



Gesplitste aankoop van onroerend goed

*nieuws
legal, profit,*

02 juni 2016

Over de gesplitste aankoop of inschrijving is de voorbije jaren al heel wat inkt gevloeid. Het gaat concreet om de gesplitste aankoop van een onroerend goed in vruchtgebruik en blote eigendom, waarbij de ouders het vruchtgebruik aankopen en de kinderen de blote eigendom.

Fiscaal misbruik?

Bij het overlijden van de ouders-vruchtgebruikers zal dit vruchtgebruik uitdoven en hebben de kinderen “opeens” de volle eigendom van dat onroerend goed, zonder bijkomende belastingen.

Hetzelfde geldt voor de gesplitste inschrijving van aandelen van een vennootschap, in het aandelenregister.

Onder het toenmalige federale regime was er oorspronkelijk geen probleem. Tot in 2013 de antimisbruikbepalingen in het leven werden geroepen en de gesplitste aankoop of inschrijving onder vuur kwam te liggen. Er was sprake van fiscaal misbruik wanneer er een schenking van cash door de (toekomstige) vruchtgebruiker aan de (toekomstige) blote eigenaar(s) aan de aankoop of inschrijving is vooraf gegaan.

Na een hele welles-niettes-discussie is er uiteindelijk duidelijkheid gekomen; in eerste instantie op federaal niveau. De vraag is of het federale standpunt zou gevolgd worden door de “nieuwe” Vlaamse Belastingdienst. Het antwoord is (voorlopig) bevestigend.

Wanneer toegelaten?

De gesplitste aankoop of inschrijving, met een voorafgaande schenking is toegelaten indien:

1. het kan worden aangetoond dat de begiftigde(n) vrij over de eerder geschonken gelden kon beschikken.

Met andere woorden: dat er geen causaal verband te bespeuren valt tussen de schenking van de gelden en de aankoop van bijvoorbeeld de blote eigendom van een onroerend goed.

of

2. voor aankoopakten vanaf 1 september 2013 waaraan een schenking is voorafgegaan, die

schenking onderworpen is aan het toenmalige registratierecht, dan wel aan de huidige schenkbelasting.

Wanneer de voorafgaande schenking voor een Belgische notaris heeft plaatsgevonden, is deze voorwaarde sowieso vervuld aangezien deze akten verplicht dienen te worden geregistreerd.

Anders is het wanneer de schenking gebeurd is door middel van een onderhands document (handgift met pacte adjoint, bankgift,...), dan wel voor een buitenlandse notaris, aangezien er dan geen registratieverplichting (en dus ook geen betaalverplichting) is. Deze akten dienen dus voorafgaand aan het verlijden van de aankoopakte/inschrijving te worden geregistreerd, vooraleer deze als voldoende bewijs kunnen gelden.

Voor aankoopaktes die dateren van voor 1 september 2013 is het irrelevant of de voorafgaande schenking effectief belast is geworden of niet.

Het volgen van de juiste chronologie is dus van uitermate groot belang. Wilt u overgaan tot deze werkwijze en hebt u vragen? aternio helpt u graag verder.



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

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

aternio