

Nieuw standpunt van de Vlaamse Belastingdienst inzake de voorafgaande schenking bij de gesplitste aankoop. The end of a saga?

11 november 2020 · geschreven door Katrien Van Boxstael · Laurenza Koljaj

De techniek van de gesplitste aankoop is een welgekende techniek van successieplanning en wordt traditioneel toegepast in familieverband. De ouders kopen het levenslange vruchtgebruik en de kinderen de blote eigendom van het onroerend goed. Bij het overlijden van de ouders wast het vruchtgebruik automatisch aan bij de blote eigendom en wordt het kind van rechtswege de volle eigenaar van het onroerend goed, zonder dat dit aanleiding geeft tot de verschuldigdheid van erfbelasting. Voor velen onder ons klinkt dit als muziek in de oren, maar toch is het opletten geblazen. Wie de spelregels van de gesplitste aankoop niet volgt, riskeert na het overlijden toch fiscaal te worden afgestraft.

Er schuilt een addertje onder het gras ...

In de praktijk is het immers zo dat het kind niet altijd over de nodige geldmiddelen beschikt om de blote eigendom aan te kopen. De ouders doen daarom voorafgaand een schenking aan het kind. De fiscus vermoedt het bestaan van een bedekte bevoordeling, ervan uitgaande dat de ouders in werkelijkheid de hele verwerving financieren en aldus een 'vermomd voordeel' verschaffen aan het kind. Ingevolge de fictiebepaling in artikel 2.7.1.0.7. VCF wordt het goed, dat het voorwerp uitmaakt van de gesplitste aankoop, geacht als legaat in volle eigendom aanwezig te zijn in de nalatenschap van de ouders, waardoor er toch erfbelasting verschuldigd is. Dat wettelijke vermoeden is echter weerlegbaar. Het zijn de kinderen die moeten aantonen dat er geen sprake is van een bedekte bevoordeling.

De wijze waarop dit tegenbewijs dient te worden geleverd, heeft doorheen de jaren het voorwerp uitgemaakt van diverse standpunten van de federale administratie en de Vlaamse Belastingdienst.

Met het Standpunt nr. 15004 had de Vlaamse Belastingdienst onder meer aangegeven dat het vereiste tegenbewijs slechts kon worden geleverd indien er sprake was van een voorafgaande geregistreerde schenking. Dat omstreden standpunt sloot immers aan bij het toenmalige federale standpunt dat reeds van toepassing was in het Brusselse en het Waalse gewest¹. Op 12 juni 2018 is de Raad van State tussengekomen (arrest van 12 juni 2018 - nr. 241/761): voortaan kan het tegenbewijs ook worden geleverd aan de hand van een voorafgaande schenking die niet ter registratie werd aangeboden en waarop bijgevolg geen schenkbelasting werd betaald.

Nieuw Standpunt van de Vlaamse Belastingdienst nr. 20067, eindelijk rechtszekerheid

In het Standpunt nr. 20067 van 28 september 2020 bevestigt de Vlaamse Belastingdienst vooreerst de huidige werkwijze inzake gesplitste aankopen, zoals toegepast sinds het vernietigingsarrest van de Raad van State van 12 juni 2018. De Vlaamse Belastingdienst aanvaardt voortaan dat het tegenbewijs kan worden geleverd door een voorafgaande niet-geregistreerde schenking.

Het is bijgevolg voldoende om aan te tonen dat de schenking voorafgaand aan de aankoop plaatsvond. Bij een

openbare verkoop volstaat het dat de schenking gebeurt vóór de datum van de akte van kwijting. In dat geval aanvaardt de Vlaamse Belastingdienst dat we niet langer te maken hebben met een vermomde schenking, maar met een openlijke schenking, hetgeen de Dienst afdoende acht om de fictiebepaling in artikel 2.7.1.0.7. VCF niet toe te passen.

Zodra de betaling van een bedrag (dergelijke als een waarborgsom, garantie, voorschot of andere) is voorzien in een onderhandse akte (bijvoorbeeld in de compromis of aan-/verkoopbelofte), die vóór de verkoopakte wordt ondertekend, heeft dit volgens Vlabel niet tot gevolg dat de datum van die onderhandse akte het bepalende ogenblik zou worden waar de schenking aan moet voorafgaan. Met andere woorden, de Vlaamse Belastingdienst acht het niet noodzakelijk dat bijvoorbeeld de ouders reeds overgaan tot schenking voorafgaand aan de ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst waarbij een voorschot wordt betaald dat noodzakelijkerwijze ook het aandeel van de blote eigenaar omvat. In dat opzicht stelt Vlabel zich soepeler op dan wat de federale belastingadministratie heeft verkondigd in haar laatste beslissing (zie verder)².

De datum van de schenking kan worden aangetoond door alle middelen van recht, met uitzondering van de eed of van eenvoudige beweringen van de partijen zelf of van hen uitgaande bescheiden. Het verdient bijgevolg aanbeveling om alle bewijsstukken van de gedane bankgift (zijnde het bewijs van overschrijving, de intentiebrief en de pacte adjoint) goed bij te houden tot op het ogenblik van het overlijden van de ouders. Daarnaast lijkt het ons raadzaam om de bewijsdocumenten vaste datum te geven om latere discussies met de belastingadministratie te vermijden. Men kan hierbij bijvoorbeeld gebruik maken van de techniek van de gevouwen omslag dat per aangetekend schrijven wordt verzonden aan partijen. De Vlaamse Belastingdienst aanvaardt tot slot dat de ouders ook rechtstreeks de totale aankoopprijs kunnen overschrijven op de rekening van de notaris, indien de schenking net voor de aankoop bij authentieke akte gebeurde, doch de gelden nog niet op de rekening van het kind werden gestort. Op die manier kan men in Vlaanderen betalen voor rekening van het kind, terwijl de federale overheid dit uitdrukkelijk niet aanvaardt in haar laatste beslissing (zie verder).

Let wel! In deze context is het geweest waar de nalatenschap openvalt van belang en niet het geweest waar men woont op het ogenblik van aankoop, evenmin het geweest waar het onroerend goed is gelegen. Indien een inwoner van Vlaanderen een appartement aan zee aankoopt, in een blote eigendom- vruchtgebruik verhouding en 10 jaar later overlijdt als inwoner van Brussel of Wallonië, dan zal de federale regelgeving én interpretatie van de fictiebepaling, zoals vervat in het op dat ogenblik geldende federale standpunt, van toepassing zijn.

Volgens de laatste beslissing van de federale overheid van 7 juli 2020, dient de schenking de betaling van een voorschot (waarborgsom, garantie of andere) voorzien in een onderhandse akte (bijvoorbeeld in de compromis of aan-/verkoopbelofte), vooraf te gaan. In Brussel en Wallonië is bijgevolg de datum van die onderhandse akte het bepalende ogenblik. Bovendien aanvaardt de federale overheid evenmin dat de ouders rechtstreeks de totale aankoopprijs overschrijven op de rekening van de notaris voor rekening van het kind.

De compromis werd reeds ondertekend, kan er nog retroactief gebruik worden gemaakt van de techniek van de gesplitste aankoop?

Het gebeurt vaak dat ouders pas na de ondertekening van de compromis beseffen dat ze het onroerend goed beter hadden aangekocht, in een vruchtgebruik/blote eigendom verhouding. Dit hoeft eigenlijk geen probleem te vormen. Overeenkomstig artikel 2.9.4.2.9 VCF kan de compromis op fiscaalvriendelijke wijze worden ontbonden, mits naleving van een aantal eenvoudige formaliteiten.

Een compromis kan rechtsgeldig worden ontbonden indien de initiële verkoopovereenkomst niet ouder is dan één jaar, en nog niet werd vastgelegd bij authentieke akte.

De partijen dienen vervolgens de initiële verkoopovereenkomst te laten registreren tegen de betaling van een bijzonder vast recht van 10 euro. Gelijktijdig hiermee dienen de partijen een onderhandse ontbindingsovereenkomst te laten registreren, waarin de partijen verklaren de initiële verkoopovereenkomst minnelijk te ontbinden, eveneens tegen betaling van een bijzonder vast recht van 10 euro. Een compromis kan bijgevolg eenvoudigweg worden ontbonden mits betaling van twee maal 10 euro (in totaal 20 euro).

De registratie van de ontbinding moet echter binnen de vier maanden na het sluiten van het compromis gebeuren. Nadien moet de koper echter het evenredige verkooprecht betalen. De betaalde rechten kunnen evenwel worden teruggevorderd overeenkomstig art. 3.6.0.0.6, §1, 2° VCF. De Vlaamse Belastingdienst heeft alvast in haar standpunt nr. 16050 van 2 mei 2016 vermeld dat geen belastingverhoging wordt opgelegd indien op het ogenblik van de berekening van de rechten op de compromis al een ontbinding gekend is.

Ook deze spelregels dienen nauwkeurig te worden nageleefd. Elke verkoopovereenkomst maakt immers de evenredige registratierechten opeisbaar, met een uiterste datum van registratie van vier maanden na overeenkomst.

Let wel! De fictiebepaling uit artikel 2.7.1.0.5. VCF blijft onverkort gelden, en voorziet dat goederen die binnen de drie jaar vóór het overlijden van de schenker werden geschonken zonder dat er schenkbelasting werd geheven, onderhevig zijn aan erfbelasting.

De techniek van de gesplitste aankoop blijft een interessante techniek van successieplanning, maar dient met de nodige aandacht te worden benaderd. Het niet naleven van bepaalde spelregels, kan al snel leiden tot een fiscale nachtmerrie.

¹ Besl. E.E. nr. 98.937 van 18 juli 2013.

² Rep RJ nr. S9/06-07 van 7 juli 2020.

Laurenza Koljai

Advocaat bij Tiberghien Advocaten

Katrien Van Boxstael

Advocaat bij Tiberghien Advocaten