

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 548

van **SARAH SMEYERS**

datum: 1 september 2022

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Gesplitste aankoop vastgoed - Fiscale aspecten

Wie vastgoed koopt, doet dat doorgaans in volle eigendom. Dat houdt in dat de eigenaar vrij over het vastgoed kan beschikken door erin te wonen of te verhuren. Een andere techniek om vastgoed te verwerven, is via de gesplitste aankoop, waarbij de naakte eigendom en het vruchtgebruik door verschillende personen worden verworven. Vaak zullen het kind of de kinderen de blote eigendom verwerven en de ouders het vruchtgebruik.

Het vruchtgebruik houdt in dat de ouders het genot van de woning hebben: ze mogen er zelf in wonen of er de huurinkomsten van opstrijken. De blote eigenaar bezit daarentegen de eigendom over de constructie, maar beschikt niet over een genotsrecht. Zodra de ouders (vruchtgebruikers) overlijden, zullen de kinderen (blote eigenaars) automatisch het vastgoed in volle eigendom verwerven zonder hierop erfbelasting verschuldigd te zijn. Het vruchtgebruik dooft dus uit bij het overlijden van de vruchtgebruikers.

De gezamenlijke aankoop van vastgoed is eveneens populair bij grootouders en hun kleinkinderen of bij kinderloze nonkels en tantes en hun neven en nichten. Die laatste twee riskeren anders onderworpen te zijn aan een hoog tarief in de erfbelasting dat snel kan oplopen tot 55%.

Om bij een gesplitste aankoop later problemen te vermijden met de fiscus is het belangrijk dat er geen sprake is van 'bedekte bevoordeling'. Dat houdt in dat de ouders bij de gesplitste aankoop de hele koopprijs betalen (dus ook de prijs voor de blote eigendom van de kinderen). Als dat het geval is en de kopers niet over tegenbewijs beschikken, zal de fiscus alsnog erfbelasting aanrekenen op het onroerend goed.

Doorgaans worden er twee situaties geïdentificeerd. Ofwel hebben de kinderen zelf voldoende middelen voor de aankoop, ofwel schenken de ouders het bedrag dat de kinderen nodig hebben voor de aankoop. Dat laatste kan op twee manieren gebeuren. Via een notariële akte waarop schenkbelasting verschuldigd is of via een niet-geregistreerde bankgift waarop geen schenkbelasting verschuldigd is.

Gesplitste aankopen ontsnappen echter niet aan de argusogen van de fiscus. Hierbij zijn er twee belangrijke aandachtspunten: de verdeelsleutel tussen vruchtgebruik en blote eigendom en het tijdstip van de schenking.

1. Hoeveel van dergelijke gesplitste aankopen van vastgoed vonden er in 2021 plaats?
2. Wat was het gemiddelde bedrag van dergelijke aankoop? Graag een verdeling tussen de zgn. blote eigenaars en de vruchtgebruikers.



**Vlaams
Parlement**

3. Hoeveel van dergelijke gesplitste aankopen werden door de fiscus (VLABEL) gecontesteerd? In hoeveel gevallen was de verdeelsleutel tussen het vruchtgebruik en de blote eigendom en in hoeveel gevallen was het tijdstip van de schenking voer voor discussie?
4. In hoeveel gevallen stierf een schenker van een bankgift binnen de 3 jaar van een schenking en moest er alsnog een erfbelasting worden betaald? Om welk bedrag ging het daarbij?

ANTWOORD

op vraag nr. 548 van 1 september 2022
van **SARAH SMEYERS**

1. In onderstaande tabel vindt u voor 2021 het aantal geregistreerde aankoopakten, waarbij gelijktijdig door meerdere natuurlijke personen, respectievelijk blote eigendom en vruchtgebruik, werden aangekocht. De relatie en eventuele erfgerichtigheid tussen de kopers is hierbij niet gekend. De erfgerichtigheid van de koper van de blote eigendom kan immers pas worden beoordeeld op het ogenblik van het overlijden van de koper van het vruchtgebruik.

Jaar	Aantal akten met blote eigendom/vruchtgebruik
2021	6.143

2. In onderstaande tabel vindt u de gemiddelde belastbare grondslag van deze aankopen, alsook de gemiddelde belastbare grondslag voor de blote eigendom en het vruchtgebruik.

Gemiddelde totale belastbare grondslag	Gemiddelde belastbare grondslag blote eigendom	Gemiddelde belastbare grondslag vruchtgebruik
€ 236.577,41	€ 165.433,20	€ 73.121,19

3. Gesplitste aankopen zijn slechts belastbaar in de erfbelasting voor zover het tegenbewijs tegen het vermoeden van bevoordeling niet wordt geleverd. Wanneer bij overlijden van de vruchtgebruiker blijkt dat de blote eigenaar een erfopvolger of tussenpersoon van de erflater is, wordt de fictiebepaling van artikel 2.7.1.0.7 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit (VCF) toegepast. Ingevolge deze fictiebepaling is er een vermoeden van bedekte bevoordeling en wordt het onroerend goed geacht in volle eigendom in de nalatenschap van de erflater aanwezig te zijn. Het tegenbewijs van het vermoeden van bedekte bevoordeling kan geleverd worden door aan te tonen dat de prijs voor de blote eigendom voldoende hoog was en dat de blote eigenaar deze prijs effectief met eigen middelen (die al dan niet uit een voorafgaandelijke schenking afkomstig zijn) heeft betaald, zodat er geen erfbelasting verschuldigd is. Voor aanslagjaar 2021 kon voor 27 dossiers het tegenbewijs niet worden geleverd, waardoor toch erfbelasting werd geheven. Over de reden waarom een gesplitste aankoop niet werd aanvaard, kan niet worden gerapporteerd. Als laatste randbemerking moet worden meegegeven dat deze cijfers niet zomaar vergeleken kunnen worden met het aantal geregistreerde aankopen met een opsplitsing blote eigendom en vruchtgebruik (cf. vraag 1) omdat de relatie en eventuele erfgerichtigheid tussen kopers bij deze dossiers niet is gekend.
4. Deze gegevens zijn niet beschikbaar bij de Vlaamse Belastingdienst. Bij niet-geregistreerde schenkingen kan geen onderscheid gemaakt worden naar de vorm van de schenking. Bovendien is er geen zicht op de reden van een schenking zodat er geen link gelegd kan worden met een eventuele gesplitste aankoop.