

De gesplitste aankoop van onroerend goed: een never-ending story?

Inzake onroerend goed fiscaliteit zijn we de laatste maanden in woelige waters terecht gekomen.

Op dit ogenblik worden we geconfronteerd met tal van wetswijzigingen die, hetzij reeds zijn doorgevoerd, hetzij nog in de "pipeline" zitten. Zo wordt binnenkort wellicht het registratierecht van 0,02% naar 2% verhoogd bij het vestigen van een opstalrecht of een recht van erfpacht.

Komt daarbovenop dat de fiscus bepaalde standpunten, die zij in het verleden heeft ingenomen en voor de belastingplichtige enige houvast konden bieden, volledig overboord gooit. Althans als ze niet opnieuw haar standpunt wijzigt, vermits de minister van Financiën wat dit betreft de administratie verzocht heeft haar huiswerk nog eens over te doen.

Kortom, fiscale onzekerheid ten top en dat is nu net wat elke belastingplichtige - en zeker een ondernemer - kan missen als kiespijn.

Waar gaat het over ?

Vooreerst is het belangrijk erop te wijzen dat men een gesplitste aankoop niet mag verwarren met een aankoop in onverdeeldheid. Bij een aankoop in onverdeeldheid kopen verscheidene personen samen een onroerend goed waarbij iedereen een deel van de volle eigendom verwerft.

Men spreekt daarentegen van een gesplitste aankoop wanneer één of meerdere partijen de naakte eigendom verwerven en één of meer andere partijen het vruchtgebruik verwerven.

We verduidelijken de gesplitste aankoop aan de hand van twee voorbeeldjes die in de praktijk vaak (werden) toegepast:

1. Aankoop naakte eigendom door de bedrijfsleider en tijdelijk vruchtgebruik door de vennootschap

Piet, ondernemer in hart en nieren, wenst zijn pensioen en dat van zijn echtgenote veilig te stellen. Binnen de onderneming werd reeds een Individuele pensioentoezegging afgesloten en privé doet Piet aan vrij aanvullend pensioen voor zelfstandigen (kortweg VAPZ). Bij zijn terugkeer van het bedrijf naar huis merkt Piet op dat een sinds

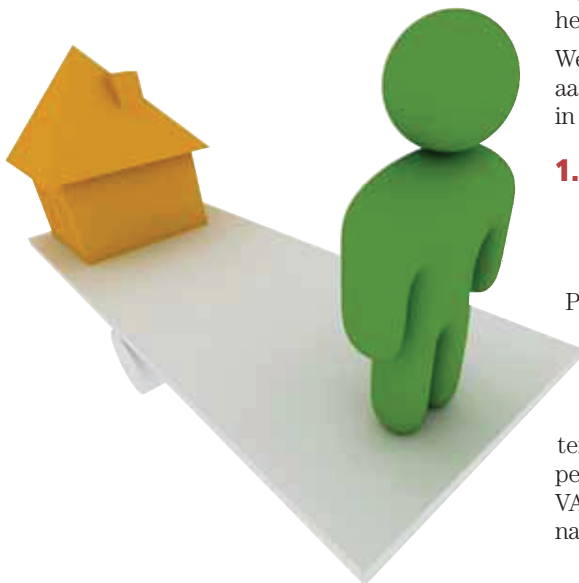
lang door hem gegeerd winkelpand te koop wordt aangeboden. De ligging is optimaal en nog diezelfde avond neemt hij contact op met de makelaar. De vennootschap beschikt over voldoende liquiditeiten. De middelen die men privé beschikbaar heeft, zijn op dit ogenblik eerder beperkt. Er werd immers recent een ruim appartement aangekocht aan de Belgische kust waar Piet en Sofie per jaar een aantal verlengde weekends doorbrengen en zich op termijn definitief willen vestigen. Piet en Sofie hebben geen kinderen en geven er de voorkeur aan dat de vennootschap waarin zij hun activiteit uitoefenen op een eenvoudige wijze kan worden stopgezet of overgedragen.

Een aankoop van het winkelpand in volle eigendom door de vennootschap zien ze om die reden niet zitten. Piet en zijn echtgenote besluiten dan ook om de naakte eigendom van het winkelpand persoonlijk aan te kopen. De vennootschap koopt het vruchtgebruik voor een periode van 20 jaar.

De prijs die elke partij betaalt is marktconform. De vennootschap zal dan gedurende 20 jaar de huurinkomsten genieten. Na afloop worden Piet en zijn echtgenote volle eigenaar van het pand.

2. Aankoop vruchtgebruik door de ouders en naakte eigendom door de kinderen

Jan en zijn echtgenote Mia, die samen een dochter hebben, wensen een tweede verblijf aan te kopen aan de Costa Blanca. Na 40 jaar een bloeiend bouwbedrijf te hebben uitgebouwd, wensen zij na 45 jaar huwelijk onder de Spaanse zon rustig een aantal jaar samen van het leven te genieten. Zij achten dan ook het moment aangebroken om de fakkel door te geven aan hun dochter, die ondertussen reeds de nodige ervaring heeft opgedaan in de onderneming en door ervaren mensen is omringd. De aandelen van de familiale onderneming schenken zij aan de dochter. Zij maken hierbij gebruik van de nieuwe regelgeving van het Vlaamse Gewest voor schenkingen van aandelen van familiale ondernemingen zodat zij kunnen genieten van een schenkingsrecht van 0%.



Met betrekking tot het onroerend goed in Spanje wensen zij enkel de zekerheid te bekomen dat zij hiervan tot het einde van hun leven, hetzij het persoonlijke genot kunnen hebben, hetzij de huurinkomsten kunnen blijven genieten ook indien één van beiden zou komen te overlijden.

Na een gesprek met An besluiten zij om samen het onroerend goed in Spanje aan te kopen. De ouders kopen het vruchtgebruik. An koopt de naakte eigendom. De ouders en An betalen een correcte prijs voor hun respectievelijke deel. Er werden tevens de nodige maatregelen getroffen zodat pas na het overlijden van beide ouders dochter An de volle eigendom van de woning in Spanje zou bekomen. Door het feit dat zij voor de gesplitste aankoop hebben geopteerd zijn in België geen successierechten verschuldigd.

We kunnen Piet, Sofie, Jan en Mia alleen maar feliciteren met het feit dat zij als ondernemers dergelijk parcours hebben afgelegd. Waar zit dan het probleem, zal u zich wellicht afvragen?

We trachten dit hierna toe te lichten. Het volstaat het levensverhaal beide families lichtjes te wijzigen om het probleem duidelijk te kunnen schetsen.

Piet en Sofie: Aankoop tijdelijk vruchtgebruik door de vennootschap, naakte eigendom door de bedrijfsleider.

Piet en Sofie hebben bij de keuze voor de gesplitste aankoop wat het winkelpand betreft duidelijk de juiste verhoudingen weerhouden inzake opdeling van prijs. Bovendien zijn de rechtsverhoudingen tussen de naakte eigenaar en de vruchtgebruiker (vennootschap) op een correcte wijze geregeld. Hierdoor zullen zich wellicht weinig problemen stellen.

Indien Piet en Sofie er echter voor geopteerd zouden hebben om het appartement aan de kust eveneens te verwerven via de techniek van de gesplitste aankoop is de kans groot dat de fiscus hen recent had aangeschreven met een vraag om inlichtingen om bepaalde toelichtingen te verstrekken.

De fiscus heeft immers meer dan ooit de strijd aangebonden met situaties waarin bedrijfsleider en vennootschap samen opteren voor een gesplitste aankoop en waarbij het onroerend goed vervolgens ter beschikking wordt gesteld aan de bedrijfsleider. Het feit dat de bedrijfsleider belast wordt op een voordeel van alle aard is, naar de mening van de fiscus, van ondergeschikt belang.

We merken trouwens in de praktijk dat de fiscus steeds meer moeite heeft met onroerend goed binnen een vennootschap, zelfs in volle eigendom, waarbij geen onmiddellijk verband kan worden gelegd tussen het onroerend goed en de aanwending ervan voor de specifieke economische activiteit van de vennootschap.

Of de fiscus het, voornamelijk in deze laatste situatie, bij het rechte eind heeft en hoe men hier gepast kan op reageren is uiteraard dossierafhankelijk en valt buiten het bestek van deze uiteenzetting. Het is in elk geval een aandachtspunt waar men in de praktijk als ondernemer steeds rekening dient mee te houden.

Jan en Mia: Aankoop vruchtgebruik door de ouders en naakte eigendom door de kinderen.

In de situatie van Jan en Mia beschikt hun dochter An zelf over de nodige middelen om de naakte eigendom te verwerven. Uiteraard is het ook hier van belang dat de waarde van het vruchtgebruik en de waarde van de naakte eigendom die An met eigen middelen zal betalen, correct zijn berekend om buiten de fictiebepalingen te blijven van het wetboek van successierechten.

Vaak is het echter zo dat de kinderen, in dit geval An, hetzij zelf niet over voldoende middelen beschikken, hetzij deze niet wensen aan te wenden voor het verwerven van de naakte eigendom. Misschien is An zelfs helemaal niet geïnteresseerd in het onroerend goed in Spanje.

In het verleden kon men dit ondervangen. Het volstond dat Jan en Mia aan An een voorafgaandelijke schenking deden, zodoende dat An de nodige middelen had waarmee zij de naakte eigendom kon aankopen. Oorspronkelijk nam de administratie het standpunt in dat An reeds over de gelden diende te beschikken op het ogenblik dat het verkoopcompromis werd ondertekend. Dit standpunt werd in een latere fase afgezwakt. De fiscus ging ermee akkoord dat er zich geen probleem stelde indien An over de nodige fondsen beschikte voor het verlijden van de notariële akte.

Met de invoering van de nieuwe anti-rechtsmisbruikbepaling in het wetboek van successierechten sinds juni 2012 is hierin een kentering gekomen. Wat de fiscus in het verleden sinds lang had aanvaard en vrij goed was ingeburgerd bij de belastingplichtige, kwam ineens on-

der vuur te liggen. Een gesplitste aankoop die werd voorafgegaan door een schenking van de benodigde gelden door de verkrijger van het vruchtgebruik aan de verkrijger van de blote eigendom is volgens de fiscus onvoldoende bewijs dat de kinderen zelf over het nodige geld beschikken voor de aankoop. Bij later overlijden betalen de kinderen dus toch successierechten op de volle eigendom van het onroerend goed.

In een aanvullende commentaar van de fiscus met betrekking tot de anti-rechtsmisbruikbepaling was deze vorm van gesplitste aankoop dan opeens weer van de zwarte lijst van de fiscus geschrapt.

Doch de euforie was van korte duur vermits de fiscus enkele dagen later dan weer poneerde dat zij de anti-rechtsmisbruikbepaling niet hoefde in te roepen maar zich louter kon baseren op de fictiebepalingen in het wetboek van successierechten om de gesplitste aankoop bij het overlijden van de vruchtgebruiker(s) te onderwerpen aan successierechten.

Wie dacht dat we het op dat moment hadden gehad, was eraan voor de moeite. De minister van Financiën heeft immers aangekondigd dat hij de administratie de opdracht heeft gegeven de problematiek van de gesplitste aankoop bijkomend aan een nieuw onderzoek te onderwerpen en eventueel haar standpunt bij te stellen.

Of het een never-ending story wordt? In elk geval is het toch nog wachten geblijven op een duidelijk standpunt waarvan we hopen dat, als dit er ooit al komt, het de belastingplichtige gunstig is gezind.

Ik geef tot slot nog mee dat in het voorbeeld van Jan en Mia, waar voor de aankoop van een onroerend goed in Spanje werd geopteerd, bij het maken van de uiteindelijke keuze ook rekening moet worden gehouden met de juridische, erfrechtelijke en fiscale aspecten van het land waar het onroerend goed is gelegen.

Dany De Decker is partner boekhouder-fiscalist bij Baker Tilly Belgium, accounting-auditing-consulting.

*Kareelstraat 120-124 - 9300 Aalst,
T +32 52 42 22 26, F +32 52 42 57
37, d.dedecker@bakertillybelgium.be,
www.bakertillybelgium.be*