



## De Langhe Advocaten



# De recente belastingverhogingen voor vzw's, stichtingen en erfpacht- en opstalconstructies op een rijtje gezet

Eind 2023 werd een wet aangenomen waarbij de patrimoniumtaks werd hervormd. Daarnaast werd ook het tarief voor de registratie van een vestiging of overdracht van een opstal- of erfpachtrecht, verhoogd.

### Hervorming van de patrimoniumtaks

Tot en met 31 december 2023 bedroeg het tarief van de patrimoniumtaks 0,17%. Mits een paar wettelijke uitzonderingen werd dit tarief toegepast op het geheel van de bezittingen van (internationale) vzw's en stichtingen. Enkel wanneer de waarde van de bezittingen minder dan 25.000 EUR bedroeg, werd hiervan afgezien.

Hoewel de Vlaamse successierechten (deels) voor het laatst in 2018 zijn gedaald en de tarieven die daarvoor van toepassing waren reeds golden in de jaren 90, was een verhoging van het vlakke tarief van 0,17% van de patrimoniumtaks, vreemd genoeg, volgens de wetgever aan de orde daar een hogere patrimoniumtaks "meer in lijn is met de evolutie van de rechten die de taks beoogt te compenseren".

Voortaan wordt de patrimoniumtaks bepaald door de volgende progressieve schijven:

- < 50.000 EUR: 0%;
- 50.000,01 EUR – 250.000 EUR: 0,15%;
- 250.000,01 EUR – 500.000 EUR: 0,30 %; en
- > 500.000 EUR: 0,45 %.

Wanneer de bezittingen een waarde hebben van minder dan 50.000 EUR, zullen deze niet onderworpen worden aan de patrimoniumtaks en geldt een vrijstelling van de aangifteplicht. Een belangrijk verschil houdt in dat de eerste schijf een voetvrijstelling vormt, waardoor dit gedeelte steeds vrijgesteld is. In het voormalige regime daarentegen werden de bezittingen volledig onderworpen aan het tarief van 0,17%, van zodra de waarde meer bedroeg dan 25.000 EUR. Niet in elk geval is er dus sprake van een belastingverhoging.

Aangezien voortaan een zwaardere belastingdruk rust op entiteiten met grotere vermogens, wordt voorzien in een nieuwe

gedeeltelijke vrijstelling voor bepaalde categorieën die voldoen aan een aantal criteria. Deze zijn slechts gehouden tot de patrimoniumtaks ten belope van 37,7% van de waarde van hun bezittingen.

### Nieuwe tarifiering van de registratierechten bij een recht van erfpacht of opstal

Tot voor kort was in principe een registratierecht van 2% verschuldigd voor contracten waarbij een erfpacht- of opstalrecht werd gevestigd of overgedragen. Sinds 1 januari 2024 is een erfpachter of een opstalhouder een registratierecht van 5% verschuldigd op het totaal van de door hem betaalde vergoedingen. Deze verhoging werd doorgevoerd "met het oog op de financiering van uitgaven in het algemeen belang".

Een recht van opstal of erfpacht wordt vaak aangewend bij nieuwbouwprojecten. Daarbij wordt door de grondeigenaar een recht van opstal verleend aan een bouwpromotor, waarbij in principe registratierechten verschuldigd zijn. Deze techniek leidt tot een splitsing van de grond en het door de bouwpromotor opgerichte gebouw. Bij een latere verkoop zal enkel 21% BTW geheven worden op de waarde van het gebouw en (veel lagere) registratierechten op de waarde van de grond, waardoor de koper ontsnapt aan het BTW-tarief van 21% op het grondaandeel.

Ten slotte kan een koper bij de aankoop in volle eigendom van de enige eigen woning nog steeds genieten van een verkooprecht van 3%. Bij een ingrijpende energetische renovatie of een sloop en heropbouw, bedraagt dit tarief zelfs 1%. In bepaalde situaties is een aankoop in volle eigendom dus vreemd genoeg fiscaal vriendelijker dan het vestigen van een erfpacht- of

opstalrecht, hoewel deze laatste figuren geen "volkomen" eigendomsrecht behelzen.

### Conclusie

Traditioneel gaat een nieuw jaar gepaard met de inwerkingtreding van nieuwe fiscale maatregelen. Dit was eind 2023 niet anders. Ditmaal werden de pijlen onder andere gericht op de indirecte belastingen om de Belgische Staat van extra middelen te voorzien. Aan de patrimoniumtaks onderworpen entiteiten houden hier best snel rekening mee, gelet op de aangiftetermijn die verstrijkt op 31 maart 2024.

Mathias De Schrijver en Evert Moonen,  
De Langhe Advocaten

tax - M&A - governance  
finance - commercial

- 📍 Henri Lebbestraat 109  
B-8790 Waregem  
☎ +32 (0) 56 62 50 00
- 📍 Kortrijksesteenweg 1072/0201  
B-9051 Sint-Denijs-Westrem  
☎ +32 (0) 9 277 04 54
- 📍 Koningsstraat 71  
B-1000 Brussel  
☎ +32 (0) 2 880 35 35
- ✉ contact@de-langhe.be  
🌐 www.de-langhe.be