

# De fiscale hervormingsplannen van de nieuwe Waalse en Vlaamse regeringen

---

De nieuwe regeringen van het Waalse en Vlaamse Gewest gaven al snel te kennen vooruitgang te willen boeken op fiscaal vlak. In dit artikel focussen we op de belangrijkste maatregelen die zowel in het noorden als in het zuiden van het land worden voorgesteld en die een impact kunnen hebben op de financiële situatie van de Vlaamse en Waalse belastingplichtigen.

## IN HET VLAAMSE GEWEST

### We begrijpen dat in Vlaanderen de tarieven in de erfbelasting dalen?

De bedoeling van de nieuwe Vlaamse regering is dat er minder erfbelasting verschuldigd is op 'kleinere' nalatenschappen. Dit zou in de eerste plaats gerealiseerd worden door de tarieven in rechte lijn (i.e. tussen ouders en kinderen en/of kleinkinderen) te verlagen. Zo wordt de eerste schijf van 50.000 euro vrijgesteld van erfbelasting (waar het tarief momenteel nog 3% bedraagt); op de schijf van 50.000 euro tot 150.000 euro zal er 3% geheven worden (in plaats van het huidige 9%-tarief); tot 250.000 euro blijft dit 9%; het hoogste tarief blijft 27% op de schijf boven 250.000 euro.

Voor **echtgenoten** is het de bedoeling om de vrijstelling van erfbelasting uit te breiden tot 150.000 euro voor roerende goederen (waar dit nu slechts 50.000 euro bedraagt). Voor de rest zijn dezelfde tarieven van toepassing zoals voor erfgenamen in rechte lijn. Dat is een goede zaak: erfbelasting bij het overlijden van een partner wordt immers beschouwd als 'een belasting op verdriet'.

### Worden de tarieven ook verlaagd voor andere categorieën?

Ook voor **broers en zussen** en voor de restcategorie '**anderen**' zouden de tarieven verlaagd worden: zo wordt onder andere het laagste tarief van 25% uitgebreid toegepast op een ruimere schijf (op een schijf tot 75.000 euro waar dit op vandaag tot 35.000 euro geldt). Verder zijn er nog wat andere schalen die verhoogd worden; een overzicht van de tarieven vindt u op de blog.

We willen wel nog de aandacht vestigen op de steeds meer voorkomende **categorie van alleenstaanden zonder partner of kinderen**; deze personen zouden tot 50.000 euro kunnen nalaten (bv. via testament) aan vrienden (bijvoorbeeld mensen die hen ondersteund hebben tijdens een ziekte) onder toepassing van een 0%-tarief.

## De nadruk van de nieuwe Vlaamse regering ligt op budgettair evenwicht. Hoe betalen we dit allemaal?

De lagere erfbelasting is belangrijk, een verderzetting van een tendens, maar de impact moet niet overschat worden. In de praktijk wordt de hogere erfbelasting immers vaak vermeden door tijdig een schenking te doen. Dat geldt zeker voor beleggingsportefeuilles en andere roerende goederen. Men kan immers een schenking doen in rechte lijn voor een notaris onder toepassing van een schenkingsrecht van 3% met behoud van controle.

Meer nog, beleggingsportefeuilles en/of liquide middelen kunnen overgedragen worden via bankgift in principe zonder schenkingsrechten en zonder toepassing van erfbelasting indien er geen overlijden is binnen een periode van 3 jaar, de zogenaamde "verdachte periode". Doet er zich plots een overlijden voor binnen die 3-jaarsperiode, betaalt men alsnog de hogere erfbelasting. In geval van (terminale) ziekte tijdens die 3-jaarsperiode kan men de bankgift nog spontaan registreren met toepassing van het 3%-registratierecht. Die termijn zou nu onder het nieuwe regeerakkoord verlengd worden tot 5 jaar. Tijdig schenken is nu nog meer de boodschap.

Verder werd weer de gebruikelijke paragraaf ingeschreven dat bepaalde misbruiken zullen bestreden worden door strengere controles en door zogenaamde achterpoortjes te sluiten. Dit luik dient nog concreet ingevuld te worden.

In dit kader wordt er vermeld dat 'onroerend goed bestemd tot bewoning' het gunstige regime inzake de overdracht van familiale vennootschappen niet meer zal kunnen genieten. Dat gunstige regime bestaat erin dat familiale vennootschappen onder bepaalde voorwaarden kunnen geschonken worden aan 0% of vererfd worden aan 3%.

## Vanaf wanneer treedt dit allemaal in werking?

Dit is nog niet beslist. Een aantal maatregelen zouden in werking treden op 1 januari 2026; andere dan weer in 2029; de teksten moeten nog voorbereid worden. De verlenging van de verdachte periode van 3 tot 5 jaar treedt echter reeds in werking op 1 januari 2025. Veel tijd om te anticiperen is er dus niet meer.

## Ook voor onroerend goed investeringen wijzigt het één en ander. Vooral de lagere registratierechten bij de aankoop van de eigen woning vallen op.

Voor de zoveelste keer worden de registratierechten bij de aankoop van een enige en eigen woning verlaagd; deze keer van 3% tot 2%. Dit geldt voor notariële aktes verleden vanaf 1 januari 2025.

Het moet gaan om de 'enige en eigen woning'. Iemand die al eigenaar is van een woning en die een nieuwe woning heeft aangekocht onder toepassing van het 2%-tarief heeft 2 jaar de tijd vanaf de aankoopakte om deze te verkopen.

## Staan er nog andere maatregelen in het Vlaamse regeerakkoord die relevant zijn voor ons vermogen?

Een opvallende maatregel is de versoepeling van de renovatieplicht. Tot nu was de koper van een woning verplicht om binnen de 5 jaar renovatiewerkzaamheden uit te voeren waardoor een EPC-certificaat D kon bekomen worden. De renovatieplicht geldt niet alleen bij een verkoop, maar ook bij een schenking in volle eigendom. Meer nog, de EPC-score wordt door de jaren steeds strenger om uiteindelijk uit te monden in een score A tegen 2040/2045. Voor een dergelijke A-score volstaat het niet om enkel wat bijkomend te isoleren of nieuwe ramen te laten plaatsen; een grondige renovatie dringt zich vaak op.

Deze renovatieplicht wordt nu op 2 punten versoepeld: ten eerste wordt de EPC-vereiste 'bevroren' op een score D; ten tweede wordt de 5-jaarsperiode verlengd tot 6 jaar.

Dat scheelt een slok op een borrel. Vanuit de bouwsector komen er weliswaar een aantal opmerkingen, maar dit zal toch heel wat kopers een beetje zuurstof geven.

### Conclusie

Het is duidelijk dat de Vlaamse regering de beperkte budgettaire marge inzet op verlaging van de erfbelasting. Daarnaast zullen een aantal nieuwe maatregelen zoals de lagere registratierechten voor de enige en eigen woning en de versoepeling van de renovatieplicht een aanzienlijke impact hebben op de vastgoedmarkt.

### IN HET WAALSE GEWEST

## Hoe zal de Waalse regering het bezit van een eigen woning aanmoedigen?

Een van de belangrijkste maatregelen die de nieuwe Waalse regering overweegt, is de invoering van een nieuw tarief van 3% registratierechten voor alle authentieke verkoopakten die vanaf **1 januari 2025 worden ondertekend** voor de aankoop van een eigen en enige woning. 3% in plaats van de 12,5% die momenteel van toepassing is (op enkele uitzonderingen na).

De tekst is van toepassing op verkoopakten die vanaf 1 januari 2025 worden ondertekend. Het tarief van 3% zou dus moeten gelden voor overeenkomsten die vóór deze datum zijn ondertekend, op voorwaarde dat de definitieve akte in 2025 wordt ondertekend.

Ter compensatie van deze 'fiscale gift' die aan starters wordt toegekend, is de regering van plan om verschillende bestaande regimes af te schaffen:

- De tegemoetkoming voor starters, die als '*niet voldoende impactvol*' wordt beschouwd;
- De woonbonus, die een '*steun voor bezit*' blijkt te zijn in plaats van '*steun bij verwerving*';
- Het verlaagde tarief voor bescheiden woningen, '*een maatregel op basis van het kadastraal inkomen, een criterium dat een bron van grote ongelijkheid is geworden*'.

Het gunstige tarief moet ook ten goede komen aan kopers die van hoofdverblijfplaats veranderen, op voorwaarde dat ze hun huidige hoofdverblijfplaats binnen de drie jaar na de nieuwe aankoop doorverkopen.

## Hoe wil de Waalse regering de successierechten moderniseren?

De tweede belangrijke maatregel die de regering van plan is uit te voeren, is een radicale verlaging van de successierechten. Zowel de successierechten die gelden tussen partners en in de rechte lijn (ouder/kind, grootouder/kleinkind...) als de successierechten die gelden tussen broers en zussen, tussen ooms/tantes en neven/nichten en zelfs tussen andere personen.

Voor nalatenschappen na **1 januari 2028**, moeten tarieven in rekening worden gebracht die vaak worden gehalveerd ten opzichte van de momenteel geldende tarieven.

## Wat stelt de Waalse regering voor om de vervroegde overdracht van onroerende goederen aan te moedigen?

De tarieven van de schenkingsrechten op onroerende goederen, die momenteel dezelfde zijn in de drie gewesten van het land, worden ook verlaagd in Wallonië. De nieuwe schaal zou van toepassing moeten zijn op schenkingen die vanaf **1 januari 2028** worden gedaan. Het is de derde belangrijke maatregel die de Waalse regering aankondigt.

De belastingschijven blijven ongewijzigd. De tarieven daarentegen zullen drastisch worden verlaagd.

In rechte lijn, tussen echtgenoten en tussen wettelijk samenwonenden, blijft het tarief van 3% dat van toepassing is op de eerste schijf ongewijzigd; De tarieven voor de volgende schijven dalen van respectievelijk 9 naar 6%, van 18 naar 10% en van 27 naar 13%. Tussen andere personen zullen de tarieven dalen van 10 naar 9%, van 20 naar 12%, van 30 naar 16% en van 40 naar 20%.

## De Waalse regering heeft ook een grotere fiscale rechtvaardigheid aangekondigd. Hoe denkt ze dit doel te bereiken?

Er wordt een aantal maatregelen voorgesteld met een beperktere reikwijdte in termen van het aantal beoogde situaties met als doel 'de fiscale rechtvaardigheid te verbeteren'. Deze omvatten:

- De uitbreiding van de gelijkstelling van de kinderen van de echtgeno(o)t(e)/wettelijk samenwonende van de overledene/schenker tot alle afstammelingen.
- De gelijkstelling van kinderen in pleeggezinnen met de biologische kinderen van de overledene/schenker.
- Het schrappen van de voorwaarde dat het onroerend goed dat werd gebruikt als hoofdverblijfplaats van de overledene en zijn of haar echtgeno(o)t(e) gedurende de 5 jaar voorafgaand aan het overlijden bewoond moet zijn geweest om in aanmerking te komen voor belastingvoordelen (vrijstelling of verlaagd tarief).

## Heeft de Waalse regering niet ook een wijziging in de inning van belastingen aangekondigd?

In navolging van het Vlaamse Gewest, dat in 2006 een eigen administratie oprichtte door de oprichting van de Vlaamse Belastingdienst (kortweg Vlabe), heeft het Waalse Gewest inderdaad aangekondigd dat het de belastingdienst (d.w.z. de dienst die verantwoordelijk is voor de inning van belastingen, het beheer van de aangiften en de betalingen) vanaf **1 januari 2028** wil overnemen. Het doel dat hiermee wordt nagestreefd is tweeledig:

- Aan de ene kant is er de wens om *'de procedures voor het controleren en innen van zowel registratie- als successierechten te verbeteren'*.
- Aan de andere kant zal het gaan om *'het versterken van de strijd tegen belastingfraude en -ontduiking, met inachtneming van de grondrechten van de burgers'*.

In afwachting van de oprichting van deze nieuwe dienst binnen de Waalse administratie, zal de fiscale dienst voor registratie- en successierechten verder worden verzorgd door de federale staat (via de FOD Financiën) voor rekening van het Waalse Gewest.

### Publicatiedatum: november 2024

Bank Degroof Petercam nv  
Nijverheidstraat 44 | 1040 Brussel  
TVA BE 0403 212 172 | RPR Brussel | FSMA 040460 A  
degroofpetercam.com

*Dit is commerciële informatie uitgaande van Bank Degroof Petercam nv, met zetel te Nijverheidsstraat 44, 1040 Brussel, België (hierna "Bank Degroof Petercam"), die verantwoordelijk is voor de productie en de verdeling ervan.*

*De informatie in dit document is uitsluitend bedoeld voor algemene informatiedoeleinden en mag niet worden beschouwd als raad over financiële planning in de zin van de Wet van 25 april 2014, noch als enig ander advies, voorstel of persoonlijke informatie, noch als openbaar aanbod van financiële instrumenten. De algemene informatie in dit document is niet afgestemd op de individuele persoonlijke situatie van de geadresseerde/lezer/ontvanger. Dit document is niet bedoeld om een volledige beschrijving te geven van de geldende wettelijke bepalingen, de rechtsleer of de rechtspraak, noch van de financiële dienst(en) die Bank Degroof Petercam aanbiedt. Hoewel alle voorzorgen werden genomen en Bank Degroof Petercam bij de redactie van huidig document beroep heeft gedaan op bronnen welke ze betrouwbaar acht, kan Bank Degroof Petercam de juistheid of volledigheid van de informatie in dit document niet garanderen en kunnen noch Bank Degroof Petercam, noch haar verbonden vennootschappen, bestuurders, adviseurs of werknemers verantwoordelijk worden gesteld voor enige onjuiste, onvolledige of ontbrekende informatie, of voor enige rechtstreekse of onrechtstreekse schade, verlies, kosten, vordering of andere uitgave die voortvloeit uit het gebruik van dit document, behalve in het geval van opzettelijke fout of grove nalatigheid.*

*Huidig document mag niet worden gekopieerd of verspreid zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming vanwege Bank Degroof Petercam.*

*De verstrekte informatie is correct op de datum van publicatie.*

*Bank Degroof Petercam is erkend door en staat onder prudentieel toezicht van de Nationale Bank van België, Berlaimontlaan 14, 1000 Brussel, en onder het toezicht van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), Congresstraat 12-14, 1000 Brussel, voor de bescherming van beleggers en consumenten.*

*Verantwoordelijke uitgever: Bank Degroof Petercam*

*Wettelijk adres: Bank Degroof Petercam nv, Nijverheidsstraat 44, 1040 Brussel.*

*BTW: BE 0403.212.172 (RPR Brussel) - FSMA 040460 A*