# VB 25038 – Verhinderend onroerend bezit – verkoop BE eigen vennootschap – VG aan derde

Voorafgaande beslissing

| | |
|---|---|
| Nummer | 25038 |
| Datum beslissing | 5 mei 2025 |
| Publicatiedatum | 5 juni 2025 |

OP DEZE PAGINA

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

## 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 [...], kunnen doen aan het verlaagde tarief verkooprecht voor de enige en eigen woning van 2% overeenkomstig artikel 2.9.4.2.11 VCF;

***1.2.*** de voorgenomen verrichting 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 huidige aanvraag tot voorafgaande beslissing wordt ingediend door notaris [...] te [...], namens:

***2.1.*** De heer X, geboren te [...] op xx.xx.1993, RR [...] en zijn echtgenote;

***2.2.*** Mevrouw Y, geboren te [...] op xx.xx.1994, RR [...]

samenwonend te [...].

De echtgenoten X-Y zijn gehuwd voor de ambtenaar van de burgerlijke stand te [...] op xx.xx.2022 onder het stelsel van scheiding van goederen met toegevoegd intern gemeenschappelijk vermogen blijkens huwelijksovereenkomst verleden voor notaris [...], te [...], vervangende zijn ambtsgenoot notaris [...], te [...], wettelijk belet op xx.xx.2022, tot op heden niet bevestigd noch gewijzigd bij latere huwelijksovereenkomst volgens verklaring.

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

**3.** De echtgenoten X-Y hebben bij akte verleden voor notaris [...] te [...], vervangende zijn ambtsgenoot, notaris [...] te [...], wettelijk belet, met tussenkomst van notaris [...] op xx.xx.2019 een woning gekocht gelegen te [...] en dit elk voor de onverdeelde helft. Ingevolge huwelijksovereenkomst verleden voor notaris [...], te [...], vervangende zijn ambtsgenoot notaris [...], te [...], wettelijk belet op xx.xx.2022, hebben de echtgenoten X-Y voormeld goed ingebracht in hun toegevoegd intern gemeenschappelijk vermogen.

**4.** De woning gelegen te [...], is thans nog steeds de gezinswoning van de echtgenoten X-Y.

**5.** De echtgenoten X-Y hebben op xx.xx.2025 een aankoop-verkoopbelofte getekend waarbij zij een woonhuis gelegen te [...] met bijhorend weiland aankopen voor de prijs van € 872.500. Dit zal hun nieuwe gezinswoning worden. De optie dient ten laatste gelicht te worden op xx.xx.2025.

**6.** Om de nieuwe aankoop te kunnen financieren, zullen de echtgenoten X-Y hun woning te [...] verkopen.

**7.** Een mogelijks geïnteresseerde koper is de partner van de mama van de heer X (noch feitelijk of wettelijk samenwonend), met name de heer Z, RR [...], wonende te [...].

**8.** De heer Z heeft steeds de intentie gehad om een eventuele nieuwe woonst gesplitst aan te kopen in het kader van zijn successieplanning waarbij hijzelf het vruchtgebruik zou aankopen en de heer X, dan wel diens vennootschap, te weten de vennootschap A, de blote eigendom zou aankopen.

**9.** Alle aandelen van de besloten vennootschap A ondernemingsnummer [...] RPR [...] afdeling [...], met zetel te [...], behoren toe aan het eigen vermogen van de heer X.

**10.** De heer Z, die zijn successieplanning alsnog wil bewerkstelligen, wenst de woning aan te kopen voor de geheelheid in vruchtgebruik. Enerzijds, gezien er geen akkoord bestaat tussen de echtgenoten X-Y om het goed uit te brengen uit het toegevoegd intern gemeenschappelijk vermogen naar het eigen vermogen van de heer X, en anderzijds, gezien het financieel niet mogelijk blijkt voor de heer X om vanuit het privé-vermogen twee eigendommen (te weten het goed te [...] en het goed te [...]) te financieren, zou de blote eigendom worden aangekocht door de besloten vennootschap A.

**11.** Zowel de vruchtgebruiker als de blote eigenaar zijn 12% verkooprechten verschuldigd op de aankoop van het onroerend goed gelegen te [...].

## III. Motivering van de aanvraag

**12.** De aanvragers zijn van oordeel dat zij de woning te [...] kunnen aankopen aan het verlaagde tarief voor de enige en eigen woning van 2% registratierechten, aangezien zij op datum van de aankoopakte van hun nieuwe woning te [...] geen woningen meer zullen bezitten en er dus verhinderend bezit meer aanwezig is.

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

Door hun woning gelegen te [...] te verkopen voor het vruchtgebruik aan de heer Z en voor de blote eigendom aan de besloten vennootschap A, kunnen partijen de te bekomen verkoopprijs aanwenden voor de aankoop van de woning te [...].

De echtgenoten X-Y hebben de volledige aankoopsom van het goed gelegen te [...], nodig om de aankoop van het onroerend gelegen te [...], te financieren.

Daarenboven biedt een zuivere verkoop bijkomende voordelen voor de echtgenoten X-Y, zoals mogelijkheid tot pandwissel, behoud woonbonus, en dergelijke meer.

Dat hierbij wordt verwezen naar standpunt 23087 **[1]** van de Vlaamse Belastingdienst waaruit bleek dat de verkoop van het verhinderend bezit (overdracht onder bezwarende titel) aan de eigen vennootschap geen fiscaal misbruik vormt indien niet-fiscale motieven kunnen voorgelegd worden.

---

**[1]** Dit betreft een voorafgaande beslissing (VB 23087)

## IV. Beslissing

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

**14.** 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.

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

**16.** 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 2 % 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.*"

**17.** De aanvragers verklaren dat zij m.b.t. een woning gelegen te [...], een aankoop-verkoopbelofte hebben gesloten. Zij zijn thans eigenaar van een gezinswoning gelegen te [...]. Ze wensen aan te kopen aan het tarief van 2% (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 woning meer zullen bezitten.

**18.** Om van het verlaagd tarief van 2% (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;

**19.** Het tarief van 2% (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.

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

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

**22.** 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.

De aanvragers geven aan dat ze de ontvangen gelden voor de verkoop zullen aanwenden voor de aankoop van de nieuwe woning te [...].

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

**24.** Gelet op het feit dat de woning te [...] voor de geheelheid in volle eigendom (bij gesplitste verkoop), wordt overgedragen onder bezwarende titel en gelet op de door de aanvragers aangebrachte niet-fiscale motieven, maakt de geplande opeenvolgende verrichtingen geen fiscaal misbruik uit in de zin van art. 3.17.0.0.2 VCF.

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