



# Vastgoedvennootschap en fiscaal gunstig schenken of vererven

*nieuws*

*legal, profit, particulieren, Nieuws: tax,*

*18 november 2019*

In Vlaanderen bestaat een fiscaal gunstige regeling voor de overdracht van familiale vennootschappen. De bedoeling van de regeling is om bedrijfsleiders-aandeelhouders actief aan te zetten om tijdens hun leven reeds na te denken over hun opvolging. Om de overdracht van aandelen van familiale vennootschappen bij leven te stimuleren bestaat er een vrijstelling van schenkbelasting. Bij afwezigheid van schenking kan een latere vererving alsnog gunstig gebeuren aan een vast tarief van 3% of 7%. Komt een vastgoedvennootschap hiervoor in aanmerking?

Tal van voorwaarden moeten zijn voldaan om te kunnen genieten van beide gunstmaatregelen. Eén daarvan heeft betrekking op de vennootschapsactiviteit. Indien de vennootschap uitsluitend vastgoedactiviteiten heeft dan is meestal niet voldaan aan de activiteitsvoorwaarde. Althans tot voor kort. De Vlaamse Belastingdienst (Vlabel) lijkt blijkbaar haar invulling van de activiteitsvoorwaarde te verruimen. We gaan hier dieper op in.

## ***Fiscaal gunstregime***

### **Tarief**

Het fiscaal gunstregime voor familiale vennootschappen betekent een volledige vrijstelling van schenkbelasting en een verlaagd tarief in de erfbelasting. Wat betreft de erfbelasting betekent dit voor de partner of de erfgenamen in rechte lijn dat de nettowaarde van de aandelen wordt belast aan 3%. In alle andere gevallen is de nettowaarde van deze verkrijging belast aan 7%, wat nog steeds veel lager is dan de normale progressieve tarieven.

Uiteraard moeten een aantal voorwaarden voldaan zijn om te kunnen genieten van deze fiscale gunst. Indien men niet voldoet aan de voorwaarden zijn de normale tarieven opeisbaar.

### **Participatievoorwaarde**

De participatievoorwaarde wil het familiaal karakter van de vennootschap toetsen. In tegenstelling tot vroeger is sinds 1 mei 2019 niet langer het percentage aandelen van belang

maar wel het percentage van de stemrechten in de vennootschap. Het nieuw Wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV) maakt het immers mogelijk dat aan een aandeel meerdere stemrechten zijn verbonden.

*In concreto* betekent dit dat de schenker/erflater (samen met zijn familie in ruime zin) aandelen in volle eigendom heeft die minstens 50% van de stemrechten in de vennootschap vertegenwoordigen. 30% van de stemrechten volstaat wanneer de schenker/erflater samen met zijn familie samen met één andere aandeelhouder (natuurlijk persoon) minstens 70% of met twee andere aandeelhouders minstens 90% van de stemrechten in de vennootschap heeft.

### **Activiteitsvoorwaarde**

De familiale vennootschap moet ook de activiteitsvoorwaarde kunnen afvinken. Dit houdt in dat de vennootschap een werkelijke economische activiteit moet hebben. Vennootschappen zonder enige reële economische activiteit kunnen nooit onder de gunsttarieven worden overgedragen.

Een vennootschap heeft geen reële economische activiteit als tegelijkertijd:

1. de bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (code 62 van de resultatenrekening) een percentage gelijk of lager dan 1,50% uitmaken van de totale activa (code 20/58 van de balans); én
2. de terreinen en gebouwen (code 22 van de balans) meer dan 50% uitmaken van het totaal actief (code 20/58 van de balans).

### **Continuïteitsvoorwaarden**

Het volstaat niet om te voldoen aan de participatie- en activiteitsvoorwaarden. Neen, om zich te verzekeren van de vrijstelling of het verminderd tarief is het noodzakelijk dat gedurende een periode van 3 jaar na de overdracht nog enkele voorwaarden vervuld blijven.

***Behoud activiteiten.*** De vennootschap dient haar reële economische activiteiten ononderbroken te behouden. De controle gebeurt aan de hand van de statuten en de neergelegde jaarrekeningen.

***Behoud kapitaal/eigen vermogen.*** Het kapitaal of het eigen vermogen wanneer het een vennootschap betreft heeft waarbij er geen kapitaalbegrip bestaat, mag niet dalen door uitkeringen of terugbetalingen. Zoniet, zullen deze uitkeringen of terugbetalingen belast worden aan de normale tarieven.

***Behoud zetel.*** De vennootschap behoudt haar maatschappelijke zetel binnen de EER.

## ***Vastgoedactiviteiten volgens Vlabel***

### **Omzendbrief 2015**

In haar omzendbrief van 2015 stelt Vlabel dat het het louter exploiteren en beheren van onroerende goederen niet volstaat als economische activiteit. Bovendien is er ook het (weerlegbaar) wettelijk vermoeden van afwezigheid van reële economische activiteit als cumulatief is voldaan aan de twee voornoemde wettelijke voorziene boekhoudkundige parameters. Hierdoor vallen vastgoedvennootschappen *quasi* steevast uit de boot.

### **Voorafgaande beslissing nr. 19008 van 29 april 2019**

Vlabel lijkt hier anno 2019 anders over te denken. Getuige haar voorafgaande beslissing nr. 19008 van 29 april 2019.

De Vlaamse Belastingdienst stelt vast dat de invulling van het ondernemersbegrip geleidelijk aan is geëvolueerd. Met ingang van 1 november 2018 is er in het ondernemingsrecht namelijk geen sprake meer van een eventueel onderscheid tussen vennootschappen die louter onroerend goed verhuren enerzijds, en anderzijds vennootschappen die onroerende goederen kopen en verkopen. Ten gevolge van de verruiming van het ondernemersbegrip begrijpt Vlabel ook dat een ruimere invulling van de activiteitsvoorwaarde noodzakelijk is.

Blijkbaar kunnen vastgoedvennootschappen nu in bepaalde gevallen toch de toets van een economische activiteit doorstaan. In het bijzonder wanneer het professioneel vastgoed betreft waarbij regelmatig verkopen met meerwaarde plaatsvinden. Verder houdt Vlabel ook rekening met verbetering van de rentabiliteit en de marktwaarde, de betrokkenheid van externe partijen (zoals aannemers, architecten, immobiliënkantoren) en de aanwezigheid van externe financiering. Het louter beheren van privé-patrimonium blijft uitgesloten.

Het niet voldoen aan de boekhoudkundige parameters is volgens Vlabel niet noodzakelijk een probleem. Indien de vennootschap kan bewijzen dat er wel degelijk een werkelijke economische activiteit is er niks aan de hand. De vennootschap zal moet aantonen dat de onroerende goederen worden aangewend voor haar economische activiteit en dat het vastgoed geen privaat patrimonium betreft.

Het principiële standpunt van Vlabel is nog steeds dat de verhuring van onroerend goed aan derden (woning- of handelshuur) – buiten de groepsstructuur – niet volstaat als tegenbewijs. Het aandeel of percentage van dergelijke verhuurde onroerend goederen ten opzichte van alle onroerende goederen is niet relevant. Met het nieuwe ondernemingsrecht voor ogen kan Vlabel niet ontkennen dat vastgoedactiviteiten soms toch een economische activiteit zijn. Althans, zolang het maar niet gaat om residentieel vastgoed.

### ***Conclusie***

Vlabel aanvaardt dat als onroerende goederen voor de economische activiteit van de

vastgoedvennootschap worden aangewend de vrijstelling van de schenkbelasting of de vermindering van het tarief in de erfbelasting kan worden toegepast. Vlabel draait echter geen 180 graden.

Wat de Vlaamse Belastingdienst betreft blijft residentieel onroerend goed in een vastgoedvennootschap taboe. Gelet op de evolutie van het ondernemingsbegrip is haar standpunt inzake vastgoed milder dan vroeger. Vlabel lijkt alvast te ontdooien als het gaat over professionele en commerciële vastgoedvennootschappen.

Zijn hiermee de deuren geopend voor de fiscaal gunstige overdracht van commerciële vastgoedvennootschappen?

aternio kan u helpen bij de overdracht van uw onderneming of de planning van uw familiaal vermogen. Contacteer onsvrijblijvend.

Liese Leman

Check [atern.io/nieuws](https://atern.io/nieuws) voor meer finance, tax en legal nieuws.

**aternio**