Vlaamse Belastingdienst

VB 25139 – Verkoop deel verhinderend onroerend bezit aan partner gevolgd door nieuwe aankoop

Voorafgaande beslissing

Nummer	25139
Datum beslissing	9 februari 2026
Publicatiedatum	22 mei 2026

Heffing

- Verkooprecht

Wettelijke basis

- art. 2.9.4.2.11. VCF

I. Voorwerp van de aanvraag

1. Zal er bij de voorgenomen aankoop van de nieuwe woning rekening gehouden worden met de voorafgaande verkoop van 10% van het hiervoor in randnummer 3.2. beschreven onroerend goed en zal bijgevolg het verkooptarief van 2% geheven worden OF voldoen bovenstaande, door de heer Y aangehaalde, motieven niet als niet-fiscale motieven en zal de verkoop bijgevolg niet in rekening worden gebracht waardoor VLABEL toch het verkooptarief van 12% zal heven bij de voorgenomen aankoop van de nieuwe woning?

OP DEZE PAGINA

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

Mag ik u vriendelijk vragen mij hieromtrent uw voorafgaande beslissing conform artikel 3.22.0.0.1 te bezorgen

II. Omschrijving van de verrichting(en)

II.A. Identiteit van de aanvrager en de partijen

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

Mevrouw X, geboren te [...] op xx.xx.1971, rijksregisternummer [...], ongehuwd, wettelijk samenwonende partner van de heer Y, wonende te [...].

Die een verklaring van wettelijke samenwoning heeft afgelegd voor de ambtenaar van de burgerlijke stand van de gemeente [...] op xx.xx.2025.

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

3. Mevrouw X bezit thans volgende onroerende goederen in volle eigendom:

3.1. GEMEENTE [...] - Vierde afdeling - voorheen [...]

Een woonhuis, met aanhorigheden, op en met medegaande grond, staande en gelegen te [...].

Volgens titel sectie B, nummers [...], met een grotere oppervlak van twee hectaren zes aren en acht centiaren (2ha 06a 08ca) en volgens uittreksel uit de kadastrale legger bekend sectie B, nummer [...], met een oppervlakte van drie en dertig are vier en dertig centiare (33a 34ca).

Niet geïndexeerd KI: achthonderdtweeënveertig euro (€ 842,00).

3.2. Gemeente [...] – Eerste afdeling – voorheen [...]

3.2.1. Een woonhuis met aanhorigheden en bergplaats, op en met medegaande grond, staande en gelegen te [...].

Volgens uittreksel uit de kadastrale legger bekend sectie D, nummers [...], met een gezamenlijke oppervlakte van één are vier centiare (1a 04ca).

Niet geïndexeerd gezamenlijk KI: driehonderdzeventien euro (€ 317,00).

3.2.2. Garagebox [...], volgens uittreksel uit de kadastrale legger bekend sectie B, nummer [...].

Niet geïndexeerd gezamenlijk KI: drieënvijftig euro (€ 53,00).

4. Mevrouw X heeft op xx.xx.2025 een onderhandse overeenkomst ondertekend houdende verkoop van het hiervoor in randnummer 3.1. beschreven onroerend goed aan een derde. De notariële akte wordt verleden uiterlijk xx.xx.2026.

5. Mevrouw X staat op het punt om een nieuwe woning aan te kopen in volle eigendom, te weten:

GEMEENTE [...] - eerste afdeling – voorheen [...]

Een woonhuis, met aanhorigheden, op en met medegaande grond, staande en gelegen te [...].

Volgens titel sectie D, deel van nummer [...] en volgens uittreksel uit de kadastrale legger bekend sectie D, nummer [...], met een oppervlakte volgens titel en huidig kadaster van elf are negenenveertig centiare (11a 49ca).

Niet geïndexeerd KI: negenhonderdvierenveertig euro (€ 944,00).

Zij zal binnen de 3 jaar te rekenen vanaf het verlijden van de aankoopakte voldoen aan de inschrijvingsplicht op het adres van deze verkregen woning.

Ook hiervoor werd reeds een tijdelijke wederzijdse verkoop/aankoopbelofte (niet wet Breyne) ondertekend op xx.xx.2025. De notariële akte dient eveneens verleden te worden uiterlijk xx.xx.2026 volgend op voormelde notariële verkoopakte van het hiervoor in randnummer 3.1. beschreven onroerend goed.

6. Verder heeft mevrouw X de intentie om voorafgaandelijk aan de nieuwe aankoop, 10% in volle eigendom van het hiervoor in randnummer 3.2. beschreven onroerend goed te verkopen aan haar wettelijk samenwonende partner, de heer Y, geboren te [...] op xx.xx.1966, rijksregisternummer [...], ongehuwd, wettelijk samenwonende partner van mevrouw X, voornoemd, wonende te [...], die een verklaring van wettelijke samenwoning heeft afgelegd voor de ambtenaar van de burgerlijke stand van de gemeente [...] op xx.xx.2025. Hoewel het hiervoor in randnummer 3.2. beschreven onroerend goed mogelijkheid tot wonen heeft, wordt het thans niet bewoond, doch oefenen zowel mevrouw X (horeca) als de heer Y (kantoor van zijn eenmanszaak) er elk afzonderlijk hun beroepsactiviteit uit.

III. Motivering van de aanvraag

7. De heer Y wenst de 10% van het hiervoor in randnummer 3.2. beschreven onroerend goed dan ook aan te kopen met volgend motieven:

"De aankoop van een deel van het handelspand heeft zowel familiale, als bedrijfseconomische redenen. Het koppel is recentelijk wettelijk gaan samenwonen en is op zoek naar manieren om deze familiale situatie ook binnen het gezinsvermogen bedachtzaam te bestendigen. Zij hebben in het verleden al deze intentie laten blijken door een gezamenlijke onroerend goed aankoop en zijn nu op zoek naar een oplossing voor de andere panden in eenieders bezit.

De keuze valt in eerste instantie op het horecapand, omdat de eenmansvennootschap van dhr. Y daar op dit moment reeds kantoor houdt en hij door de aankoop medezeggenschap krijgt over bestemming, onderhoud en eventuele op til zijnde renovaties of grote herstellingswerken. Op die manier kan hij ook bijdragen in de kosten en in het risico van een gebouw waar hij – via zijn vennootschap – ook zelf gebruik van maakt.'

8. Thans is de vraag of mevrouw X bij voormelde aankoop van de nieuwe woning te [...], zou kunnen genieten van de toepassing van het verlaagde tarief van artikel 2.9.4.2.11. VCF (het verkooptarief van 2%), nu zij op het ogenblik van de verkrijging van deze woning via notariële akte niet langer voor de geheelheid volle eigenaar zal

zijn van enige onroerend goed EN aan de inschrijvingsplicht op voormeld adres zal voldoen.

IV. Beslissing

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

9. 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.

10. 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.

11. 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."

12. Mevrouw X voornoemd in randnummer 2. wenst een nieuwe woning aan te schaffen. Mevrouw X is reeds eigenaar van 2 woningen. Voorafgaand aan de aankoopakte verkoopt ze de woning voornoemd in randnummer 3.1. aan een derde en verkoopt ze 10% van de woning voornoemd in randnummer 3.2. aan haar wettelijk samenwonende partner, de heer Y voornoemd in randnummer 6.

13. 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;

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

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:

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.

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 is mevrouw X eigenaar van de woning voornoemd in randnummer 3.2. Indien mevrouw X niet 10% van deze woning aan de heer Y zou verkopen of deze verkoop slechts zou plaatsvinden na het tekenen van de aankoopovereenkomst betreffende de nieuwe woning zou deze aankoop enkel in aanmerking komen voor het verlaagd tarief van 2% overeenkomstig artikel 2.9.4.2.11. VCF indien mevrouw X deze woning voor de volle eigendom ten bezwarende titel zou vervreemden. Bij gebreke aan vervreemding zou het 12% tarief verschuldigd zijn.

Door kort voorafgaand aan de aankoop van de nieuwe woning 10% van de woning voornoemd in randnummer 3.2. te verkopen aan haar partner zou mevrouw X op het ogenblik van het sluiten van de aankoopovereenkomst betreffende de nieuwe woning niet meer de geheelheid volle eigendom van een woning bezitten. Dit zou ervoor zorgen dat mevrouw X wel van het 2% tarief zou kunnen genieten. De voorafgaande verkoop van 10% van de volle eigendom van de woning voornoemd in randnummer 3.2. levert dus een aanzienlijk fiscaal voordeel op. Door de korte tijdversloop tussen de verkoop van deze 10% en de aankoop van een nieuwe woning kan eenheid van opzet worden aangenomen met name dat mevrouw X de 10% van het verhinderend bezit verkoopt om te kunnen genieten van het verlaagd tarief voor de enige eigen woning met behoud van 90% volle eigendom van het verhinderend bezit.

23. 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 verkoop van 10% van de verhinderende woning te verkopen plaatst mevrouw X zich op een kunstmatige manier in de situatie van de door de decreetgever beoogde doelgroep. Ze behoudt immers 90% volle eigendom van de woning terwijl ze, indien ze de verhinderende

woning na de authentieke aankoopakte zou vervreemden, de geheelheid volle eigendom zou moeten verkopen om in aanmerking te komen voor het verlaagd tarief.

24. De geplande opeenvolgende verrichtingen maken fiscaal misbruik uit in de zin van art. 3.17.0.0.2 VCF aangezien er geen redelijke termijn zal verstreken zijn tussen de voorgenomen verkoop van 10% van het verhinderend onroerend bezit aan de heer Y en de nieuwe aankoop en er dus eenheid van opzet kan worden aangenomen.

25. In randnummer 7. geven de aanvragers de volgende niet-fiscale motieven

voor de voorgenomen verrichtingen:

- mevrouw X en de heer Y zijn recentelijk gaan samenwonen en zoeken manieren om deze familiale situatie ook binnen het gezinsvermogen bedachtzaam te bestendigen.
- De eenmansvennootschap van de heer Y houdt kantoor in de woning voornoemd in randnummer 3.2. en wenst door de aankoop van 10% medezeggenschap te krijgen over de bestemming, onderhoud, en eventuele op til zijnde renovaties of grote herstellingswerken. Op deze wijze wenst hij bij te dragen in de kosten en in het risico van het gebouw waarvan hij via zijn vennootschap gebruik maakt.

26. De niet-fiscale motieven wegen niet op tegen de fiscale motieven. De wens van mevrouw X en de heer Y om een gezamenlijk onroerend goed in eigendom te hebben motiveert niet de voorafgaande verkoop van 10% van de woning voornoemd in randnummer 3.2. aan de heer Y. Deze wens wordt tegengesproken door het feit dat mevrouw X de nieuwe woning volledig voor haar eigen vermogen wenst te verwerven.

Daarnaast geven de aanvragers niet aan dat ze de bestemming van de woning voornoemd in randnummer 3.2. wensen te wijzigen. Noch geven ze aan dat bepaalde renovatie- en herstellingswerken zich concreet opdringen die de bijdrage van de heer Y in de kosten vereisen. Het verder gebruik door de eenmansvennootschap van de heer Y met vergoeding aan mevrouw X kan worden verdergezet door middel van een huurovereenkomst. Aldus is er geen concrete aanleiding die de aankoop van 10% van de woning voornoemd in randnummer 3.2. op korte termijn noodzakelijk maakt

Om deze reden motiveert de wens van de heer Y om via een zakelijk recht zeggenschap te verkrijgen in de woning voornoemd in randnummer 3.2. niet de aankoop van 10% van dit verhinderend onroerend bezit op korte termijn voor de aankoop door mevrouw X in eigen naam van een nieuwe woning.

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 aankoop van 10% van de woning voornoemd in randnummer 3.2. en de nieuwe aankoop door mevrouw X 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 voorgenomen verkoop in randnummer 6. 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 de registratiebelasting 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.