Vlaams Parlement

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 335
van **GUY D'HAESELEER**
datum: 18 februari 2021

---

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**
VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Successieplanning - Gesplitste aankoop vastgoed

Een gesplitste aankoop van vastgoed is een veelgebruikte techniek van successieplanning. Bij een gesplitste aankoop door ouders en kinderen verwerven de ouders een onroerend goed in vruchtgebruik, terwijl de kinderen de naakte eigendom kopen. Als deze laatsten kunnen bewijzen dat ze de aankoop met eigen gelden hebben betaald, dient er bij het overlijden van de ouders geen erfbelasting/successierechten te worden betaald op de 'gesplitst' aangekochte goederen. Het vruchtgebruik dooft dan gewoon uit, waardoor de kinderen volle eigenaar worden.

Kunnen de kinderen niet aantonen dat zij hun naakte eigendom hebben betaald, dan geldt het wettelijke vermoeden dat de vruchtgebruiker zelf de volledige aankoop heeft betaald. Het goed wordt dan geacht nog in het vermogen van de erflater te zitten en de erfgenamen zullen er toch successierechten/erfbelasting op moeten betalen.

Vaak gaat aan een gesplitste aankoop een schenking door de ouders aan de kinderen van de fondsen vereist voor de aankoop van de naakte eigendom vooraf.

De vraag is wanneer de schenking van die gelden moet gebeuren. In het Vlaamse Gewest was tot voor kort vereist dat, indien de kinderen het geld voor de aankoop vooraf van hun ouders krijgen, die voorafgaande schenking geregistreerd werd met betaling van schenkbelasting. Deze zienswijze van de Vlaamse Belastingdienst (VLABEL) werd vorige zomer vernietigd door de Raad van State.

Nu volstaat het dat de ouders het geld dat de kinderen nodig hebben voor de financiering van hun naakte eigendom, voorafgaand aan de aankoop op de rekening van de kinderen storten.

Vlaamse notarissen zijn liever voorzichtig en raden nog vaak een geregistreerde schenking aan.

1. Hoeveel gesplitste aankopen zijn er jaarlijks sinds 2016 tot nu?
2. Hoe staan ze in verhouding tot geregistreerde schenkingen?
3. Hoe ziet de minister de evolutie in deze verhoudingen?
4. Welke initiatieven zal de minister hieromtrent nog nemen?

MATTHIAS DIEPENDAELE
VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

ANTWOORD
op vraag nr. 335 van 18 februari 2021
van **GUY D'HAESELEER**

De gelijktijdige aankoop van een onroerend goed, de ene partij voor het vruchtgebruik en de andere partij voor de blote eigendom, wordt een "gesplitste aankoop" genoemd. Op het ogenblik dat de vruchtgebruiker overlijdt, dooft het vruchtgebruik uit en wordt de blote eigenaar automatisch volle eigenaar. Ingevolge de fictiebepaling van art. 2.7.1.0.7 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit wordt het onroerend goed toch geacht in volle eigendom in de nalatenschap aanwezig te zijn, en wordt het geacht als een legaat door de blote eigenaar te zijn verkregen. Er wordt vanuit gegaan dat de vruchtgebruiker de blote eigenaar op een bedekte manier wou bevoordeligen door de gesplitste aankoop. De vruchtgebruiker betaalt in realiteit immers vaak de volledige aankoop. Het vermoeden van bedekte bevoordeling kan enkel worden ingeroepen als, bij het overlijden van de vruchtgebruiker, blijkt dat de blote eigenaar een erfopvolger of tussenpersoon is. Dit kan op voorhand niet worden beoordeeld.
Het tegenbewijs van het vermoeden van bedekte bevoordeling kan geleverd worden, onder andere door een voorafgaande schenking aan de blote eigenaar (waarmee die de blote eigendom zelf kon financieren), zodat er geen erfbelasting verschuldigd is.

1. In onderstaande tabel vindt u per jaar het aantal geregistreerde aankoopakten, waarbij gelijktijdig door meerdere natuurlijke personen respectievelijk blote eigendom en vruchtgebruik werden aangekocht. De relatie en eventuele erfgerechtigdheid tussen de kopers is hierbij niet gekend. De erfgerechtigdheid van de koper van de blote eigendom zal immers pas kunnen beoordeeld worden op het ogenblik van het overlijden van de koper van het vruchtgebruik. Bovendien zal de erfbelasting slechts verschuldigd zijn voor zover het tegenbewijs van het vermoeden van bevoordeling niet wordt geleverd.

JAAR	AANTAL GEREGISTREERDE AANKOPEN BLOTE EIGENDOM/ VRUCHTGEBRUIK – NATUURLIJKE PERSONEN
2016	4.001
2017	4.409
2018	4.251
2019	4.926
2020	5.383
2021	830

2. In onderstaande tabel vindt u per jaar het aantal geregistreerde roerende schenkingen.

JAAR	AANTAL GEREGISTREERDE ROERENDE SCHENKINGEN
2016	21.939
2017	23.344
2018	20.766
2019	19.412
2020	20.382
2021	3.493

3-4. Aangezien op het moment van de aankoop niet kan bepaald worden of de gelijktijdige aankoop van vruchtgebruik en blote eigendom door natuurlijke personen kan gekwalificeerd worden als een met erfbelasting te belasten gesplitste aankoop en het

aantal geregistreerde roerende schenkingen evenmin aangeeft welke motieven er aan ten grondslag liggen, kunnen geen conclusies getrokken worden uit de cijfers. Vraag 4 is dus niet van toepassing.