

Wetgevende en jurisprudentiële ontwikkelingen in vastgoed en vastgoedfiscaliteit

Rosanne Van Gael
Hanne Martens

Cazimir Advocaten
15 juni 2023



CAZIMIR

1

Disclaimer

© The contents of this document (and any related slides and presentations) are the copyright of Cazimir BV/CVBA. All the rights are reserved. The purpose of this document is to set out general advice and comments, and therefore specific legal advice must be taken before reliance is placed upon it in any particular circumstances. Where hyperlinks are provided to third party websites, Cazimir is not responsible for the content of such sites. To the extent information and opinions contained in this presentation have been obtained from public sources, these are believed to be reliable, but no representation, warranty or undertaking, expressed or implied, is made or given whether such information is accurate, reasonable, authentic, valid or complete and it should not be relied upon as such. Cazimir accepts no liability or responsibility for any direct or consequential loss arising from any use of the material contained in this presentation. It may not be passed on to any third party and no representation on behalf of Cazimir may be made in relation to such onward transmission. Nothing in this documentation may be contained in any presentation or other documentation produced by any other party without the prior written consent of Cazimir BV/CVBA.



2

Overzicht

1. Deel I - Fiscaliteit ten tijde van de aankoop
2. Deel II - Belastingregime na de aankoop
3. Deel III - Fiscaliteit ten tijde van de verkoop
4. Deel IV - Successieplanning van vastgoed

Deel I.

Fiscaliteit ten tijde van de aankoop: enige
gezinswoning vs. investeringsvastgoed

I. Verwerving enige gezinswoning

A. Registratierechten

- Vlaams Gewest:
 - in principe 12% registratiebelasting
 - verlaagd tarief van 3% voor de aankoop van de enige en eigen woning
 - art. 2.9.4.2.11 VCF: cumulatieve voorwaarden
 - een verrichting die kwalificeert als een zuivere aankoop;
 - waarbij door één of meer natuurlijke personen;
 - samen en gelijktijdig de geheelheid van de volle eigendom wordt verkregen;
 - van een woning;
 - op welke adres de koper binnen een termijn van drie jaar na de notariële akte zijn inschrijving neemt;
 - voor zover de koper op het moment van de notariële akte geen andere woning of bouwgrond bezit;
 - mits de vereiste pro fisco-verklaringen overeenkomstig artikel 3.12.3.0.1. § 1 VCF worden afgelegd in de notariële akte;
 - geen verhinderd bezit.
 - quid visie Vlabel?

I. Verwerving enige gezinswoning

A. Registratierechten

- Vlaams Gewest:
 - verlaagd tarief van 1% voor de aankoop van de enige eigen woning ingeval van ingrijpende energetische renovatie
 - verlaagd tarief van 1% indien enige eigen woning kwalificeert als beschermd monument: 1%
 - rechtenvermindering bij de aankoop van de enige eigen 'bescheiden' woning
 - maximale belastbare grondslag: € 220.000 (of € 240.000 in Vlaamse kernsteden / Vlaamse rand rond Br.)
 - € 2.800 (indien 3%-tarief)
 - € 960 (indien 1%-tarief)

I. Verwerving enige gezinswoning

B. BTW

- Federaal:
 - Standaardtarief voor aankoop 'nieuwe' woning: 21%
 - een gebouw wordt als nieuw beschouwd tot en met 31 december van het tweede jaar dat volgt op het jaar van de eerste ingebruikname
 - Verlaagd btw-tarief van 6 % voor afbraak en heropbouw van woningen
 - bestaande regeling (sinds 1 januari 2007) voor de 32 centrumsteden
 - tabel A, rubriek XXXVII van de bijlage bij het KB nr. 20
 - afbraak en heropbouw van een woning
 - na de uitvoering gebruik als woning (ook indien dit bestemd is voor particuliere verhuur)
 - gelegen in één van de 32 centrumsteden

I. Verwerving enige gezinswoning

B. BTW

- Federaal:
 - Verlaagd btw-tarief van 6 % voor afbraak en heropbouw van woningen
 - bovenop deze regeling bestaat er sedert 1 januari 2021 een nieuwe (tijdelijke?) regeling uitgebreid naar het gehele grondgebied
 - Art. 1quater van KB nr. 20
 - Voorwaarden
 - Inhoudelijke voorwaarden
 - afbraak van een gebouw
 - heropbouw van een woning
 - op hetzelfde kadastraal perceel
 - door dezelfde belastingplichtige
 - bewoonbare oppervlakte van niet meer dan 200 vierkante meter
 - aankoop door natuurlijke persoon die de woning hoofdzakelijk gebruikt als enige en eigen woning die er zonder uitstel zijn domicilie vestigt
 - Formele voorwaarden
 - tijdige indiening van een verklaring 111_3
 - facturen die worden uitgereikte en dubbels, alsook authentieke akte en overeenkomsten vermelden op basis van afschrift verklaring voorhanden zijn voorwaarden toepassing 6% btw-tarief
 - Inhoudelijke voorwaarden moeten gedurende vijf jaren vanaf ingebruikname voldaan blijven

I. Verwerving enige gezinswoning

B. BTW

- Federaal:
 - Verlaagd btw-tarief van 6 % voor afbraak en heropbouw van woningen (vervolg)
 - Quid toepassing bij zakelijke rechten?
 - Enige woning
 - als eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker (niet: blote eigendom!)
 - let wel: bezit (deel) van blote eigendom verhindert toepassing van het 6% btw-tarief
 - beoordeling per gehuwd of wettelijk samenwonend koppel
 - uitzondering indien (blote) eigenaar ingevolge erfenis (niet ingevolge schenking!)
 - Praktische toepassingsgevallen

II. Verwerving van investeringsvastgoed

A. Registratierechten

- Vlaams Gewest:
 - In principe 12%
 - Verlaagd tarief van 4% voor beroepsverkopers
 - voorwaarden tot verkrijging
 - aanvraag beroepsverklaring tot erkende beroepsverkoper
 - hiertoe moet een beroepsverklaring worden aangevraagd bij Vlabel (kan via e-mail naar beroepskopers@vlaanderen.be)
 - aantal verplichte vermeldingen in notariële akte
 - sedert 2021: niet langer vereist dat een borg wordt gesteld door de beroeps koper (enkel voor Vlaanderen - SP 21007 van 15 februari 2021)
 - voorwaarden tot behoud
 - binnen de vijf jaar na het indienen van de verklaring moeten minstens drie wederverkopen gebeuren door de beroeps koper
 - uiterlijk 31/12 van het 8e jaar dat volgt op de aankoop moet het aangekocht goed (aan het verlaagd tarief) opnieuw verkocht zijn
 - Quid standpunten Vlabel?

II. Verwerving van investeringsvastgoed

A. Registratierechten

- Vlaams Gewest:
 - Verlaagd tarief 7% voor privé-aankoop woning die wordt verhuurd aan een erkend sociaal verhuurkantoor (minimum 9 jaar)
 - Inbreng in een vennootschap
 - door een natuurlijke persoon van een onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning wordt aangewend of bestemd: 12% registratiebelasting
 - door een natuurlijke persoon van een onroerend goed niet aangewend tot bewoning is onderworpen aan het inbrengrecht van 0% (enkel algemeen vast recht van € 50,00 verschuldigd)
 - Standpunt Vlabel nr. 15124 tweestapsredenering:
 - Stap 1: aanwending op ogenblik van de inbreng?
 - indien (geheel of gedeeltelijk) tot bewoning aangewend, dan verkooprecht (ongeacht de latere bestemming)
 - zo neen, zie stap 2
 - Stap 2: bestemming op ogenblik van de inbreng?
 - indien (geheel of gedeeltelijk) tot bewoning bestemd, dan verkooprecht
 - zo neen, dan inbrengrecht van 0%: wel pro fisco verklaring op te nemen in notariële akte

II. Verwerving van investeringsvastgoed

A. Registratierechten

- Vlaams Gewest:
 - Inbreng in een vennootschap (vervolg)
 - Inbreng grond: nooit verkooprecht
 - ook al is deze stedenbouwkundig bestemd tot woningbouw
 - geen aanwending op ogenblik van inbreng, ook geen bestemming tot bewoning mogelijk (waarbij wordt gekeken naar de natuurlijke inrichting van het OG, bv. aanwezigheid badkamer, keuken, toilet etc. - zie Circ. nr. 14 van 25 mei 1994)
 - Standpunt Vlabel nr. 15113 dd. 10 augustus 2015
 - onroerend goed dat fysiek de aard heeft van een woning, maar waarvan de woonfunctie ondergeschikt is aan een commerciële exploitatie (bv. bejaardentehuis, bed and breakfast, conciërgewoning)
 - indien de commerciële exploitatie reeds aanwezig is op het ogenblik van de inbreng → geen inbreng van woning en geen verkooprecht verschuldigd
 - indien de commerciële exploitatie nog niet aanwezig is op het ogenblik van de inbreng, maar het goed hiertoe nog moet worden ingericht → inbreng van een woning waarover het verkooprecht verschuldigd is

III. Gebruik van zakelijke rechten

- Frequente constellatie met vruchtgebruik:
 - bestuurder koopt blote eigendom, vennootschap koopt vruchtgebruik voor bijv. 25 jaar
 - na afloop van de voorziene duurtijd wast het vruchtgebruik aan bij de blote eigendom: de bestuurder wordt volle eigenaar
 - fiscaal: bij aanwas vruchtgebruik in principe geen registratiebelasting en (in principe, doch afhankelijk van feiten) geen vergoeding
 - investeringsvastgoed of privé vastgoed?
- Frequente constellatie met een opstalrecht:
 - bestuurder koopt grond en vestigt recht van opstal ten voordele van zijn vennootschap, die bouwt op de grond
 - na afloop van de voorziene duurtijd vindt er na natrekking plaats: van rechtswege komt het gebouw toe aan de grondeigenaar
 - fiscaal:
 - bij natrekking in principe geen registratiebelasting
 - in principe is er een (natrekkings)vergoeding door de grondeigenaar verschuldigd
 - investeringsvastgoed of privé vastgoed?

Deel II.

Belastingregime na de aankoop
gebruik van enige gezinswoning vs.
verhuur van investeringsvastgoed

I. Eigen gebruik

Personenbelasting

- heffingsgrondslag (art. 7, §1, 1° WIB):
 - ongebouwd (grond): geïndexeerd KI
 - gebouwd: geïndexeerd KI + 40%
 - *Fiscale hervormingen op komst?*
 - 'inkomen' uit eigen woning is vrijgesteld (art. 12, §3 WIB)
 - interestafrek voor kredietlasten m.u.v. krediet voor eigen woning (art. 14 WIB) *Fiscale hervormingen op komst?*

- aanslagvoet: progressieve tarieven

VAA:

- heffingsgrondslag: *Fiscale hervormingen op komst?*
- kosteloze terbeschikkingstelling:
 - geïnd. KI x 100/60 x 2 (x 5/3)
- voordeel elektriciteit & verwarming
 - € 1.160 & € 2.330
- aanslagvoet: progressieve tarieven

Vennootschapsbelasting

- kosteloze terbeschikkingstelling:
 - heffingsgrondslag:
 - / (geen inkomsten)
 - bovendien kosten, afschrijvingen, etc.
 - aftrekbaar?
 - zie o.a. Cass. 21 juni 2019, Gent 13 december 2022
 - zie o.a. Cass. 25 juni 2020, Cass. 21 oktober 2022, Gent 12 januari 2021
 - indien ten voordele van bestuurder: VAA
- alternatief? verhuur aan bestuurder (cf. infra)

15

15

Pro memorie: bezoldigingstheorie

- Algemene regel : bedrijfsleidersbezoldiging is aftrekbare beroepskost
 - artikel 52, 3° WIB: bezoldigingen worden inzonderheid als beroepskost aangemerkt
 - artikel 195, §1 WIB: bedrijfsleiders worden inzake beroepskosten met werknemers gelijkgesteld en hun bezoldigingen worden als beroepskosten aangemerkt
- Bedrijfsleidersbezoldiging (deels) in natura → wijzigt niets aan aftrekbaarheid
 - vb. deel van de bezoldiging: bedrijfswagen / terbeschikkingstelling van een woning
 - kosten van wagen / woning moeten ook aftrekbaar zijn
 - zelfs bij louter privé-gebruik
- Bedrijfsleider bezoldigen is inherent aan beroepsactiviteit:
 - bedrijfsleider levert prestaties : zorgt ervoor dat vennootschap belastbare inkomsten kan verwerven / behouden
- Het ene loon is echter het andere niet ...
 - verwerping kostenafrek mbt vastgoed TBS aan bedrijfsleider
 - restrictieve interpretatie bezoldigingstheorie
 - belasting bedrijfsleider VAA → niet automatisch gevolg kostenafrek

16

16

Pro memorie: meerwaardetheorie

- Aankoop onroerend goed is een langetermijninvestering
 - aandachtspunt: volle eigendom
 - duurzame belegging van middelen van de vennootschap
 - al dan niet (deels) gefinancierd met vreemd vermogen
- De latere - te verwachten - meerwaarde is een belastbaar inkomen
- Supplementaire motivering voor toepassing van art. 49 WIB naast bezoldigingstheorie

Wat brengt de toekomst?

Beperkingen van fiscale voordelen bij kredieten aangegaan ter verwerving van de niet-eigen woning?

- federale belastingvermindering voor niet-eigen woning(en) dooft uit
- interestaftrek voor kredietlasten m.u.v. krediet voor eigen woning?
 - aangekondigd, doch niet in blauwdruk, noch in nota van Peteghem m.b.t. de eerste fase van de bredere fiscale hervorming

Einde van forfaitaire heffingsgrondslag van VAA?

- opgenomen in blauwdruk én in nota van Peteghem m.b.t. de eerste fase van de bredere fiscale hervorming
 - waardering o.b.v. werkelijke waarde
 - gevisieerd: de gratis terbeschikkingstelling aan bedrijfsleiders van een woning, verwarming, elektriciteit en huispersoneel

Taxatie van reële onroerende inkomsten? Quid bij eigen gebruik?

- cf. infra in het licht van verhuur

II. Verhuur

Personenbelasting

- heffingsgrondslag (art. 7, §1, 2° WIB):
 - aan particulieren die ze geenszins voor hun beroepswerkzaamheid gebruiken:
 - ongebouwd (grond): geïndexeerd KI
 - gebouwd: geïndexeerd KI + 40%
 - *Fiscale hervormingen op komst?*
 - idem voor gebouwde goederen verhuurd aan een rechtspersoon (≠ vennootschap) met het oog op het ter beschikking stellen ervan aan natuurlijke personen die deze uitsluitend als woning gebruiken
 - andere gebouwde onroerende goederen: totale bedrag van de huurprijs en de huurvoordelen (doch minimaal geïndexeerd KI (+ 40%))
 - beperkte forfaitaire kostenaf trek (art. 13 WIB):
 - ongebouwd: 10%
 - gebouwd: 40%, doch maximaal 2/3 gerevaloriseerd KI
 - interestaf trek voor kredietlasten (art. 14 WIB)
- aanslagvoet: progressieve tarieven

Vennootschapsbelasting

- Verhuur
 - Heffingsgrondslag
 - (netto-)huurinkomsten
 - tarief: 25%, mogelijk verlaagd tarief 20%
 - *Fiscale hervormingen op komst?*

Wat brengt de toekomst?

Taxatie van reële onroerende inkomsten? Quid bij eigen gebruik?

- blauwdruk: werkelijke huurinkomsten uit privé vastgoed belastbaar aan 25%
 - mits vrijstelling van 1^e € 6.000 aan 'vermogensinkomsten' (uit sparen, beleggen en investeren)
 - mits forfaitaire kostenaf trek van 30% OF keuze voor werkelijke kosten (cf. renovaties / investeringen)
 - quid bij eigen gebruik?
- niet opgenomen in nota van Peteghem m.b.t. de eerste fase van de bredere fiscale hervorming

Daalt het verlaagd tarief in de vennootschapsbelasting verder?

- blauwdruk: verlaging 'verlaagd tarief' (20% → 15%) & verbreding (€ 100.000 → € 200.000)
 - let wel: ook zouden er maatregelen tegen de vervennootschappelijking worden genomen
- niet opgenomen in nota van Peteghem m.b.t. de eerste fase van de bredere fiscale hervorming

Taxatie van onroerende inkomsten in de PB - bijzonderheden

- opgelet: impact huwelijksvermogensstelsel
- mogelijkheid geregistreerde huurovereenkomst bij gemengd gebruik (art. 8 WIB)
- bij gemeubelde verhuring:
 - 60% wordt geacht een onroerend inkomen te zijn, 40% een roerend inkomen (tenzij anders vermeld in huurovereenkomst)
 - voor 60%: zie supra
 - voor 40% roerend inkomen:
 - 50% forfaitaire kostenaf trek (art. 4, 2°, b) KB/WIB)
 - saldo belast aan een afzonderlijk tarief van 30%
- huurherkwalificatie in beroepsinkomen voor bestuurder (of gelijkgestelde functie) die een OG verhuurt aan de betreffende vennootschap
 - meerdere van 5/3 gerevaloriseerd KI

Taxatie van periodieke inkomsten uit privé-onroerend goed in de PB - kwalificatie als divers inkomen mogelijk?

- Quid (her)kwalificatie als divers inkomen?
 - Typedwang: kwalificatie louter als onroerend inkomen of (eventueel) als beroepsinkomen
 - Cass. 4 oktober 2013:
 - inkomsten van verhuurde onroerende goederen ressorteren principieel onder de categorie van de onroerende inkomsten en zijn aldus onderworpen aan het gewone stelsel van de taxatie van onroerende goederen in het kader van de personenbelasting
 - tenzij art. 37, lid 1 WIB van toepassing is: de inkomsten van onroerende goederen en van roerende goederen en kapitalen worden als beroepsinkomsten aangemerkt wanneer die goederen en kapitalen worden gebruikt voor het uitoefenen van de beroepswerkzaamheid van de verkrijger van de inkomsten.
 - recent werd dit nogmaals door Cassatie bevestigd (cf. Cass. 29 januari 2021), weliswaar in de context van meerwaarden:
 - meerwaarden op beroepsmatig aangewende actiefbestanddelen die niet als beroepsinkomsten kunnen worden belast (omdat niet voldaan is aan de criteria van art. 41 WIB) kunnen niet als 'divers inkomen' belastbaar zijn : een actiefbestanddeel kan immers niet tegelijk wel en niet voor het uitoefenen van de beroepswerkzaamheid worden gebruikt

Taxatie van periodieke inkomsten uit privé-onroerend goed in de PB - kwalificatie als beroepsinkomen mogelijk?

- Quid (her)kwalificatie als beroepsinkomen?
 - 'gewoon' beheren en verhuren van vastgoed vs. 'professionele activiteit' van beheer en verhuring
 - mogelijk determinerende criteria:
 - financiering van de activiteit met belangrijke kredieten
 - aanwenden van hulpmiddelen zoals publiciteit, tussenpersonen, adviseurs
 - activiteit ligt in het verlengde van of houdt verband met de beroepsactiviteit
 - activiteit vertoont een band met de professionele ervaring van de belastingplichtige
 - activiteit vereist een constante intellectuele bedrijvigheid en kennis van de sector
 - onderlinge verbondenheid van de diverse verrichtingen
 - activiteit gaat gepaard met een zekere organisatie
 - aantal en frequentie van de verrichtingen en de vergoedingen;
 - uit de website van de belastingplichtige kan het bestaan van een professionele activiteit worden afgeleid
 - de belastingplichtige is werkloos en heeft zich intensief beziggehouden met het beheren van zijn vastgoed
 - beschikken over een ernstig financieel plan of inkomstenplan
 - de aankoop van gebouwen in slechte staat, waarna grote renovatiewerken gebeuren met het oog op de verhuur van de gebouwen

23

23

Taxatie van periodieke inkomsten uit privé-onroerend goed in de PB - kwalificatie als beroepsinkomen mogelijk?

Casus: Rb. Marche-en-Famenne d.d. 13.07.2022

- pand in de Ardennen dat als gemeubelde vakantiewoning (gîte) wordt verhuurd
- fiscale administratie meent dat de huurinkomsten kwalificeren als beroepsinkomsten op basis van de volgende elementen:
 - de externe financiering van het betrokken pand middels het aangaan van leningen
 - het voeren van publiciteit via verschillende websites
 - de regelmatige verhuur (in 2017 waren dit 318 nachten)
 - de bijkomende diensten die in de huurprijs zijn inbegrepen: gratis wifi, schoonmaken van de kamers en het verstrekken van toeristische brochures
 - het pand is door de belastingplichtigen nooit persoonlijk bewoond geweest
- de belastingplichtigen stellen dat de gepresteerde diensten onvoldoende zijn om te besluiten dat ze een winstgevende activiteit uitoefenen

24

24

Taxatie van periodieke inkomsten uit privé-onroerend goed in de PB - kwalificatie als beroepsinkomen mogelijk?

Casus: Rb. Marche-en-Famenne d.d. 13.07.2022 (vervolg)

- overwegingen rechtbank:
 - onder winstgevende bezigheid moet worden verstaan: “het geheel van handelingen die voldoende frequent zijn en met elkaar in verband staan om een voortdurende en gebruikelijke bezigheid te vormen en die niet bestaan in het normale beheer van een privévermogen” (Cass. 7 december 2000, Pas., 1, 676)
 - zij leidt hieruit twee cumulatieve voorwaarden af:
 - een geheel van handelingen die voldoende frequent en met elkaar verbonden zijn om een voortdurende en gebruikelijke bezigheid te vormen
 - die verrichtingen kaderen niet in het normale beheer van een privévermogen
 - principe blijft onroerende inkomsten (en roerende, cf. bemeubeling), het enige alternatief is een kwalificatie als beroepsinkomsten waarvoor de bewijslast inzake de aard van de werkzaamheid bij de fiscale administratie ligt
 - de geleidelijke opbouw van een onroerend patrimonium door een belastingplichtige, zelfs door middel van hypothecaire leningen, moet worden beschouwd als een normaal beheer van privaat vermogen, zolang de terugbetaling van die leningen de middelen van de kredietnemer niet overschrijdt (zijnde in casu diens beroepsinkomsten & huurinkomsten)

25

25

Taxatie van periodieke inkomsten uit privé-onroerend goed in de PB - kwalificatie als beroepsinkomen mogelijk?

Casus: Rb. Marche-en-Famenne d.d. 13.07.2022 (vervolg)

- overwegingen rechtbank:
 - de vakantiewoning schoonmaken met het oog op de wederverhuur ervan kan niet beschouwd worden als een dienstverrichting waartoe ze zich contractueel jegens de huurder hebben verbonden; het feit dat de belastingplichtigen zelf voor de schoonmaak van hun vakantiewoning zorgen en daarmee dus externe kosten vermijden wijst daarentegen op een beheer van hun onroerend goed als goede huisvader
 - teneinde te kunnen spreken van een dienstverlening ten behoeve van de huurder moet er - aldus eerdere rechtspraak en de Com.JB - sprake zijn van de verstrekking van doorlopende diensten van huishoudelijk onderhoud door de verkrijger; enkel schoonmaken met het oog op wederverhuur valt hier niet onder
 - de aanwezigheid van nutsvoorzieningen en wifi betreffen aldus de rechtbank geen bijzondere diensten andere dan het normaal nakomen van de verhuurdersverplichtingen of het voldoen aan de normering inzake kwaliteit en veiligheid
 - er zijn geen contracten met onderhoudsfirma's
 - de kleine herstellingen worden door de appellanten zelf uitgevoerd
 - het voeren van publiciteit via verschillende websites is slechts een vorm van reclame om potentiële huurders aan te trekken; het hanteren van moderne en effectieve manieren om reclame te maken en inkomsten te genereren (i.t.t. mond-tot-mondreclame of een bordje aan de gevel) betekent louter dat de belastingplichtigen meegaan met hun tijd en impliceert volgens de rechtbank niet dat het gaat om een beroepsactiviteit
 - tot slot is ook het feit dat de belastingplichtigen de vakantiewoning nooit zelf hebben bewoond volgens de rechtbank irrelevant, aangezien zij een eigen woning hebben
- → de bestreden taxatie wordt door de rechtbank ontheven

26

26

Aftrekbaarheid van kosten in de vennootschapsbelasting

1) Annualiteitsvoorwaarde

- Gedaan of gedragen tijdens het belastbare tijdperk
 - Werkelijk betaald of gedragen in belastbaar tijdperk X = aftrekbaar in belastbaar tijdperk X
 - Betaling veronderstelt een definitieve verarming (geen voorlopige storting)
 - Gedragen veronderstelt ten laste genomen (bv. afschrijving)
 - Matchingprincipe : vooruitbetaalde kosten
 - Toe te rekenen vs. over te dragen kosten

2) Realiteitsvoorwaarde

- Echtheid en bedrag verantwoord d.m.v. bewijsstukken
 - Echtheid: beroepskost daadwerkelijk gedaan of gedragen
 - Bedrag verantwoord
 - Aantonen met bewijsstukken: door de wet of reglementering voorgeschreven bewijsstukken (BTW-factuur, ontvangstbewijs, etc.) of eventueel overeenkomsten
 - Realiteitsvoorwaarde: niets te maken met al dan niet bewijs werkelijke (tegen)prestaties

27

27

Aftrekbaarheid van kosten in de vennootschapsbelasting

3) Finaliteitsvoorwaarde

- Werkelijke bedoeling volstaat (resultaat/succes is niet doorslaggevend - Cass. 27/01/1959)
- Inkomsten en kosten moeten niet tot hetzelfde belastbaar tijdperk behoren
 - Kosten voor toekomstige inkomsten / Opstarten activiteit
 - Kosten om reeds verdiende inkomsten te bewaren (bv. boekhouder/voorafbetaling)
- Hoogte van inkomsten in principe irrelevant ⇒ er moet geen winst gemaakt worden
 - Enkel verwerving of behoud van belastbare inkomsten:
 - ≠ winst: bruto versus netto benadering;
 - Cash drain theorie is afgevoerd sinds de midzomerarresten
 - Contra : Cass. 21 juni 2019
 - Permanente verliessituatie (hobbytheorie...)
 - Onredelijk karakter van kosten → art. 53,10° WIB?
- Bewijslast van werkelijkheid prestaties ligt bij de belastingplichtige: maakt deel uit van de finaliteitsvoorwaarde (Cass. 18/01/2013; 15/10/2015; 14/10/2016)

4) Geen causaliteitsvoorwaarde meer sinds midzomerarresten

28

28

Aftrekbaarheid van kosten in de vennootschapsbelasting

Artikel 53 WIB: onredelijke kosten

- Niet aftrekbaar als beroepskosten (art. 53, 10° en 11° WIB):
 - Kosten voor zover ze op onredelijke wijze de beroepsbehoeften overtreffen,
 - Incl. dergelijke kosten die aan derden worden terugbetaald
 - Zijnde : overdadige kosten, status,...
 - Voorbeelden:
 - Representatiekosten
 - Reis- en verplaatsingskosten
 - Autokosten
- Probleem: subjectief & dunne grens met opportuniteitsbeoordeling
- Onredelijk karakter: BEWIJSLAST FISCUS !

Kostenaftrek specifiek toegepast op onroerend goed

Indien onroerend goed gebruikt voor activiteit of als investering : kosten 100% aftrekbaar

- Welke kosten ?
 - Aankoopprijs en bijkomende kosten (registratiebelasting, erelonen, financiering, ...)
 - Afschrijving gebouw : 33 jaar vs 20 jaar
 - Vruchtgebruik: duur vruchtgebruik, ook grond
- Impact hervorming VenB : vanaf 1 januari 2020
 - ook pro rata temporis voor KMO
 - Afschaffing degressieve afschrijvingen
 - Bijkomende kosten bij aankoop: KMO keuze afschrijving in 1 jaar of over meerdere jaren (hoofdsom)

Deel III.

Fiscaliteit ten tijde van verkoop: (hoe) wordt mijn meerwaarde belast?

31

I. Verkoop van onroerend goed dat privé wordt aangehouden

- Meerwaarde onbelast, tenzij:
 - divers inkomen (art. 90, 1°, 8°, 10° WIB)
 - in geval van speculatie: tarief van 33 %
 - in geval van 'snelle verkoop' (90, 8° WIB en 90, 10° WIB):
 - van ongebouwde onroerende goederen: tarief van 33 % (+ gemeentebelasting) voor onroerende goederen onder bezwarende titel verkregen en verkocht binnen vijf jaar na verlijden van de notariële aankoopakte - tarief van 16,5 % indien binnen acht jaar verkregen en verkocht
 - van gebouwde onroerende goederen: tarief van 16,5 % (+ gemeentebelasting) voor gebouwen onder bezwarende titel verkregen en verkocht binnen vijf jaar na het verlijden van de notariële aankoopakte
 - De meerwaarde is het positieve verschil tussen de volgende twee factoren:
 - de nettoverkoopprijs (i.e. verminderd met de kosten gedaan voor de vervreemding)
 - de som van de aanschaffingsprijs + 25 % forfaitaire kosten (of werkelijke kosten van de verkrijging) + 5 % voor elk jaar dat verlopen is tussen de datum van verkrijging en de datum van vervreemding + kosten van werken aan het gebouw
 - de meerwaarde gerealiseerd m.b.t. de eigen woning is in principe vrijgesteld

32

I. Verkoop van onroerend goed dat privé wordt aangehouden

- Meerwaarde onbelast, tenzij:
 - beroepsinkomen: belast tegen het progressief tarief
 - slechts belastbaar indien:
 - onroerend goed als actiefbestanddeel geboekt
 - ofwel indien er fiscaal afschrijvingen op aangenomen zijn (cf. art. 41 WIB)
 - (Eventuele) implementatie 'blauwdruk Van Peteghem' (cf. infra)

II. Verkoop van onroerend goed aangehouden door een vennootschap

- Meerwaarde (verkoopprijs - boekwaarde): belast in de vennootschapsbelasting

III. Gespreide taxatie meerwaarde (artikel 47 WIB)

- Voorwaarden
 - > 5 jaar aard van vaste activa
 - herbelegging van de volledige verkoopwaarde (i.e. verkoopprijs)
 - binnen de 3 of 5 jaar (gebouwd onroerend goed)
 - kan ook 2 jaar eerder reeds
 - taxatie volgens ritme afschrijving
- Voorbeeld:
 - Verkoop OG 1 (investeringspand) in 2020 voor € 500.000
 - Boekwaarde: € 300.000
 - Meerwaarde: € 200.000
 - Aankoop OG 2 (opslagplaats) in 2023 voor € 600.000:
 - waarde grond: € 100.000; waarde gebouw: € 500.000
 - afschrijvingen: $500.000 / 20 = € 25.000$ per jaar
 - Fiscaal gevolg (vanaf 2023):
 - belastbare meerwaarde: € 10.000 (= $200.000 / 20$)
 - fiscaal aftrekbare afschrijving: € 25.000

35

35

IV. Wat brengt de toekomst?

- Blauwdruk Minister Van Peteghem
 - belastbaarheid meerwaarde op de niet-eigen woning die privé wordt aangehouden belastbaar aan 15%
 - mits aftrekbaarheid minderwaarden
 - step up i.e. historische meerwaarde niet belastbaar
 - niet opgenomen in nota van Peteghem m.b.t. de eerste fase van de bredere fiscale hervorming

36

36

Deel IV.

Successieplanning van vastgoed

37

I. Principes Vlaamse schenk- en erfbelasting

Tarieven Vlaamse erfbelasting (tussen partners en in rechte lijn):

Schijf in euro	Tarief
0,00 – 50.000,00	3%
50.000,01 - 250.000,00	9%
> 250.000,00	27%

- berekening voor elke erfgenaam afzonderlijk
- berekening afzonderlijk voor de roerende en onroerende goederen

38

I. Principes Vlaamse schenk- en erfbelasting

Tarieven Vlaamse schenkbelasting (tussen partners en in rechte lijn):

- roerende goederen:
 - 3%
 - (slechts in bepaalde gevallen mogelijk): 0%, doch risicotermijn van in principe 3 jaar
- onroerende goederen:

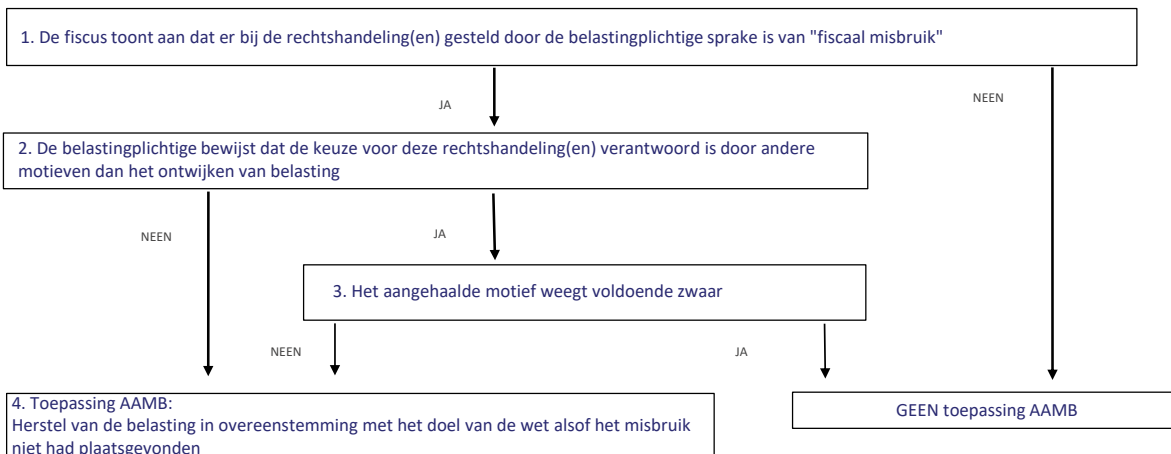
Schijf in euro	Tarief
0,01 - 150.000,00	3%
150.000,01 - 250.000,00	9%
250.000,01 - 450.000,00	18%
> 450.000,00	27%

- Schenking Belgisch onroerend goed verplicht voor Belgische notaris → nooit belastingvrij
- Per schenker en per begiftigde
- Progressievoorbehoud voor onroerende schenkingen gedaan binnen een periode van 3 jaar
- Ook een progressievoorbehoud in de erfbelasting

I. Principes Vlaamse schenk- en erfbelasting

- Principes planning bestaand vastgoedpatrimonium:
 - Roerendmaking als techniek bij uitstrek om onroerend vermogen te plannen
 - Werken met tijdelijke zakelijke rechten in kader van planning onroerend vermogen
 - vruchtgebruik
 - opstal
 - erfpacht
 - Veelal in combinatie met een vennootschap
- Gouden regel bij successieplanning: beter anticiperen, dan remediëren!
 - Al bij de aankoop nadenken over de planning

I. Principes Vlaamse schenk- en erfbelasting - algemene antimisbruikbepaling



41

41

II. Onroerende schenking in schijven

Vererving / schenking onroerend goed - voorbeeld

Jan, weduwnaar van 55 jaar, heeft een onroerend goed van € 450.000 in Vlaams gewest en hij heeft één dochter.

- Hypothese 1: Laten vererven

o 0,01 - 50.000	x 3%	1.500
o 50.000,01 - 250.000	x 9%	18.000
o Boven 250.000	x 27%	54.000
o Erfbelasting	=	73.500
- Hypothese 2: Eenmalig schenken

o 0 - 150.000	x 3%	4.500
o 150.000,01 - 250.000	x 9%	9.000
o 250.000,01 - 450.000	x 18%	36.000
o Schenkbelasting	=	49.500
- Hypothese 3: Driejaarlijks schenken in schijven
 - o op zijn 55 schenkt hij € 150.000 = schenkbelasting: € 4.500
 - o op zijn 58 schenkt hij opnieuw € 150.000 = schenkbelasting: € 4.500
 - o op zijn 61 schenkt hij opnieuw € 150.000 = schenkbelasting: € 4.500
 - o **Totale schenkbelasting = € 13.500**

- Fiscaal voordeel 73.500 - 13.500 = € 60.000
- Fiscaal voordeel 49.500 - 13.500 = € 36.000

-! heffingsgrondslag blijft gelijk aan de volle eigendom indien de schenker zich het vruchtgebruik voorbehoudt

42

42

II. Onroerende schenking in schijven

Driejaarlijks schenken in schijven

- NIET geïllustreerd door de anti-misbruikbepaling
 - Eventueel combineren met successieverzekering of legaat aan PS
- Vergeet de modaliteiten bij de schenkingsakte niet!
 - Schenking als voorschot op erfdeel/buiten erfdeel
 - Voorbehoud van vruchtgebruik (wat met de meerwaarden?)
 - Optioneel beding van conventionele terugkeer (of tegenwaarde?)
 - Volgplicht, voorkooprecht, aankoopoptie, vervreemdingsverbod, last tot geven van een beheersvolmacht, last tot onderhoud, last tot wederbelegging bij verkoop, last tot inbreng in een burgerlijke maatschap bij verkoop, ...

III. Patrimoniumvennootschap als vehikel voor successieplanning

- Inbreng onroerend goed in patrimoniumvennootschap gevolgd door schenking van aandelen (roerend vermogen):
 - Inbreng onroerend vermogen
 - € 50 algemeen vast recht
 - of 12% indien door natuurlijke persoon en voor bewoning aangewend/bestemd
 - Schenken aandelen patrimoniumvennootschap
 - fiscaal voordelig: 3% of 7%
 - indien het een 'familiaal vennootschap' betreft (≠ patrimoniumvennootschap): 0%
- Quid antimisbruikbepaling: overdracht onroerend goed aan gunstig vlak schenkingstarief van roerend vermogen?
 - VB nr. 23014 d.d. 22 mei 2023 : onvoldoende niet-fiscale motieven
- Quid simulatie?

IV. Gesplitste aankoop - diverse technieken

Gesplitste aankoop (klassiek)

- Conceptueel:
 - Ouders kopen het vruchtgebruik gevestigd op het hoofd van de langstlevende, kinderen verwerven de blote eigendom
- Bij het overlijden van de langstlevende van de vruchtgebruikers (ouders) dooft het vruchtgebruik uit
 - de blote eigenaars worden uit kracht van wet volle eigenaar zonder dat hierbij enige erfbelasting (successierecht) verschuldigd is
- Opgelet met artikel 2.7.1.0.7 VCF (oud art. 9 W.Succ.)
 - volle eigendom van het gekochte goed wordt vermoed nog in de nalatenschap van de erflater (ouders - vruchtgebruiker) aanwezig te zijn
 - blote eigenaar wordt geacht dit goed als legaat te ontvangen en moet hierop erfbelasting betalen
 - tenzij tegenbewijs bedekte bevoordeling kan worden aangeleverd door belastingplichtige
 - Tegenbewijs bedekte bevoordeling:
 - schenking moet plaatsvinden voorafgaand aan gesplitste aankoop, registratie is niet langer vereist
 - indien vrije beschikking door begunstigde over de geschonken goederen wordt aangetoond

IV. Gesplitste aankoop - diverse technieken

'Gesplitste aankoop bis'

- Natuurlijke persoon koopt levenslang vruchtgebruik
 - eventueel op hoofd van langstlevende indien er meerdere zijn
 - waardering volgens omzettingstabellen vruchtgebruik
- Vennootschap koopt blote eigendom
- Bij overlijden van de langstlevende dooft vruchtgebruik uit en wast dit belastingvrij aan bij de blote eigendom
- Aandelen vennootschap kunnen worden gepland (cf. supra)

IV. Gesplitste aankoop - diverse technieken

Gesplitste aankoop in combinatie met de vennootschap

- Vennootschap koopt vruchtgebruik voor een bepaalde duur
 - fiscaal tevens voordelig op het vlak van de inkomstenbelastingen
- Natuurlijke persoon verwerft blote eigendom
 - deze schenkt vervolgens de blote eigendom aan zijn kinderen, maar houdt zich het successief vruchtgebruik voor
- Bij de beëindiging van het vruchtgebruik in hoofde van de vennootschap zal de opvolgend vruchtgebruiker levenslang van het vruchtgebruik op het goed genieten. Bij diens overlijden dooft het vruchtgebruik uit en wast dit belastingvrij aan bij de blote eigendom.
- Heffingsgrondslag schenkbelasting: waarde volle eigendom minus actuele waarde vruchtgebruik van de derde
 - VLABEL SP nr. 21057 van 27 september 2021

IV. Gesplitste aankoop - diverse technieken

Samen bouwen

- Gesplitste aankoop grond VG-BE/schenking grond aan kinderen met voorbehoud van vruchtgebruik
 - bij gesplitste aankoop opletten met artikel 2.7.1.0.7 VCF
 - waardering op basis van omzettingstabellen vruchtgebruik
- Vruchtgebruiker (ouders) en blote eigenaar (kinderen) komen overeen om “samen te bouwen”:
 - de vruchtgebruiker voor het vruchtgebruik
 - de blote eigenaar voor de blote eigendom
 - duidelijk stipuleren in de akte!
- De vruchtgebruiker doet ab initio afstand van zijn accessoir recht van opstal met betrekking tot de blote eigendom van de constructies
- Argumenteerbaar geen natrekking en ook geen natrekkingsvergoeding bij einde van het vruchtgebruik (art. 90, 10e WIB?)
- Blote eigenaar en vruchtgebruiker leveren ieder een eigen bijdrage in het project
 - eventueel via schenking van geld door ouders - geen artikel 2.7.1.0.7 VCF

V. Oprichting private stichting bij testament

- Kinderloos echtpaar wenst neefjes en nichtjes te begunstigen, doch tijdens hun leven wel het genot te behouden van het onroerend vermogen
- Spiegelplanning via testament voor kinderloos echtpaar
- Ieder echtgenoot maakt testament op waarin Private Stichting wordt opgericht met als belangeloos doel de andere echtgenoot en verdere afstammelingen
 - Stichter en bestuurder mogen geen begunstigde zijn, tenzij het kadert binnen het belangeloos doel
- Fiscaal gunstige vererving aan 8,5% ten voordele van langstlevende en bij diens overlijden de neefjes en nichtjes
- Latere uitkeringen door stichting in principe niet onderworpen aan erf- of schenkbelasting
 - VLABEL VB. nr. 17040 dd. 27 november 2017

VI. Successieplanning van buitenlands onroerend goed

Verskillende aanknopingsfactoren erfbelasting

- Persoonlijke criteria
 - Inwonerschap erflater (bv. België en Duitsland)
 - Inwonerschap erfgenaam (bv. Spanje)
 - Hoe inwonerschap bepalen? Woonplaats, domicilie, nationaliteit, ...?
- Siscriteria
 - Onroerend goed (bv. België)
 - Schuldvorderingen tegen een inwoner (bv. Frankrijk)
 - Aandelen van vastgoedvennootschap (bv. Frankrijk)
 - Banktegoeden (bv. Spanje en het Verenigd Koninkrijk)
- Cumulatieve toepassing van aanknopingsfactoren kan tot dubbele belasting leiden
- Geen beperking door verdragen (behalve Frankrijk) (*)

(*) Het verdrag ondertekend met de Verenigde Staten op 27 mei 1954 is nooit in werking getreden, verdrag ondertekend met Zweden op 28 februari 1958 is zonder voorwerp aangezien Zweden de erfbelasting heeft afgeschaft

VI. Successieplanning van buitenlands onroerend goed

- Mogelijke planningstechnieken
 - Schenking van de blote eigendom
 - Gesplitste aankoop werkt niet altijd (volledig)
 - Bullet kredieten
 - Vordering op vennootschap
 - Verkoop aan de kinderen
 - Inbreng in Belgische vennootschap (met andere activa)
- ! steeds te bekijken in functie van intern recht liggingsstaat

Vragen?

Cazimir

Rosanne Van Gael & Hanne Martens

02 255 87 00 info@cazimir.be www.cazimir.be

