



Het prijskaartje van onttrekking van een onroerend goed uit een vennootschap

nieuws

Nieuws: finance, legal, profit, Nieuws: tax, 06 oktober 2018

Uw vennootschap bezit reeds geruime tijd een onroerend goed, maar u wenst dit onroerend goed te verkrijgen. Dit kan, maar welk prijskaartje inzake registratierechten hangt aan deze onttrekking vast? Geldt het verkooprecht, het verdelrecht of het algemeen vast recht?

Basisregel: verkooprecht

Indien een vennoot een onroerend goed verkrijgt, is hierop in principe het verkooprecht van toepassing. Het verkooprecht in het Vlaams Gewest is recentelijk hervormd. Het verkooprecht bedraagt op vandaag 7%. In onze eerdere blog vindt u uitgebreid de nieuwe regeling.

Uitzonderingen

Op de hierboven uiteengezette basisregel gelden enkele uitzonderingen. Om tot de uitzonderingen te behoren dienen twee voorwaarden te worden vervuld.

1. Allereerst dient de vennootschap, waarvan de enige vennoot het onroerend goed verkrijgt, de vorm van een bvba, v.o.f., comm. V of landbouwvennootschap te hebben.
2. Daarnaast moet deze enige vennoot het onroerend goed zelf in het verleden hebben ingebracht in de vennootschap. Een andere mogelijkheid is dat deze enige vennoot reeds op het ogenblik van de verkrijging van het onroerend goed door de vennootschap met toepassing van het verkooprecht vennoot was.

Indien dit het geval is, dan wordt de verkrijging van het onroerend goed volgens haar “werkelijke aard” belast. Dit betekent dat het verdelrecht of het algemeen vast recht van toepassing zal zijn.

Algemeen vast recht?

Het algemeen vast recht bedraagt 50 euro en wordt aanzien als een vergoeding voor de administratieve verwerking.

Het algemeen vast recht is van toepassing op de registratie van alle akten, waarbij het

Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten geen evenredig of specifiek vast recht bepaald. Ook indien het Wetboek in een vrijstelling voorziet, waarbij niet expliciet is opgenomen dat de registratie kosteloos kan geschieden, zal het algemeen vast recht gelden.

Verdeelrecht?

Soms behoort een onroerend goed aan verschillende mede-eigenaars toe. Wanneer een onroerend goed met verschillende mede-eigenaars wordt verdeeld, is het verdeelrecht verschuldigd. Het verdeelrecht bedraagt 2,5%.

Dit is onder andere het geval wanneer een vennoot een onroerend goed verkrijgt van zijn vennootschap en waarbij eerst de vennootschap en de vennoot van deze vennootschap in eigen persoon eigenaar waren van het onroerend goed.

Voorbeeld: éénpersoonsbvba

Bij een éénpersoonsbvba is er slechts één enkele vennoot. Laat ons even uitgaan dat de vennootschap vereffend wordt, welke situaties zijn dan mogelijk?

De eerste vraag die gesteld moet worden is of de algemene regel, met name het verkooprecht geldt. Volgende vragen dienen hiervoor te worden gesteld.

1. Welke vennootschapsvorm heeft de vennootschap? Is dit geen bvba, vof, Comm. V. of landbouwvennootschap? Nee, het verkooprecht zal gelden
2. Indien het wel één van deze vennootschapsvormen betreft, heeft de vennoot het onroerende goed in het verleden zelf ingebracht? Nee, het verkooprecht zal gelden.
3. Was hij reeds vennoot op het ogenblik dat de vennootschap het onroerende goed verwierf met betaling van verkooprecht? Nee, het verkooprecht zal gelden.

Indien het wel om één van de desbetreffende vennootschapsvormen gaat en de vennoot heeft het onroerend goed zelf ingebracht of was vroeger reeds vennoot, dan is er sprake van een uitzondering op de algemene regel. Of het algemeen vast recht dan wel het verdeelrecht geldt, hangt af van het bezit van de eigendomsrechten van de vennoot voor de verkrijging van het onroerende goed.

Waren de vennootschap en de vennoot reeds allebei eigenaar van het onroerende goed voor het ogenblik van de verkrijging in kwestie?

- Nee, het algemeen vast recht geldt.
- Ja, het verdeelrecht geldt.

Conclusie

Het prijskaartje van het verkrijgen van een onroerend goed uit uw vennootschap hangt af van de situatie waarin u zich als vennoot bevindt. Wenst u een onroerend goed uit uw

vennootschap te onttrekken, dan kan aternio u bijstaan.

Nesrine Jelti

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

aternio