

Gesplitste aankoop van onroerend goed als vorm van familiale vermogensplanning

De techniek van de gesplitste aankoop van onroerend goederen is vooral populair omwille van de fiscale voordelen, die eraan vasthangen.

De techniek wordt vaak gehanteerd in het kader van familiale vermogensplanning. De ouders verwerven een levenslang vruchtgebruik over een onroerend goed, dat de kinderen in blote eigendom aankopen. Bij het overlijden van de langstlevende van de ouders, zullen de kinderen de volle eigendom over het onroerend goed verwerven, zonder dat er successierechten dienen te worden betaald. De techniek lijkt zeer voordelig, doch het is belangrijk rekening te houden met de volgende fiscale valkuilen.

-Art. 9 W. Successierechten

Volgens art. 9 W.Succ. worden alle goederen die gesplitst werden aangekocht geacht volledig aanwezig te zijn in de nalatenschap van de overledene (zogenaamd 'fictielegaat').

Dit fictielegaat betekent concreet dat de fiscus successierechten zal aanrekenen op het onroerend goed 'alsof het zich werkelijk zou bevinden in de nalatenschap'.

De kinderen zullen bijgevolg alsnog successierechten dienen te betalen op het onroerend goed.

Zij kunnen dit enkel voorkomen door een drievoudig bewijs te leveren, met name:

- bewijzen dat zij over voldoende financiële middelen beschikten om hun aandeel in de koopprijs te betalen (bijv. door aangegane lening, verkregen erfenis, ...)
- bewijzen dat zij deze fondsen effectief hebben aangewend voor de betaling van de koopprijs (bijv. door bewijs van overschrijving van de koopsom <-> afgifte cheque aan notaris of enkel mededeling van betaling door de kinderen in notariële akte wordt daarentegen niet aanvaard als bewijs)
- bewijzen dat verhouding naakte eigendom – vruchtgebruik realistisch is (bijv. door toepassing tabellen Ledoux)

Indien de kinderen erin slagen dit te bewijzen, zullen zij geen successierechten verschuldigd zijn.

-Probleem van de voorafgaande schenking

Vaak zullen kinderen de fondsen, die zij aanwenden om de blote eigendom te kopen, voorafgaandelijk krijgen van hun ouders via een schenking (overschrijving, bankgift, authentieke akte).

De vraag is of de fiscus dit aanvaardt als zijnde 'eigen gelden' van de kinderen en of de kinderen hiermee het tegenbewijs kunnen leveren in de zin van art. 9 W.Succ.

Uit een administratieve beslissing van 10 juli 2002 blijkt dat de fiscus aanvaardt dat de geschonken gelden eigendom zijn van de kinderen voor zover zij geschonken werden voor de ondertekening van de onderhandse akte van verkrijging van het onroerend goed.

Een schenking die gedaan wordt aan de kinderen na ondertekening van de onderhandse akte doch voor ondertekening van de notariële akte wordt dus niet aanvaard als zijnde 'eigen fondsen' van de kinderen.

In dat geval zullen de successierechten alsnog verschuldigd zijn. Het moment van de schenking is dus zeer belangrijk.

-Overige fiscale gevolgen

De techniek van de gesplitste aankoop geeft veel voordelen op vlak van successierechten, maar het is belangrijk om alvorens men tot aankoop overgaat stil te staan bij de fiscale gevolgen van dergelijke aankoop.

Voor art. 115 WIB heeft belangrijke gevolgen.

Eerst en vooral is het zo dat kinderen, die een lening aangaan om hun aandeel van de blote eigendom te betalen, deze niet zullen kunnen aftrekken van het gezamenlijk belastbaar inkomen (de zogenaamde woonbonus of woningaftrek). De reden hiervoor is dat men om aanspraak te kunnen maken op dergelijke woonbonus 'volle eigenaar' of 'vruchtgebruiker' van de woning dient te zijn.

Ten tweede is het zo dat kinderen, die na de gesplitste aankoop een tweede onroerend goed wensen aan te kopen (bijv. gezinswoning) voor deze gezinswoning eveneens geen aanspraak meer kunnen maken op de woonbonus. De reden hiervoor is dat de woonbonus enkel geldt in geval van 'enige woning'. Enkel voor personen die door erfenis mede-eigenaar zijn geworden van een woning, geldt hierop een uitzondering.

Kinderen die reeds een woonbonus genieten voor aankoop van een onroerend goed en nadien overgaan tot gesplitste aankoop van een tweede onroerend goed met hun ouders, verliezen hun recht op deze woonbonus echter niet.

Redenen genoeg om zich goed te laten inlichten alvorens tot gesplitste aankoop over te gaan.

[Vanessa Vliegen](#)

Vanessa.vliegen@argusadvocaten.be

011/28.64.26.