VB 25123 – Schenking vruchtgebruik verhinderend onroerend bezit gevolgd door aankoop enige eigen woning

Voorafgaande beslissing

Nummer	25123
Datum beslissing	12 januari 2026
Publicatiedatum	10 maart 2026

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. Kan u ons bevestigen dat:

- De partijen in randnummer 2 na het uitvoeren van de voorgestelde verrichtingen kunnen genieten van het verlaagde tarief van registratierechten

van artikel 2.9.4.2.11 VCF bij een nieuwe aankoop?

- De voorgenomen verrichtingen geen fiscaal misbruik uitmaken in de zin van art. 3.17.0.0.2. VCF?

II. Omschrijving van de verrichting(en)

II.A. Identiteit van de aanvrager en de partijen

2. De aanvraag wordt ingediend door notaris [...] namens:

2.1. Mevrouw X, geboren te [...] op xx.xx.1996, rijksregisternummer [...], ongehuwd, wettelijk samenwonende partner van de heer Y, wonende te [...], die een verklaring van wettelijke samenwoning heeft afgelegd te [...] op xx.xx.2023.

2.2. De heer Y, geboren te [...] op xx.xx.1997, rijksregisternummer [...], ongehuwd, wettelijk samenwonende partner van mevrouw X, wonende te [...], die een verklaring van wettelijke samenwoning heeft afgelegd te [...] op xx.xx.2023.

2.3. De heer Z, geboren te [...] op xx.xx.1957, rijksregisternummer [...], weduwnaar van mevrouw [...], wonende te [...].

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

3. Mevrouw X en de heer Z zijn samen eigenaar van volgend onroerend goed, mevrouw X voor de geheelheid in blote eigendom en de heer Z voor de geheelheid in vruchtgebruik:

Gemeente [...], eerste afdeling

Een woonhuis op en met grond en alle verdere aanhorigheden, staande en gelegen te [...], volgens titel en ook thans ten kadaster gekend sectie D nummer [...], voor een oppervlakte van vijfhonderd negenenzeventig (579) vierkante meter.

Deze woning is de voormalige echtelijke woning van de heer Z en de ouderlijke woning van mevrouw X.

Omwille van de mobiliteitsproblemen en de medische toestand van de heer Z (66% invaliditeit) was het voor hem niet langer haalbaar om de woning zelf te bewonen en onderhouden.

Om hem in staat te stellen comfortabeler te wonen, hebben mevrouw X en de heer Y in 2021 gezamenlijk een appartement aangekocht, gelegen te [...] (zie randnummer 4.).

4. Mevrouw X en de heer Y zijn ieder voor de onverdeelde helft eigenaar van volgend onroerend goed:

Gemeente [...] – tweede afdeling

In een onroerend complex, genaamd "[...]", op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen te [...], aan de nieuw aan te leggen wegenis [...], gekend ten kadaster sectie E, perceelnummer [...], met een oppervlakte van zesduizend vijfhonderd negenennegentig vierkante meter (6.599m²).

1) In het gebouw [...]:

- Het appartement gekenmerkt [...], gelegen op de tweede verdieping, met perceelsidentificatienummer [...], en omvattende:
    - In privatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhal, toilet, leefruimte met open keuken, berging, slaapkamer, badkamer, en het uitsluitend genot en gebruik van het terras.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
    - 69/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen waaronder de grond;
    - 69/2.526sten in de particulier gemeenschappelijke delen van gebouw [...];

2) In het gebouw [...] :

- De autostaanplaats gekenmerkt [...], gelegen op niveau -1 van het gebouw [...], met perceelsidentificatienummer [...], en omvattende:
    - In privatieve en uitsluitende eigendom:

De autostaanplaats zelf.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
    - 10/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen waaronder de grond;
    - 10/336sten in de particulier gemeenschappelijke delen van de [...];
- De berging gekenmerkt [...], gelegen op niveau -1 van het gebouw [...], met perceelsidentificatienummer [...], en omvattende:
    - In privatieve en uitsluitende eigendom:

De berging zelf met zijn toegangsdeur.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
    - 2/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen waaronder de grond;
    - 2/336sten in de particulier gemeenschappelijke delen van de [...];

Zij hebben voorschreven goed aangekocht ingevolge akte verleden voor notaris [...] te [...] op xx.xx.2021. Bij de aankoop werd niet genoten van een verlaag tarief van registratierechten of BTW.

5. De heer Y en mevrouw X wonen in de woning te [...] en zijn daar ook gedomicilieerd.

De heer Z woont in het appartement te [...], en is daar ook gedomicilieerd. Hij woont hier louter op basis van een mondelinge overeenkomst.

6. De comparanten wensen thans volgende verrichtingen uit te voeren:

6.1. De heer Y en mevrouw X wensen het levenslang vruchtgebruik van het appartement (met autostaanplaats en berging) te schenken aan de heer Z. Dit zal

dus deels gebeuren aan tarief recht lijn (schenking door dochter aan vader) en deels aan tarief anderen (schenking door schoonzoon aan schoonvader).

6.2. Aankoop door de heer Y en mevrouw X van een nieuwe gezinswoning. Op het moment van dit schrijven werd nog geen nieuwe woning gevonden, maar zijn zij wel op zoek. Bij de nieuwe aankoop zouden zij bijgevolg niet samen noch afzonderlijk voor de geheelheid in volle eigendom eigenaar(s) zijn van een ander tot bewoning bestemd onroerend goed en voldoen zij eveneens aan alle andere voorwaarden voor het bekomen van het verlaagde tarief van 2% van registratierechten van artikel 2.9.4.2.11 VCF.

6.3. Verkoop door de heer Z en mevrouw X van de woning te [...].

III. Motivering van de aanvraag

7. Door de huidige staat van de woning te [...], is het voor mevrouw X en de heer Y niet mogelijk om de woning te behouden zonder een ingrijpende totaalrenovatie.

De EPC-score, elektriciteitskeuring en algemene staat tonen aan dat de renovatiekosten zowel financieel als fysiek niet haalbaar zijn.

Mevrouw X heeft bovendien een medische beperking (66% invaliditeit), waardoor een dergelijke renovatie praktisch niet uitvoerbaar is.

Om die reden overwegen zij de verkoop van de woning te [...], en de aankoop van een andere woning die beter toegankelijk is en al grotendeels gerenoveerd werd.

Bij verkoop van de woning te [...], zou de heer Z zijn vruchtgebruik moeten opgeven, waardoor hij in principe zijn kosteloze, levenslange woonzekerheid zou verliezen. Dat is echter geenszins de bedoeling.

Daarom wensen de heer Y en mevrouw X het vruchtgebruik van het appartement (met berging en autostaanplaats) te [...], te schenken aan de heer Z, zodat hij daar juridisch beschermd blijft en kosteloze, levenslange woonzekerheid behoudt. Het alternatief van de levenslange huur zou aanleiding geven tot het betalen van een huurprijs, hetgeen niet de bedoeling is van partijen.

De heer Y en mevrouw X zouden dan de naakte eigendom behouden van het appartement (met berging en autostaanplaats).

Deze overdracht is niet ingegeven door fiscale motieven, maar door de praktische noodzaak om enerzijds de renovatiedruk op de woning te [...], weg te nemen en anderzijds de woonzekerheid van de heer Z te waarborgen.

De verrichting gebeurt transparant en om andere redenen dan louter fiscale motieven. Het betreft een uitzonderlijke samenloop van omstandigheden op korte termijn.

IV. Beslissing

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

8. 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.

9. Voor de beoordeling van de aanvraag tot voorafgaande beslissing toetst het besluitvormingsorgaan op basis van de burgerrechtelijke kwalificatie die door de aanvrager aan de verrichting wordt gegeven, zonder dat het besluitvormingsorgaan uitspraak doet over de burgerrechtelijke en vennootschapsrechtelijke geldigheid van de verrichting.

10. 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 van volle eigendom, waarbij uitsluitend 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, en die inschrijving gedurende een ononderbroken periode van minstens een jaar te behouden;

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 voor het bijbehorende terrein 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."

11. Mevrouw X en de heer Y voornoemd in randnummers 2.1. en 2.2. wensen een nieuwe woning aan te schaffen. Voorafgaand aan deze aankoop vervreemden ze het vruchtgebruik van het appartement voornoemd in randnummer 4. waarvan ze

op heden samen de volle eigendom hebben. Ze wensen dit vruchtgebruik te schenken aan de vader van mevrouw X voornoemd in randnummer 2.3.

12. 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 kopers moeten uitsluitend natuurlijke personen zijn;
- het moet gaan om een zuivere aankoop van volle eigendom - 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; - deze inschrijving ononderbroken gedurende minstens een jaar behouden;
- in de authentieke aankoopakte moeten de vereiste vermeldingen worden opgenomen;

13. 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:

1. Geen van de verkrijgers mag voor de geheelheid volle eigenaar zijn van een andere woning of bouwgrond;
2. Als er meer dan één verkrijger is, mogen ze bovendien niet gezamenlijk voor de geheelheid volle eigenaar zijn van een andere woning of bouwgrond.

De uitsluitingsregel wordt beoordeeld op datum van de authentieke aankoopakte van de nieuwe woning.

14. 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)

15. 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)

16. 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).

17. 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)

18. 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)

19. 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.

20. In casu zijn mevrouw X en de heer Y reeds gezamenlijk volle eigenaar van het in 2021 aangekochte appartement. Indien er geen schenking van het vruchtgebruik van deze woning aan de vader van mevrouw X zou plaatsvinden, zouden de aanvragers slechts in aanmerking komen voor het verlaagd tarief van 2% indien zij het appartement voor de volle eigendom ten bezwarende titel zouden vervreemden. Bij gebreke aan vervreemding zouden zij het algemene 12% tarief verschuldigd zijn.

Mevrouw X en de heer Y geven aan kort voorafgaand aan de aankoop van een nieuwe woning het vruchtgebruik van het voormelde appartement te willen schenken aan de heer Z, de vader van mevrouw X, waardoor zij op het ogenblik van het sluiten van de aankoopakte betreffende de nieuwe woning niet meer de geheelheid volle eigendom van een woning zullen bezitten. Dit zou er voor zorgen dat zij wel van het 2% tarief kunnen genieten. De voorafgaande vervreemding van het vruchtgebruik van het appartement levert mevrouw X en de heer Y dus een aanzienlijk fiscaal voordeel op.

21. 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 eerste kopers. Door de voorafgaande schenking van het vruchtgebruik plaatsen de aanvragers zich op een kunstmatige manier in de situatie van de door de decreetgever beoogde doelgroep terwijl ze de blote eigendom van het verhinderend onroerend goed behouden. Bij overlijden van de heer Z of bij eenzijdige afstand van het vruchtgebruik door deze zullen mevrouw X en de heer Y opnieuw volle eigenaar worden van het appartement.

22. Als niet-fiscale motieven geven de aanvragers de volgende niet-fiscale motieven voornoemd in randnummer 7:

- De woning te [...], vereist een ingrijpende renovatie welke mevrouw X en de heer Y zowel financieel als fysiek niet praktisch kunnen uitvoeren. Om deze reden wensen ze een nieuwe woning aan te kopen die beter toegankelijk en grotendeels gerenoveerd is.
- Bij de verkoop van deze woning te [...], zou de heer Z zijn vruchtgebruik moeten opgeven en zo zijn kosteloze levenslange woonzekerheid moeten opgeven. De aanvragers wensen de heer Z het vruchtgebruik van hun appartement te schenken opdat hij juridisch beschermd blijft en een kosteloze, levenslange

woonzekerheid behoudt. De partijen wensen geen levenslange huur overeen te komen gezien dit aanleiding zou geven tot het betalen van een huurprijs en dit niet gewenst is.

23. De stelling dat mevrouw X en de heer Y niet in staat zullen zijn om een vereiste ingrijpende renovatie uit te voeren motiveert enkel hun beslissing om te verhuizen en een nieuwe woning aan te kopen. Het is geen niet-fiscaal motief om kort voorafgaand aan de aankoop van deze nieuwe woning het vruchtgebruik van hun appartement weg te schenken.

24. Het tweede niet-fiscale motief weegt niet op tegen de fiscale motieven. De aanvragers verklaren in randnummer 3. dat het voor de heer Z omwille van mobiliteitsproblemen en zijn medische toestand niet meer haalbaar was om de woning te [...], te bewonen. Om hem in staat te stellen comfortabeler te wonen hebben mevrouw X en de heer Y het voornoemde appartement aangekocht. De aanvragers stellen dat de heer Z zijn woonzekerheid verliest omdat hij zijn vruchtgebruik van het huis te [...], moet verkopen. Gezien het volgens de partijen echter niet haalbaar is voor de heer Z om in het huis te wonen gaf het vruchtgebruik ervan hem geen praktische of waardevolle woonzekerheid. Het kan niet worden aangenomen dat de partijen de verkoop van het vruchtgebruik beschouwen als het verlies van de zekerheid een woonst te hebben. Gezien de heer Z het vruchtgebruik niet wenst te gebruiken om het huis zelf te bewonen kan dit vruchtgebruik enkel worden begrepen als een deel van zijn vermogen zonder bijkomende waarde. Door het vruchtgebruik van het huis te [...] te verkopen en hiervoor een prijs te ontvangen, wijzigt de situatie van de heer Z wezenlijk niet. Gelet op het feit dat hij dit huis niet meer bewoonde en niet wenst te bewonen is het niet geloofwaardig dat de verkoop van het vruchtgebruik van dit huis de voorgenomen schenking van het vruchtgebruik van het appartement kort voor aankoop van een nieuwe woning motiveert. De heer Z bewoont het appartement inmiddels al verschillende jaren zonder dat dit geformaliseerd is (mondelinge overeenkomst) en tot op dit moment is dit voor de partijen geen probleem geweest inzake woonzekerheid, wat maakt dat hun argument inzake woonzekerheid niet geloofwaardig is. Verder belette niets de partijen om bij de aankoop van het appartement een regeling te treffen die de heer Z de zekerheid zou verlenen om in het appartement te kunnen blijven wonen.

25. De geplande opeenvolgende verrichtingen maken fiscaal misbruik uit in de zin van artikel 3.17.0.0.2 VCF aangezien er geen redelijke termijn zal verstreken zijn tussen de schenking van het vruchtgebruik en de nieuwe aankoop en er dus eenheid van opzet kan worden aangenomen. De opgegeven niet-fiscale motieven wegen niet op tegen de fiscale motieven. Dit wil zeggen dat met de voorafgaande schenking geen rekening zal worden gehouden en op de aankoop van de nieuwe koopwoning het verkooprecht van 12% i.p.v. 2% zal worden geheven.

Deze beslissing heeft alleen betrekking op het verkooprecht en doet geen uitspraak over andere belastingen. Deze beslissing spreekt zich bovendien niet uit over de mogelijke toepassing van niet door de aanvrager opgeworpen artikelen van de VCF.