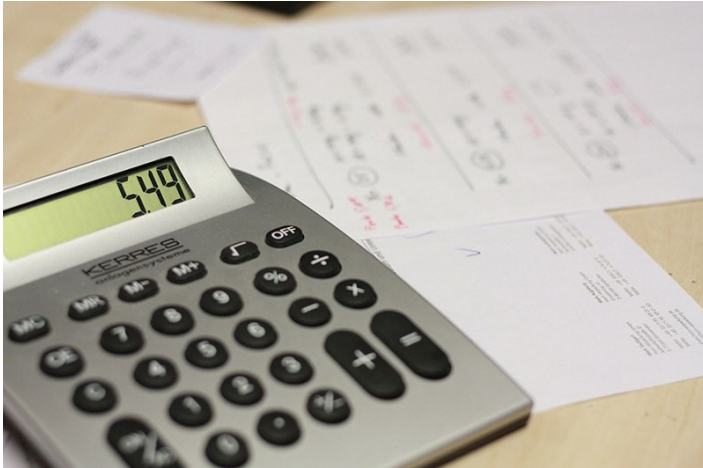


Als je met winst verkoopt, klopt de fiscus.

Ben je van plan je onroerend goed te verkopen, dan heb je waarschijnlijk wel een schatting van de potentiële verkoopprijs. Kan je winst maken, dan is dat mooi meegenomen. Maar er zit een addertje onder het gras: wanneer je een onroerend goed verkoopt binnen de acht of vijf jaar nadat je het hebt aangekocht, dan is het mogelijk dat je belasting moet betalen op de meerwaarde die je overhoudt aan de verkoop.



Meerwaardebelasting bij een woning.

Particulieren die een gebouwd onroerend goed binnen vijf jaar na de verwerving ervan verkopen, moeten sinds aanslagjaar 1998 (inkomsten 1997) in de personenbelasting 16,5 procent belastingen (te verhogen met gemiddeld iets meer dan 6 procent gemeentebelasting) betalen op de winst, de meerwaarde.

Vrijstellingen:

- De eigen gezinswoning. Met gezinswoning bedoelt men hier de eigen woning, maar dan wel in de fiscale betekenis van het woord. De vrijstelling geldt immers indien je de fiscale vrijstelling voor de eigen woning geniet voor de periode vanaf 1 januari van het jaar dat voorafgaat aan het jaar van de verkoop.
- Woningen van minderjarigen, onbekwaamverklaarden en geesteszieken.
- Sommige onteigeningen of overdrachten in der minne van onroerende goederen ten algemeen nut.
- Gronden waarop een gebouw staat waarvan de verkoopwaarde lager is dan 30 procent van de verkoopprijs van het geheel. Deze meerwaarden lijken op het eerste zicht vrijgesteld te zijn, maar komen wel in aanmerking voor de meerwaardetaxatie op ongebouwde onroerende goederen (33 procent bij verkoop tijdens de eerste 5 jaar na de aankoop en 16,5 procent vanaf het zesde tot het achtste jaar).

De meerwaarde is slechts belastbaar in de volgende gevallen:

- Als het gebouw onder bezwarende titel (bijv. door aankoop, ruiling,...) is verkregen. De meerwaarde is dan belastbaar als binnen vijf jaar na de datum van verkrijging het gebouw vervreemd wordt.
- Als het gebouw verkregen is bij schenking. De winst is belastbaar als je de woning vervreemdt binnen drie jaar na de akte van schenking en binnen vijf jaar nadat de schenker het onroerend goed onder bezwarende titel had verkregen.

- Je verkreeg grond onder bezwarende titel of bij schenking. Hierop bouw je binnen de vijf jaar na de verkrijging van de grond. De winst is belastbaar als je het geheel binnen de vijf jaar na de datum van de eerste ingebruikneming of verhuring van het gebouw vervreemdt. De termijn wordt berekend vanaf de datum der notariële aankoopakte tot de datum der notariële verkoopakte.

Berekening:

De belastbare meerwaarde wordt geheven op het verschil tussen de verkoopprijs en de aankoopprijs. De verkoopprijs is de prijs waartegen het onroerend goed is overgedragen (of de waarde van een herschatting) en wordt verminderd met de kosten voor verkoop, zoals het commissieloon van een vastgoedmakelaar, publiciteit, onkosten landmeter, etc..

De werkelijk gedragen aanschaffingskosten mogen bij de aankoopprijs bijgeteld worden, met een minimum van 25 procent (zelfs al zijn de werkelijke onkosten minder dan 25 procent).

Bovendien mag het bedrag van de 'aankoopprijs + aanschaffingskosten' verhoogd worden met 5 procent per volledig jaar dat het goed in je bezit was (of per verlopen jaar tussen de datum van de ingebruikname van een zelf opgericht gebouw en de verkoop ervan). Investerings, kosten en verbeteringswerken die je zelf gedaan hebt tussen de aankoop en verkoop mogen ook in rekening gebracht worden.

De belastbare meerwaarde kan als volgt berekend worden:

Verkoopprijs, min commissie makelaar, min (aankoopprijs + forfait van 25 procent + verhoging van 5 procent per jaar op verhoogde aankoopprijs), min uitgevoerde renovatiewerken.

Voorbeeld:

-aankoopprijs € 200.000.

-renovatiewerken € 20.000

-verkoop na 2 jaar (binnen de 5 jaar)

-verkoopprijs € 325.000

-3 procent makelaarskosten op verkoopprijs (zijnde € 9.750)

$(€ 325.000 - € 9.750) - (€ 200.000 + € 50.000 + € 25.000) - € 20.000 = € 20.250$ belastbare meerwaarde aan 16,5 procent, te verhogen met de gemeentelijke opcentiemen.

Belasting op de herverkoop van een bouwgrond.

Heb je een tijd geleden een bouwgrond verworven, die je door omstandigheden thans wil verkopen, dan moet je mogelijks meerwaardebelasting betalen bij de verkoop van je bouwperceel met winst.

Voor een onbebouwde grond betaal je een belasting van maar liefst 33 procent (plus crisisbijdrage en gemeentelijke opcentiemen) wanneer je die verkoopt binnen de eerste vijf jaar na de aankoop.

Verkoop je tussen vijf en acht jaar erna, dan betaal je nog 16,5 procent. Pas na acht jaar is de meerwaarde op onbebouwde percelen volledig onbelast.

De tarieven liggen hoger dan voor gebouwen, want daarvoor betaal je maximaal 16,5 procent en al na vijf jaar ben je geen meerwaardebelasting meer verschuldigd. Een voorwaarde om niet als bouwgrond maar als gebouw beschouwd te worden, is dat de waarde van de woning die gebouwd is op de grond minstens 30 procent van de totale prijs omvat.

Schenken:

Indien men een meerwaarde realiseert bij een verkoop van een bebouwd onroerend goed en/of grond die verworven werd via schenking, is die meerwaarde slechts belastbaar indien de verkoop plaatsvindt binnen de drie jaar na het verlijden van de schenkingsakte én binnen de 5 en/of 8 jaar na aankoop door de schenker.