


taxTODAY » taxTODAY Artikelen » Btw en andere indirecte belastingen » Verwerven van een woning met of via de vennootschap: altijd verkooprecht van 12 %?

 Registratiebelasting

"Verwerven van een woning met of via de vennootschap: altijd verkooprecht van 12 %?" dd. 15.06.2022

Sinds 1 januari 2022 bestaat er in Vlaanderen voor de registratiebelasting een nieuw verlaagd tarief voor de aankoop van de gezinswoning. Het tarief bedraagt 3 % en onder bepaalde voorwaarden zelfs 1 %. De vraag rijst in welke mate dit verlaagd tarief van toepassing is op vastgoedtransacties met een vennootschap. In deze tekst bespreken we aan de hand van een voorbeeld een aantal veel voorkomende scenario's waarbij de vennootschap betrokken is en wij geven u daarbij een antwoord op deze vraag. Vooreerst staan we stil bij de toepassingsvoorwaarden van dit verlaagd tarief.

Toepassingsvoorwaarden verlaagd tarief bij de aankoop van de enige en eigen woning

Een aankoop van vastgoed in het Vlaams Gewest wordt in principe belast aan een algemeen tarief van 12 % (artikel 2.9.4.1.1. VCF) voor de registratiebelasting. [Voor alle koopovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2022.] Op deze regel bestaan heel wat uitzonderingen, waaronder het verlaagd tarief van 3 % [Voor aankopen waarvan de authentieke akte uiterlijk op 31 december 2023 verleden wordt, kan onder bepaalde voorwaarden nog toepassing gemaakt worden van het vroegere verlaagd tarief van 6 %, al dan niet in combinatie met het stelsel van de meeneembaarheid. Zie voor een uitgebreide toelichting hieromtrent: E. SPRUYT, "De hervorming van het Vlaams verkooprecht anno 2022 uit de startblokken", *Registratierechten* 2022, afl. 4, 1-24.] bij de aankoop van de enige en eigen woning.

Aan de verkrijging (en het behoud) van dit verlaagd tarief zijn de volgende voorwaarden verbonden [Art. 2.9.4.2.11. VCF en VLABEL-standpunt nr. 18044 van 14 februari 2022, gepubliceerd op 15 maart 2022.]:

- de koper moet altijd een natuurlijke persoon zijn;
- het moet gaan om een zuivere aankoop, zijnde een koop in de burgerrechtelijke zin van het woord. Zo vallen een ruil en een kapitaalvermindering in natura bijvoorbeeld buiten de toepassing van het verlaagd tarief;
- de geheelheid in volle eigendom moet worden verkregen;
- het betreft de aankoop van een woning (en eventueel de aanhorigheden) gelegen in het Vlaams Gewest;
- de koper mag geen volle eigenaar zijn van een andere woning, ook niet in het buitenland. [Al voorziet artikel 2.9.4.2.11. § 3 VCF in een uitzondering op deze regel. Zie hiervoor uitgebreider: E. SPRUYT, "De hervorming van het Vlaams verkooprecht anno 2022 uit de startblokken", *Registratierechten* 2022, afl. 4, 1-24.]

Het verlaagd tarief blijft bovendien alleen behouden indien de koper zijn inschrijving in het bevolkingsregister neemt op het adres van de aangekochte woning en dit binnen de drie jaar na de datum van de authentieke aankoopakte (art. 2.9.4.2.11., § 2, 2° VCF). Het is hierbij belangrijk dat er effectief een inschrijving genomen wordt in het bevolkingsregister. Indien de koper in de nieuwe woning zijn effectieve hoofdverblijfplaats vestigt maar geen inschrijving neemt in het bevolkingsregister op dat adres, dan blijft het verlaagd tarief niet behouden. [H. PELGROMS, *De hervorming van het Vlaams verkooprecht. Decreet 18 mei 2018*, Kluwer, Mechelen, 2018, 30.] Hoelang de koper ingeschreven moet blijven op het adres van de nieuwe woning, wordt niet verduidelijkt in de wet.

Hypothese 1: aankoop van woning in onverdeeldheid met een vennootschap

Jan gaat samen met zijn vennootschap over tot de aankoop van een woning in Antwerpen. Ze kopen elk de helft in volle eigendom en zijn onverdeeld mede-eigenaar. Kan Jan in deze hypothese genieten van het verlaagd tarief?

Aangezien de voorwaarde van een aankoop door een natuurlijk persoon per koper beoordeeld wordt [Vlabel-standpunt nr. 18044 van 14 februari 2022, gepubliceerd op 15 maart 2022.], zorgt een aankoop met de vennootschap er niet per definitie voor dat Jan uitgesloten wordt van het verlaagd tarief. Het feit dat Jan

slechts 50 % van de woning verkrijgt, staat de toepassing van het verlaagd tarief evenmin in de weg: samen met de vennootschap wordt immers de geheelheid in volle eigendom verkregen.

Als ook alle andere voorwaarden vervuld zijn, zal de aankoop in hoofde van Jan belast worden aan het tarief van 3 %. De vennootschap is uiteraard wel uitgesloten van het verlaagd tarief. Zij is geen natuurlijke persoon en is dus hoe dan ook onderworpen aan het algemeen tarief van 12 %.

Jan moet binnen de drie jaar zijn inschrijving nemen in het bevolkingsregister op het adres van de aangekochte woning om het verlaagd tarief te behouden. Aangezien hij evenwel samen met de vennootschap eigenaar is van het pand, zal de vennootschap mogelijks moeten worden gecompenseerd voor het feit dat Jan de woning bewoont. Als volle mede-eigenaars hebben zij immers beiden het recht op het genot van de woning.

Opgelet!

Indien Jan later uit onverdeeldheid wil treden met zijn vennootschap en het gehele onroerend goed wenst te verwerven, is hier altijd het verkooprecht (en niet het verdelrecht) van toepassing, tenzij er toepassing gemaakt kan worden van de “*wachtregeling*” en/of de “*historische aandeelhouder regeling*” uit artikel 2.9.1.0.4. VCF (zie infra).

Hypothese 2: gesplitste aankoop woning (vruchtgebruik/blote eigendom) met een vennootschap

Hierbij koopt de vennootschap het vruchtgebruik aan over de woning en Jan de blote eigendom, of omgekeerd.

Bij een gesplitste aankoop (vruchtgebruik/blote eigendom) van een woning, is de toepassing van het verlaagd tarief eveneens mogelijk. Het is daarbij irrelevant of Jan de blote eigendom dan wel het vruchtgebruik verwerft. De vermindering wordt uiteraard slechts toegepast op het deel (vruchtgebruik dan wel blote eigendom) dat aangekocht wordt door Jan; de aankoop door de vennootschap is zoals steeds onderworpen aan het algemeen tarief van 12 %.

In deze hypothese zal het vaak zo zijn dat de vennootschap overgaat tot de aankoop van het vruchtgebruik en de blote eigendom door de natuurlijke persoon wordt verworven. Net zoals in de vorige hypothese vormt de voorwaarde voor het behoud van het verlaagd tarief hier ook een bijzonder aandachtspunt: Jan moet zijn inschrijving nemen in het bevolkingsregister binnen de drie jaar na de datum van de authentieke aankoopakte om de toepassing van het verlaagd tarief te behouden.

Het is evenwel de vennootschap die als vruchtgebruiker recht heeft op het genot en het gebruik van de woning zodat zij ook in deze hypothese gecompenseerd zal moeten worden voor het persoonlijk gebruik door Jan. Dit is uiteraard geen aandachtspunt indien de vennootschap de blote eigendom aankoopt en Jan het vruchtgebruik.

Hypothese 3: verkrijging van een woning uit de vennootschap

Jan bezit alle aandelen van een vennootschap die eigenaar is van een herenhuis in Gent. Met het oog op zijn verhuis naar de Arteveldestad, wenst Jan deze woning uit zijn vennootschap te halen en persoonlijk te gebruiken. Hij overweegt de volgende scenario's om de woning naar zich toe te halen: (1) een dividenduitkering in natura, (2) een kapitaalvermindering/ terugbetaling van inbreng in natura en (3) een verkoop.

Wanneer een onroerend goed wordt verkregen door een aandeelhouder door middel van onttrekking, anders dan bij inbreng in een vennootschap, aan het vermogen van de vennootschap is hier in principe verkooprecht op verschuldigd (art. 2.9.1.0.4., lid 1 en art. 2.9.1.0.5. VCF). De rechtsvorm van de vennootschap speelt hierbij in eerste instantie geen rol, een aantal uitzonderingen niet te na gesproken (zie infra).

Uitbreng via een dividenduitkering in natura

Volgens dit scenario verkrijgt Jan het onroerend goed door middel van een dividenduitkering in natura. We gaan er hierbij van uit dat de vennootschap het onroerend goed volledig in volle eigendom heeft verkregen. Het verlaagd tarief van 3 % kan hier geen toepassing vinden aangezien deze operatie geen zuivere aankoop betreft (zie supra). Bijgevolg is in principe het algemeen verkooprecht van 12 % van toepassing ook al bestaan er – naargelang de rechtsvorm van de vennootschap – wel een aantal uitzonderingen op deze principiële heffing van het verkooprecht.

Wanneer de vennootschap van Jan een naamloze vennootschap is, kunnen we kort zijn: artikel 2.9.1.0.5. VCF onderwerpt elke verkrijging van een onroerend goed door één of meerdere aandeelhouders – met uitzondering van de inbreng in een andere vennootschap – aan het verkooprecht. Jan is hier altijd 12 % verkooprecht verschuldigd, zelfs indien het onroerend goed in onverdeeldheid aangehouden werd tussen Jan en zijn (naamloze) vennootschap. [Althans volgens de (fel bekritiseerde) visie van de federale fiscus, daarin bijgetreden door Vlabel (VB nr. 15001 de dato 26 oktober 2015) en bepaalde rechtspraak (Gent, 19 juni 2018 en Gent, 18 december 2018). Tegen het arrest van 19 juni 2018 werd cassatieberoep ingesteld

wegens het mogelijke discriminerende karakter van het standpunt van de fiscus. Het Hof van Cassatie heeft op haar beurt twee prejudiciële vragen gesteld aan het Grondwettelijk Hof in verband met de vermeende schending van het gelijkheidsbeginsel. Recent heeft het Grondwettelijk Hof nu geoordeeld dat er geen schending van het gelijkheidsbeginsel voorligt en artikel 2.9.1.0.5. VCF weldegelijk een uitzondering vormt op de toepassing van het verdeelrecht (GwH, 20 januari 2022). De bal ligt nu terug in het kamp van het Hof van Cassatie om het pleit definitief (en vermoedelijk in het voordeel van de fiscus) te beslechten. Voor verdere toelichting, zie: E. SPRUYT, “Overdracht onverdeeld deel in onroerend goed door vennootschap aan aandeelhouder/mede-eigenaar: ‘verkoopfictie’ primeert, aldus Grondwettelijk Hof”, *Fisc.Act.* 2022, afl. 11, 4-9.]

Voor een besloten vennootschap geldt hetzelfde principe, al voorziet artikel 2.9.1.0.4. VCF in het tweede en derde lid in twee uitzonderingen op de dadelijke heffing van het verkooprecht:

- De “*historische aandeelhouder regeling*”: indien Jan de woning zelf in de vennootschap ingebracht heeft, dan wel al aandeelhouder was op het moment dat de vennootschap de woning verkregen heeft met toepassing van het verkooprecht, dan zal de verkrijging in hoofde van Jan belast worden volgens haar gemeenrechtelijke aard (art. 2.9.1.0.4., lid 2 VCF). Bijgevolg kan de toepassing van deze uitzondering aanleiding geven tot de heffing van het verkooprecht maar bijvoorbeeld ook tot de heffing van het verdeelrecht (2,5 %) of het algemeen vast recht (50 euro). [F. WERDEFROY, *Registratierechten*, deel IV, Kluwer, Mechelen, 2020, 638-639, nr. IV/1638.]
- De *wachtregeling*: wanneer de besloten vennootschap overgaat tot de terugbetaling van inbreng in natura met een onroerend goed als voorwerp aan haar aandeelhouders in verhouding tot hun aandelenbezit, is op deze uitkering louter het algemeen vast recht verschuldigd. Nadien, wanneer het onroerend goed toebedeeld wordt aan één aandeelhouder is het verkooprecht verschuldigd tenzij er toepassing gemaakt kan worden van de “historische aandeelhouder regeling” (zie supra). In ons voorbeeld vindt deze regeling geen toepassing, aangezien Jan de enige aandeelhouder is en er dus onmiddellijk uitgemaakt kan worden of de “historische aandeelhouder regeling” al dan niet van toepassing is.

Wat betreft de dividenduitkering in natura is de Vlaamse belastingdienst van oordeel dat dit volgens haar gemeenrechtelijke aard een overdracht onder bezwarende titel betreft en daarom altijd onderworpen zal zijn aan het verkooprecht of, in geval van een onverdeeldheid tussen de historische aandeelhouder en de besloten vennootschap, het verdeelrecht. [Vlabel-standpunt 19078 van 30 maart 2020, gepubliceerd op 15 april 2020. Deze zienwijze van Vlabel wordt in de rechtsleer echter wel bekritiseerd. Zie daarvoor T. MELIS en R. VAN GAEL, “Dividenduitkering in natura van een onroerend goed: verschillende visies over de gewestgrenzen heen”, *Registratierechten 2021*, afl. 3, 12-21.]

Aangezien er in ons voorbeeld geen sprake is van enige onverdeeldheid, zal Jan in deze hypothese bijgevolg steeds het verkooprecht (12 %) verschuldigd zijn, ongeacht zijn vennootschap de rechtsvorm heeft van een naamloze dan wel een besloten vennootschap.

Uitbreng via kapitaalvermindering/terugbetaling van inbreng in natura

Volgens dit scenario verkrijgt Jan het onroerend goed door een kapitaalvermindering/terugbetaling van inbreng in natura. We gaan er hierbij van uit dat de vennootschap het onroerend goed volledig in volle eigendom heeft verkregen.

Het verlaagd tarief van 3 % kan hier geen toepassing vinden aangezien deze transactie geen zuivere aankoop betreft (zie supra). Bijgevolg zal in principe het algemeen tarief aan verkooprecht van 12 % toepassing vinden.

In de onderstaande gevallen is Jan evenwel slechts het verdeelrecht (2,5 %) of het algemeen vast recht (50 euro) verschuldigd:

- Indien het een meerhoofdige besloten vennootschap (BV) betreft, kan er toepassing gemaakt worden van de wachtregeling (zie supra): alleen het algemeen vast recht is verschuldigd wanneer het onroerend goed wordt overgedragen aan alle aandeelhouders gezamenlijk, in verhouding tot hun aandelenbezit. [Bij een disproportionele toebedeling (dus niet in verhouding tot het aandelenbezit) zal onmiddellijk het verkooprecht verschuldigd zijn, tenzij er toepassing kan gemaakt worden van de “historische aandeelhouder”-regeling.] Wordt het onroerend goed vervolgens toebedeeld aan één van de aandeelhouders (uitonverdeeldheidtreding), dan is het verkooprecht verschuldigd tenzij er toepassing gemaakt kan worden van de “historische aandeelhouder regeling” (zie supra) uit artikel 2.9.1.0.4., lid 2 VCF. In dat geval is het verdeelrecht (2,5 %) van toepassing.
- Wanneer Jan de enige aandeelhouder van een besloten vennootschap (BV) is, valt de terugbetaling van inbrengen niet onder toepassing van de wachtregeling (zie supra). Er kan immers onmiddellijk

uitgemaakt worden of Jan de hoedanigheid van historische vennoot heeft. [E. SPRUYT, “De aanpassing van de VCF aan het vernieuwd vennootschapsrecht op het vlak van de verkrijging van onroerend goed uit het vennootschapsvermogen: nil novi sub sole?”, *Notariaat* 2020, afl. 11, (1) 15.] Is dit het geval, dan wordt op de terugbetaling van de inbreng in natura slechts het algemeen vast recht (50 euro) geheven omdat de uitbreng geen volkomen conventionele grondslag heeft. [Vlabel-standpunt 19078 van 30 maart 2020, gepubliceerd op 15 april 2020.] Is Jan niet te beschouwen als een historische aandeelhouder, dan is het verkooprecht (12 %) verschuldigd op de terugbetaling van de inbreng in natura.

Wanneer de vennootschap de rechtsvorm aanneemt van een naamloze vennootschap, is bij een kapitaalvermindering in natura met een onroerend goed als voorwerp altijd het verkooprecht verschuldigd bij toepassing van artikel 2.9.1.0.5. VCF (zie supra).

Verkoop door de vennootschap

Tot slot is er het scenario waar de vennootschap het onroerend goed verkoopt aan Jan. We gaan er hierbij van uit dat de vennootschap het onroerend goed volledig in volle eigendom heeft verkregen.

Uiteraard is hier altijd het verkooprecht verschuldigd, al zal Jan in dit geval in principe aanspraak kunnen maken op het verlaagd tarief van 3 % op voorwaarde dat het een zuivere verkoop betreft en ook de andere voorwaarden daartoe vervuld zijn. Om te kunnen spreken over een zuivere verkoop, dient Jan daadwerkelijk een koopprijs in geld te betalen aan zijn vennootschap. [E. SPRUYT, “Het Vlaams verkooprecht (eens te meer) hervormd, *TEP* 2022, afl. 1, (17) 77.] Zo zal de uitbreng van een woning ter aflossing van een schuldvordering in rekening-courant die Jan op zijn vennootschap heeft, niet gezien worden als een zuivere verkoop. [E. SPRUYT, “Het Vlaams verkooprecht (eens te meer) hervormd, *TEP* 2022, afl. 1, (17) 77.]

Besluit

Wanneer een natuurlijk persoon overgaat tot de aankoop van zijn gezinswoning *met de vennootschap* kan er in vele gevallen van het verlaagd tarief genoten worden. Uiteraard mogen de verschillende toepassingsvoorwaarden daarbij niet uit het oog verloren worden. In relatie tot de vennootschap vormt de voorwaarde tot behoud van het verlaagd tarief daarbij vaak een extra aandachtspunt.

De verkrijging van de gezinswoning *uit de vennootschap* zal op het vlak van de registratiebelasting veel minder interessant zijn: indien er geen sprake is van een zuivere verkoop, zal immers steeds het algemeen tarief aan verkooprecht verschuldigd zijn. Bij een besloten vennootschap kunnen de “wachtregeling” en de “historische vennoot regeling” de toepassing van verkooprecht in sommige gevallen wel nog vermijden.

**Rutger VAN BOVEN
en Sam DE NEVE
, BDO Accountants & Belastingadviseurs**

Over deze akte

"Verwerven van een woning met of via de vennootschap: altijd verkooprecht van 12 %?" dd. 15.06.2022



Afkondigingsdatum: 15/06/2022



Versie 2022