



Fiscaal misbruik in de Vlaamse vastgoedmarkt

nieuws

Nieuws: tax, legal, particulieren,

05 oktober 2023

Fiscaal misbruik – een term die tot voor kort niet echt bekend was, maar nu steeds vaker opduikt, vooral in de context van het Vlaamse verkooprecht, ook wel bekend als "mutatierecht". Dit artikel verduidelijkt wat fiscaal misbruik betekent in vastgoedtransacties en hoe het van invloed kan zijn op uw vastgoedaankoop in Vlaanderen.

Fiscaal misbruik – De basis

Allereerst is het cruciaal om fiscaal misbruik te onderscheiden van belastingontduiking. Belastingontduiking is illegaal en vormt fraude. Fiscaal misbruik daarentegen valt onder de categorie belastingontwijking, wat over het algemeen is toegestaan. Belastingontwijking houdt in dat u uw belastingverplichtingen op legale wijze minimaliseert door de minst belaste route te kiezen. Fiscaal misbruik is echter een onwettige vorm van belastingontwijking en doet zich voor wanneer een belastingplichtige, via een wettelijke handeling of een reeks handelingen, een van de volgende zaken doet:

- een belastingvoordeel creëert dat in strijd is met het beoogde doel van de desbetreffende belastingregeling; of
- zich buiten het toepassingsgebied van een belastingbepaling plaatst.

Vlaams verkooprecht bij aankoop enige eigen woning

Het basistarief voor de Vlaamse registratierechten was lange tijd 10%, maar er vond een aanzienlijke verandering plaats met het Vlaamse Programmadecreet van 23 december 2021. Dit decreet verhoogde het tarief naar 12%. Hoewel een extra 2% misschien niet als veel klinkt, kan het een aanzienlijke impact hebben. Om deze verhoging te verzachten, werd het bestaande verlaagde tarief van 6% voor de aankoop van de enige eigen woning verlaagd naar 3% vanaf 1 januari 2022.

Dit verlaagde tarief gaat echter gepaard met bepaalde voorwaarden:

- de aankoop moet worden gedaan door een natuurlijke persoon;
- het pand moet zich in het Vlaamse Gewest bevinden;

- de transactie moet een echte betaling omvatten;
- de koper moet de volledige eigendom van het pand verwerven;
- binnen 3 jaar na de authentieke aankoopakte moet de koper zich inschrijven in het plaatselijke bevolkingsregister.

Tot nu toe lijken deze voorwaarden redelijk. Er is echter een extra vereiste: de koper mag geen "verhinderend bezit" hebben. Dit betekent dat de koper geen volledig eigendom mag hebben van een ander pand of bouwperceel, in België of in het buitenland. Het bezit van een onverdeeld aandeel in een ander pand of bouwperceel wordt echter niet in aanmerking genomen.

We hebben meteen het punt bereikt waar creatieve kopers denken mee aan de slag te kunnen gaan.

Mogelijke valkuil: fiscaal misbruik

Hier wordt het ingewikkeld. Sommige creatievelingen hebben geprobeerd zich aan deze beperkingen te onttrekken. Wat als een potentiële koper zich snel, ten minste gedeeltelijk, ontdoet van zijn verhinderend bezit? Of wat als een koper ervoor zorgt dat hij op het moment van aankoop alleen een onverdeeld aandeel in een ander pand heeft? Wat als een koper alleen het vruchtgebruik van een pand heeft op het moment van aankoop van een ander pand?

Zou de Vlaamse Belastingdienst (Vlabel) succesvol fiscaal misbruik kunnen aantonen in dergelijke gevallen? Het lijkt er zeker op dat deze transacties zijn gedaan om de koper kunstmatig binnen het toepassingsgebied van de nieuwe regels te plaatsen en zo het tarief van 12% naar 3% te verlagen. De potentiële belastingbesparingen zijn aanzienlijk. Maar schijn bedriegt.

Precedent - Uitspraken over fiscaal misbruik

In een recente uitspraak (Voorafgaande Beslissing Nr. 22019 van 20 juni 2022) plande een belastingplichtige, de heer X, een nieuwe woning te kopen terwijl hij volledig eigenaar bleef van zijn huidige woning. Om van het nieuwe tarief van 3% te profiteren, besloot de heer X een deel van zijn huidige woning (in naakte eigendom) aan zijn echtgenote te schenken. Het paar was gehuwd onder het stelsel van scheiding van goederen. De vraag rees: was dit fiscaal misbruik?

Vlabel betoogde dat de intentie van de heer X duidelijk was - het belastingbedrag aanzienlijk verminderen door eerst een deel (in dit geval 10%) van de woning in naakte eigendom te schenken en vervolgens snel een nieuwe woning te verwerven, waardoor hij kunstmatig onder het tarief van 3% viel. Vlabel beschouwde dit als belastingontwijking en beoordeelde het als fiscaal misbruik. Het *in concreto* aangehaalde niet-fiscale motief werd aan de kant geschoven, aangezien uit de opeenvolging van rechtshandelingen het tegenovergestelde bleek.

In een andere uitspraak (Voorafgaande Beslissing Nr. 22052 van 24 oktober 2022) was een

stel van plan om een bestaande woning te kopen in plaats van te bouwen op hun eigen grond. Om dit te bereiken, schonken ze de grond, met voorbehoud van vruchtgebruik, aan hun jonge kind. Deze uitspraak volgde een vergelijkbaar patroon, waarbij Vlabel dit als fiscaal misbruik beschouwde vanwege de vermeende belastingontwijking. De niet-fiscale motieven werden door Vlabel letterlijk met de (bouw-)grond gelijk gemaakt.

Conclusie

Het concept van fiscaal misbruik heeft zijn intrede gedaan in vastgoedtransacties. Vlabel onderzoekt dergelijke gevallen nauwlettend en houdt zich strikt aan de bedoelingen van de wetgever. Hoewel het verleidelijk kan zijn om creatieve manieren te verkennen om belasting te minimaliseren, is het essentieel om binnen de grenzen van de wet te blijven.

Zoals Erenotararis Eric Spruyt suggereert, is een voorzichtigere aanpak raadzaam. In de Vlaamse Fiscale Codes (VCF) is een bepaling opgenomen waarmee de koper het tarief van 3% in de koopakte kan claimen en zich tegelijkertijd kan verbinden om binnen twee jaar van het belemmerend bezit af te zien. De transactie moet echter een echte verkoop zijn, schenken is geen optie.



Eveline Smet *senior manager legal*
e.smet@atern.io

Bron: E. Spruyt, Het Vlaams 3%-
verkooprecht bij aankoop van de enige
eigen woning: eerste rulings inzake fiscaal
misbruik, Registratierechten 4/2022, pg.
5-13.

Check atern.io/nieuws voor
meer finance, tax en legal
nieuws.

aternio