VB 23087 - Aankoop aan 3%-tarief - Verkoop verhinderend onroerend bezit aan eigen vennootschap

Voorafgaande beslissing

Nummer	23087
Datum beslissing	16 januari 2024
Publicatiedatum	9 februari 2024

Heffing

- Verkooprecht

Wettelijke basis

- art. 2.9.4.2.11. VCF
- art. 3.17.0.0.2. VCF

I. Voorwerp van de aanvraag

1. De aanvraag strekt ertoe bevestiging te bekomen, dat:

1.1. De heer **X** en zijn echtgenote mevrouw **Y**, de aankoop van een woonhuis gelegen te [...], met bijhorende garage, kunnen doen aan het verlaagde tarief

OP DEZE PAGINA

Heffing
Wettelijke basis
I. Voorwerp van de aanvraag
II. Omschrijving van de verrichting(en)
III. Motivering van de aanvraag
IV. Beslissing

verkooprecht voor de enige en eigen woning van 3% overeenkomstig artikel 2.9.4.2.11 VCF.

1.2. de voorgenomen verrichtingen geen fiscaal misbruik uitmaakt overeenkomstig artikel 3.17.0.0.2 VCF.

II. Omschrijving van de verrichting(en)

II.A. Identiteit van de aanvrager en de partijen

2. De aanvraag werd ingediend door Notaris [...], kantoorhoudende te [...], namens:

2.1. De heer **X**, geboren te [...] op xx.xx.1977, rijksregister nummer [...], EN zijn echtgenote;

2.2. mevrouw **Y**, geboren te [...] op xx.xx.1982, rijksregister nummer [...];

Samen wonende te [...].

II.B. Beschrijving van de voorgenomen verrichting(en)

3. De heer X en mevrouw Y zijn gehuwd te [...] op xx.xx.2005 onder het wettelijk stelsel blijkens huwelijkscontract verleden voor notaris [...] te [...] op xx.xx.2005, sindsdien ongewijzigd zo verklaard.

4. Partijen hebben bij akte verleden op xx.xx.2004 een perceel bouwgrond gelegen te [...], aangekocht, waarop zij zelf een woning hebben opgericht. Dit is thans nog steeds hun gezinswoning.

5. Bij akte verleden op xx.xx.2022 hebben zij een studio gelegen te [...], aangekocht voor de prijs van € 140.000,00. Deze studio gebruiken zij als tweede verblijf.

6. Partijen hebben op xx.xx.2023 een aankoop-verkoopbelofte getekend waarbij zij een woonhuis gelegen te [...], met bijhorende garage, aankopen voor de prijs van € 800.000. Dit zal hun nieuwe gezinswoning worden. De akte dient ten laatste verleden te worden op xx.xx.2024. Er werd met een aankoop-verkoopbelofte gewerkt op vraag van de verkopers, aangezien zij verhuizen naar een andere woning die nog niet onmiddellijk beschikbaar is.

7. Om de nieuwe aankoop te kunnen financieren (en omdat het geen zin heeft om 2 gezinswoningen te hebben), zullen partijen hun woning te [...] verkopen. Deze woning staat momenteel te koop voor de vraagprijs van € 396.000.

8. Verder wensen partijen tevens, vóór het verlijden van de aankoopakte van hun nieuwe woning, de studio te [...] volledig te verkopen aan de besloten vennootschap Z, waarvan zij beiden de enige aandeelhouders zijn. De te bekomen verkoopprijs kunnen zij dan tevens aanwenden voor de financiering van de aankoop van de nieuwe woning.

III. Motivering van de aanvraag

9. De aanvragers zijn van oordeel dat zij de woning te [...] kunnen aankopen aan het verlaagde tarief voor de enige en eigen woning van 3% registratierechten, aangezien zij op datum van de aankoopakte van hun nieuwe woning te [...] geen woningen meer zullen bezitten.

10. De aanvragers zijn van oordeel dat er voldoende burgerrechtelijke (andere dan fiscale) motieven zijn voor deze werkwijze:

Door hun appartement te [...] te verkopen aan hun vennootschap, kunnen partijen de te bekomen verkoopprijs aanwenden voor de aankoop van de woning te [...].

Op deze manier dienen zij geen (hogere) lening aan te gaan. Het is algemeen gekend dat de intresten momenteel hoog staan, dus alles wat ze niet hoeven te lenen is mooi meegenomen.

Daarnaast dienen zij al een aanzienlijk bedrag te lenen om hun aankoop te financieren, het is niet zeker dat de bank zal toestaan om een nog hoger bedrag te lenen.

IV. Beslissing

Gelet op artikel 3.22.0.0.1 VCF komt het besluitvormingsorgaan tot de volgende voorafgaande beslissing:

11. Onder voorafgaande beslissing wordt verstaan de juridische handeling waarbij de bevoegde entiteit van de Vlaamse administratie overeenkomstig de bepalingen die van kracht zijn, vaststelt hoe de bepaling van de VCF wordt toegepast op een bijzondere situatie of verrichting, die op fiscaal vlak nog geen uitwerking heeft gehad.

12. De Vlaamse Belastingdienst doet geen uitspraak over de rechtsgeldigheid van overeenkomsten op burgerlijk vlak.

13. Volgende artikelen uit de VCF worden onderzocht:

- Artikel 2.9.4.2.11 VCF dat luidt als volgt:

"§ 1. In afwijking van artikel 2.9.4.1.1 bedraagt het verkooprecht 3 % voor overeenkomsten houdende zuivere aankoop, waarbij door een of meer natuurlijke personen samen en gelijktijdig de geheelheid volle eigendom van een woning wordt verkregen om er hun hoofdverblijfplaats te vestigen.

In afwijking van het eerste lid bedraagt het tarief 6% voor overeenkomsten houdende zuivere aankoop waarvan de authentieke akte uiterlijk op 31 december 2023 is verleden, als de verkrijger opteert voor de vermindering, vermeld in artikel 2.9.5.0.1, of de ontheffing, vermeld in artikel 3.6.0.0.6, § 3.

§ 2. Om het verlaagde tarief, vermeld in paragraaf 1, te kunnen toepassen, moeten alle volgende voorwaarden vervuld zijn:

1° de verkrijger is op de datum van de authentieke aankoopakte niet voor de geheelheid volle eigenaar van een andere woning of bouwgrond. Als er

verschillende verkrijgers zijn, zijn ze op de vermelde datum niet samen voor de geheelheid volle eigenaar van een andere woning of bouwgrond;

2° de verkrijger verbindt zich ertoe zijn inschrijving in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister te nemen op het adres van de aangekochte woning binnen drie jaar na de datum van de authentieke aankoopakte;

3° de verplichting, vermeld in artikel 3.12.3.0.1, § 1, is nageleefd.

De koper die de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, 2°, niet is nagekomen, is aanvullende rechten verschuldigd.

§ 3. In afwijking van paragraaf 2, 1°, wordt geen rekening gehouden met de woning of de bouwgrond als:

1° de verkrijger zich ertoe verbindt om dit onroerend goed uiterlijk twee jaar na de datum van de authentieke akte volledig en ten bezwarende titel te vervreemden en aantoont dat er een causaal verband bestaat tussen die vervreemding en de verkrijging tegen het verlaagd tarief, vermeld in paragraaf 1, en als de verkrijger voldoet aan de verplichting, vermeld in artikel 3.12.3.0.1, § 3, vijfde lid;

2° het onroerend goed uiterlijk een jaar na de datum van de authentieke akte van verkrijging, al dan niet gedwongen, wordt onteigend en als de verkrijger voldoet aan de verplichting, vermeld in artikel 3.12.3.0.1, § 3, zesde lid.

De koper die de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, 1° of 2°, niet is nagekomen, is aanvullende rechten verschuldigd.

§ 4. In geval van een overdracht, die aan een opschortende voorwaarde is onderworpen die nog niet is vervuld op datum van de authentieke akte, wordt voor de toepassing van dit artikel de datum van vervulling van de voorwaarde in de plaats gesteld van de datum van de authentieke akte.

§ 5. Het tarief, vermeld in paragraaf 1, kan niet worden toegepast als voor de overdracht van het gebouw of gedeelten van het gebouw de vrijstelling, vermeld in artikel 2.9.6.0.1, eerste lid, 4°, is genoten.

§ 6. Het tarief, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, kan niet gecombineerd worden met de vermindering, vermeld in artikel 2.9.5.0.1, of de ontheffing, vermeld in artikel 3.6.0.0.6, § 3..";

- Artikel 3.17.0.0.2 VCF dat luidt als volgt:

"Aan de bevoegde entiteit van de Vlaamse administratie kan niet worden tegengeworpen, de rechtshandeling noch het geheel van rechtshandelingen dat een zelfde verrichting tot stand brengt, wanneer die entiteit door vermoedens of door andere bewijsmiddelen, vermeld in artikel 3.17.0.0.1, en aan de hand van objectieve omstandigheden aantoont dat er sprake is van fiscaal misbruik.

Er is sprake van fiscaal misbruik wanneer de belastingplichtige door middel van de door hem gestelde rechtshandeling of het geheel van rechtshandelingen één van de volgende verrichtingen tot stand brengt :
1° hetzij een verrichting waarbij hij zichzelf in strijd met de doelstellingen van een bepaling van deze codex of de ter uitvoering daarvan genomen besluiten buiten

het toepassingsgebied van die bepaling plaatst;
2° hetzij een verrichting waarbij aanspraak wordt gemaakt op een belastingvoordeel, voorzien door een bepaling van deze codex of de ter uitvoering daarvan genomen besluiten, en de toekenning van dit voordeel in strijd zou zijn met de doelstellingen van die bepaling en die in wezen het verkrijgen van dit voordeel tot doel heeft.

Het komt aan de belastingplichtige toe te bewijzen dat de keuze voor zijn rechtshandeling of het geheel van rechtshandelingen door andere motieven verantwoord is dan het ontwijken van de belasting. Als de belastingplichtige het tegenbewijs niet levert, dan wordt de verrichting aan een belastingheffing overeenkomstig het doel van deze codex onderworpen alsof het misbruik niet heeft plaatsgevonden."

14. De aanvragers verklaren dat zij m.b.t. een woning te [...] een aankoop-verkoopbelofte hebben gesloten. Zij zijn thans eigenaar van een gezinswoning te[...], en een tweede verblijf te [...]. Ze wensen aan te kopen aan het tarief van 3% (artikel 2.9.4.2.11 VCF) en geven in hun uiteenzetting aan dat zij op datum van de aankoopakte van hun nieuwe woning te [...] geen woningen meer zullen bezitten.

De woning te [...], staat momenteel te koop.

De studio te [...] zal volledig verkocht worden aan de besloten vennootschap Z, waarvan beide aanvragers de enige aandeelhouders zijn.

15. Om van het verlaagd tarief van 3% (artikel 2.9.4.2.11 VCF) te kunnen genieten dienen op het moment van het tekenen van de aankoopovereenkomst volgende voorwaarden voldaan te zijn:

- de koper moet een natuurlijk persoon zijn;
- het moet gaan om een zuivere aankoop;
- de geheelheid volle eigendom moet worden verkregen;
- het moet gaan om de verkrijging van een woning;
- er mag geen verhinderend onroerend bezit zijn;
- de koper moet zich ertoe verbinden zijn inschrijving te nemen op het adres van het aangekochte goed binnen de drie jaar na de datum van de authentieke akte;
- in de authentieke aankoopakte moeten de vereiste vermeldingen worden opgenomen;

16. Het tarief van 3% (art. 2.9.4.2.11 VCF) is bedoeld voor de "enige" woning van de koper(s).

Vandaar dat er een uitsluitingsregel is voorzien: er mag geen bezit zijn van een andere woning of bouwgrond voor de geheelheid volle eigendom.

Deze uitsluitingsregel bestaat uit twee luiken:

a) Geen van de verkrijgers mag voor de geheelheid volle eigenaar zijn van een andere woning of bouwgrond;

b) Als er meer dan één verkrijger is, mogen ze bovendien niet gezamenlijk voor de geheelheid volle eigenaar zijn van een andere woning of bouwgrond.

17. De uitsluitingsregel wordt beoordeeld op datum van de authentieke aankoopakte van de woning te [...].

18. Indien de aanvragers hun onroerend bezit (m.n. de woning te [...] en de studio te [...]) voorafgaand aan de authentieke aankoopakte vervreemden, is er geen verhinderend onroerend bezit.

19. Aansluitend hierbij kan ook nog verwezen worden naar de zogenaamde tolerantie "causaal verband" die decretaal verankerd is in artikel 2.9.4.2.11 VCF.

20. Indien de rechtshandelingen worden gesteld vanaf 1 juni 2012 kunnen ze afgetoetst worden aan de anti-misbruikbepaling.

21. Gelet op het feit dat beide woningen voor de geheelheid in volle eigendom, worden overgedragen onder bezwarende titel en gelet op de door de aanvragers aangebrachte niet-fiscale motieven, maken de geplande opeenvolgende verrichtingen geen fiscaal misbruik uit in de zin van art. 3.17.0.0.2 VCF.

Ingevolge de overdracht van de studio te [...] vanuit het persoonlijk vermogen van de echtgenoten naar het vermogen van de vennootschap is het verkooprecht overeenkomstig artikel 2.9.4.1.1 VCF verschuldigd.

Deze beslissing heeft alleen betrekking op de registratiebelasting en doet geen uitspraak over andere belastingen.