



Eric Spruyt  
23.09.2012

*Op late(re) leeftijd vastgoed kopen is niet zo'n goed idee, althans niet op het vlak van de successierechten. De kinderen zullen het huis of appartement immers aantreffen in de erfenis van de ouders en hierop successierechten moeten betalen. Er bestaat echter een formule om toch te kopen en tegelijk de erfenisrechten uit te sparen: de 'gesplitste koop'. Belangrijk: de fiscus wil dat een aantal basisvoorwaarden gerespecteerd worden als u deze constructie opzet. En kan een gesplitste koop eigenlijk nog sinds de recente inwerkingtreding op 1 juni 2012 van de zogenaamde antirechtsmisbruikbepaling?*

### **Vastgoed kopen op latere leeftijd zinvol?**

Eens men een zekere leeftijd heeft bereikt, is het vanuit het oogpunt van de successierechten niet echt verstandig om zijn onroerend vermogen nog uit te breiden. Immers elke baksteen die er bij komt, valt vroeg of laat in de erfenis en duwt de erfenisrechten de hoogte in. Anderzijds is het zo dat sommige vastgoedinvesteringen pas mogelijk worden eens men over voldoende spaargeld beschikt en dus een zekere leeftijd heeft. We denken hier bijvoorbeeld aan de aanschaf van een tweede verblijf of een opbrengsteigendom.

### **Hoe fiscaal optimaliseren?**

Er bestaat sinds lang een eenvoudige truc om dit probleem legaal te omzeilen. Het volstaat om het onroerend goed 'gesplitst' aan te kopen, meer bepaald het vruchtgebruik op naam van de ouders en de blote eigendom op naam van het kind (of de kinderen). Door aldus te kopen, slaat u meerdere vliegen in één klap:

- De vruchtgebruikers hebben de zekerheid dat ze hun **leven lang het onroerend goed kunnen gebruiken**, zonder hiervoor een vergoeding verschuldigd te zijn aan de kinderen-blothe eigenaars.
- Als ze het onroerend goed willen verhuren, **strijken zij de huurprijs op** (de vruchten komen immers toe aan de vruchtgebruiker).
- Bij het overlijden van één van hen, zal de langstlevende het vruchtgebruik voortzetten. Als ook de langstlevende sterft, dooft het vruchtgebruik automatisch uit en voegt het zich bij de blote eigendom van de kinderen. Zij worden zodoende op dat moment volle eigenaar, **zonder dat ze op deze verkrijging successierechten hoeven te betalen**. Het gesplitst aangekocht onroerend goed blijft buiten de erfenis.

### **De valkuil van art. 9 wetboek successierechten**

Een gesplitste aankoop heeft geen invloed op de verschuldigde registratierechten (10% in Vlaanderen, 12,5% elders in het land). De registratierechten worden berekend op de waarde in volle eigendom van het onroerend goed. Er dient daarentegen een fiscale kaap omzeild te worden die zijn oorsprong vindt in het wetboek der successierechten, meer bepaald art. 9, één van de zogenaamde '**fictiebepalingen**'.

Voor het bepalen van de successierechten mag de fiscus, die vaststelt dat de erflater vruchtgebruik kocht en zijn erfgenamen de blote eigendom, er van uitgaan dat bij het overlijden de volle eigendom in



Eric Spruyt  
23.09.2012

de nalatenschap aanwezig is, en dus niet alleen het vruchtgebruik. De fiscus doorprijkt dus alles en negeert het feit dat iemand anders de blote eigendom kocht. De fiscus gaat er immers vanuit dat ze belazerd is, vandaar de naam fictiebepaling, en dat de ganse constructie een derde persoon - te weten de erfgenaam - blote eigenaar – op bedekte wijze wil bevoordelen. De fiscus weigert dus te geloven dat de blote eigenaar daadwerkelijk voor zijn blote eigendom betaald heeft. De fiscus veronderstelt dat de vruchtgebruiker de volledige aankoop gefinancierd heeft. Is een aankoop met een splitsing tussen vruchtgebruik en blote eigendom dan zinloos? Neen. **Het wettelijke vermoeden kan door de belastingplichtige weerlegd worden.** Het komt er dus op aan zich goed voor te bereiden en het nodige bewijsmateriaal te creëren en te bewaren. Slaagt men daarin, dan kan de ontvanger van successierechten art. 9 W.Succ. niet inroepen.

### Hoe te werk gaan?

In feite eist de fiscale administratie het bewijs van 3 elementen om het vermoeden ongedaan te maken. Slaagt men daarin, dan zal de gesplitste aankoop de gewenste fiscale uitkomst hebben.

1. **Aantonen dat de blote eigenaar over voldoende financiële middelen beschikte** om zijn deel in de prijs (overeenstemmend met zijn blote eigendom) en aankosten te kunnen betalen. De loutere vermelding in de notariële koopakte dat de blote eigenaar zelf zijn deel betaalde, is geen voldoende bewijs. Het bewijs moet met andere documenten dan de koopakte geleverd worden, bijvoorbeeld een rekeningsuittreksel waaruit blijkt dat de blote eigenaar over de nodige fondsen beschikte. Ook een lening aangegaan door de blote eigenaar om zijn deel van de aankoop te financieren is een voldoende bewijs. De lening- of kredietdocumenten opgesteld door de bank gelden dan als bewijs.

In de praktijk gebeurt het heel vaak dat de blote eigenaar (vaak het kind) de nodige middelen toegestopt krijgt door de medekopers/vruchtgebruikers, meestal de ouders, via een voorafgaandelijke schenking. Kan dat? Natuurlijk kan dat, voor zover de schenking effectief plaatsvond vóór de aankoop. Ook de fiscus duldde geruime tijd een voorafgaandelijke schenking als een voldoende bewijs om artikel 9 W.Succ. buitenspel te zetten. Dit werd formeel bevestigd in administratieve beslissingen van 10 juli 2002 en 13 december 2007. Uit deze beslissingen bleek dat:

- a) het van geen belang is hoelang van tevoren de geldmiddelen aan de koper-blote eigenaar werden geschonken;
- b) het evenmin vereist is dat de schenking gebeurde bij authentieke akte; het volstaat te bewijzen, buiten de koopakte om (dus via extern aan te brengen bewijsmateriaal), dat de geldmiddelen vooraf werden geschonken, welk vorm de schenking ook mag aangenomen hebben (notariële schenking, handgift, bankgift enz.);

Men zal er ook rekening mee houden dat indien de schenking voorafgaand de betaling van de koopprijs belastingvrij plaatsvond (bv. via hand- of bankgift) en de schenker zou binnen de 3 jaar na de schenking komen te overlijden, art. 9 W.Succ. weliswaar omzeild is, maar anderzijds de fictiebepaling van art. 7 W.Succ. zal toeslaan en de begiftigde (koper van de blote eigendom) op het geschonkene successierechten zal moeten betalen alsof het om een legaat in zijn hoofde ging. Wie dit risico wil vermijden, laat dus het best de hand- of bankgift registreren of kiest voor een notariële schenking. Men betaalt dan in Vlaanderen en Brussel slechts 3% op het geschonken bedrag (in het Waals Gewest 3,3%).



Eric Spruyt  
23.09.2012

2. **Aantonen dat de blote eigenaar effectief met zijn eigen middelen zijn aandeel heeft betaald.** Dit kan vrij gemakkelijk aangetoond worden, bijvoorbeeld via bancaire overschrijvingen, rekeninguittreksels of kopiën van cheques daterend van het tijdstip voorafgaand en/of na de aankoop.
3. **Bewijzen dat de uitsplitsing van de koopprijs tussen vruchtgebruiker en blote eigenaar op een correcte wijze gebeurde.** De fiscus wil uiteraard vermijden dat het prijsaandeel van de vruchtgebruiker artificieel werd opgetrokken en de blote eigenaar maar een beperkt of een zeer laag deel moet betalen. De prijsopdeling moet dus marktconform zijn en rekening houden met de waarde van het vruchtgebruik en de waarde van de blote eigendom. De waarde van het vruchtgebruik wordt berekend aan de hand van de sterftetabellen. Eens de waarde van het vruchtgebruik gekend, is het kinderspel om de waarde van de blote eigendom te berekenen. Het volstaat de waarde in volle eigendom van het goed te nemen (lees: de totale koopprijs) en daarvan de waarde vruchtgebruik in aftrek te brengen.

### **Archiveren is de boodschap**

Het is dus cruciaal om bewijsmateriaal te verzamelen en bewaren om art. 9 W.Succ. te ontcrachten. De fiscus is immers niet gehouden aan een tijdslimiet om de fictiebepaling in te roepen. Stel dat de ouders een appartement kopen in vruchtgebruik in 2012 en de langstlevende van hen pas in 2025 overlijdt. De kinderen zullen dan in 2025 moeten kunnen bewijzen dat het vermoeden van de fiscus ongegrond is.

### **Fiscale gevolgen van gesplitste aankoop van onroerend goed op het vlak van intrestaftrek door de blote eigenaar**

Wanneer ouders samen met hun kinderen de techniek van de gesplitste aankoop toepassen, dienen we te waarschuwen voor de effecten voor de persoonlijke woningfiscaliteit van de kinderen. We denken hier in het bijzonder aan het sedert 1 januari 2005 fors gewijzigde fiscaal regime voor hypothecaire leningen met betrekking tot de gezinswoning. Leningen aangaan voor het bouwen, verwerven, verbouwing van een woning genieten sindsdien van een '*aftrek enige woning*'. Deze is in de plaats gekomen van het vroegere systeem van gewone en bijkomende intrestaftrek en de belastingvermindering voor het bouwsparen. De aftrek enige woning slaat op de intresten en kapitaalaflossingen van een hypothecaire lening die de belastingplichtige specifiek heeft afgesloten om zijn eigen en enige woning te verwerven of te behouden en eventueel op de premies van individuele levensverzekering die dient voor het wedersamenstellen of waarborgen van een dergelijke hypothecaire lening (art. 104, 9° Wetboek Inkomstenbelastingen).

Eén van de basisvoorwaarden van de nieuwe aftrek is dat het moet gaan om de 'enige' en de 'eigen' woning van de belastingplichtige.

Er zal bij een gesplitste aankoop (ouders vruchtgebruik, kinderen de blote eigendom) steeds moeten onderzocht te worden of deze constructie de bestaande (of nog te komen) persoonlijke woningfiscaliteit van de kinderen niet in de weg staat. U vraagt het best raad aan uw huisbankier, want de wettelijke regeling terzake is zeer complex.



Eric Spruyt  
23.09.2012

Mocht blijken dat de gesplitste aankoop in hoofde van het kind een fiscaal probleem stelt in zijn eigen personenbelasting – meer bepaald van aard is een bestaand of toekomstig voordeel in zijn woningfiscaliteit te ondergraven of te verminderen – dan wordt het best tot een simulatieberekening overgegaan om na te gaan waar het grootste fiscaal voordeel te rapen is: in het successierecht of in de woningfiscaliteit.

### **Kan het nog sinds 1 juni 2012?**

Sinds 1 juni 2012 is een totaal herschreven fiscale antirechtsmisbruikbepaling in werking getreden in de Belgische fiscaliteit, met inbegrip van het successierecht. Deze komt er op neer dat de fiscus vanaf nu een verrichting van de burger kan negeren wanneer ze in strijd is met de specifieke *doelstelling van een fiscale wettekst* of nog wanneer hij hierdoor aanspraak tracht te maken op een belastingvoordeel, daar waar dit - nog steeds in ogen van de fiscale administratie - niet strookt met de bedoeling van de wet. De belastingplichtige kan aan deze negatie van overheidswege slechts ontsnappen door aan te tonen dat hij de bewuste doelstelling van de fiscale bepaling niet schendt of nog - in tweede orde - door te bewijzen dat zijn keuze voor die bepaalde verrichting ook ingegeven is door andere motieven dan louter fiscale. De fiscus wil met de maatregel de strijd aangaan tegen al te 'gekunstelde' fiscale constructies.

In een administratieve omzendbrief nr. 8/2012 van 19 juli 2012 heeft een fiscus een 'zwarte' lijst opgesteld van in haar ogen verdachte constructies die mogelijks in het vizier lopen van de antirechtsmisbruikbepaling. De gesplitste aankoop vruchtgebruik/blote eigendom staat op deze lijst, maar alleen wanneer deze gepaard gaat met een voorafgaandelijke schenking en voor zover de fiscus kan aantonen dat er zogenaamde 'eenheid van opzet' is tussen de schenking en de koop.

Diverse fiscalisten hebben – ons inziens terecht – reeds felle kritiek geuit op het feit dat de gesplitste koop op deze zwarte lijst figureert. Volgens velen wordt de (historische) doelstelling van art. 9 Wetboek Successierechten niet geschonden en beschouwt de fiscus deze transactie ten onrechte als verdacht.

Ofschoon een administratieve circulaire geen echte bron van recht is en in ons land alleen de rechter het laatste woord heeft in juridische en fiscale zaken, geldt ook hier de wijsheid dat een gewaarschuwd man er twee waard is. Wie vandaag een gesplitste koop doet en deze laat voorafgaan door een schenking, weet dat hij mogelijks problemen riskeert met de fiscus op de sterfdag van de vruchtgebruiker omdat de fiscus het vermoeden van art. 9 W.Succ. zal invoeren en dus zal doen alsof het gekochte onroerend nog in volle eigendom in de erfenis zit en de erfgenamen-blote eigenaars hierop successierecht zal laten betalen.

De kans bestaat dat onze rechters de fiscus in de toekomst terugfluiten. Dit verhaal is dus zeker niet ten einde. Ondertussen is wel voorzichtigheid geboden. Of moet de gesplitste koop door de kinderen-blote eigenaars op een andere manier gefinancierd worden, bv. door een beroep op bancaire krediet. Ook wanneer de kinderen de aankoop van hun deel blote eigendom financieren door eigen spaargeld (bv. geld voortkomende uit hun beroepsactiviteit of andere inkomstenbronnen) is er geen enkel probleem. Er is evenmin een probleem als de kinderen het geld ter beschikking hebben uit een erfenis. Zo kan dus bv. een weduwe nog perfect tot een gesplitst koop met haar kinderen overgaan, wanneer deze kinderen hun deel blote eigendom betalen met geld uit vaders erfenis.



## OP LATE(RE) LEEFTIJD KOOPT U HET BEST OP 'GESPLITSTE' WIJZE

---

Eric Spruyt  
23.09.2012

Opmerking: wenst u na het lezen van deze tekst meer concrete informatie? Jammer genoeg kan Berquin Notarissen cvba u niet via e-mail adviseren. U kunt eventueel wel telefonisch een afspraak maken met één van onze juristen of notarissen.