# VB 25066 – Vervreemding verhinderend onroerend bezit

Voorafgaande beslissing

| | |
|---|---|
| Nummer | 25066 |
| Datum beslissing | 14 juli 2025 |
| Publicatiedatum | 27 augustus 2025 |

## 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 aanvragers verzoeken om bevestiging dat de schenking van de blote eigendom van het appartement te [...] voorafgaand aan de aankoop van een nieuwe woning niet zal worden beschouwd als fiscaal misbruik in de zin van artikel 3.17.0.0.2 VCF. Er wordt met name gevraagd om bevestiging dat de voorwaarden voor toepassing van het verlaagde verkooprecht op de aankoop van een enige eigen woning niet worden aangetast.

OP DEZE PAGINA

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

# II. Omschrijving van de verrichting(en)

**II.A. Identiteit van de aanvrager en de partijen**

**2.** De aanvraag werd ingediend door de heer [...], namens:

***2.1.*** De heer X, met rijksregisternummer [...], en zijn echtgenote,

***2.2.*** Mevrouw Y, met rijksregisternummer [...],

samenwonende te [...].

De echtgenoten X - Y zijn gehuwd onder het wettelijk stelsel (gemeenschap van goederen).

**3.** De betrokken partijen zijn de kinderen van de echtgenoten X – Y, met name:

***3.1.*** Mevrouw A, met rijksregisternummer [...], dochter;

***3.2.*** De heer B, met rijksregisternummer [...], zoon.

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

**4.** X en wensen binnen de gemeenschap:

***4.1.*** De blote eigendom van hun appartement te [...], dat zij sinds 2014 samen in volle eigendom bezitten, te schenken aan hun twee kinderen (elk voor de helft), met voorbehoud van vruchtgebruik;

***4.2.*** Daarna zullen zij de huidige gezinswoning te [...] verkopen.

***4.3.*** Met de opbrengst van deze verkoop plannen zij de aankoop van een kleinere, nieuwe woning in een stedelijke omgeving, waarvoor ze wensen aanspraak te maken op het verlaagd verkooprecht van 2% op de enige eigen woning.

**5.** Daarnaast is X voor 1/4 blote eigenaar van een ander goed verkregen via erfenis, wat echter niet als verhinderend bezit geldt (cf. art. 2.9.4.2.11 VCF).

**6.** Wettelijke bepalingen waarop de beslissing moet slaan

- Artikel 2.9.4.2.11 VCF – verlaagd tarief verkooprecht van 2% bij aankoop van enige eigen woning;
- Artikel 3.17.0.0.2 VCF – antimisbruikbepaling.

# III. Motivering van de aanvraag

**7.** De voorgenomen verrichtingen kaderen binnen een brede familiale, successie- en woonplanning, met onder meer volgende niet-fiscale motieven:

***7.1.*** Downsizing om gezondheidsredenen en leeftijd:

De gezinswoning is te groot geworden, vraagt te veel onderhoud, en voldoet niet meer aan de woonnoden, mede door de chronische ziekte [...] van X. Er is nood aan een meer toegankelijke, efficiënte woning dichter bij voorzieningen.

***7.2.*** Niet-fiscale reden voor de schenking van blote eigendom:

De cliënten wensen hun kinderen nu reeds te betrekken in het vermogensbeheer en tegelijk toekomstige erfrechtelijke discussies, kosten en onduidelijkheid te vermijden. De schenking met voorbehoud van vruchtgebruik laat hen toe het goed tijdelijk verder te gebruiken of te verhuren. Er is geen onmiddellijke fiscale optimalisatie beoogd, maar wel familiale rust en continuïteit.

***7.3.*** Tijdige vermogensoverdracht vóór huwelijk kinderen:

Beide kinderen staan op het punt te huwen. Door de schenking vooraf uit te voeren, wordt een duidelijke juridische scheiding mogelijk tussen het eigen vermogen en het huwelijksvermogen. Dit biedt bescherming en transparantie bij de opmaak van de huwelijkscontracten.

***7.4.*** De schenking gebeurt voorafgaand aan enige concrete stap richting aankoop van een nieuwe woning. Er is geen voorakkoord, compromis of andere voorbereidende verrichting.

***7.5.*** De schenking van het appartement te [...] betreft een afzonderlijk patrimonium, niet gelinkt aan de geplande aankoop van een nieuwe woning. Het betreft een constructie uit 2008, met andere ligging, indeling en gebruiksdoel (niet de hoofdverblijfplaats).

***7.6.*** De intentie om een nieuwe gezinswoning aan te kopen tegen het verlaagd tarief vloeit voort uit een andere realiteit dan de schenking: enerzijds de behoefte aan aangepaste woonomstandigheden, anderzijds de timing van familiale planning.

**8.** Aanvullende gegevens

- De aanvraag heeft geen betrekking op een situatie waarvoor reeds een bezwaarprocedure of gerechtelijke procedure aanhangig is.
- De aanvraag heeft geen betrekking op belastingtarieven of -percentages, maar op de vraag of de antimisbruikbepaling van toepassing is.
- De verrichtingen hebben nog geen fiscale uitwerking gehad.
- Er zijn geen parallelle aanvragen bij andere fiscale overheden in België of in het buitenland ingediend.

**9.** Besluit

Samenvattend verzoeken de aanvragers de Vlaamse Belastingdienst te bevestigen dat:

De schenking van de blote eigendom van het appartement te [...] aan de kinderen, voorafgaand aan de verkoop van de gezinswoning en de aankoop van een nieuwe enige eigen woning, niet wordt beschouwd als fiscaal misbruik in de zin van artikel 3.17.0.0.2 VCF.

Er wordt benadrukt dat deze verrichtingen worden ingegeven door een coherente familiale en persoonlijke logica, en niet als kunstmatig middel ter ontwijking van verkooprecht.

# IV. Beslissing

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

**10.** 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.

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

**12.** 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.*"

**13.** De aanvragers verklaren dat zij wensen over te gaan tot de aankoop van een kleinere, nieuwe woning in een stedelijke omgeving. Ze wensen aan te kopen aan het tarief van 2%, (artikel 2.9.4.2.11 VCF) nadat de huidige gezinswoning te [...] in volle eigendom werd verkocht aan een derde.

Hun appartement te [...] zal vóór de nieuwe aankoop in blote eigendom worden geschonken aan de onder punt 3 vermelde kinderen.

**14.** 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;
- een combinatie tussen het tarief van 2% en de meeneembaarheid is uitgesloten.

**15.** 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.

Het eerste luik van de uitsluitingsregel betreft dus het onroerend bezit van de enige koper of, indien er meer dan één koper is, van elk van die kopers afzonderlijk.

**16.** Dat de decreetgever door middel van een verlaagd tarief een duwtje in de rug wou geven aan kopers die hun enige gezinswoning kopen, blijkt zeer duidelijk uit de memorie van toelichting bij het Programmadecreet van 23 december 2021, waarbij het bestaande verlaagd tarief voor de enige eigen gezinswoning verder werd verlaagd naar 3%:

"*De voorgestelde wijzigingen worden ingevoerd* ***als stimulans voor (jonge) kandidaat-kopers om een enige eigen woning te kunnen verwerven.***

*Door de stijgende woningprijzen, mede door de coronacrisis en de beperkingen van de leningscapaciteit, vormen de huidige tarieven van 6% en 5% bovenop de aankoopprijs een belemmering voor vele potentiële kopers. Om hieraan tegemoet te komen, wordt het tarief voor de aankoop van een enige eigen gezinswoning verlaagd van 6% naar 3%."* (eigen benadrukking)

Dat dit verlaagd tarief niet van toepassing is voor investeerders, zijnde kopers van een niet-enige woning, blijkt uit hetzelfde decreet, waarbij het algemeen tarief werd verhoogd naar 12%. De memorie van toelichting is hierover zeer duidelijk:

*"Hiertegenover wordt het algemeen tarief van het verkooprecht verhoogd van 10% naar 12%.* ***Deze verhoging zal gelden voor de aankoop van de niet-enige woning (zoals een tweede of derde woning),*** *bouwgrond en niet-residentieel vastgoed.*

*Deze wijziging beoogt de oververhitting van de woonmarkt tegen te gaan.*

*Door de lage rente is het zeer interessant voor investeerders om te beleggen in onroerend goed. Zij komen in directe concurrentie met de eerste (jonge) kopers, die, omwille van het prijsopdrijvend effect van vraag en aanbod, hierdoor uit de boot vallen. Er wordt nu getracht door enerzijds het tarief te verlagen voor de enige woning en anderzijds het tarief te verhogen voor de tweede, derde enzovoort woning, de kloof tussen eerste (jonge) kopers en investeerders te verkleinen."* (eigen benadrukking)

**17.** Maar ook eerder werd al verduidelijkt dat het verlaagd tarief van toepassing is voor de "enige" woning van de koper(s). De memorie bij de het decreet van 18 mei 2018 (waarbij het verlaagd tarief voor de enige woning werd ingevoerd) licht het volgende toe bij artikel 2.9.4.2.11 VCF:

*"Zo kunnen enkel natuurlijke personen van het voordeel genieten,* ***de kopers mogen noch afzonderlijk, noch gezamenlijk reeds een woning of bouwgrond (enige woning) in volle eigendom hebben****, het moet gaan om een zuivere aankoop, en de verkrijgers moeten hun hoofdverblijfplaats vestigen in het nieuw aangekochte onroerend goed binnen de 2 jaar. De termijn van 5 jaar die vandaag bij het abattement is voorzien bij aankopen van een bouwgrond wordt voor het nieuwe verlaagde tarief van 7% niet weerhouden aangezien aankopen van bouwgronden van dit tarief worden uitgesloten.*

*...*

***Verder wordt uit de 'klein beschrijf'-regeling de decretale tolerantie van het zogenaamd causaal verband (negatie van het actueel onroerend bezit in geval van snelle vervreemding en mits een oorzakelijk verband tussen deze vervreemding en de nieuwe aankoop kan worden aangetoond) geïmporteerd en overgenomen in de voorwaarden van het nieuwe gezinstarief. Het geeft de kopers immers een zekere gemoedsrust dat ze hun eerste woning niet moeten verkopen, vooraleer ze een nieuwe kunnen aankopen tegen het nieuwe gunsttarief." Parl.St. Vl.Parl. 2017-18, nr. 1533/1,.5 ."*** (eigen benadrukking)

**18.** Zoals te lezen is in voorgaand citaat van de memorie van toelichting is de regeling voor het verlaagd tarief van artikel 2.9.4.2.11 VCF zowel op het voormalige klein beschrijf als op het voormalige abattement geënt. Hiernaar wordt ook expliciet verwezen. Voor beide gunstregimes moest het gaan om de enige woning van de koper(s).

**19.** De voorwaarde dat het moest gaan om de enige woning van de koper werd in het kader van het klein beschrijf bepaald in artikel 54 W.Reg. door artikel 36 van de wet van 19 juli 1979 (B.S., 22.08.1979).

Sinds 1 januari 1980 kon het verlaagd tarief voor een bescheiden woning niet worden toegepast *"indien de verkrijger of zijn echtgenoot reeds, voor het geheel in volle of in blote eigendom, een onroerend goed bezitten dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd en dat door hen of door een van hen anders dan uit de nalatenschap van hun bloedverwanten in de opgaande lijn is verkregen". De*

*memorie van toelichting stelt daarover het volgende: "voor de aankoop van een bescheiden woning mag de rechthebbende op de vermindering* ***geen andere woning bezitten*** *op het ogenblik van de aankoop, behoudens indien ze verkregen werd uit de erfenis van de ouders of de grootouders; "* (eigen benadrukking)

**20.** Voor de toepassing van het abattement stelde de memorie van toelichting bij het decreet van 1 februari 2002 tot wijziging van het wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, het volgende:

"*Dit artikel voert een abattement in ten voordele van de verwerving door natuurlijke personen van een woning die hen tot hoofdverblijfplaats zal dienen. De bedoeling van deze maatregel is dat het abattement een aanvulling zal vormen op het concept van de meeneembaarheid. (...)*

*Een combinatie van de meeneembaarheid met het abattement is uiteraard uitgesloten, integendeel de twee voordelen beogen een verschillende doelgroep.*

*De meeneembaarheid geldt voor die belastingplichtigen die reeds hun hoofdverblijfplaats in eigendom hebben,* ***het abattement geldt voor die belastingplichtigen die hun eerste woning aankopen.*** *(...) "*. (eigen benadrukking)

In de federale circulaire nr. 3-4 (AFZ/2001-1131 - Dos. 279) dd. 17.01.2002 (fisconetplus.be) is i.v.m. het abattement aanvullend het volgende opgenomen:

"*De meeneembaarheid houdt enkel een fiscaal voordeel in voor degenen die hun hoofdverblijfplaats overbrengen naar een nieuw, aangekocht onroerend goed met wederverkoop van het onroerend goed waar voorheen hun hoofdverblijfplaats was gevestigd. De Vlaamse Regering wou ook iets doen voor degenen* ***die nog geen eigenaar zijn voor de geheelheid van een onroerend goed dat kan dienen om er hun hoofdverblijfplaats te vestigen****. Daarom heeft de Vlaamse Regering haar oorspronkelijk voorstel aangevuld met een voordeel voor laatstbedoelden."* (eigen benadrukking)

**21.** Tot slot kan ook nog verwezen worden naar de zogenaamde tolerantie "causaal verband". De regeling voor causaal verband was initieel een zuiver administratieve tolerantie die werd toegepast bij het klein beschrijf. Zoals hoger toegelicht konden kopers enkel genieten van het klein beschrijf als zij geen andere woning hadden op het ogenblik van de aankoop.

Deze regelgeving werd strikt toegepast, zo blijkt uit de circulaire nr. 14/1995 dd. 15 december 1995:

"***Steeds, dient het recht van 12,5 pct. geheven te worden op de aankoopakte, tenzij de akte van wederverkoop van de onroerende goederen in bezit tegelijkertijd ter registratie wordt aangeboden***."

Diezelfde circulaire haalt daarnaast de toepassing aan van een administratieve tolerantie, waarbij:

"*(...) in de geregistreerde aankoopakte de bedoeling geuit wordt zich volledig en ten bezwarende titel van de goederen of, in voorkomend geval, van al de delen die men bezit in een zelfde goed (of in verschillende goederen) te ontdoen.*

*Aangezien het om een administratieve tolerantie gaat, wordt ze door de rechtbanken niet erkend (zie R.J., R 55.10.01 tot 04).*

*De vervreemding dient plaats te grijpen binnen een redelijke termijn, te beoordelen in de stand der feiten. In ieder geval dient zij plaats te hebben binnen de twee jaar volgend op de registratie van de aankoopakte."*

Dit wordt bevestigd in de latere circulaire van circulaire nr. 5/2003 (Dos. EE/L7) dd. 18.03.2003.

Naast de vervreemding binnen een redelijke termijn, diende ook het causaal verband aangetoond te worden tussen de aankoop van de nieuwe woning en de verkoop van de andere woning. Hieruit moest blijken dat het nooit de bedoeling was om op hetzelfde moment eigenaar te zijn van de nieuw aangekochte woning en van de oude woning.

De initieel louter administratieve tolerantie, werd uiteindelijk decretaal verankerd in artikel 2.9.4.2.11 VCF. Ze was voordien niet afdwingbaar voor een rechtbank.

**22.** In casu zijn de aanvragers naast hun te verkopen gezinswoning reeds eigenaar van het appartement voornoemd in randnummer 4.1. Indien er geen vervreemding (in casu een schenking) zou plaatsvinden van deze tweede woning voor de voorgenomen aankoop van een nieuwe woning zouden de aanvragers slechts in aanmerking komen voor het verlaagd tarief van 2%, indien zij zowel de gezinswoning als het appartement ten bezwarende titel zouden vervreemden. Bij gebreke aan vervreemding zouden zij het 12% tarief verschuldigd zijn.

De aanvragers geven aan voorafgaand aan de aankoop van een nieuwe woning de blote eigendom van het appartement aan hun twee kinderen te willen schenken. Hierdoor zullen ze op het ogenblik van het sluiten van de aankoopovereenkomst betreffende de nieuwe woning niet meer de geheelheid volle eigendom van het appartement bezitten. Dit zou er voor zorgen dat zij wel het 2% tarief zouden kunnen genieten zonder evenwel het vruchtgebruik en dus het gebruiksrecht van het appartement te verliezen zoals het geval zou zijn bij de volledige vervreemding onder bezwarende titel van het verhinderend onroerend bezit zoals voorzien in § 3 van artikel 2.9.4.2.11 VCF. De voorafgaande schenking van de blote eigendom van het appartement levert de aanvragers dus een aanzienlijk fiscaal voordeel op.

Uit de parlementaire voorbereiding blijkt zeer duidelijk dat de decreetgever deze laatste situatie niet voor ogen had. Het verlaagd tarief is niet bedoeld voor investeerders, te weten kopers van een tweede, derde... woning, maar wel voor (jonge) eerste kopers. Door de voorafgaande schenking plaatsen de aanvragers zich op een kunstmatige manier in de situatie van de door de decreetgever beoogde doelgroep terwijl ze het vruchtgebruik van een woning van het verhinderend onroerend goed behouden.

**23.** Als niet-fiscale motieven halen de aanvragers zoals vermeld in randnummer 7 en volgende aan dat:

1. ze om medische redenen moeten verhuizen.
2. ze de kinderen willen betrekken in het vermogensbeheer en erfrechtelijke discussies, kosten en onduidelijkheden wensen te vermijden. Door te schenken met voorbehoud van vruchtgebruik stellen de aanvragers tijdelijk het goed verder te kunnen gebruiken of te verhuren.
3. ze de schenking willen laten plaatsvinden voordat de kinderen huwen om zo ervoor te zorgen dat er een duidelijke scheiding is tussen het eigen vermogen

en het huwelijksvermogen van de kinderen.

4. de schenking gebeurt voorafgaand aan enige concrete stap richting aankoop van een woning.
5. de schenking niet gelinkt is aan de geplande aankoop van een nieuwe woning en om andere redenen plaatsvindt.

Het eerste motief heeft geen betrekking op de schenking van de blote eigendom van het appartement en is om deze reden niet relevant.

Het tweede niet-fiscale motief weegt niet op tegen de fiscale motieven.

De aanvragers stellen de kinderen te willen betrekken in het vermogensbeheer maar behouden tegelijk voor zichzelf het recht voor het goed verder te gebruiken of te verhuren waardoor de betrekking van de kinderen beperkt blijft en de aanvragers zelf het genot behouden. Hierbij wordt tevens niet aangetoond hoe op deze manier toekomstige reële erfrechtelijke discussies of onduidelijkheden worden vermeden. De stelling dat dit maar een tijdelijke situatie is overtuigt ook niet gezien de aanvragers zich een levenslang vruchtgebruik voorbehouden en geen concreet voorgenomen beëindiging van dit vruchtgebruik werd aangegeven.

Het derde motief overtuigt niet gezien gemeenrechtelijk in het wettelijk stelsel overeenkomstig artikel 2.3.17 BW ook giften aan een persoon gehuwd onder het wettelijk stelsel tot het eigen vermogen behoren. Daarnaast kan deze materie in de huwelijksovereenkomst of in de modaliteiten van de schenking worden geregeld zodat de voorgenomen schenkingen niet noodzakelijk voor de sluiting van het huwelijk dienen te gebeuren.

De aanvragers wijzen erop dat de schenking gebeurt voorafgaand aan enige concrete stap tot de aankoop van een nieuwe woning. De aanvragers verzochten echter het besluitvormingsorgaan om zich uit te spreken over het geheel van de voorgenomen verrichtingen, zijnde de schenking van de blote eigendom van het appartement voorafgaand aan de aankoop van een nieuwe woning. Om deze reden behandelt het besluitvormingsorgaan de aankoop van een nieuwe woning als een relevante verrichting in haar beoordeling of het geheel van rechtshandelingen fiscaal misbruik vormt in de zin van artikel 3.17.0.0.2 VCF. Ook geven de aanvragers aan dat medische redenen de aanleiding zijn voor de voorgenomen verhuis. De aanvragers geven hiermee aan dat ze een duidelijk voornemen hebben om weldra een nieuwe woning aan te kopen waardoor sprake is van eenheid van opzet. Het feit dat de concrete handelingen om tot de aankoop over te gaan nog niet hebben plaatsgevonden doet hier geen afbreuk aan.

De vijfde stelling dat de schenking van het appartement niet gelinkt is aan de aankoop en voortvloeit uit een andere realiteit vormt geen niet-fiscaal motief op zichzelf maar moet worden aangetoond door de bovenstaande motieven die zoals hoger besproken niet opwegen tegen de fiscale motieven.

**24.** Bij de voorgenomen aankoop van de nieuwe woning zal geen rekening gehouden worden met de voorafgaande schenking van de blote eigendom van het appartement en zal het verkooptarief van 12% i.p.v. 2% worden geheven.

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