

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 199
van **CHRIS JANSSENS**
datum: 7 januari 2021

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Aankoop vastgoed - Belastingontwijking door verhandeling via vennootschappen

Op 15 december 2020 berichtten de media, en in het bijzonder VTM via het programma Telefacts, dat er in België jaarlijks voor tientallen of zelfs honderden miljoenen euro's vastgoed verhandeld wordt tussen vennootschappen. Op die manier kan de koper de zes à tien procent registratierechten, die men normaal gezien bij aankoop van vastgoed moet betalen, ontwijken.

Bemiddelde mensen maken gebruik van de mogelijkheid om hun vermogen (in allerlei vormen) onder te brengen in een vennootschap om op die manier transacties te kunnen doen buiten het reguliere circuit. De verkoop van een woning die in een vennootschap is ondergebracht, is immers geen 'echte' verkoop van vastgoed, maar een verkoop van aandelen van de vennootschap. Concreet komt het erop neer dat de aandelen van vennootschap veranderen, maar dat het vastgoed eigendom blijft van de vennootschap waarin het vastgoed is ondergebracht. Omdat deze transacties weinig transparant en moeilijk te traceren zijn, loopt de Vlaamse overheid een aanzienlijke hoeveelheid belastingen mis.

1. Welk bedrag schat de minister dat de Vlaamse overheid ontloopt door de ontwijking van belastingen op vastgoed via transacties tussen vennootschappen?
2. Worden er reeds initiatieven genomen om deze vorm van belastingontwijking tegen te gaan? Zo ja, welke? Zo niet, is de minister van plan actie te ondernemen?

ANTWOORD

op vraag nr. 199 van 7 januari 2021

van **CHRIS JANSSENS**

De beschreven transacties betreffen overdrachten onder bezwarende titel van aandelen, dus van roerende goederen, en niet van het onderliggende vastgoed. Het gaat om legale transacties en er is dus geen sprake van misgelopen ontvangsten.

De overdracht van onroerende goederen tussen vennootschappen wordt uiteraard wel belast. Ook de inbreng van een onroerend goed in een vennootschap en de uitbreng van een onroerend goed uit een vennootschap wordt in bepaalde gevallen onderworpen aan de registratiebelasting.

Voor een overdracht van aandelen geldt geen registratieverplichting, wat overigens een federale bevoegdheid betreft. Maar, zelfs als er vrijwillig een akte zou worden opgemaakt die ter registratie zou worden aangeboden, zouden deze transacties niet aan een Vlaamse belasting kunnen onderworpen worden.

Het gaat immers om verrichtingen die buiten het toepassingsgebied van de Vlaamse registratiebelasting vallen. Ingevolge de bijzondere financieringswet (art. 3, 6°) kan het Vlaamse Gewest enkel registratiebelasting heffen op "overdrachten ten bezwarende titel van onroerende goederen (gelegen in het Vlaamse Gewest), met uitsluiting van de overdrachten die het gevolg zijn van een inbreng in een vennootschap behalve voor zover het een inbreng betreft door een natuurlijk persoon van een woning in een Belgische vennootschap".

Het Vlaamse Gewest beschikt dus niet over de nodige bevoegdheden om in te grijpen op dergelijke transacties. Een eventuele belasting op overdrachten van aandelen en de regels rond inbrengen in het vermogen van een vennootschap die wordt vergoed met maatschappelijke rechten zijn een federale materie.

Gelet op het voorgaande en het feit dat de Vlaamse Belastingdienst, zelfs bij een vrijwillige registratie van een akte waarmee aandelen van een vennootschap worden overgedragen, deze aktes niet ontvangt, beschikt de Vlaamse Belastingdienst ook niet over de gevraagde cijfergegevens.

Aangezien de oprichting en het in stand houden van een vennootschap ook heel wat kosten, formaliteiten en verplichtingen met zich meebrengt, is het nog maar de vraag of het in verhouding staat tot de baten voor de aankoop van één onroerend goed via aandelen.