VB 26082 – Schenking verhinderend onroerend bezit in volle eigendom aan de zoon voorafgaand aan de aankoop aan het verlaagd tarief

Voorafgaande beslissing

Nummer	26082
Datum beslissing	19 oktober 2026
Publicatiedatum	9 november 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. De aanvraag strekt ertoe bevestiging te bekomen, dat:

1.1. De schenking van de volle eigendom van de woning gelegen te [...], aan hun enige zoon, voorafgaand aan de ondertekening van de aankoopakte van een

nieuwe enige eigen woning, niet wordt beschouwd als fiscaal misbruik in de zin van artikel 3.17.0.0.2 VCF.

1.2. Er wordt met name gevraagd om de bevestiging dat de voorwaarden voor de toepassing van het verlaagde verkooprecht op de aankoop van een enige eigen woning niet worden aangetast.

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

II. Omschrijving van de verrichting(en)

II.A. Identiteit van de aanvrager en de partijen

2. De huidige aanvraag tot voorafgaande beslissing wordt ingediend door notarissen […], namens:

2.1. De heer X, geboren te […] op xx.xx.1947, RR […] en zijn echtgenote,

2.2. Mevrouw Y, geboren te […] op xx.xx.1951, RR […],

samenwonende te […].

De heer X en mevrouw Y, zijn gehuwd onder het stelsel van gemeenschap van aanwinsten ingevolge huwelijksovereenkomst verleden voor notaris […] te […] op xx.xx.1971, gewijzigd door toevoeging van een keuzebeding en een beding van voorafname bij akte verleden voor notaris […] te […] op xx.xx.2022.

3. De betrokken partij is de zoon van de echtgenoten X – Y, m.n.:

De heer Z, geboren te […] op xx.xx.1974, RR […] en wonende te […], die 1 minderjarige dochter heeft (A) van 11 jaar oud.

4. Het betrokken onroerend goed is de gezinswoning gelegen te […].

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

5. De echtgenoten X-Y wensen, binnen de gemeenschap, de volle eigendom van hun woning gelegen te […], die zij samen in volle eigendom bezitten sinds 1973, te schenken aan hun enige zoon, de heer Z, voornoemd.

Zij zullen zelf een nieuw appartement aankopen in het centrum van […], waarvoor ze wensen aanspraak te maken op het verlaagd verkooprecht van 2% op de enige eigen woning. De onderhandse verkoopovereenkomst werd reeds getekend op xx.xx.2026.

Wettelijke bepalingen waarop de beslissing moet slaan:

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

III. Motivering van de aanvraag

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

6.1. Downsizing omwille van hun leeftijd en nabijheid van de zoon en kleindochter:

De gezinswoning is te groot geworden, de woning en de tuin vragen te veel onderhoud. Er is nood aan een meer efficiënte woonst dichter bij het centrum met de nodige voorzieningen in de buurt en bovendien ook op wandelafstand van hun zoon en kleindochter. De echtgenoten X-Y zijn in grote mate betrokken bij de opvoeding van hun kleindochter, omwille van de gezondheidstoestand van de mama van A. De relatie tussen Z en de mama van A werd ondertussen ook beëindigd en A verblijft grotendeels bij haar papa en mag haar mama momenteel slechts 1x om de 14 dagen bezoeken onder toezicht.

6.2. Niet-fiscale reden voor de schenking van de volle eigendom:

De cliënten wensen hun zoon nu reeds te betrekken in het vermogensbeheer. Er is geen onmiddellijke fiscale optimalisatie beoogd, maar wel familiale rust en continuïteit. Door de woning nu reeds te schenken aan hun zoon, kan er in de schenkingsakte een optioneel beding van terugkeer opgenomen worden zodat de echtgenoten X-Y, bij vooroverlijden van hun zoon Z, kunnen beslissen wat er met de woning gebeurt, rekening houdend met de leeftijd van A en de relatie met hun ex-schoondochter op dat moment. Zij zouden op dit moment niet willen dat het beheer en het ouderlijk vruchtgenot bij hun ex-schoondochter terecht komt.

6.3. De intentie om een nieuwe gezinswoning aan te kopen tegen het verlaagd tarief vloeit voort uit een andere realiteit dan de schenking: enerzijds de behoefte om kleiner te gaan wonen, op wandelafstand van hun zoon/kleindochter en anderzijds de timing van familiale planning.

6.4. Aanvullende gegevens

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

IV. Beslissing

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

7. 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.

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

9. 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."

10. De aanvragers verklaren dat zij m.b.t. een appartement gelegen te [...] een onderhandse overeenkomst van aankoop hebben gesloten.

Zij zijn thans voor de geheelheid volle eigendom eigenaar van de gezinswoning gelegen te [...].

11. 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 in 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 en die inschrijving gedurende een ononderbroken periode van minstens een jaar te behouden;
- in de authentieke aankoopakte moeten de vereiste vermeldingen worden opgenomen;

12. 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.

13. De uitsluitingsregel wordt beoordeeld op datum van de authentieke aankoopakte van het appartement te […].

14. Indien de aanvragers hun onroerend bezit (m.n. de gezinswoning te […]) voorafgaand aan de authentieke aankoopakte in de geheelheid volle eigendom vervreemden, in casu schenken aan hun zoon, is er geen verhinderend onroerend bezit.

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

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. In casu zijn de echtgenoten X – Y eigenaar van de gezinswoning voornoemd in randnummer 4. Zonder de voorgenomen voorafgaande vervreemding (in casu de schenking aan hun zoon), zouden zij enkel kunnen genieten van het verlaagd tarief van 2% als zij hun gezinswoning binnen de twee jaar na de nieuwe aankoop van het appartement, volledig en ten bezwarende titel vervreemden. Bij gebreke aan algehele vervreemding ten bezwarende titel zou het tarief van 12% verschuldigd zijn op de nieuwe aankoop van het appartement.

Door op dezelfde dag als de aankoopakte van het appartement, de volle eigendom van de gezinswoning te schenken, voldoen de echtgenoten aan de voorwaarde die stelt dat ze niet gezamenlijk voor de geheelheid volle eigenaar mogen zijn van een andere woning. Dit zorgt ervoor dat de echtgenoten wel van het 2% tarief kunnen genieten. De schenking aan de zoon op dezelfde dag als de aankoopakte levert dus een aanzienlijk fiscaal voordeel op. Doordat de aankoop van de nieuwe woning en de voorgenomen schenking op dezelfde dag plaatsvinden kan eenheid van opzet worden aangenomen met name dat de echtgenoten X – Y hun gezinswoning vervreemden om te kunnen genieten van het verlaagd tarief voor de enige eigen woning.

22. 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 schenking van de volle eigendom van de gezinswoning aan de zoon en de nieuwe aankoop van het appartement en er dus eenheid van opzet kan worden aangenomen.

23. Als niet-fiscale motieven geven de aanvragers de volgende motieven voornoemd in randnummer 6:

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

- Downsizing omwille van hun leeftijd;
- Onderhoud van woning en tuin is te veel werk;
- Nabijheid van de zoon en de minderjarige kleindochter;
- Nood aan efficiënte woonst in het centrum;
- Schenking van de volledige woning in volle eigendom aan hun meerderjarige zoon omwille van familiale planning en om te kunnen voorzien in een regeling in geval van vooroverlijden van de zoon gelet op de specifieke familiale context.
- De aanvragers wensen hun zoon nu reeds te betrekken in het vermogensbeheer;
- Continuïteit in de woonplanning.

24. De door de aanvragers aangehaalde motieven voor de aankoop van de nieuwe woning zijn in de dit verband niet relevant, aangezien het fiscaal misbruik zich situeert in de voorafgaande schenking in volle eigendom van de bestaande gezinswoning. Zonder deze voorafgaande schenking zouden de voorwaarden voor het bekomen van het gunsttarief immers niet vervuld zijn geweest. Enkel de niet-fiscale motieven voor de voorafgaande schenking en het tijdstip daarvan worden in aanmerking genomen. Aanvragers geven aan dat de voorafgaande schenking kadert binnen een brede familiale, successie- en woonplanning. De aanvragers willen voorzien in continuïteit in de woonplanning en familiale rust. De schenking laat toe om een regeling te voorzien die is aangepast aan de specifieke familiale context.

25. Gelet op deze niet-fiscale motieven maken de voorgenomen verrichtingen geen fiscaal misbruik uit in de zin van artikel 3.17.0.0.2 VCF.

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