

Meerwaardebelasting bij verkoop onroerend goed

Als je **een gebouwd onroerend goed** waarin je niet zelf gedomicleerd was (eigenlijk kan je stellen: een woning waarvoor je geen woningaftrek kon bekomen) **binnen de vijf jaar verkoopt**, moet je als verkoper belastingen betalen op de meerwaarde. Deze **belasting bedraagt 16,5% op het verschil tussen aan- en verkoopprijs**.

Ook de verkoop van een geschonken woning binnen de drie jaar na de akte van schenking en wanneer de aankoop door de schenker minder dan 5 jaar geleden is gebeurd en de verkoop (of ruil) van een woning op een bouwgrond – waarop je binnen de 5 jaar bent beginnen te bouwen – binnen de 5 jaar na de datum van de eerste ingebruikname, zal onder de meerwaardebelasting vallen.

Er wordt **geen belasting geheven** als je het huis geërfd hebt, als het huis onteigend wordt of als het huis toebehoort aan minderjarigen.

Praktijkvoorbeeld van de berekening van de meerwaardebelasting van een bebouwd onroerend goed.

De verkoopprijs is de prijs vermeld in de akte van verkoop (of als de ontvanger der registratie daar niet mee akkoord gaat de door hem geschatte hogere waarde) verminderd met de kosten van vervreemding (affiches, advertenties, commissielonen, etc.)

De aankoopprijs mag eerst verhoogd worden met de werkelijke kosten van de aankoop of met een forfaitair kostenpercentage van 25%. Vervolgens mag je die aankoopprijs verhogen met 5% per volledig verlopen jaar tussen de aankoopakte en de verkoopakte. Nadien kan je hier de kosten van verbouwing uitgevoerd door een geregistreerd aannemer bijtellen.

Eventuele ontvangen vergoedingen voor schade aan het gebouw moeten van deze som worden afgetrokken.

Voorbeeld:

verkoopprijs,	[align-right]400.000%2C00%20euro kosten%20van%20vervreemding,[align-right]10.000%2C00%20euro ,[align-right]_____ ,[align-right]390.000%2C00%20euro aankoopprijs,[align-right]165.000%2C00%20euro aankoopkosten%20(25%25%20van%20165.000%2C00),[align-right]41.250%2C00%20euro ,[align-right]_____ ,[align-right]206.250%2C00%20euro vermeerdering%205%25*2%20(volle%20jaren%20tussen%20aankoop%20en%20verkoop),[align-right]20.625%2C00%20euro ,[align-right]_____ ,[align-right]226.875%2C00%20euro verbouwingswerken,[align-right]125.000%2C00%20euro ,[align-right]_____ ,[align-right]351.875%2C00%20euro
---------------	---

meerwaardebelasting: 390.000,00 euro – 351.875,00 euro = 38.125,00 euro

Dit bedrag zal afzonderlijk belast worden tegen 16,5% + gemeentebelasting, tenzij samenvoeging met de overige inkomsten voordeliger is.

Als je **een grond verkoopt** wordt er een meerwaardebelasting geheven tegen **een tarief van 33% als de verkoop gebeurt binnen vijf jaar na de aankoop. Wanneer de verkoop plaatsvindt tussen het vijfde en het achtste jaar geldt een tarief van 16,5%.**

Gronden waarop zich een gebouw bevindt, waarvan de verkoopwaarde lager is dan 30% van de verkoopwaarde van grond en gebouw tezamen, worden met ongebouwde onroerende goederen gelijkgesteld.

Praktijkvoorbeeld van de berekening van de meerwaardebelasting van een ongebouwd onroerend goed.

De verkoopprijs is de prijs vermeld in de akte van verkoop (of als de ontvanger der registratie daar niet mee akkoord gaat de door hem geschatte hogere waarde) verminderd met de kosten van vervreemding (affiches, advertenties, commissielonen, etc.).

De aankoopprijs mag eerst verhoogd worden met de werkelijke kosten van de aankoop of met een forfaitair kostenpercentage van 25%.

Vervolgens mag je die aankoopprijs verhogen met 5% per volledig verlopen jaar tussen de aankoopakte en de verkoopakte. Tenslotte mag je de kosten voor de tekoopstelling aftrekken.

Voorbeeld:

```

verkoopprijs, [align-
right]40.000%2C00%20euro|kosten%20van%20vervreemding, [align-
right]1.500%2C00%20euro|, [align-
right]_____|, [align-
right]38.500%2C00%20euro|aankoopprijs, [align-
right]20.000%2C00%20euro|aankoopkosten%20(25%25%20van%2020.000
%2C00), [align-right]5.000%2C00%20euro|, [align-
right]_____|, [align-
right]25.000%2C00%20euro|vermeerdering%205%25*3%20(vol%20jar
en%20tussen%20aankoop%20en%20verkoop), [align-
right]3.750%2C00%20euro|, [align-
right]_____|, [align-right]28.750%2C00%20euro

```

Meerwaardebelasting: 38.500,00 euro – 28.750,00
euro= 9.750,00 euro

Daar in dit voorbeeld de verkoop gebeurt binnen de 5 jaar is

hierop een meerwaardebelasting verschuldigd van 33%.

(Auteur: Georges Bauwens, erkend boekhouder-fiscalist BIBF 301
85 790)