



Deloitte Legal Newsflash Greenille Private Client Team

De gesplitste aankoop: Vlabel laat opnieuw van zich horen

De Raad van State oordeelde in het arrest van 12 juni 2018 dat er geen 'bedekte bevoordeling' in de zin van artikel 2.7.1.0.7 VCF voorligt indien wordt aangetoond dat er een openlijke schenking heeft plaatsgevonden vóór de gesplitste aankoop, ongeacht of deze schenking in België werd geregistreerd.

Met deze beslissing vernietigde de Raad van State SP 15004 van de Vlaamse Belastingdienst (Vlabel). Aangezien de federale beslissing S9/06-07 (van toepassing voor het Brussels Hoofdstedelijke Gewest en het Waalse Gewest) grotendeels gelijklopend was met het vernietigde Vlaamse standpunt, had de federale administratie haar beslissing reeds aangepast. Na de federale administratie laat nu ook Vlabel van zich horen.

Federale administratie

Een reactie van de federale administratie kwam er op 23 september 2019 met een nieuwe beslissing S9/06-07, die op 7 juli 2020 nogmaals werd gewijzigd om elke ondubbelzinnigheid uit de weg te ruimen. Deze laatste beslissing is van toepassing op alle gesplitste aankopen gedaan vanaf 1 augustus 2020.

Volgens de federale administratie is het tegenbewijs in de zin van artikel 9 W. Succ. geleverd indien wordt aangetoond dat de schenking van de gelden aan de verkrijger van de blote

eigendom plaatsvond vóór de authentieke aankoopakte (en dus niet voor de onderhandse verkoopakte). Van zodra er evenwel een voorschot of een waarborg betaald wordt bij de ondertekening van de onderhandse verkoopakte, is de datum van de onderhandse verkoopakte het bepalend ogenblik, zelfs indien de aankoop onder opschortende voorwaarde gebeurt (bijv. de verkrijging van een financiering).

In lijn met het arrest van de Raad van State bevestigt de federale administratie verder dat het niet vereist is dat de voorafgaande schenking bij authentieke akte gebeurt. Ook een bankgift is toegelaten en registratie is dus geenszins vereist.

Indien de schenking van de gelden gelijktijdig plaatsvindt met de authentieke aankoopakte (ervan uitgaande dat er geen voorschot of waarborg betaald werd), of net ervoor, blijft artikel 9 W. Succ. van toepassing. Dat is het geval indien de ouders het volledige bedrag van de aankoop, dus vruchtgebruik én blote eigendom, integraal overschrijven op de rekening van de notaris. En op die manier dus betalen voor rekening van de begiftigde.

Vlaamse Belastingdienst

Een reactie van Vlabel liet wat langer op zich wachten, maar kwam er uiteindelijk op 28 september 2020 met SP 20067. Het standpunt bevestigt de werkwijze van Vlabel sinds de vernietiging van SP 15004. Dit standpunt is van toepassing op alle gesplitste aankopen gedaan vanaf 14 oktober 2020 (datum van publicatie van het standpunt).

Ook volgens Vlabel kan men aan de toepassing van fictieartikel 2.7.1.0.7 VCF ontsnappen door te bewijzen dat de schenking van de gelden aan de verkrijger van de blote eigendom plaatsvond vóór de authentieke aankoopakte. Bij een openbare verkoop is het de datum van de akte van kwijting die als bepalend ogenblik geldt.

In tegenstelling tot de federale administratie heeft de betaling van een voorschot of een waarborg bij de onderhandse verkoopakte volgens Vlabel niet tot gevolg dat het bepalend ogenblik verschuift naar de datum van ondertekening van de onderhandse verkoopakte. Het bepalend ogenblik blijft ook in dit geval de authentieke aankoopakte.

Verder acht Vlabel het tegenbewijs ook geleverd indien de verkrijger van het vruchtgebruik de prijs van de blote eigendom betaalt voor rekening van de blote eigenaar op voorwaarde dat de schenking van de geldmiddelen net ervoor bij authentieke akte gebeurde, maar de gelden nog niet op de rekening van de blote eigenaar werden gestort. In dat geval kan immers aangetoond worden dat de aankoop zelf geen bedekte bevoordeling inhoudt, maar wel het gevolg is van een openlijke bevoordeling. De ouders mogen in dat geval dus wel het totale bedrag van de aankoop overschrijven op de rekening van de notaris.

Net zoals de federale administratie bevestigt ook Vlabel dat het niet vereist is dat de voorafgaande schenking bij authentieke akte gebeurt.

Nu zowel de federale administratie als Vlabel zich opnieuw over de kwestie hebben uitgesproken, is er in ieder geval terug de gewenste rechtszekerheid voor de praktijk van de gesplitste aankoop.

Contact

Greenille Private Client Team, Tel: + 32 2 738 06 50,
Email: greenille@deloitte.com



As a top legal practice in Belgium, Deloitte Legal - *Lawyers* is a full service business law firm, highly recommended by the most authoritative legal guides. Deloitte Legal - *Lawyers* is based in Zaventem, Watermael-Boitsfort, Antwerp, Ghent and Kortrijk. It consists of close to 150 highly qualified Bar-admitted lawyers. Deloitte Legal - *Lawyers* offers expert advice in the fields of banking & finance, commercial, corporate/M&A, employment, IT/IP, public/administrative, insolvency and reorganisations, real estate, EU law, tax law, tax & legal services for high-net-worth families & individuals (Greenille Private Client) and dispute resolution. Whenever required to ensure a seamless and comprehensive high-quality service, Deloitte Legal - *Lawyers* collaborates closely with other professions (e.g. tax, financial advisory, accountancy, consulting), and with a select group of law firms all over the world.

Deloitte Legal - *Lawyers* provides thorough and practical solutions tailored to the needs of clients ranging from multinational companies, national large and medium-sized enterprises, financial institutions, government bodies to private clients.

More information: www.deloittelegal.be

© 2020, Deloitte Legal – *Lawyers* - The content and layout of this communication are the copyright of Deloitte Legal – *Lawyers* or its contributors, and are protected under copyright and other relevant and intellectual property rights laws and regulations. No reproduction in any form or through any medium is allowed without the explicit consent of Deloitte Legal – *Lawyers* or its contributors.

[Subscribe](#) | [Unsubscribe](#)