Vlaamse Belastingdienst

VB 26068 – Verkoop verhinderend bezit aan eigen vennootschap

Voorafgaande beslissing

Nummer	26068
Datum beslissing	7 september 2026
Publicatiedatum	19 oktober 2026

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 Aanvrager wenst in het kader van deze voorafgaande beslissing zekerheid te bekomen omtrent de fiscale behandeling van de voorgenomen aankoop, in zijn privévermogen, van de woning gelegen te [...], en meer bepaald omtrent de toepassing van het verlaagd tarief van 2 % in het verkooprecht voor de enige eigen woning overeenkomstig artikel 2.9.4.2.11 VCF.

OP DEZE PAGINA

Heffing
Wettelijke basis
I. Voorwerp van de aanvraag
II. Omschrijving van de verrichting(en)
III. Motivering van de aanvraag
IV. Beslissing
Voetnoten
Ook interessant
Relevante standpunten of commentaren

Daarnaast wenst de Aanvrager zekerheid te bekomen dat de voorafgaande vervreemding van zijn bestaande onroerende rechten aan zijn eigen vennootschap BV Y geen fiscaal misbruik uitmaakt in de zin van artikel 3.17.0.0.2 VCF.

2. De rulingaanvraag strekt ertoe te horen bevestigen dat:

- De aankoop door de Aanvrager van de woning gelegen te [...], in aanmerking komt voor het verlaagd verkooprecht van 2% overeenkomstig artikel 2.9.4.2.11 VCF;
- de vervreemding van de volle eigendom van het appartement gelegen te [...], alsook van het resterende aandeel van 1% in het appartement op de vierde verdieping van hetzelfde gebouw, aan BV Y, een werkelijke en tegenwerpelijke overdracht onder bezwarende titel vormt;
- deze overdrachten kunnen worden aangemerkt als een geldige vervreemding van de betrokken onroerende rechten voor de toepassing van artikel 2.9.4.2.11 VCF;

de voorgenomen verrichtingen geen fiscaal misbruik uitmaken in de zin van artikel 3.17.0.0.2 VCF.

II. Omschrijving van de verrichting(en)

II.A. Identiteit van de aanvrager en de partijen

3. De aanvraag wordt gesteld door de heer [...] namens

3.1. De heer X (hierna: 'de Aanvrager'), woonachtig te [...] en hebbende als rijksregisternummer [...].

3.2. De Aanvrager is bestuurder en enige aandeelhouder van BV Y, een besloten vennootschap met statutaire zetel te [...] en ingeschreven in de KBO met ondernemingsnummer [...]. Deze vennootschap fungeert als zuivere managementholding boven een groep van zeven exploitatievennootschappen in de horecasector (Bijlage 1 & 2).

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

4. Op heden is Aanvrager (privé) eigenaar van een appartement gelegen te [...], dat hij meer dan tien jaar geleden in volle eigendom heeft verworven.

Daarnaast houdt de Aanvrager een onverdeeld aandeel van 1 % in het appartement op de 4e verdieping van datzelfde gebouw (BV Y houdt 99 %), verworven in 2025.

5. De Aanvrager wenst, in eigen naam en voor 100 % in volle eigendom, een villa gelegen te [...] aan te kopen als gezinswoning. De villa is kadastraal bekend onder [...], heeft een totale oppervlakte van 10.995 m² en een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van 9.583 EUR (Bijlage 3 & 4).

De villa behoort op heden toe aan de vennootschap [...] (BE [...]).

Op xx.xx.2026 hebben de Aanvrager en [...] een aankoop-verkoopbelofte ondertekend met betrekking tot dit onroerend goed (Bijlage 3).

6. De villa zal in hoofdzaak worden aangewend als private gezinswoning en hoofdverblijfplaats van de Aanvrager. Daarnaast is het de bedoeling dat een beperkt en duidelijk afgebakend gedeelte van het pand beroepsmatig zal worden gebruikt door BV Y en/of bepaalde vennootschappen van de BV Y -groep, onder meer voor administratieve, management- en vergaderdoeleinden.

In dat kader zullen ook de maatschappelijke zetels van de betrokken groepsvennootschappen worden verplaatst naar het adres van de villa te [...].

Het beroepsmatig gebruik zal evenwel strikt ondergeschikt blijven aan de woonfunctie van het pand. Het concrete percentage van het beroepsmatig gebruik is immers beperkt tot 16,73 % van het pand (Bijlage 7).

7. Ter financiering van de aankoop wenst de Aanvrager in de verkoop van zijn bestaande onroerende rechten aan BV Y, met name:

- de volle eigendom van het appartement gelegen te [...]; en
- zijn onverdeeld aandeel van 1 % in het appartement gelegen op de vierde verdieping van hetzelfde gebouw.

8. De verkoopopbrengst zal worden aangewend als eigen inbreng voor de financiering van de aankoop van de woning te [...] en zal toelaten de externe bancaire financieringsbehoefte te beperken.

De totale aankoopprijs van de villa bedraagt volgens de getekende aankoop-verkoopbelofte 2.400.000,00 EUR, waarvan 75.000,00 EUR betrekking heeft op roerende goederen. De onroerende component van de aankoopprijs bedraagt derhalve 2.325.000,00 EUR, exclusief aankoopkosten.

9. Daartegenover staan de volgende onroerende rechten die zullen worden vervreemd:

- het appartement gelegen te [...], waarvan de weerhouden marktwaarde volgens het schattingsverslag van [...] 753.000,00 EUR bedraagt. Dit appartement is nog bezwaard met een hypothecaire lening met een resterend saldo van circa 200.000,00 EUR, zodat de netto vrij te maken waarde, vóór kosten en belastingen, indicatief circa 553.000,00 EUR bedraagt (Bijlage 5);
- het onverdeeld aandeel van 1 % van de Aanvrager in het appartement gelegen op de vierde verdieping van hetzelfde gebouw, waarvan BV Y reeds de overige 99 % aanhoudt. De geschatte marktwaarde van dit appartement bedraagt 589.000,00 EUR, zodat de waarde van het door de Aanvrager te vervreemden aandeel van 1 % indicatief 5.890,00 EUR bedraagt (Bijlage 6).

De gezamenlijke bruto verkoopwaarde van de door de Aanvrager te vervreemden onroerende rechten bedraagt aldus indicatief 758.890,00 EUR. Na aftrek van het resterend hypothecair saldo op het appartement op de eerste verdieping bedraagt de indicatieve netto vrij te maken waarde, vóór kosten en belastingen, circa 558.890,00 EUR.

III. Motivering van de aanvraag

10. Juridisch kader

10.1. Artikel 2.9.4.2.11 VCF bepaalt het volgende:

§ 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, zevende 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."

(aanduiding door de Aanvrager)

10.2. Om aldus aanspraak te kunnen maken op de verlaagde tarieven voor de eigen woning moet aan de volgende basisvoorwaarden zijn voldaan:

1. De koper moet uitsluitend natuurlijke personen zijn.
2. Het moet gaan om een zuivere aankoop.
3. De geheelheid volle eigendom moet worden verkregen.
4. Het moet gaan om de aankoop van een woning, al dan niet samen met aanhorigheden.
5. Er mag geen verhinderend onroerend bezit zijn, met dien verstande dat het zgn. causaal verband kan worden ingeroepen.
6. 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 én die inschrijving gedurende een ononderbroken periode van minstens een jaar te behouden. Deze verbintenis moet worden aangegaan en nagekomen door elke betrokken koper afzonderlijk.**[1]**

10.3. De ratio legis van deze bepaling bestaat er aldus in om natuurlijke personen die een woning verwerven om er hun hoofdverblijfplaats te vestigen fiscaal te ondersteunen, voor zover zij niet tegelijkertijd eigenaar blijven van een andere woning of bouwgrond die onverenigbaar is met het statuut van enige eigen woning.

10.4. De *ratio legis* van deze bepaling bestaat er aldus in om natuurlijke personen die een woning verwerven om er hun hoofdverblijfplaats te vestigen fiscaal te ondersteunen, voor zover zij niet tegelijkertijd eigenaar blijven van een andere woning of bouwgrond die onverenigbaar is met het statuut van enige eigen woning.**[2]**

10.5. Daarnaast bepaalt artikel 3.17.0.0.2 VCF letterlijk 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."*

(Aanduiding door de Aanvrager)

10.6. De beoordeling van de voorliggende verrichting vereist derhalve een onderzoek naar zowel de toepassingsvoorwaarden van artikel 2.9.4.2.11 VCF als naar de aanwezigheid van voldoende niet-fiscale motieven in de zin van artikel 3.17.0.0.2 VCF.

11. De toepassing van artikel 2.9.4.2.11 VCF in casu

11.1. De voorgenomen aankoop voldoet *in casu* aan de voorwaarden van artikel 2.9.4.2.11 VCF.

11.2. Vooreerst zal de woning uitsluitend worden aangekocht door de Aanvrager als natuurlijke persoon. BV Y, of enige andere vennootschap van de Aanvrager, zal geen mede-koper zijn en zal geen zakelijk recht verkrijgen op het aangekochte pand.

De verrichting voldoet derhalve aan de voorwaarde dat de verkrijging gebeurt door een natuurlijke persoon die de woning voor zichzelf verwerft.

11.3. Daarnaast zal de Aanvrager de volledige volle eigendom van de woning verkrijgen. Er is geen sprake van een gesplitste aankoop, een vruchtgebruikconstructie, een erfpachtstructuur of enige andere techniek waarbij de economische of juridische eigendom wordt opgesplitst.

De verrichting betreft bijgevolg een zuivere aankoop van een woning in volle eigendom.

11.4. Verder zal de woning worden aangewend als hoofdverblijfplaats van de Aanvrager. Hij verbindt zich ertoe verbinden zijn inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de aangekochte woning te nemen binnen de drie jaar na de datum van de authentieke akte en deze inschrijving gedurende een periode van minstens een jaar ononderbroken te behouden.**[3]**

De aankoop beantwoordt aldus aan de maatschappelijke doelstelling van het gunstregime, namelijk het ondersteunen van natuurlijke personen die een woning verwerven om er daadwerkelijk te wonen.

11.5. Het aangekochte goed kwalificeert bovendien als een "woning" in de zin van de VCF.**[4]** Het betreft geen bouwgrond, geen woning in opbouw en geen gebouw dat eerst nog moet worden omgevormd tot woning, maar een bestaande vrijstaande villa die reeds residentieel is ingericht en dadelijk tot huisvesting kan dienen.

De villa beschikt onder meer over leefruimtes, keuken, slaapkamers, badkamers, sanitaire voorzieningen, garage en andere woonvoorzieningen. Het goed is derhalve op datum van de aankoop reeds geschikt om hoofdzakelijk te dienen tot huisvesting van één gezin of een persoon. Dat er na de aankoop nog opfrissings-, onderhouds-, renovatie- of energetische verbeteringswerken zullen worden uitgevoerd, doet hieraan geen afbreuk, nu deze werken niet tot doel hebben een niet-bewoonbaar gebouw om te vormen tot woning, maar enkel strekken tot verbetering en verduurzaming van een reeds bestaande woning.

11.6. Aan deze kwalificatie als woning wordt geen afbreuk gedaan door het feit dat een beperkt en duidelijk afgebakend gedeelte van het pand beroepsmatig zal worden gebruikt door BV Y en/of bepaalde vennootschappen van de BV Y -groep.

Dit beroepsmatig gebruik zal zich beperken tot 16,73 % van het pand en zal uitsluitend betrekking hebben op administratieve, management- en vergaderdoeleinden (Bijlage 7). In dat kader zullen ook de maatschappelijke zetels van de betrokken groepsvennootschappen worden verplaatst naar het adres van de villa te [...].

Het beroepsmatige gebruik blijft evenwel strikt ondergeschikt aan de woonfunctie van het pand. De villa zal in hoofdzaak worden aangewend als private gezinswoning en hoofdverblijfplaats van de Aanvrager. BV Y, noch enige andere groepsvennootschap, zal mede-eigenaar worden van het pand of enig zakelijk recht op het pand verkrijgen.

Het pand blijft derhalve hoofdzakelijk bestemd tot huisvesting van de Aanvrager en zijn gezin. Het beperkte beroepsmatige gebruik doet bijgevolg geen afbreuk aan de kwalificatie van het aangekochte goed als “woning” in de zin van de VCF.**[5]**

11.7. De Aanvrager verbindt zich ertoe om, vóór het verlijden van de authentieke aankoopakte van de woning te [...], zijn bestaande zakelijke rechten te vervreemden aan BV Y. Het betreft enerzijds de volle eigendom van het appartement gelegen te [...], en anderzijds zijn onverdeeld aandeel van 1 % volle eigendom in het appartement op de vierde verdieping van hetzelfde gebouw.

Door deze voorafgaande vervreemding zal de Aanvrager op datum van de authentieke aankoopakte van de woning te [...] niet langer volle eigenaar zijn van een andere woning en evenmin nog een onverdeeld aandeel aanhouden in het appartement op de vierde verdieping. Het potentieel verhinderend onroerend bezit zal derhalve vóór de aankoop van de nieuwe gezinswoning zijn vervreemd.

11.8. De overdracht zal plaatsvinden onder bezwarende titel, tegen marktconforme voorwaarden en met alle juridische gevolgen van een werkelijke eigendomsoverdracht. De marktconformiteit van de overdrachtsprijzen wordt bovendien onderbouwd door de objectieve schattingsverslagen van [...] van beide appartementen (Bijlage 5 & 6).

In casu zal de Aanvrager de bestaande onroerende rechten aldus voorafgaand vervreemden omdat hij de verkoopopbrengst nodig heeft om de aankoop van de nieuwe gezinswoning te kunnen financieren (*cf. infra*).

11.9. Samenvattend voldoet de voorgenomen aankoop aan alle constitutieve voorwaarden van artikel 2.9.4.2.11 VCF, aangezien:

1. de Aanvrager de woning uitsluitend aankoopt als natuurlijke persoon;

2. de Aanvrager de volledige volle eigendom van de woning verwerft;
3. er geen sprake is van een gesplitste aankoop, vruchtgebruikconstructie, erfpachtstructuur, opstalstructuur of enige andere techniek waarbij de juridische of economische eigendom wordt opgesplitst;
4. de woning door de Aanvrager daadwerkelijk zal worden aangewend als hoofdverblijfplaats;
5. de Aanvrager zich ertoe zal verbinden zijn inschrijving in het bevolkingsregister te nemen op het adres van de aangekochte woning binnen de wettelijk voorgeschreven termijn en deze inschrijving gedurende de vereiste periode te behouden;
6. het potentieel verhinderend onroerend bezit vóór het verlijden van de authentieke aankoopakte werkelijk, ten bezwarende titel en tegen marktconforme voorwaarden zal worden vervreemd aan BV Y;
7. de Aanvrager op datum van de authentieke aankoopakte van de woning te [...] niet langer volle eigenaar zal zijn van een andere woning.

12. De reële niet-fiscale motieven van de Aanvrager.

12.1. De voorgenomen overdrachten worden gedragen door een geheel van economische, patrimoniale en financieringsmotieven die losstaan van het louter verkrijgen van een fiscaal voordeel.

12.2. Een eerste en wezenlijk motief betreft de financiering van de aankoop van de woning te [...]. De totale aankoopprijs bedraagt 2.400.000,00 EUR exclusief kosten, waarvan 2.325.000,00 EUR betrekking heeft op de onroerende component. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met registratiebelasting, notariskosten, eventuele renovatiekosten en bijkomende investeringen.

De verkoop van het appartement te [...] maakt aanzienlijke liquiditeiten vrij die kunnen worden aangewend als eigen inbreng voor de financiering van de nieuwe woning.

Het appartement gelegen te [...], waarvan de Aanvrager volle eigenaar is, wordt geraamd op 753.000 EUR. Op dit appartement rust nog een hypothecaire lening met een resterend saldo van circa 200.000 EUR, zodat de vervreemding ervan, vóór kosten en belastingen, een indicatieve netto liquiditeit van circa 553.000 EUR kan vrijmaken.

Daarnaast zal de Aanvrager ook zijn onverdeeld aandeel van 1 % in het appartement op de vierde verdieping van hetzelfde gebouw vervreemden aan BV Y, die reeds de overige 99 % van dit appartement aanhoudt. De totale waarde van dit appartement wordt geraamd op 589.000 EUR, zodat het door de Aanvrager te vervreemden aandeel van 1 % overeenstemt met een indicatieve waarde van 5.890 EUR.

De gezamenlijke bruto waarde van de door de Aanvrager te vervreemden onroerende rechten bedraagt derhalve indicatief 758.890 EUR. Rekening houdend met het resterend hypothecair saldo van circa 200.000 EUR op het appartement op de eerste verdieping, vertegenwoordigen deze overdrachten een indicatieve netto vrij te maken waarde van circa 558.890 EUR, vóór kosten en belastingen.

12.3. Deze bedragen tonen concreet aan dat de voorafgaande vervreemding aan BV Y niet louter strekt tot het wegnemen van potentieel verhinderend onroerend bezit, maar tevens een wezenlijke financieringsfunctie vervult. De verkoopopbrengst vormt een substantiële eigen inbreng in de aankoop van de woning te [...], beperkt de noodzaak aan externe bancaire financiering en versterkt de financiële draagkracht van de Aanvrager. Zonder deze voorafgaande verkoop zou de Aanvrager een aanzienlijk hogere bancaire financiering moeten aangaan.

Dit motief is economisch reëel, objectief verifieerbaar en vormt de onmiddellijke aanleiding voor de voorgenomen overdrachten.

12.4. Een tweede belangrijk motief betreft de verdere uitbouw van BV Y als holding- en patrimoniumvennootschap. BV Y vervult reeds een centrale rol binnen de groep van vennootschappen waarvan de Aanvrager aandeelhouder is. De vennootschap beschikt over een statutair voorwerp dat uitdrukkelijk toelaat onroerende goederen te verwerven, aan te houden, te beheren en te exploiteren (Bijlage 1).

De overdracht van de betrokken appartementen past bijgevolg binnen de normale economische activiteit van de vennootschap. Het onderbrengen van vastgoed binnen één centrale patrimoniumvennootschap biedt bovendien voordelen op het vlak van beheer, financiering, opvolging, risicospreiding en administratieve organisatie.

12.5. Daarnaast heeft de overdracht van het resterende aandeel van 1 % in het appartement op de vierde verdieping een autonome economische rechtvaardiging. BV Y bezit reeds 99 % van dit appartement. Het behoud van een aandeel van 1 % in privévermogen heeft geen economische meerwaarde en leidt enkel tot een versnipperde eigendomsstructuur. Door ook dit resterende aandeel over te dragen wordt de volle eigendom van het appartement geconsolideerd binnen één eigenaar.

Deze vereenvoudiging bevordert een efficiënt beheer van het vastgoed en vermijdt toekomstige complicaties inzake mede-eigendom, financiering, verhuur of vervreemding.

12.6. Ten slotte zullen de overdrachten plaatsvinden tegen objectief bepaalde marktwaarden overeenkomstig de onafhankelijke schattingsverslagen van beide appartementen (Bijlage 5 & 6). Dit onderstreept dat de verrichtingen beantwoorden aan normale economische voorwaarden en niet louter worden opgezet om een fiscaal voordeel te bekomen.

13. Geen fiscaal misbruik in de zin van artikel 3.17.0.0.2 VCF in casu.

13.1. Uit het voorgaande volgt eveneens dat er geen sprake kan zijn van fiscaal misbruik in de zin van artikel 3.17.0.0.2 VCF in hoofde van de Aanvrager.

13.2. Vooreerst ontbreekt het objectieve element van fiscaal misbruik.

De Aanvrager plaatst zich niet kunstmatig buiten het toepassingsgebied van artikel 2.9.4.2.11 VCF.

Integendeel, hij vervreemdt zijn bestaande vastgoedposities voorafgaand aan de aankoop van zijn nieuwe gezinswoning en verwerft vervolgens een woning die hij daadwerkelijk als hoofdverblijfplaats zal gebruiken. De doelstelling van de decreetgever wordt derhalve niet gefrustreerd maar juist gerealiseerd.

13.3. Ook het subjectieve element ontbreekt.

De verrichting wordt gedragen door een geheel van substantiële niet-fiscale motieven, waaronder in de eerste plaats de noodzaak om liquiditeiten vrij te maken voor de financiering van de nieuwe gezinswoning en het beperken van privé externe schuldfinanciering.

De voorafgaande overdracht laat de Aanvrager toe om een substantiële verkoopopbrengst te realiseren die als eigen inbreng kan worden aangewend voor de aankoop van de woning te [...]. Daardoor moet de Aanvrager privaat een aanzienlijk lager bedrag van de bank ontlenen. Dit is economisch relevant, gelet op de omvang van de private aankoop en de bijkomende aankoopkosten.

Daartegenover staat dat BV Y de verwerving van de bestaande vastgoedposities op reële wijze zal financieren. De vennootschap zal, waar nodig, zelf bancaire financiering aangaan voor de verwerving van de onroerende goederen die zij vervolgens in haar eigen patrimonium zal aanhouden. Dit is bancair en economisch logisch. BV Y fungeert immers als holding- en patrimoniumvennootschap binnen de groep, beschikt over een eigen vennootschappelijke financieringscapaciteit en is vanuit haar functie beter geplaatst om financiering aan te gaan voor vastgoedactiva die binnen haar vennootschappelijk patrimonium worden gecentraliseerd.

De financieringslogica is aldus tweeledig zakelijk verantwoord. Enerzijds wordt de private schuldfinanciering van de Aanvrager voor zijn nieuwe hoofdverblijfplaats beperkt. Anderzijds financiert BV Y vastgoed dat zij zelf zal verwerven, dragen en exploiteren binnen haar patrimoniale functie. Er is bijgevolg geen sprake van een louter formele verschuiving van eigendom, maar van een reële financiële en patrimoniale herstructurering.

Daarnaast spelen de centralisatie van vastgoed binnen BV Y, de verdere uitbouw van BV Y als patrimoniumvennootschap, de vereenvoudiging van bestaande eigendomsstructuren en de consolidatie van de volle eigendom van het appartement waarvan BV Y reeds 99 % bezit een belangrijke rol (*cfr. supra*).

13.4. Deze motieven zijn economisch coherent, objectief aantoonbaar en voldoende zwaarwichtig om de verrichting zelfstandig te verantwoorden. De aanwezigheid van onafhankelijke schattingsverslagen voor beide appartementen vormt daarbij een bijkomend objectief element dat de marktconformiteit en economische realiteit van de overdrachten bevestigt (Bijlage 5 & 6).

Ook het feit dat BV Y de verwerving van de vastgoedactiva vanuit haar eigen vennootschappelijke positie zal financieren, bevestigt dat de overdrachten niet louter formeel of kunstmatig zijn, maar beantwoorden aan een reële patrimoniale en financiële herstructurering.

13.5. De voorliggende situatie sluit bovendien nauw aan bij Voorafgaande Beslissing VB nr. 23087 van 16 januari 2024, waarin Uw dienst reeds heeft geoordeeld dat de verkoop van verhinderend onroerend bezit aan de eigen vennootschap geen fiscaal misbruik uitmaakt wanneer de overdracht plaatsvindt onder bezwarende titel en wordt gedragen door voldoende niet-fiscale motieven.

In die beslissing aanvaardde VLABEL onder meer dat de aanwending van de verkoopopbrengst voor de financiering van een nieuwe gezinswoning en het

vermijden van een hogere bancaire financiering geldige economische motieven vormen die losstaan van het louter verkrijgen van het verlaagd verkooprecht.

Tevens werd bevestigd dat, wanneer het verhinderend onroerend bezit daadwerkelijk wordt vervreemd aan de eigen vennootschap, deze overdracht in beginsel tegenwerpelijk is voor de toepassing van het gunstregime, mits de overdracht reëel is en alle burgerrechtelijke en fiscale gevolgen ervan worden gedragen.**[6]**

13.6. De feiten die aan de voorliggende aanvraag ten grondslag liggen vertonen duidelijke gelijkenissen met voormelde beslissing. Ook *in casu* gaat het om een werkelijke overdracht onder bezwarende titel aan een bestaande vennootschap met een eigen economische functie, waarbij de verkoopopbrengst noodzakelijk is voor de financiering van de nieuwe hoofdverblijfplaats te [...].

De overdracht zal bovendien plaatsvinden tegen marktconforme voorwaarden, op basis van objectieve schattingsverslagen, en zal worden vastgelegd in authentieke akten. Zij heeft dus alle kenmerken van een werkelijke, volwaardige en economisch verantwoorde eigendomsoverdracht.

13.7. Er is derhalve geen sprake van een kunstmatige of louter fiscaal geïnspireerde rechtshandeling.

De verrichtingen passen binnen een coherent geheel van financierings-, patrimoniale en organisatorische motieven en beantwoorden niet aan de voorwaarden van fiscaal misbruik in de zin van artikel 3.17.0.0.2 VCF.

14. Conclusie

De Aanvrager verzoekt de dienst Beleid en Regelgeving van de Vlaamse Belastingdienst te bevestigen dat, gelet op hetgeen hierboven werd uiteengezet:

- de aankoop door de Aanvrager van de woning gelegen te [...], in aanmerking komt voor het verlaagd verkooprecht van 2% overeenkomstig artikel 2.9.4.2.11 VCF;
- de vervreemding van de volle eigendom van het appartement gelegen te [...], alsook van het resterende aandeel van 1 % in het appartement op de vierde verdieping van hetzelfde gebouw, aan BV Y, een werkelijke en tegenwerpelijke overdracht onder bezwarende titel vormt;
- deze overdrachten kunnen worden aangemerkt als een geldige vervreemding van de betrokken onroerende rechten voor de toepassing van artikel 2.9.4.2.11 VCF;

de voorgenomen verrichtingen geen fiscaal misbruik uitmaken in de zin van artikel 3.17.0.0.2 VCF.

IV. Beslissing

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

15. 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.

16. 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.

17. 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."

18. De heer X voorgenoemd in randnummer 3. wenst zoals beschreven in randnummer 5. in eigen naam een onroerend goed voor 100% volle eigendom aan te kopen om als gezinswoning te gebruiken. De heer X is reeds eigenaar van een appartement beschreven in randnummer 4. Voorafgaand aan de notariële aankoopakte zal de heer X dit appartement verkopen aan de vennootschap BV Y waarvan hijzelf de enige aandeelhouder is.

19. Om van het verlaagd tarief van 2% (artikel 2.9.4.2.11 VCF) te kunnen genieten dienen volgende voorwaarden voldaan te zijn:

- de kopers moeten uitsluitend 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 op datum van de authentieke akte;
- 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;

20. Overeenkomstig artikel 3.22.0.0.1, §3 VCF kan het besluitvormingsorgaan bij een voorafgaande beslissing geen feitelijke beoordeling doen. Om deze reden kan het besluitvormingsorgaan zich niet uitspreken of het betrokken onroerend goed voornoemd in randnummer 5. een woning is voor de toepassing van artikel 2.9.4.2.11. VCF. Indien zoals aangegeven in randnummer 11.5. het aan te kopen goed op datum van de aankoopakte hoofdzakelijk dient voor bewoning zal aan de voorwaarde van de verkrijging van een woning zijn voldaan.

21. 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.

22. De uitsluitingsregel wordt beoordeeld op datum van de authentieke aankoopakte van de villa te [...].

23. Indien de aanvrager zijn onroerend bezit, het appartement gelegen te [...], zoals voorgenomen in randnummer 11.7. voorafgaand aan de authentieke aankoopakte vervreemdt, is er geen verhinderend onroerend bezit en is aan deze voorwaarde voldaan.

24. Indien de rechtshandelingen worden gesteld vanaf 1 juni 2012 kunnen ze afgetoetst worden aan de anti-misbruikbepaling. Om dezelfde reden als voornoemd in randnummer 20. kan het besluitvormingsorgaan zich niet uitspreken of de voorgenomen verkoop door de heer X aan zijn vennootschap BV Y en de daarbij overeengekomen prijs marktconform is. Dit zou immers een toetsing met de verkoopwaarde vereisen. Voor de toetsing van de anti-misbruikbepaling wordt om deze reden uitgegaan van de verklaring van de aanvrager in randnummer 10.8 dat de verkoop aan de vennootschap BV Y ten bezwarende titel en aan een marktconforme voorwaarden gebeurt. Gelet op het feit dat het appartement te [...]

voor de geheelheid in volle eigendom wordt overgedragen onder bezwarende titel en gelet op de door de aanvrager aangebrachte niet-fiscale motieven vormen de geplande opeenvolgende verrichtingen geen fiscaal misbruik in de zin van art. 3.17.0.0.2 VCF.

25. 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.

Voetnoten

[1] Standpunt 18044*bis* d.d. 28 januari 2026, *Basisvoorwaarden voor de verkrijging van de verlaagde tarieven voor de eigen woning voor verkoopovereenkomsten gesloten vanaf 01/01/2026*, gepubl. 10 februari 2026

[2] SPRUYT E., "Tarief voor aankoop eigen woning weldra aan 3 % naar 2 %", *Fisc.Act.* 2024, afl. 33, 1-4.

[3] Standpunt 18044*bis* d.d. 28 januari 2026, *Basisvoorwaarden voor de verkrijging van de verlaagde tarieven voor de eigen woning voor verkoopovereenkomsten gesloten vanaf 01/01/2026*, gepubl. 10 februari 2026; Standpunt 18045 d.d. 28 mei 2018, *Voorwaarden voor het behoud van de verlaagde tarieven voor de eigen woning*, gepubl. 29 mei 2019, bijgewerkt 24 maart 2026.

[4] Standpunt 20052 d.d. 13 juli 2020, *Toepassing verlaagd verkooprecht bij aankoop van een gebouwd onroerend goed – begrip "woning"*, gepubl. 25 september 2020, voor het laatst bijgewerkt 28 januari 2026.

[5] Standpunt 20052 d.d. 13 juli 2020, *Toepassing verlaagd verkooprecht bij aankoop van een gebouwd onroerend goed – begrip "woning"*, gepubl. 25 september 2020, voor het laatst bijgewerkt 28 januari 2026, punt A.2.

[6] Voorafg. Besl. VB 23087 van 16 januari 2024, *Aankoop aan 3%-tarief – Verkoop verhinderend onroerend bezit aan eigen vennootschap*, gepubl. 9 februari 2024, www.monKEY.be; Zie ook: Voorafg. Besl. VB 25038 van 5 mei 2025, *Verhinderend onroerend bezit – verkoop BE eigen vennootschap – VG aan derde*, gepubl. 5 juni 2025, www.monKEY.be.

Ook interessant

Relevante standpunten of commentaren

SP 18044bis - Basisvoorwaarden voor de verkrijging van het verlaagd tarief voor de enige eigen woning voor verkoopovereenkomsten gesloten vanaf 01/01/2026

Nummer 18044bis

SP 18045 - Voorwaarden voor het behoud van de verlaagde tarieven voor de eigen woning

Nummer 18045

SP 20052 - Toepassing verlaagd verkooprecht bij aankoop van een gebouwd onroerend goed – Begrip 'woning'

Nummer 20052