaalde kooprechten alsnog betaald** moeten worden aan de Brusselse schatkist!

Nieuwe bijkomende voorwaarde: afwezigheid van recht op belastingvermindering

Een belangrijke nieuwigheid rond het Brussels abbattement zit verscholen in de bepalingen inzake de inwerkingtreding van de Ordonnantie, meer bepaald in artikel 40, §1, 3de lid van de Ordonnantie van 12 december 2016. Het betreft een grammaticaal gedrocht van het betere soort. In deze haast onleesbare (en hierdoor onduidelijke) wetsbepaling zitten de **volgende principes** verborgen:

- Gedurende het aanslagjaar dat overeenstemt met het jaar van registratie van de aankoop die recht geeft op het abbattement, mag geen enkele van de kopers voldoen aan de voorwaarden om van een regionale belastingvermindering voor aankoop van eigen woning te genieten.
- Indien één van de kopers hiervan wel zou genieten, dan kan toch van het abbattement worden genoten mits deze koper, voor het betrokken aanslagjaar, alsnog verzaakt aan zijn recht op deze belastingvermindering.
- De uitsluiting van het abbattement geldt voor de belastingverminderingen als bedoeld in de artikelen 145/37 tot en met 145/46 WIB92. Echter, de uitsluiting geldt enkel als de belastingvermindering verbonden is aan de 'aankoop' van een zakelijk recht op een onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning aangewend of bestemd wordt. De uitsluiting geldt bijgevolg niet als de kopers van de Brusselse woning waarvoor ze het abbattement inroepen een belastingvermindering genieten die betrekking heeft op de 'oprichting' of 'renovatie' van een eigen woning. De door voormelde artikelen uit het WIB92 beoogde verminderingen betreffen in concreto:
 - a) gewestelijke woonbonus
 - b) gewestelijke bijkomende interestaftrek
 - c) gewestelijke vermindering voor verrekening onroerende voorheffing
 - d) gewestelijke vermindering voor 'andere interesten'
 - e) gewestelijke vermindering voor bouwsparen

f) gewestelijke vermindering voor het langetermijnsparen

De bovenstaande nieuwe voorwaarde heeft alles te maken met het feit dat in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de **woonbonus en gelijksoortige gunstmaatregelen voor de eigen woning gesneuveld** zijn en dat hiervoor een **fors verhoogd abbattement in de registratierechten** in de plaats is gekomen. Bij artikel 24 van de Brusselse Ordonnantie van 12 december 2016 werd immers een nieuw artikel 145/36bis WIB92 ingevoegd in de onderafdeling 'Belastingverminderingen voor de eigen woning'. Op basis van deze nieuwe bepaling worden de belastingverminderingen voor de eigen woning nog slechts toegekend voor leningen en contracten die zijn afgesloten vóór 1 januari 2017 en indien de belastingplichtige voor zijn aankoop niet heeft genoten van het abbattement voorzien in artikel 46bis Br.W.Reg. zoals gewijzigd door voormelde Ordonnantie. De hier bedoelde belastingvermindering betreft niet enkel de zogenaamde 'woonbonus' (art. 145/37 WIB92), maar ook de belastingvermindering voor het langetermijnsparen (art. 145/39 WIB92) en een aantal oude stelsel die nog bestaan voor in het verleden afgesloten leningcontracten (art. 145/43, 145/44 en 145/45 WIB 92).

Andere voorwaarden ongewijzigd

De andere voorwaarden die gelden om van het Brussels abbattement te genieten, zijn niet gewijzigd. We sommen ze hieronder nog even in het kort op:

- Enkel kopers-natuurlijke personen komen voor het abbattement in aanmerking.
- Ze moeten de geheelheid in volle eigendom van een (geheel of gedeeltelijk) tot bewoning aangewend of bestemd onroerend goed kopen dat in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is gelegen en bovendien moeten ze er hun hoofdverblijfplaats in vestigen.
- Meer concreet zullen ze zich op het adres van het gekochte goed moeten inschrijven in het bevolkings- of vreemdelingenregister en dit binnen de 2 jaar vanaf de koop (of 3 jaar, indien de koop een appartement in aanbouw of op tekening betreft).
- Geen van de kopers mag op de datum van de koop waarvoor hij/zij het abbattement inroept al eigenaar zijn voor de geheelheid in volle eigendom van een ander onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd; en, als er meer dan 1 koper in het spel is, mogen ze ook gezamenlijk niet al voor de geheelheid in volle eigendom eigenaar zijn van een ander onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd.
- Tot slot moeten de kopers hun hoofdverblijfplaats in het onder abbattement gekochte onroerend goed behouden gedurende een ononderbroken periode van minstens 5 jaar te rekenen vanaf het tijdstip waarop ze hun hoofdverblijfplaats daarin gevestigd hebben.

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.