



Maastricht University

KNOWLEDGE IN ACTION

Faculteit Rechten

master in de rechten

Masterthesis

De verlaagde registratiebelasting bij aankoop van de enige eigen woning in Vlaanderen: nood aan een minimumduur tot hoofdverblijfplaats als waarborg tegen fiscaal misbruik?

Noa Bellio

Scriptie ingediend tot het behalen van de graad van master in de rechten, afstudeerrichting rechten

PROMOTOR :

Prof. dr. Caroline VANDERKERKEN

De transnationale Universiteit Limburg is een uniek samenwerkingsverband van twee universiteiten in twee landen: de Universiteit Hasselt en Maastricht University.



KNOWLEDGE IN ACTION

www.uhasselt.be
Universiteit Hasselt
Campus Hasselt:
Martelarenlaan 42 | 3500 Hasselt
Campus Diepenbeek:
Agoralaan Gebouw D | 3590 Diepenbeek

2024
2025



Maastricht University

Faculteit Rechten

master in de rechten

Masterthesis

De verlaagde registratiebelasting bij aankoop van de enige eigen woning in Vlaanderen: nood aan een minimumduur tot hoofdverblijfplaats als waarborg tegen fiscaal misbruik?

Noa Bellio

Scriptie ingediend tot het behalen van de graad van master in de rechten, afstudeerrichting rechten

PROMOTOR :

Prof. dr. Caroline VANDERKERKEN



KU LEUVEN



Maastricht University

Faculteit Rechten

master in de rechten

Masterthesis

De verlaagde registratiebelasting bij aankoop van de enige eigen woning in Vlaanderen: nood aan een minimumduur tot hoofdverblijfplaats als waarborg tegen fiscaal misbruik?

Noa Bellio

Scriptie ingediend tot het behalen van de graad van master in de rechten, afstudeerrichting rechten

PROMOTOR:

Prof. dr. Caroline VANDERKERKEN

SAMENVATTING

Deze masterproef spitst zich toe op het verlaagd tarief van 3% (dan wel 2%) registratiebelasting bij de overdracht van een onroerend goed. Om hiervoor in aanmerking te komen, moet de belastingplichtige aan een aantal voorwaarden voldoen. Een vereiste inzake een minimumduur tot hoofdverblijfplaats ontbreekt echter. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid dat een belastingplichtige die aan alle formele voorwaarden van artikel 2.9.4.2.11. VCF voldoet, na een kortstondige domiciliëring de woning verhuurt. Dit roept de vraag op of de Vlaamse Belastingdienst (VLABEL) een dergelijke aanpak kan aanmerken als fiscaal misbruik.

Om hierop een antwoord te formuleren, wordt eerst onderzocht wat onder fiscaal misbruik wordt verstaan in de zin van artikel 3.17.0.0.2 VCF. Vervolgens wordt nagegaan of de hierboven geschetste situatie kan worden gekwalificeerd als fiscaal misbruik, waarbij ook de doelstellingen van de Vlaamse decreetgever inzake het verlaagd tarief worden besproken. In de daaropvolgende praktijkanalyse wordt nagegaan hoe VLABEL specifieke situaties beoordeelt en welke motieven zij aanhaalt om al dan niet tot het besluit te komen dat er sprake is van fiscaal misbruik.

Er wordt onderzocht in hoeverre de visie van VLABEL bijdraagt aan de rechtszekerheid van de belastingplichtige. Deze voldoet immers aan alle vereiste voorwaarden om in aanmerking te komen voor het verlaagde tarief en handelt daarbij volledig binnen het kader van de wet. Of zorgt VLABEL's benadering juist voor extra onzekerheid, doordat haar motieven ertoe kunnen leiden dat dergelijke aanpak sneller als fiscaal misbruik wordt gekwalificeerd? Voorts zal blijken dat er regelmatig wordt gewezen op het ontbreken van een 'redelijke termijn' tussen de rechtshandeling en de aankoop van de woning (of omgekeerd), wat de vatbaarheid voor een kwalificatie als fiscaal misbruik versterkt.

Dit onderzoek gaat na of het invoeren van een verplichte minimumduur van hoofdverblijfplaats een zinvolle waarborg kan vormen tegen de onzekerheid waarmee de belastingplichtige wordt geconfronteerd. De relevantie van dit onderwerp is groot, gezien de constante inspanningen die jongvolwassenen leveren om toegang te krijgen tot de woningmarkt, waarbij deze proberen om een eerste woning aan te kopen. Daardoor komen onvermijdelijk veel mensen in aanraking met het verlaagd tarief inzake het verkooprecht. Het is dan ook onwenselijk dat hierover nog steeds dergelijke onzekerheden bestaan.

Nadat de nood aan een minimumduur van hoofdverblijfplaats als waarborg tegen fiscaal misbruik is aangetoond, wordt het onderzoek afgesloten met een voorstel tot hervorming. De methode die aan de basis ligt van het hervormingsvoorstel, bestaat uit een rechtsvergelijking met de aanpak in het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Aangezien dit onderzoek betrekking heeft op een lacune in de regelgeving en er (nog) geen concrete rechtspraak of praktijkvoorbeelden beschikbaar zijn, wordt deze vergelijkende benadering aangewend om na te gaan hoe de andere gewesten het beleid hebben vormgegeven en welke inspiratie de Vlaamse decreetgever hieruit kan putten.

DANKWOORD

Met het indienen van deze masterthesis nadert het einde van mijn rechtenopleiding aan de UHasselt. Dit werk vormt niet alleen het slotstuk van een lang onderzoeksproces, maar markeert ook het einde van mijn academische reis. Het symboliseert een deur die sluit, terwijl ik met enthousiasme uitkijk naar mijn toetreding tot de wereld van de advocatuur.

Deze masterproef is er echter niet gekomen zonder de steun van heel wat mensen, aan wie ik graag mijn oprechte dank wil betuigen.

In de eerste plaats wil ik mijn promotor, professor dr. Caroline Vanderkerken, van harte bedanken. Geen enkel feedbackmoment was haar te veel. Met haar scherpe inzichten en uitgebreide kennis bracht ze mijn werk telkens naar een hoger niveau en reikte ze me nieuwe invalshoeken aan, waarvoor ik haar bijzonder dankbaar ben.

Mijn diepe dank gaat ook uit naar mijn familie, en in het bijzonder naar mijn vriend. Hun onvoorwaardelijke steun strekte zich niet alleen uit over het schrijfproces van deze masterthesis, maar over mijn hele academische parcours. Wanneer ik verdwaalde in details, wezen zij mij op het grotere geheel. Wanneer ik twijfelde, herinnerden zij mij eraan wie ik ben. Hun rol was misschien onzichtbaar, maar voor mij onmisbaar.

Aan iedereen die op zijn of haar manier heeft bijgedragen aan dit traject: hartelijk dank.

Noa Bellio

15 mei 2025

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	7
PROBLEEMSTELLING EN SITUERING VAN HET ONDERZOEK	7
AFBAKENING VAN HET ONDERZOEK	8
STRUCTUUR VAN HET ONDERZOEK	9
ONDERZOEKSVRAGEN	9
ONDERZOEKSMETHODOLOGIE	10
I. VERKOOPRECHT IN HET ALGEMEEN.....	12
I.1. TOEPASSINGSGEBIED	12
I.2. BELASTBAAR VOORWERP	13
I.3. BELASTINGPLICHTIGE	13
I.4. BELASTBARE GRONDSLAG	13
I.5. DE TARIEVEN IN HET VERKOOPRECHT	14
I.5.1. Het basistarief.....	14
I.5.2. De verlaagde tarieven in het verkooprecht	15
I.5.2.1. Het verlaagd tarief voor de enige en eigen woning	15
I.5.2.2. Recente wijziging: van 3% naar 2%	16
I.5.2.3. Inwerkingtreding van het nieuw verlaagde tarief	17
I.5.2.4. Voorwaarden verlaagd tarief enige en eigen woning	17
I.5.2.4.1. Zuivere aankoop.....	18
I.5.2.4.2. Door een natuurlijk persoon	19
I.5.2.4.3. Van een woning.....	20
I.5.2.4.4. Verkrijging die leidt tot de geheelheid in volle eigendom	21
I.5.2.4.5. Waarbij er geen 'verhinderend bezit' is	22
I.5.2.4.6. Waar de hoofdverblijfplaats wordt gevestigd.....	26
I.5.2.5. Een gebrek aan een minimumduur tot hoofdverblijfplaats	29
I.5.2.5.1. Een concept uit het verleden?.....	29
II. FISCAAL MISBRUIK IN HET ALGEMEEN.....	32
II.1. DEFINITIE	32
II.2. HET LEGALITEITSBEGINSEL.....	32
II.3. BELASTINGONTDUIKING VERSUS BELASTINGONTWIJKING	32
II.3.1. Belastingontduiking	33
II.3.2. Belastingontwijking.....	33
II.3.2.1. Verschil?	34
II.3.3. Tussenconclusie	34
III. ANTI-ONTWIJKINGSMAATREGEL IN DE VCF: ARTIKEL 2.17.0.0.2. VCF.....	35
III.1. SYSTEEM VAN BEWIJSVOERING	36
III.2. GEVOLGEN VAN FISCAAL MISBRUIK	37
III.3. CONCLUSIE	38
IV. TOEPASSINGEN UIT DE PRAKTIJK OP DE VERLAAGDE REGISTRATIEBELASTING.....	40
IV.1. OVERMACHT.....	40
IV.1.1. Rb. Oost-Vlaanderen (afd. Gent) nr. 22/980/A, 22/1809/A d.d 17 september 2024	41
IV.2. VERHINDERD BEZIT	42
IV.2.1. Voorafgaande beslissing nr. 24109	43
IV.2.3. Voorafgaande beslissing nr. 23055	45
IV.2.4. Voorafgaande beslissing nr. 23071	46
IV.2.5. Voorafgaande beslissing nr. 23087	47
IV.3. CONCLUSIE	48
V. VERGELIJKING MET HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST EN WALLONIË	50

V.1. HET VERLAAGD TARIEF REGISTRATIEBELASTING IN WALLONIË	50
V.1.1. Doelstelling beleid	52
V.1.2. Uitzonderingen minimumduur tot hoofdverblijfplaats.....	52
V.1.2.1. Overmacht	53
V.1.2.2. Dwingende reden	54
V.1.2. Conclusie	54
V.2. ABATTEMENT IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	55
V.2.1. Doelstelling beleid	57
V.2.2. Prejudiciële Vraag aan het Grondwettelijk Hof van 29 september 2022	58
V.2.3. Conclusie	59
VI. INSPIRATIE UIT DE ERFBELASTING?	60
VI.1. FAMILIALE ONDERNEMING	60
VI.1.1. Definitie	60
VI.1.2. Voorwaarden verlaagd tarief.....	60
VI.2. FAMILIALE VENNOOTSCHAP	61
VI.2.1. Definitie	61
VI.2.2. Voorwaarden verlaagd tarief.....	61
VI.3. CONCLUSIE	62
VII. NAAR EEN BETERE WETGEVING: EEN VOORSTEL TOT HERVORMING.....	64
VII.1. DE NOOD AAN EEN VERPLICHT MINIMUMDUUR TOT HOOFDVERBLIJFPLAATS	64
VII.2. EEN CONCREET HERVORMINGSMODEL	65
VIII. CONCLUSIE	68
IX. BIBLIOGRAFIE	69

INLEIDING

Probleemstelling en situering van het onderzoek

1. Dit onderzoek focust op de registratiebelasting die verschuldigd is bij de overdracht van onroerende goederen. Het betreft met name het verkooprecht, een belasting die op gewestelijk niveau wordt geheven krachtens artikel 3, 6° van de Bijzondere Financieringswet.¹ De heffing van deze belasting is afhankelijk van de lokalisatie van het onroerend goed en gebeurt bijgevolg door het bevoegde gewest: het Vlaamse Gewest, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest of het Waalse Gewest.² In Vlaanderen wordt de registratiebelasting geïnd door de Vlaamse Belastingdienst (hierna: 'VLABEL'). De centrale onderzoeksvraag verwijst dan ook uitdrukkelijk naar Vlaanderen.

2. Deze masterthesis richt zich specifiek op het verlaagde tarief van de registratiebelasting, zoals opgenomen in artikel 2.9.4.2.11 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit (hierna: 'VCF').³ Dit gunstregime houdt in dat de belastingplichtige niet het basistarief van 12% registratiebelasting verschuldigd is, maar dat deze in aanmerking kan komen voor een verlaagd tarief van 3%, en sinds kort zelfs 2%. Tijdens de looptijd van dit onderzoek werd een significante wetswijziging doorgevoerd, waarbij het verlaagde tarief voor de aankoop van de enige en eigen woning werd verlaagd van 3% naar 2%.⁴ Om te bepalen welk tarief van toepassing is, dient men te kijken naar de datum waarop de authentieke akte wordt verleden. Voor authentieke akten die verleden worden vanaf 1 januari 2025 bedraagt de verschuldigde registratiebelasting nog slechts 2%.

3. Om in aanmerking te komen voor het verlaagde tarief van 3% registratiebelasting, moet de belastingplichtige vanzelfsprekend aan een aantal voorwaarden voldoen. Eén van deze voorwaarden houdt in dat de koper het aangekochte onroerend goed dient te bestemmen tot hoofdverblijfplaats. Conform artikel 2.9.4.2.11, §2, 2° van de VCF, moet de verkrijger zich daartoe *binnen* een termijn van drie jaar na de datum van de authentieke aankoopakte inschrijven in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister op het adres van het aangekochte goed.

4. Opvallend is dat de Vlaamse decreetgever geen minimumduur heeft opgelegd met betrekking tot de vestiging als hoofdverblijfplaats. Dit onderzoek richt zich expliciet op het ontbreken van een dergelijke zogenoemde 'permanentievoorwaarde' en stelt de vraag of het wenselijk is om een minimale verblijfsduur als wettelijke voorwaarde op te nemen, in het bijzonder omdat dit een bijkomende waarborg kan bieden tegen fiscaal misbruik. Deze problematiek wordt onderzocht in het licht van artikel 3.17.0.0.2 van de VCF, waarin het verbod op fiscaal misbruik wordt verankerd.

5. De maatschappelijke relevantie van dit onderzoek ligt in de groep jongvolwassenen die zich voor het eerst op de woningmarkt begeeft. Aangezien het hierbij vaak gaat om de aankoop van een eerste en enige eigen woning, komen zij – mits voldaan aan de wettelijke voorwaarden – in

¹ Bijzondere Wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten, *BS* 17 januari 1989.

² Artikel 5, §2, 6° Bijzondere Wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten, *BS* 17 januari 1989.

³ Decr.VI. 13 december 2015 houdende de Vlaamse Codex Fiscaliteit, *BS* 23 december 2013.

⁴ CIB, 'Nieuwe Vlaamse regering overweegt verlaging registratierechten van 3% naar 2%', <https://www.cib.be/actua/46ac46b4-f45c-4aa7-b0ce-8782e881773d/nieuwe-vlaamse-regering-overweegt-verlaging-registratierechten-van-3-naar-2> (geraadpleegd op 2 oktober 2024); artikel 36 Decr.VI. 20 december 2024 betreffende het Programmadecreet bij de begroting 2025, *BS* 30 december 2024.

aanmerking voor het verlaagde tarief van 3%, en sinds kort zelfs 2%, registratiebelasting. Door het ontbreken van een minimumduur voor het vestigen van de hoofdverblijfplaats volstaat het in principe dat de koper zich slechts voor een korte periode domicilieert op het adres van de aangekochte woning. Nadien kan het onroerend goed bijvoorbeeld worden verhuurd, zonder dat dit gevolgen heeft voor het reeds toegekende gunsttarief. In het kader van dit onderzoek wordt dan ook herhaaldelijk teruggegrepen naar de volgende casus: wat indien een persoon een eerste en enige woning in Vlaanderen aankoopt, aan alle voorwaarden voor het verlaagde tarief voldoet, zich gedurende een korte periode – bijvoorbeeld één maand – inschrijft in het bevolkings- of vreemdelingenregister op het adres van de woning, en het onroerend goed vervolgens verhuurt?

6. Ten slotte onderzoekt deze masterthesis in hoeverre de hierboven besproken situatie in overeenstemming is met de bedoeling van de Vlaamse decreetgever. Daarbij wordt nagegaan of dergelijke handelswijze al dan niet kan worden gekwalificeerd als fiscaal misbruik, en welke gevolgen het ontbreken van een minimale domicilieduur heeft voor de rechtszekerheid. Tot slot wordt ook gekeken naar de aanpak in de andere gewesten, met bijzondere aandacht voor de vraag of daar sprake is van een effectiever beleid.

Afbakening van het onderzoek

6. Dit onderzoek richt zich op de vraag of het aangewezen is om een verplichte minimumduur van vestiging op het adres van de hoofdverblijfplaats in te voeren als waarborg tegen fiscaal misbruik. In dat kader wordt uitsluitend gefocust op het verlaagde tarief van de registratiebelasting voor de enige en eigen woning, zoals wordt bepaald in artikel 2.9.4.2.11. VCF. Het algemene tarief van 12% registratiebelasting en het verlaagde tarief van 1% in het geval van een ingrijpende energetische renovatie blijven daarbij buiten beschouwing.⁵

7. Daarnaast zijn de huidige tarieven niet de tarieven die altijd van toepassing waren. Het verkooprecht kent een veranderlijk karakter, wat betekent dat er regelmatig wijzigingen worden doorgevoerd. Zo is het tarief van 3% registratiebelasting, zoals hierboven besproken, pas ingevoerd op 1 januari 2022, en werd het vervolgens aangepast naar 2% met ingang van 1 januari 2025. Dit onderzoek richt zich echter niet op de volledige geschiedenis van het verkooprecht. De eerdere regimes worden enkel kort aangestipt wanneer dit relevant is om bepaalde inzichten te verschaffen of een duidelijk en betekenisvol verschil aan te tonen.

8. In dit onderzoek wordt regelmatig verwezen naar standpunten en voorafgaande beslissingen van VLABEL. Belastingplichtigen hebben de mogelijkheid om een voorafgaande bindende beslissing aan VLABEL te vragen over de toepassing van belastingwetgeving op een specifieke situatie die fiscaal nog niet is uitgewerkt.⁶ Het is echter belangrijk te vermelden dat VLABEL alleen rulings kan verstrekken met betrekking tot de bepalingen van de Vlaamse Codex Fiscaliteit. Gezien de essentiële rol van dergelijke voorafgaande beslissingen voor de rechtszekerheid, zullen deze regelmatig aan bod komen in dit onderzoek. Een fiscale ruling heeft in principe een geldigheidsduur van vijf jaar en is bindend voor de bevoegde entiteit van de Vlaamse administratie ten aanzien van de

⁵ Artikel 2.9.4.1.1. VCF en artikel 2.9.4.2.12. VCF.

⁶ Artikel 3.22.0.0.1., §1, lid 2 VCF.

belastingplichtige.⁷ Indien nodig en relevant, wordt ook verwezen naar toepasselijke rechtspraak van de hoven en rechtbanken.

Structuur van het onderzoek

9. Dit onderzoek begint met een grondige bespreking van het verkooprecht in het algemeen, met speciale aandacht voor de voorwaarden die gelden om in aanmerking te komen voor het verlaagde tarief van 3% (dan wel 2%) registratiebelasting. In hoofdstuk 'I. Verkooprecht in het algemeen' wordt ook ingegaan op het feit dat de Vlaamse decreetgever ervoor heeft gekozen geen verplichte minimumduur voor de vestiging tot hoofdverblijfplaats op te nemen in artikel 2.9.4.2.11. VCF.

Het volgende hoofdstuk 'II. Fiscaal misbruik in het algemeen' behandelt het concept van fiscaal misbruik, waarbij enkele fundamentele principes en uitgangspunten worden uitgelegd.

Daarna wordt in hoofdstuk 'III. Anti-ontwijkingsmaatregel in de vcf: artikel 2.17.0.0.2. VCF' specifiek ingezoomd op de algemene anti-ontwijkingsmaatregel in de Vlaamse Codex Fiscaliteit, te weten artikel 2.17.0.0.2 VCF.

In het daaropvolgende hoofdstuk 'IV. Toepassingen uit de praktijk op de verlaagde registratiebelasting' worden praktijkvoorbeelden besproken met betrekking tot de verlaagde registratiebelasting voor de enige en eigen woning. Het doel is om de heersende visie van VLABEL – en in bredere zin die van de rechtbanken – te verduidelijken, en de bestaande onzekerheden voor de belastingplichtige in kaart te brengen.

Het daaropvolgende hoofdstuk 'V. Vergelijking met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Wallonië' maakt een vergelijking tussen de Vlaamse registratiebelasting en die van Wallonië en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Er wordt onderzocht of er een andere aanpak wordt gehanteerd en of deze mogelijk gunstig is voor de belastingplichtige als waarborg tegen fiscaal misbruik.

Vervolgens wordt er in hoofdstuk 'VI. Inspiratie uit de erfbelasting?' gekeken naar de erfbelasting, omdat de Vlaamse decreetgever in dit domein wel heeft gekozen voor het invoeren van een continuïteitsvoorwaarde om in aanmerking te komen voor het verlaagde tarief van de erfbelasting.

Daarna wordt er in hoofdstuk 'VII. Naar een betere wetgeving: een voorstel tot hervorming' gezocht naar mogelijkheden voor wetgevingsverbetering, waarbij dit onderzoek de lezer een voorstel tot hervorming van de huidige regels presenteert.

Ten slotte wordt het onderzoek afgerond met een conclusie.

Onderzoeksvragen

10. De centrale onderzoeksvraag van deze masterthesis luidt als volgt: *"De verlaagde registratiebelasting bij aankoop van de enige eigen woning in Vlaanderen: nood aan een minimumduur tot hoofdverblijfplaats als waarborg tegen fiscaal misbruik?"* (evaluerende en aanbevelende onderzoeksvraag)

⁷ Artikel 3.22.0.0.1., §4 VCF.

11. Ter ondersteuning van de centrale onderzoeksvraag, wordt er gebruik gemaakt van enkele subonderzoeksvragen. Deze zullen bijdragen tot een diepgaander onderzoek.

De subonderzoeksvragen luiden als volgt:

1. Wat zijn de wettelijke voorwaarden om in Vlaanderen te genieten van het verlaagd tarief voor de registratiebelasting bij aankoop van de enige en eigen woning? (beschrijvend)
2. Wat wordt verstaan onder fiscaal misbruik krachtens artikel 3.17.0.0.2. VCF en hoe wordt dit in de praktijk beoordeeld door VLABEL? (definiërend)
3. In welke mate laat het ontbreken van een verplichte minimumduur tot hoofdverblijfplaats bij het verlaagd tarief van de registratiebelasting ruimte voor fiscaal misbruik? (theorievormend)
4. Hoe wordt de duur van de vestiging tot hoofdverblijfplaats geregeld in Wallonië en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, en welke lessen kunnen daaruit worden getrokken? (vergelijkend)
5. Moet de Vlaamse decreetgever een hervorming overwegen waarbij een minimale verblijfsduur wordt ingevoerd om fiscaal misbruik tegen te gaan en rechtszekerheid te versterken? (aanbevelend)

Onderzoeksmethodologie

12. Dit onderzoek is monodisciplinair⁸ van aard, wat betekent dat het volledig binnen één vakgebied wordt uitgevoerd, met name het fiscaal recht, en meer specifiek binnen het domein van de registratiebelasting. De focus ligt op het verkennen van een concreet probleem aan de hand van bestaande theoretische kaders, methodologische benaderingen en juridische inzichten uit dit rechtsgebied. Deze benadering laat toe om diepgaande en onderbouwde conclusies te formuleren.

13. De centrale onderzoeksvraag is evaluerend en aanbevelend van aard. In het kader daarvan wordt het bestaande beleid inzake de registratiebelasting geëvalueerd, met het oog op een mogelijke wetwijziging. De beoordeling gebeurt aan de hand van criteria zoals de doelstellingen van de Vlaamse decreetgever, de principes van het fiscaal misbruik, de vergelijking met de gunstregimes van Wallonië en Brussel, de administratieve standpunten van VLABEL...

14. Binnen dit onderzoek worden verschillende onderzoeksmethoden aangewend. In de eerste plaats wordt een beschrijvende methode gehanteerd om de voorwaarden voor het verlaagde tarief inzake registratiebelasting voor de enige en eigen woning te analyseren. Daarbij wordt ook aandacht besteed aan de beleidsintenties van de Vlaamse decreetgever. Dit gebeurt hoofdzakelijk aan de hand van de (voorbereidende) wetgevende documenten en relevante rechtsleer. Op dezelfde wijze wordt er nader toegelicht wat er wordt verstaan onder fiscaal misbruik. Hierbij wordt dat er gekeken naar de belangrijkste wetgeving, rechtspraak en rechtsleer.

15. Daarnaast wordt er gebruikgemaakt van een praktijkanalyse. Die is noodzakelijk om de visie van VLABEL te begrijpen en om zicht te krijgen op de toepassing van het misbruikbegrip binnen het verkooprecht. Gezien het ontbreken van een wettelijke minimumduur tot hoofdverblijfplaats, bestaat

⁸ KESTEMONT L. en SCHOUKENS P., 'Rechtswetenschappelijk schrijven', Acco, 2017, 42.

er geen uitgebreid wettelijk of doctrinair kader, wat de praktijkstudie des te relevanter maakt. Het onderzoek spitst zich namelijk toe op een lacune in de wetgeving.

Ten slotte wordt een microvergelijkend⁹ onderzoek uitgevoerd waarbij wordt nagegaan hoe andere gewesten, met name Wallonië en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, omgaan met het verlaagde tarief van de registratiebelasting. De bedoeling is om te achterhalen of hun aanpak mogelijk efficiënter is en of de Vlaamse decreetgever hieruit inspiratie kan putten voor een eigen hervorming.

⁹ KESTEMONT L. en SCHOUKENS P., 'Rechtswetenschappelijk schrijven', Acco, 2017, 53.

I. VERKOOPRECHT IN HET ALGEMEEN

16. Het merendeel van de bevolking wordt in de loop van het leven geconfronteerd met het verkooprecht, bijvoorbeeld bij de verwerving van een eigen woning, de vervreemding van een geërfde eigendom of de aanschaf van een tweede verblijf.¹⁰ Dit is een belasting die velen treft, doorgaans op een significant moment in hun leven.

17. Aangezien de verkooprechten onder de gewestelijke bevoegdheid vallen, heeft de Vlaamse Regering deze heffing doelbewust aangewend als beleidsinstrument. Dit heeft geleid tot de invoering van diverse verlaagde tarieven, onder meer voor de verwerving van een enige en eigen woning, voor kopers die zich ertoe verbinden een ingrijpende renovatie uit te voeren, voor eigenaars die hun onroerend goed ter beschikking stellen van een erkende woonmaatschappij...

18. Het verkooprecht, ook wel registratierecht genoemd, wordt geheven op de overdracht van onroerende goederen. Sinds 2015 wordt de registratiebelasting krachtens artikel 3, 6° Bijzondere Financieringswet¹¹ op gewestelijk niveau geïnd. Voordien werd de 'gewestelijke' registratiebelasting vooralsnog geïnd door de federale overheid.¹²

19. De toewijzing van de belasting gebeurt in functie van de lokalisatie van het onroerend goed, met name: het Vlaams gewest, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest of het Waals Gewest.¹³ In Vlaanderen wordt de registratiebelasting geheven door de Vlaamse Belastingdienst (VLABEL). Hierdoor hanteren het Vlaams Gewest, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het Waals Gewest niet identiek dezelfde voorwaarden. Dit wordt in de hiernavolgende hoofdstukken nader toegelicht.

Zodoende is het verkooprecht een belasting die onder de benaming 'registratierecht op de overdrachten onder bezwarende titel van in België gelegen onroerende goederen' valt.¹⁴

20. De regels over de registratiebelasting worden geregeld in de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 (VCF).¹⁵ Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de belangrijkste aspecten van de registratiebelasting en behandelt in detail het verlaagde tarief en de voorwaarden om hiervan gebruik te maken.

I.1. Toepassingsgebied

21. Het Vlaamse verkooprecht is van toepassing op alle overeenkomsten onder bezwarende titel die betrekking hebben op de overdracht van eigendom of vruchtgebruik van onroerende goederen gelegen in het Vlaams Gewest.¹⁶

¹⁰ BOSSUYT D., 'Deel II: Het Vlaams verkooprecht anno 2022' in DE CNIJF H. en MAES L. (eds.), *Fiscaal Praktijkboek 2022-2023: Indirecte Belastingen: Fiscale nieuwigheden praktisch bekeken*, Kluwer, 2023, 33 (39).

¹¹ Bijzondere Wet 16 januari 1989 betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten, BS 17 januari 1989.

¹² WUSTENBERGHS T., PEETERS A. en BELIËN B., *Handboek registratierechten: I. Vooraf: registratierechten zijn grotendeels gewestelijke belastingen*, Intersentia, 2023, 1-6.

¹³ Artikel 5, §2, 6° Bijzondere Wet 16 januari 1989 betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten, BS 17 januari 1989.

¹⁴ Artikel 1.1.0.0.2., eerste lid, 24° Decr.VI. 13 december 2015 houdende de Vlaamse Codex Fiscaliteit, BS 23 december 2013.

¹⁵ Decr.VI. 13 december 2015 houdende de Vlaamse Codex Fiscaliteit, BS 23 december 2013.

¹⁶ Art. 2.9.1.0.1. VCF.

22. Opdat het verkooprecht van toepassing kan zijn, dient er sprake te zijn van een overeenkomst onder bezwarende titel. Dit begrip omvat in de eerste plaats koop- en ruilvereenkomsten met betrekking tot onroerende goederen. Voorts valt eveneens de inbetalinggeving van een onroerend goed ter aflossing van een schuld onder de reikwijdte van het verkooprecht.

23. Anderzijds dient er een overdracht plaats te vinden. Hierbij dient te worden opgemerkt dat wanneer een uitgestelde eigendomsoverdracht wordt bedongen, dit niet belet dat het verkooprecht onmiddellijk verschuldigd is.¹⁷ Meer specifiek dient het te gaan om de overdracht van de volle eigendom, de blote eigendom, het vruchtgebruik, een erfdienstbaarheid of een recht van bewoning.¹⁸ De overdracht of vestiging van de zakelijke rechten erfpacht en opstal vallen niet onder de toepassing van het verkooprecht.¹⁹

I.2. Belastbaar voorwerp

24. Krachtens artikel 2.9.1.0.1. VCF *“wordt het verkooprecht gevestigd naar aanleiding van de registratie of de verplichting tot registratie van akten of geschriften die als titel gelden van een overeenkomst houdende overdracht onder bezwarende titel van eigendom of vruchtgebruik van onroerende goederen”*.

Zodoende is het registratierecht een belasting op het rechtsverkeer onder levenden, of met andere woorden, een belasting op de juridische omloop van goederen onder levenden. Het eigenlijke voorwerp van de registratiebelasting is bijgevolg de rechtshandeling.²⁰

I.3. Belastingplichtige

25. Overeenkomstig artikel 2.9.2.0.1. VCF is de belastingplichtige de verkrijger van het zakelijk recht. Bovendien definieert artikel 1.1.0.0.2., eerste lid, 3^o VCF de belastingplichtige als volgt: *“iedere natuurlijke persoon of rechtspersoon in wiens hoofde een belasting wordt geheven”*. Bij de aankoop van een onroerend goed is de belastingplichtige de koper.²¹

I.4. Belastbare grondslag

26. Bij de overdracht van een onroerend goed ten bezwarende titel wordt het verkooprecht vastgesteld op basis van het bedrag van de overeengekomen prijs en lasten of het bedrag van de overeengekomen tegenprestatie ten laste van de verkrijger (artikel 2.9.3.0.1., eerste lid VCF). Onder lasten worden alle bijkomende verplichtingen verstaan die de koper, naast de overeengekomen prijs,

¹⁷ CARNEWAL T, VAN MELKEBEKE P. en PELGROMS H., 'Overdrachten onder bezwarende titel van onroerende goederen (art. 44 e.v. W.Reg./VI. W.Reg./Wal. W.Reg.)' in WERDEFROY F. (ed.), *Registratierechten 2014-2015*, Wolters Kluwer, 2015, 1008.

¹⁸ CARNEWAL T, VAN MELKEBEKE P. en PELGROMS H., 'Overdrachten onder bezwarende titel van onroerende goederen (art. 44 e.v. W.Reg./VI. W.Reg./Wal. W.Reg.)' in WERDEFROY F. (ed.), *Registratierechten 2014-2015*, Wolters Kluwer, 2015, 1019.

¹⁹ BOSSUYT D., 'Deel II: Het Vlaams verkooprecht anno 2022' in DE CNIJF H. en MAES L. (eds.), *Fiscaal Praktijkboek 2022-2023: Indirecte Belastingen: Fiscale nieuwigheden praktisch bekeken*, Kluwer, 2023, (33) 40.

²⁰ SPRUYT E., *Notariële actualiteit 2018-2019: De algemene heffingsregels van het registratierecht en hun concrete toepassing in de dagelijkse praktijk – The theory of practice*, Intersentia, 2019, 101 – 103.

²¹ SPRUYT E., *Koop – Onroerend goed: IV. - Partijen (en de notaris)*, Intersentia, 2016, 471 – 474.

dient te voldoen en waaruit de verkoper een voordeel geniet.²² Dit omvat bijvoorbeeld het deel van de onroerende voorheffing met betrekking tot de periode voorafgaand aan de verkoop, voor zover deze last aan de koper wordt toegewezen.

27. De belastbare grondslag mag evenwel nooit lager zijn dan de verkoopwaarde van de overgedragen onroerende goederen (artikel 2.9.3.0.1., derde lid VCF). De 'verkoopwaarde' wordt meestal omschreven als de prijs waarop mag gerekend worden bij een normale verkoop onder normale omstandigheden. Hierbij dient men rekening te houden met een aantal omstandigheden zoals voldoende publiciteit, de aantrekking van een voldoende aantal liefhebbers en de objectieve factoren die de waarde van het goed kunnen beïnvloeden.²³

I.5. De tarieven in het verkooprecht

I.5.1. Het basistarief

28. Sinds 1 januari 2022 bedraagt het basistarief voor het verkooprecht 12%.²⁴ De Vlaamse wetgever koos ervoor om dit tarief te verhogen, want voordien was dit 10%. Dit houdt in dat er momenteel een verkooprecht van 12% verschuldigd is op de aankoopsom van een onroerend goed.²⁵

De doelstelling van deze tariefverhoging vindt men terug in de voorbereidende werken: *"Deze wijziging beoogt de oververhitting van de woonmarkt tegen te gaan. Door de lage rente is het zeer interessant voor investeerders om te beleggen in onroerend goed. Zij komen in directe concurrentie met de eerste (jonge) kopers, die, omwille van het prijsopdrijvend effect van vraag en aanbod, hierdoor uit de boot vallen. Er wordt nu getracht door enerzijds het tarief te verlagen voor de enige woning en anderzijds het tarief te verhogen voor de tweede, derde enzovoort woning, de kloof tussen eerste (jonge) kopers en investeerders te verkleinen".*²⁶

29. Dit tarief is van toepassing op alle transacties waarvoor geen verlaagd tarief van toepassing is, zoals onder meer:

- de aankoop van een bouwgrond;
- de aankoop van een woning, bestemd als tweede verblijf of voor verhuur (anders dan verhuur aan een erkende woonmaatschappij²⁷);
- de aankoop van een woning op plan of in aanbouw;
- de aankoop van een garage (die niet kwalificeert als een 'aanhorigheid' van een woning²⁸).

²² CARNEWAL T, VAN MELKEBEKE P. en PELGROMS H., 'Overdrachten onder bezwarende titel van onroerende goederen (art. 44 e.v. W.Reg./VI. W.Reg./Wal. W.Reg.)' in WERDEFROY F. (ed.), *Registratierechten 2014-2015*, Wolters Kluwer, 2015, 1097.

²³ Belastbare grondslag van het verkooprecht: Wat wordt bedoeld met 'verkoopwaarde'?, <https://www.vlaanderen.be/belastingen-en-begroting/vlaamse-belastingen/registratiebelasting/verkooprecht/belastbare-grondslag-van-het-verkooprecht#q-50796e48-5b03-47aa-8ee3-cfd129273ccf>.

²⁴ Artikel 73 Programmadecreet 23 december 2021, BS 29 december 2021.

²⁵ Artikel 2.9.4.1.1. VCF.

²⁶ MvT, *Parl. St.* VI.Parl. 2021-2022, nr. 986/1, 37.

²⁷ Artikel 2.9.4.1.1. VCF.

²⁸ VLABEL SP 20052 - Toepassing verlaagd verkooprecht bij aankoop van een gebouwd onroerend goed – Begrip 'woning', <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-belastingdienst/sp20052>.

I.5.2. De verlaagde tarieven in het verkooprecht

30. Zoals eerder vermeld, voorziet het verkooprecht in een reeks verlaagde tarieven, waarvan de toepasselijkheid afhangt van zowel de aard van het onroerend goed als de specifieke omstandigheden van de verwerving. De Vlaamse Codex Fiscaliteit bepaalt dat verlaagde tarieven van toepassing kunnen zijn in de volgende gevallen:

- de aankoop van de enige en eigen woning²⁹;
- een ingrijpende energetische renovatie of sloop en heropbouw³⁰;
- beschermde monumenten³¹;
- de aankoop van een sociale woning³²;
- de aankoop van een woning bestemd voor sociale verhuur³³;
- de aankoop door beroepsverkopers³⁴;
- de ruil van onbebouwde landgoederen³⁵.

Hoewel deze verlaagde tarieven volledigheidshalve worden vermeld, vallen zij buiten het bestek van onderhavig onderzoek. In dit onderzoek wordt echter uitsluitend stilgestaan bij het verlaagde tarief van 3% (dan wel 2%), dat van toepassing is op de verwerving van de enige en eigen woning.

I.5.2.1. Het verlaagd tarief voor de enige en eigen woning

31. Meer in het bijzonder kunnen bij de verwerving van een eigen woning diverse verlaagde tarieven in het verkooprecht van toepassing zijn. Zo geldt een verlaagd tarief van 3% (dan wel 2%) registratiebelasting voor de aankoop van de enige en eigen woning, zoals bepaald in artikel 2.9.4.2.11. van de VCF. Daarnaast is een verlaagd tarief van 1% registratiebelasting van toepassing indien de koper zich verbindt tot een ingrijpende energetische renovatie, overeenkomstig artikel 2.9.4.2.12. VCF.³⁶ Verder voorziet artikel 2.9.5.0.5 VCF in een bijkomende rechtenvermindering voor de verwerving van een enige en eigen 'bescheiden woning'.³⁷

32. Onderhavig onderzoek beperkt zich evenwel uitsluitend tot het verlaagde tarief van 3% (dan wel 2%) registratiebelasting bij de aankoop van de (enige en eigen) woning. Dit tarief houdt in dat het algemene basistarief van 12% wordt gereduceerd tot 3% (dan wel 2%), mits voldaan wordt aan de geldende voorwaarden. Deze verlaging is uitsluitend van toepassing wanneer één of meerdere

²⁹ Art. 2.9.4.2.11. VCF.

³⁰ Artikel 2.9.4.2.12. VCF.

³¹ Artikel 2.9.4.2.10. VCF.

³² Artikel 2.9.4.2.3. VCF.

³³ Artikel 2.9.4.2.13 VCF.

³⁴ Artikel 2.9.4.2.4. VCF.

³⁵ Artikel 2.9.4.2.15. VCF.

³⁶ "Vanaf 1 januari 2025 zullen deze verminderingen stopgezet worden. Concreet zal voor verkoopovereenkomsten ("compromis") gesloten vanaf 1 januari 2025 en schenkingen vanaf 1 januari 2025 geen aanvullend verlaagd tarief in de registratiebelasting of schenkbelasting toegepast kunnen worden. Er wijzigt niets voor schenkingen gedaan vóór 1 januari 2025 of voor verkoopovereenkomsten gesloten vóór 1 januari 2025.", <https://www.vlaanderen.be/belastingen-en-begroting/vlaamse-belastingen/registratiebelasting/verkooprecht/tarieven-in-het-verkooprecht/aanvullend-verlaagd-tarief-voor-de-aankoop-van-de-enige-eigen-woning-met-verbintenis-tot-ingrijpende-energetische-renovatie> ; zie ook Ontwerp van programmadecreet 121 (2024-2025) nr. 1, 86 – 87.

³⁷ Voor authentieke akten verleden vanaf 1 januari 2025 geldt er voor woningen onderworpen aan het tarief voor de enige eigen woning een bijkomende vermindering van 1.867 euro.

natuurlijke personen, gezamenlijk en gelijktijdig, overgaan tot een zuivere aankoop van een in het Vlaams Gewest gelegen onroerend goed, met de intentie daarin hun hoofdverblijfplaats te vestigen.³⁸

Men dient bovendien per koper na te gaan of de voorwaarden al dan niet vervuld zijn. Dientengevolge is het perfect mogelijk dat één of meerdere kopers van het verlaagde tarief kunnen genieten, terwijl één of meerdere kopers aan het basistarief (12%) zijn onderworpen.³⁹

Alvorens de specifieke toepassingsvoorwaarden van dit verlaagde tarief nader worden toegelicht, is het aangewezen om eerst stil te staan bij de recente wijziging die op dit vlak is doorgevoerd.

I.5.2.2. Recente wijziging: van 3% naar 2%

33. De Vlaamse Regering sleutelt duidelijk graag aan het verkooprecht, want sinds 1 januari 2025 zijn de fiscale spelregels opnieuw gewijzigd.⁴⁰ Dit is tevens de derde (grote) hervorming op rij in zes jaar tijd. Tot 31 december 2024 bedroeg het tarief 3%. Op 19 december 2024 werd de verlaging in het tarief van 3% naar 2% goedgekeurd door het Vlaams Parlement. In het Ontwerp van programmadecreet bij de begroting van 2025 staat het volgende: *“We verlagen de registratierechten van 3 procent naar 2 procent voor de enige en eigen woning vanaf 1 januari 2025. We kijken hiervoor naar de datum van het verlijden van de authentieke akte.”*⁴¹ Gezien de aantrekkelijkheid van het verlaagde tarief, is het bijzonder relevant om dit onderzoek te voeren en daarbij specifiek aandacht te besteden aan de fiscale anti-misbruikbepaling, zoals vervat in artikel 3.17.0.0.2 van de VCF.

34. Het verlaagde tarief voor de aankoop van de enige eigen woning door een natuurlijk persoon werd voor het eerst ingevoerd in 2018.⁴² Dit tarief werd destijds ingesteld met als doelstelling 'eerste (jonge) kopers' fiscaal te ondersteunen en hen een financieel voordeel te bieden in hun concurrentie met (kapitaalkrachtigere) investeerders op de vastgoedmarkt.

35. Nadien werd in het Ontwerp van programmadecreet bij de begroting van 2022 aangehaald dat door de stijgende woningprijzen, de toenmalige coronacrisis en de beperkingen van de leningscapaciteit, de toen geldende tarieven van 6%⁴³ en 5%⁴⁴ boven op de aankoopprijs een belemmering vormde voor vele potentiële kopers.⁴⁵ Om hieraan tegemoet te komen werd het tarief voor de aankoop van een enige en eigen woning verlaagd naar 3%.

36. In het latere Ontwerp van programmadecreet bij de begroting van 2025 stelt men dat de Vlaming van oudsher een baksteen in de maag heeft en dat het bezitten van een eigen woning een

³⁸ Art. 2.9.4.2.11. VCF.

³⁹ Parl.St. VI.Parl. 2017-18, nr. 1533/1, 12; PELGROMS H, 'Hervorming van het Vlaams verkooprecht', commentaartekst bij Bericht E-Notariaat, 'Vlaamse overheid – Registratiebelasting – Hervorming verkooprecht – update', referentie 14203 van 4 juni 2018, 16.

⁴⁰ SPRUYT E., 'Vlaamse Regering hervormt het verkooprecht en snoeit in schenkbelasting', AFT 2025, afl. 2, 40.

⁴¹ Artikel 33 Ontwerp van programmadecreet 8 november 2024 bij de begroting 2025, 121 (2024-2025)- Nr. 1.

⁴² Het tarief was aanvankelijk 7 %, zoals vastgesteld bij de invoering in juni 2018 door het Vlaamse Decreet van 18 mei 2018. Dit werd geleidelijk verlaagd naar 6 % via het programmadecreet van 20 december 2019, gekoppeld aan de begroting 2020, en uiteindelijk naar 3 % vanaf 1 januari 2022, op basis van het programmadecreet van 23 december 2021, onderdeel van de begroting 2022.

⁴³ Van 01/01/2020 tot en met 31/12/2021 bedroeg het verlaagd tarief bij de aankoop van de enige eigen woning 6%.

⁴⁴ Van 01/01/2020 tot en met 31/12/2021 bedroeg het aanvullend verlaagd tarief bij ingrijpende energetische renovatie van de enige eigen woning 5%. De datum van de authentieke koopakte wordt aanvaard om te genieten van dit verlaagde tarief in die situaties waarbij de verkoopovereenkomsten al dateren van voor 1 januari 2020, maar de akte pas na die datum kan verleden worden.

⁴⁵ Ontwerp van programmadecreet 28 oktober 2021 bij de begroting 2022, 986 (2021-2022) – Nr. 1, 36 – 37.

goede vorm van pensioensparen is, evenals een sterke verzekering tegen armoede.⁴⁶ Eigenaarschap dient volgens de Vlaamse regering "gekoesterd te worden en toegankelijk te blijven" voor de huidige en toekomstige generaties.⁴⁷

37. Thans wordt echter vastgesteld dat de woningprijzen blijven stijgen, waardoor een aanvullende fiscale stimulans noodzakelijk wordt geacht. Men wil blijven stimuleren dat burgers investeren in hun eigen toekomst en sociale zekerheid, waarbij de eigen woning een belangrijke rol speelt. Daarom werd in het Vlaamse Regeerakkoord 2024-2029 de beleidsbeslissing vastgelegd dat het verlaagde tarief voor de aankoop van de enige eigen woning verder zal worden verlaagd naar 2%.

I.5.2.3. Inwerkingtreding van het nieuw verlaagde tarief

38. De inwerkingtreding van het nieuw tarief wordt geregeld door artikel 37 van het decreet⁴⁸ dat in titel 5 VCF een artikel 5.0.0.0.20. toevoegt. Dit artikel stelt dat het nieuwe tarief van 2% van toepassing is op *"overeenkomsten houdende zuivere aankoop gesloten vanaf 1 januari 2025, of in afwijking daarvan, op authentieke akten verleden vanaf 1 januari 2025, wanneer de overeenkomsten houdende zuivere aankoop waarop de akten betrekking hebben, gesloten zijn voor 1 januari 2025"*. Dit betekent dat het 2%-tarief van toepassing is op onderhandse koopovereenkomsten die getekend worden van 1 januari 2025 én authentieke akten die getekend worden vanaf 1 januari 2025 ongeacht of de onderhandse koopovereenkomst die aan de basis ligt, dateert van voor die datum.⁴⁹

I.5.2.4. Voorwaarden verlaagd tarief enige en eigen woning

39. Het verlaagd tarief voor de enige en eigen woning, evenals de daaraan verbonden voorwaarden, wordt geregeld in artikel 2.9.4.2.11. VCF. Het artikel luidt als volgt:

"§ 1. In afwijking van artikel 2.9.4.1.1 bedraagt het verkooprecht 2%⁵⁰ voor overeenkomsten houdende zuivere aankoop, waarbij door een of meer natuurlijke personen samen en gelijktijdig de geheelheid volle eigendom van een woning wordt verkregen om er hun hoofdverblijfplaats te vestigen.

In afwijking van het eerste lid bedraagt het tarief 6% voor overeenkomsten houdende zuivere aankoop waarvan de authentieke akte uiterlijk op 31 december 2023 is verleden, als de verkrijger opteert voor de vermindering, vermeld in artikel 2.9.5.0.1, of de ontheffing, vermeld in artikel 3.6.0.0.6, § 3.

⁴⁶ Ontwerp van programmadecreet van 8 november 2024 bij de begroting 2025, 121 (2024-2025) – Nr. 1, 19.

⁴⁷ Vlaams Regeerakkoord 2024-2029 Samen werken aan een warm en welvarend Vlaanderen, 30 september 2024, 146 (Vlaams Regeerakkoord), 159.

⁴⁸ *Ibid.*

⁴⁹ SPRUYT E., 'Vlaamse Regering hervormt het verkooprecht en snoeit in schenkbelasting', *AFT* 2025, afl. 2, 41.

⁵⁰ Van 01/01/2022 tot en met 31/12/2024 bedraagt het verlaagd tarief bij de aankoop van de enige eigen woning 3%. De datum van de authentieke koopakte wordt aanvaard om te genieten van dit verlaagde tarief in die situaties waarbij de verkoopsovereenkomsten al dateren van voor 01/01/2022, maar de akte pas na die datum kon verleden worden; Verlaagd tarief in het verkooprecht voor de aankoop van de enige eigen woning, <https://www.vlaanderen.be/belastingen-en-begroting/vlaamse-belastingen/registratiebelasting/verkooprecht/tarieven-in-het-verkooprecht/verlaagd-tarief-in-het-verkooprecht-voor-de-aankoop-van-de-enige-eigen-woning>; Het tarief van 2% geldt dus echter enkel voor authentieke aankoopaktes die verleden worden vanaf 1 januari 2025.

§ 2. Om het verlaagde tarief, vermeld in paragraaf 1, te kunnen toepassen, moeten alle volgende voorwaarden vervuld zijn:

- 1° de verkrijger is op de datum van de authentieke aankoopakte niet voor de geheelheid volle eigenaar van een andere woning of bouwgrond. Als er verschillende verkrijgers zijn, zijn ze op de vermelde datum niet samen voor de geheelheid volle eigenaar van een andere woning of bouwgrond;
- 2° de verkrijger verbindt zich ertoe zijn inschrijving in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister te nemen op het adres van de aangekochte woning binnen drie jaar na de datum van de authentieke aankoopakte;
- 3° de verplichting, vermeld in artikel 3.12.3.0.1, § 1, is nageleefd.

De koper die de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, 2°, niet is nagekomen, is aanvullende rechten verschuldigd.

§ 3. In afwijking van paragraaf 2, 1°, wordt geen rekening gehouden met de woning of de bouwgrond als:

- 1° de verkrijger zich ertoe verbindt om dit onroerend goed uiterlijk twee jaar na de datum van de authentieke akte volledig en ten bezwarende titel te vervreemden en aantoonst dat er een causaal verband bestaat tussen die vervreemding en de verkrijging tegen het verlaagd tarief, vermeld in paragraaf 1, en als de verkrijger voldoet aan de verplichting, vermeld in artikel 3.12.3.0.1, § 3, vijfde lid;
- 2° het onroerend goed uiterlijk een jaar na de datum van de authentieke akte van verkrijging, al dan niet gedwongen, wordt onteigend en als de verkrijger voldoet aan de verplichting, vermeld in artikel 3.12.3.0.1, § 3, zesde lid.

De koper die de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, 1° of 2°, niet is nagekomen, is aanvullende rechten verschuldigd.

§ 4. In geval van een overdracht, die aan een opschortende voorwaarde is onderworpen die nog niet is vervuld op datum van de authentieke akte, wordt voor de toepassing van dit artikel de datum van vervulling van de voorwaarde in de plaats gesteld van de datum van de authentieke akte.

§ 5. Het tarief, vermeld in paragraaf 1, kan niet voor het bijbehorende terrein worden toegepast als voor de overdracht van het gebouw of gedeelten van het gebouw de vrijstelling, vermeld in artikel 2.9.6.0.1, eerste lid, 4°, is genoten.

§ 6. Het tarief, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, kan niet gecombineerd worden met de vermindering, vermeld in artikel 2.9.5.0.1, of de ontheffing, vermeld in artikel 3.6.0.0.6, § 3." (eigen onderlijning)

I.5.2.4.1. Zuivere aankoop

40. Het moet gaan om een 'zuivere' aankoop van een woning. Hiermee wordt bedoeld dat de rechtshandeling burgerrechtelijk moet voldoen aan de definitie van een koop in de enge zin. Dit

betekent volgens VLABEL dat het moet gaan om een verkrijging onder bezwarende titel, en dat een verkrijging die anders wordt vergoed dan tegen een prijs in geld, is uitgesloten.⁵¹

41. Wie verkrijgt via ruil, kan het verlaagde tarief van 3% (respectievelijk 2%) dus niet invoeren. Een ruil is geen koop, hoewel ook ruil met het verkooprecht wordt belast.⁵² In dit geval zal steeds het basistarief van toepassing zijn.⁵³

42. De verkrijging van een onverdeeld deel van een woning door een zogenaamde derde-verkrijger, komt ook niet in aanmerking voor het verlaagd tarief.⁵⁴ Een derde-verkrijger is een persoon die geen partij was bij de oorspronkelijke verwerving van het onroerend goed. Zo kan bijvoorbeeld een woning in mede-eigendom zijn van twee personen, waarvan één besluit zijn onverdeeld aandeel te verkopen aan een externe koper, de zogenaamde derde-verkrijger. In een dergelijk geval komt deze verkrijging niet in aanmerking voor het verlaagd tarief van de registratiebelasting, aangezien het geen zuivere aankoop van de volledige woning betreft.

Hetzelfde geldt voor de inbreng van een woning in een vennootschap door een natuurlijk persoon.⁵⁵ Ook hier zal steeds het basistarief aan de orde zijn.

43. Ten slotte zal ook de verkrijging van een woning door een vennoot wegens onttrekking ervan aan de vennootschap, niet onderhevig zijn aan het verlaagd tarief.⁵⁶ Indien op dergelijke transactie het verkooprecht is verschuldigd, is dit steeds het basistarief van 12%.

I.5.2.4.2. Door een natuurlijk persoon

44. Het gunsttarief van 3% (dan wel 2%) is uitsluitend van toepassing op natuurlijke personen en geldt niet voor rechtspersonen. Deze beperking stemt overeen met de doelstelling van het beleid, aangezien het gunsttarief werd ingevoerd om een stimulans te bieden en potentiële kopers aan te moedigen een enige en eigen (gezins)woning te verwerven.⁵⁷

45. Indien er meerdere kopers in het spel zijn, dient dit voor elke koper afzonderlijk beoordeeld te worden. Indien een natuurlijk persoon samen met een vennootschap een woning in onverdeeldheid aankoopt, zal enkel de natuurlijke persoon kunnen genieten van de 3% (dan wel 2%).⁵⁸

⁵¹ VLABEL SP 18044 - Basisvoorwaarden voor de verkrijging van de verlaagde tarieven van 3% en 1% voor de eigen woning, <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-belastingdienst/sp18044>.

⁵² Art. 2.9.1.0.1. VCF *juncto* art. 2.9.2.0.1., tweede lid VCF *juncto* art. 2.9.7.0.2., eerste lid VCF.

⁵³ SPRUYT E., 'Hervorming Vlaams verkooprecht in aantocht', *Fisc.Act.* nr. 2018/6, 1-10.

⁵⁴ Voorbeeld: Tony is eigenaar van een woning. Hij verkoopt een onverdeeld deel van 10 % van de woning aan Stijn. Enkele jaren later koopt Stijn de resterende 90 % van Tony. Omdat Stijn als 'derde-verkrijger' is toegetreden, is hierop niet het verdelrecht van toepassing, maar wel het verkooprecht. Stijn komt evenwel niet in aanmerking voor het verlaagd tarief aangezien het een verdeling betreft en geen zuivere aankoop. Het basistarief van 12 % zal worden geheven; BOSSUYT D., 'Deel II: Het Vlaams verkooprecht anno 2022' in DE CNIJF H. en MAES L. (eds.), *Fiscaal Praktijkboek 2022-2023: Indirecte Belastingen: Fiscale nieuwigheden praktisch bekeken*, Kluwer, 2023, (33) 47; E. SPRUYT, 'Recente evoluties in het verkooprecht in de drie gewesten', *TEP* 2018/4, nr. 29, 736; BUYSE C., 'Toch ook verlaagd verkooprecht als rechtspersoon medekoper is', *Fiscoloog* 10 oktober 2018, nr. 1582, 5.

⁵⁵ E. SPRUYT, 'Het Vlaams verkooprecht (eens te meer) hervormd', *TEP* nr. 2022/1, nr. 9, 17.

⁵⁶ Art. 2.9.1.0.4. VCF en art. 2.9.1.0.5. VCF.

⁵⁷ Ontwerp van programmadecreet van 8 november 2024 bij de begroting 2025, 121 (2024-2025) – Nr. 1, 19.

⁵⁸ SPRUYT E., 'Het anno 2022 hervormde Vlaams verkooprecht toegelicht aan de hand van de VLABEL-standpunten' in BUYSENS F. en VERBEKE A.L. (eds.), *Notariële actualiteit 2021-2022*, Intersentia, (39) 64 – 65; BOSSUYT D., 'Deel II: Het Vlaams verkooprecht anno 2022' in DE CNIJF H. en MAES L. (eds.), *Fiscaal Praktijkboek 2022-2023: Indirecte Belastingen: Fiscale nieuwigheden praktisch bekeken*, Kluwer, 2023, (33) 48.

I.5.2.4.3. Van een woning

46. Het voorwerp van de koop dient een 'woning' te zijn. Artikel 1.1.0.0.2., twaalfde lid, 6° VCF definieert wat hieronder wordt verstaan: "het huis of het geheel of het gedeelte van een verdieping van een gebouw dat hetzij dadelijk, hetzij na *normale herstellings- of onderhoudswerken* hoofdzakelijk dient of zal dienen tot huisvesting van één gezin of een persoon, met in voorkomend geval de aanhorigheden die tegelijk met het huis, het geheel of het gedeelte van een verdieping worden verkregen."

47. Bijgevolg wordt de aankoop van een bouwgrond uitgesloten voor de toepassing van het verlaagd tarief.⁵⁹ Bovendien is dit een doelbewuste keuze van de decreetgever. Enkel indien een perceel bouwgrond als aanhorigheid van een woning kwalificeert, zou het verlaagd tarief van toepassing kunnen zijn.

48. Zodoende verdient ook het begrip 'bouwgrond' ook nadere toelichting. Op basis van het algemeen taalgebruik zou men verwachten dat het uitsluitend om braakliggende percelen gaat.⁶⁰ In de context van het Vlaams verkooprecht is dat echter niet het geval. Dit blijkt uit de definitie van 'bouwgrond', zoals opgenomen in artikel 1.1.0.0.2., twaalfde lid, 7° VCF: "een perceel grond dat stedenbouwkundig bestemd is tot woningbouw of een onroerend goed dat ermee wordt gelijkgesteld. Het geheel of het gedeelte van een gebouw dat, pas na de uitvoering van *andere werken dan normale herstellings- of onderhoudswerken*, kan dienen tot huisvesting van een gezin of een persoon, met in voorkomend geval de aanhorigheden die tegelijk met het gebouw worden verkregen, wordt met een bouwgrond gelijkgesteld."

Het is belangrijk op te merken dat een gebouw dat (nog) niet bestemd is voor bewoning, maar waarbij de koper zich verbindt tot het opbouwen van een woning en waarvoor *meer dan gebruikelijke herstellings- of onderhoudswerken* vereist zijn, dus niet als woning zal worden aangemerkt. Dergelijk pand wordt gelijkgesteld aan een bouwgrond.⁶¹ VLABEL sluit zich eveneens aan bij deze stelling en bevestigde dit in haar standpunt van 24 maart 2022.⁶²

49. Ook verduidelijkt het standpunt dat er rekening mag worden gehouden met de *toekomstige bestemming* van het aangekochte onroerend goed. Het volstaat immers dat het pand *na* normale herstellings- of onderhoudswerken hoofdzakelijk dient of zal dienen tot huisvesting van één gezin of een persoon. Het komt er dus telkens op aan na te gaan of het al dan niet gaat om *normale herstellings- of onderhoudswerken*. In het besef dat het begrip 'woning' aanleiding kon geven tot interpretatiegeschillen, heeft VLABEL kort vóór de inwerkingtreding van de verlaagde verkooprechten

⁵⁹ BOSSUYT D., 'Deel II: Het Vlaams verkooprecht anno 2022' in DE CNIJF H. en MAES L. (eds.), *Fiscaal Praktijkboek 2022-2023: Indirecte Belastingen: Fiscale nieuwigheden praktisch bekeken*, Kluwer, 2023, (33) 49.

⁶⁰ SPRUYT E., 'Home sweet home' – Omtrent het begrip woning in het Vlaams verkooprecht' (noot onder HvB Gent 26 april 2022), *Not.Fisc.M.* 2023/7, (238) 239.

⁶¹ Artikel 1.1.0.0.2., twaalfde lid, 7° VCF; SPRUYT E., 'Nieuw Vlaams verkooprecht uit de startblokken', *Fisc.Act.* 2018/22, 1.

⁶² VLABEL STANDPUNT nr. 20052 - Toepassing verlaagd verkooprecht bij aankoop van een gebouwd onroerend goed – Begrip 'woning', <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-belastingdienst/sp20052>; VLABEL gaf tevens enkele voorbeelden, zoals een ingestort huis. Zij stelde dat voor dergelijke onroerende goederen meer vereist is dan de "normale onderhouds- of herstellingswerken" om deze geschikt te maken voor bewoning.

in 2018 proactief een standpunt gepubliceerd waarin het verdere toelichting biedt en zijn visie uiteenzet. Het gaat om standpunt nr. 20052.⁶³

50. Voor Vlabel zijn 'normale herstellings- en onderhoudswerken' o.a.: het plaatsen van een badkamer of keuken, het vervangen van ramen, het verplaatsen of toemetsen⁶⁴, elektriciteit vervangen. Dit lijstje is niet exhaustief op te vatten en duidelijk slechts exemplatief, want Vlabel vangt de zin aan met het woord 'bijvoorbeeld'. Verder heeft VLABEL verduidelijkt dat werken met een minder ingrijpende of gelijkwaardige impact als de genoemde voorbeelden, eveneens als normale onderhouds- of herstellingswerken worden beschouwd.⁶⁵

51. Ten slotte leert een arrest van het Hof van Beroep te Gent van 26 april 2022 ons wat niet relevant is bij de beoordeling van de vraag of een gebouw al dan niet beantwoordt aan de VCF-definitie van 'een woning'.⁶⁶ Zo is onder andere de beschrijving van het goed in de notariële akte niet doorslaggevend voor de beoordeling van de aard van het goed in het kader van het verlaagd verkooprecht. Hoewel VLABEL in standpunt nr. 20052 stelt dat "voorrang moet worden gegeven aan de reële toestand van het goed op datum van de aankoop, zoals deze in akte wordt omschreven", blijkt uit de rechtspraak dat de feitelijke toestand op het moment van aankoop primeert, zelfs wanneer die afwijkt van wat in de akte vermeld staat.

I.5.2.4.4. Verkrijging die leidt tot de geheelheid in volle eigendom

52. Artikel 2.9.4.2.11. VCF stelt dat één of meer natuurlijke personen 'samen en gelijktijdig' de geheelheid in volle eigendom van een woning moeten verkrijgen (om er hun hoofdverblijfplaats te vestigen). Ten aanzien van deze voorwaarde heeft VLABEL reeds verschillende belangrijke standpunten ingenomen, die van betekenis zijn voor situaties die zich in de praktijk ongetwijfeld zullen voordoen.⁶⁷

Om als 'gelijktijdig' te worden beschouwd, moeten de verkrijgingen ofwel in één akte gebeuren ofwel in meerdere akten van dezelfde datum. Indien het gaat om meerdere akten van dezelfde datum, dan vraagt VLABEL – om een correcte heffing mogelijk te maken – dat in de *pro fisco*-verklaring⁶⁸ van elke akte een verwijzing wordt opgenomen naar de andere akte.⁶⁹

I.5.2.4.4.1. Voorbehoud van een zakelijk genotsrecht door de verkoper

53. Voorts heeft dit vereiste tot gevolg dat, indien de verkoper van een woning zich een zakelijk genotsrecht voorbehoudt, zelfs wanneer dit gedeeltelijk is, het verlaagde tarief niet kan worden

⁶³ VLABEL standpunt nr. 20052 van 16 juli 2024, Toepassing verlaagd verkooprecht bij aankoop van een gebouw onroerend goed – Begrip 'woning', gepubliceerd op 30 juli 2024.

⁶⁴ Wat VLABEL hiermee bedoelt is niet helemaal duidelijk. Hoogstwaarschijnlijk gaat het om het verplaatsen of dichtmetselen van deur- en venstergaten (en mogelijk ook deurgaten).

⁶⁵ SPRUYT E., 'Home sweet home' – Omtrent het begrip woning in het Vlaams verkooprecht' (noot onder HvB Gent 26 april 2022), *Not.Fisc.M.* 2023/7, (238) 246 – 247.

⁶⁶ HvB Gent (5e k.) 26 april 2022, 2021/AR/776.

⁶⁷ SPRUYT E., 'Recente evoluties in het verkooprecht in de drie gewesten', *T.E.P* 2018/4, (736) 752.

⁶⁸ Een verklaring '*pro fisco*' komt erop neer dat u in een notariële akte van aankoop van een onroerend goed een prijs laat opnemen die hoger is dan de prijs waartegen u de aankoop effectief doet.

⁶⁹ VLABEL SP nr. 18044 - Basisvoorwaarden voor de verkrijging van de verlaagde tarieven van 3% en 1% voor de eigen woning, <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-belastingdienst/sp18044>; SPRUYT E., 'Het anno 2022 hervormde Vlaams verkooprecht toegelicht aan de hand van de VLABEL-standpunten' in BUYSENS F. en VERBEKE A.L. (eds.), *Notariële actualiteit 2021-2022*, Intersentia, (39) 67.

toegepast.⁷⁰ Dit geldt bijvoorbeeld in het geval van een vruchtgebruik, waarbij de koper aldus slechts de blote eigendom koopt. Tevens dient opgemerkt te worden dat het feit dat in een dergelijk geval het verkooprecht toch wordt geheven op de waarde van de volle eigendom, hieraan geen afbreuk doet.⁷¹ Evenzo verhindert het behoud van een recht van bewoning door de verkoper de toepassing van het verlaagde tarief.

I.5.2.4.4.2. Gesplitste aankoop

54. Indien bij éénzelfde akte de ene koper de blote eigendom koopt en de andere koper het vruchtgebruik, dan kan door de kopers-natuurlijke personen het verlaagde woningtarief toegepast worden voor zover aan alle andere voorwaarden voldaan is.⁷²

I.5.2.4.5. Waarbij er geen 'verhinderend bezit' is

55. De koper mag niet reeds voor de geheelheid volle eigenaar zijn van een andere woning of bouwgrond.⁷³ Is dit wel het geval, dan spreekt men van een 'verhinderend bezit' en kan het verlaagd tarief in principe niet worden toegepast.⁷⁴

I.5.2.4.5.1. Tijdstip van beoordeling

56. Deze voorwaarde wordt, evenals alle andere basisvoorwaarden, beoordeeld op het moment van ondertekening van de authentieke aankoopakte (en niet op de datum van de onderhandse koopovereenkomst).⁷⁵ Indien de aankoop onder een opschortende voorwaarde tot stand kwam en deze op de datum van de notariële aankoopakte niet reeds is vervuld, verschuift het referentiepunt naar de dag waarop de voorwaarde wordt vervuld. Wederom wordt deze uitsluitingsregel per koper individueel beoordeeld.⁷⁶ Indien de woning wordt aangeschaft door meerdere kopers, is het mogelijk dat een of meerdere kopers het tarief van 3% (dan wel 2%) genieten, terwijl andere kopers onderworpen blijven aan het basistarief van 12%.⁷⁷

57. Het is van belang te benadrukken dat een koper die ten tijde van de ondertekening van de onderhandse koopovereenkomst (ook wel 'compromis' genoemd) nog eigenaar is van een andere woning of bouwgrond, maar deze vervreemdt door middel van bijvoorbeeld verkoop, inbreng of schenking vóór de datum van de notariële aankoopakte, geen verhinderend bezit heeft.⁷⁸

⁷⁰ VLABEL STANDPUNT nr. 18044, Basisvoorwaarden voor de verkrijging van de verlaagde tarieven van 3% en 1% voor de eigen woning, <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-belastingdienst/sp18044>.

⁷¹ Artikel 2.9.3.0.5. VCF; VLABEL STANDPUNT nr. 18044, Basisvoorwaarden voor de verkrijging van de verlaagde tarieven van 3% en 1% voor de eigen woning, <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-belastingdienst/sp18044>.

⁷² VLABEL STANDPUNT nr. 18044, Basisvoorwaarden voor de verkrijging van de verlaagde tarieven van 3% en 1% voor de eigen woning, <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-belastingdienst/sp18044>.

⁷³ Art. 2.9.4.2.11., §2, 2° VCF.

⁷⁴ BOSSUYT D., 'Deel II: Het Vlaams verkooprecht anno 2022' in DE CNIJF H. en MAES L. (eds.), *Fiscaal Praktijkboek 2022-2023: Indirecte Belastingen: Fiscale nieuwigheden praktisch bekeken*, Kluwer, 2023, 33 (61).

⁷⁵ VLABEL STANDPUNT nr. 18044, Basisvoorwaarden voor de verkrijging van de verlaagde tarieven van 3% en 1% voor de eigen woning, <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-belastingdienst/sp18044>.

⁷⁶ Elke koper is een afzonderlijke belastingplichtige voor het verkooprecht in het VCF; MvT *Parl.St.* VI.Parl. 2017/2018, nr. 1533/1, 12.

⁷⁷ MvT *Parl.St.* VI.Parl. 2017/2018, nr. 1533/1, 12.

⁷⁸ SPRUYT E., 'Hervorming Vlaams verkooprecht in aantocht', *Fisc.Act.* nr. 2018/6, 1.

I.5.2.4.5.2. De geheelheid in volle eigendom

58. Er dient te worden vastgesteld dat enkel het volledige bezit van 100% van de volle eigendom van een andere woning of bouwgrond een belemmering vormt voor de toepassing van het verlaagd tarief. Het bezit van een onverdeeld aandeel in een woning of bouwgrond staat de toepassing van dit tarief echter niet in de weg.⁷⁹ Hetzelfde geldt voor het bezit van enkel de blote eigendom of het vruchtgebruik van een woning of bouwgrond.⁸⁰

I.5.2.4.5.3. Woning of bouwgrond

59. Uitsluitend het bezit van een woning of bouwgrond vormt een belemmering. Het begrip 'woning' is in de VCF strikt gedefinieerd, hetgeen inhoudt dat enkel panden die op het moment van aankoop bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een persoon, in aanmerking komen.⁸¹ Zoals eerder vermeld (zie supra randnr. 46), valt ook het pand dat na uitvoering van de *normale* herstellings- of onderhoudswerken voor dit doel zal worden aangewend, hieronder.

60. Het begrip 'bouwgrond' wordt weliswaar breed geïnterpreteerd.⁸² Een gebouw of een gedeelte van een gebouw wordt echter slechts als bouwgrond gekwalificeerd indien het pas na de uitvoering van werkzaamheden die verder gaan dan normale herstellings- of onderhoudswerken, geschikt is voor huisvesting.⁸³ Zoals reeds eerder vermeld, definieert artikel 1.1.0.0.2., 12^e lid, 7^o VCF 'een bouwgrond' als volgt: *"een perceel grond dat stedenbouwkundig bestemd is tot woningbouw of een onroerend goed dat ermee wordt gelijkgesteld. Het geheel of het gedeelte van een gebouw dat, pas na de uitvoering van andere werken dan normale herstellings- of onderhoudswerken, kan dienen tot huisvesting van een gezin of een persoon, met in voorkomend geval de aanhorigheden die tegelijk met het gebouw worden verkregen, wordt met een bouwgrond gelijkgesteld."*

61. Dientengevolge vormt het bezit voor 100% in volle eigendom van de volgende onroerende goederen een belemmering voor de toepassing van het verlaagd tarief⁸⁴:

- een woning in aanbouw of op plan (wordt met een bouwgrond gelijkgesteld);
- een vervallen (onbewoonbare) woning (wordt met een bouwgrond gelijkgesteld);
- een woning of bouwgrond in het buitenland⁸⁵;

⁷⁹ PELGROMS H., 'Hervorming van het Vlaams verkooprecht', commentaartekst bij Bericht E-Notariaat, *Vlaamse overheid – Registratiebelasting – Hervorming verkooprecht – update*, referentie 14203 van 4 juni 2018, 36.

⁸⁰ PELGROMS H., 'Hervorming van het Vlaams verkooprecht', commentaartekst bij Bericht E-Notariaat, *Vlaamse overheid – Registratiebelasting – Hervorming verkooprecht – update*, referentie 14203 van 4 juni 2018, 36.

⁸¹ BOSSUYT D., 'Deel II: Het Vlaams verkooprecht anno 2022' in DE CNIJF H. en MAES L. (eds.), *Fiscaal Praktijkboek 2022-2023: Indirecte Belastingen: Fiscale nieuwigheden praktisch bekeken*, Kluwer, 2023, (33) 62.

⁸² BOSSUYT D., 'Deel II: Het Vlaams verkooprecht anno 2022' in DE CNIJF H. en MAES L. (eds.), *Fiscaal Praktijkboek 2022-2023: Indirecte Belastingen: Fiscale nieuwigheden praktisch bekeken*, Kluwer, 2023, (33) 62.

⁸³ VLABEL STANDPUNT nr. 20052, Toepassing verlaagd verkooprecht bij aankoop van een gebouwd onroerend goed – Begrip 'woning', <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-belastingdienst/sp20052>.

⁸⁴ BOSSUYT D., 'Deel II: Het Vlaams verkooprecht anno 2022' in DE CNIJF H. en MAES L. (eds.), *Fiscaal Praktijkboek 2022-2023: Indirecte Belastingen: Fiscale nieuwigheden praktisch bekeken*, Kluwer, 2023, 33 (63).

⁸⁵ SPRUYT E., 'Recente evoluties in het verkooprecht in de drie gewesten', *T.E.P* 2018/4, (736) 759; de geografische ligging van de woning of bouwgrond is dus van geen belang. De koper die het verlaagde tarief wil genieten, zal in de koopakte een verklaring moeten afleggen omtrent zijn eventueel buitenlands bezit. Indien het om een woning of bouwgrond gaat, komt deze als dusdanig niet meer in aanmerking voor het verlaagde tarief. SPRUYT stelt de gehanteerde aanpak in vraag, omdat deze twijfelt aan de mogelijkheid van VLABEL om de waarachtigheid van dergelijke verklaring te kunnen onderzoeken. "Eerlijke" kopers worden mogelijks fiscaal

- een vakantiehuisje/chalet⁸⁶;
- een caravan⁸⁷;
- een studentenkamer⁸⁸;
- een zelfstandige wooneenheid boven een handelshuis⁸⁹.

62. Anderzijds vormt het bezit van de volgende onroerende goederen, zelfs voor 100% in volle eigendom, dan weer geen belemmering⁹⁰:

- een garage (die niet als aanhorigheid bij een andere woning hoort);
- een industriepand (bijvoorbeeld een kantoorgebouw, opslagplaats of een fabriek);
- een bos;
- een weiland.

63. Ten slotte dient te worden opgemerkt dat de wijze waarop de andere woning of bouwgrond is verkregen geen rol speelt. Zo worden bijvoorbeeld ook geërfde goederen in aanmerking genomen.⁹¹ Dit kan, in combinatie met het 'verhinderend bezit', tot ongewenste gevolgen leiden.

I.5.2.4.5.4. Uitzondering: verkoop binnen 2 jaar

64. Indien de koper op het moment van het verlijden van de notariële aankoopakte voor 100% volle eigenaar is van een andere woning of bouwgrond, kan hij ondanks dit 'verhinderend bezit', toch in aanmerking komen voor het verlaagde tarief van 3% (dan wel 2%). Dit op voorwaarde dat de koper zich ertoe verbindt de woning of bouwgrond binnen twee jaar na de datum van de authentieke aankoopakte volledig en ten bezwarende titel te vervreemden. In dat geval wordt het verlaagd tarief onmiddellijk toegepast.

Zo stelt artikel 2.9.4.2.11., § 3, 1° VCF dat er geen rekening wordt gehouden met de woning of de bouwgrond als *"de verkrijger zich ertoe verbindt om dit onroerend goed uiterlijk twee jaar na de datum van de authentieke akte volledig en ten bezwarende titel te vervreemden en aantoonst dat er een causaal verband bestaat tussen die vervreemding en de verkrijging tegen het verlaagd tarief [...]"*. In de notariële aankoopakte dienen tevens de gepaste pro-fiscoverklaringen ingelast te worden.⁹²

afgestraft, terwijl de kopers die zwijgen over hun buitenlands bezit doorheen de mazen van het net zullen glippen.

⁸⁶ VLABEL SP 18044 - Basisvoorwaarden voor de verkrijging van de verlaagde tarieven van 3% en 1% voor de eigen woning, <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-belastingdienst/sp18044>.

⁸⁷ VLABEL SP 18044 - Basisvoorwaarden voor de verkrijging van de verlaagde tarieven van 3% en 1% voor de eigen woning, <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-belastingdienst/sp18044>.

⁸⁸ VLABEL SP 18044 - Basisvoorwaarden voor de verkrijging van de verlaagde tarieven van 3% en 1% voor de eigen woning, <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-belastingdienst/sp18044>.

⁸⁹ VLABEL SP 18044 - Basisvoorwaarden voor de verkrijging van de verlaagde tarieven van 3% en 1% voor de eigen woning, <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-belastingdienst/sp18044>.

⁹⁰ SPRUYT E., 'Recente evoluties in het verkooprecht in de drie gewesten', *T.E.P* 2018/4, (736) 758.

⁹¹ BUYSSE C, 'Verkooprecht woningen: 5 % wordt 7 %, maar KI volledig buitenspel gezet', *Fiscooloog* 2018/1560, (6) 6.

⁹² SPRUYT E., 'Recente evoluties in het verkooprecht in de drie gewesten', *T.E.P* 2018/4, (736) 761.

65. De bedoeling van de maatregel bestaat erin de kopers de gemoedsrust aan te reiken dat ze hun eerste woning niet moeten verkopen vooraleer ze een nieuwe kunnen kopen tegen het verlaagde tarief van 3% (dan wel 2%).⁹³

I.5.2.4.5.4.1. Het causaal verband

66. Een causaal verband kan onder andere blijken uit het gebruik van de opbrengst van de verkoop van de andere woning of bouwgrond om de nieuwe aankoop te financieren of om verbouwingswerken aan de nieuwe woning uit te voeren. Volgens SPRUYT komt het erop neer om VLABEL te overtuigen dat het nooit de intentie is geweest om gelijktijdig eigenaar te zijn van zowel de nieuwe als de oude woning.⁹⁴

I.5.2.4.5.5. Volledige vervreemding ten bezwarende titel

67. De woning of bouwgrond die een belemmering vormt voor de toepassing van het verlaagd tarief moet volgens de letter van de wet 'volledig en ten bezwarende titel' worden vervreemd. Een gedeeltelijke vervreemding is derhalve onvoldoende, evenals een schenking van de woning of bouwgrond (hoewel dit wel mogelijk is tussen de ondertekening van het compromis en de datum van de notariële aankoopakte).⁹⁵ Vermits de vervreemding ten bezwarende titel dient te geschieden, zou een ruil van de woning of bouwgrond in principe eveneens volstaan. In de rechtsleer wordt echter opgemerkt dat het aantonen van een causaal verband in dergelijke gevallen bijzonder moeilijk is.⁹⁶

I.5.2.4.5.6. Berekening termijn van 2 jaar

68. De termijn van twee jaar wordt in principe berekend vanaf de datum van de authentieke aankoopakte van de nieuwe woning tot de datum van de authentieke akte van vervreemding van het 'verhinderend' onroerend bezit.⁹⁷ Indien de authentieke akte van vervreemding buiten de termijn van twee jaar wordt verleden, kan de belastingplichtige evenwel pogen te bewijzen dat de overeenkomst van vervreemding binnen deze termijn werd gesloten, aldus VLABEL.⁹⁸

69. Uit deze visie blijkt dat indien de ondertekening van het compromis tot verkoop van de woning of bouwgrond binnen de tweejaarstermijn plaatsvindt, maar de notariële verkoopakte daarbuiten wordt verleden, er toch wordt voldaan aan de voorwaarde van tijdige vervreemding.⁹⁹

⁹³ MvT, *Parl.St.* VI.Parl. 2017/2018, 1533/1, 5.

⁹⁴ E. SPRUYT, 'De hervorming van het Vlaams verkooprecht anno 2018' in DE BROECK L., DE CNIJF H. en MAES L. (eds.), *Fiscaal Praktijkboek 2018-2019 – indirecte belastingen*, Wolters Kluwer, 2018, 70.

⁹⁵ BOSSUYT D., 'Deel II: Het Vlaams verkooprecht anno 2022' in DE CNIJF H. en MAES L. (eds.), *Fiscaal Praktijkboek 2022-2023: Indirecte Belastingen: Fiscale nieuwigheden praktisch bekeken*, Kluwer, 2023, 33 (69).

⁹⁶ PELGROMS H., 'Hervorming van het Vlaams verkooprecht', commentaartekst bij Bericht E-Notariaat, *Vlaamse overheid – Registratiebelasting – Hervorming verkooprecht – update*, referentie 14203 van 4 juni 2018, 39.

⁹⁷ Artikel 2.9.4.2.11, § 3, 1° VCF; VLABEL SP 18044 - Basisvoorwaarden voor de verkrijging van de verlaagde tarieven van 3% en 1% voor de eigen woning, <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-belastingdienst/sp18044>; Voor authentieke aankoopakten verleden voor 1 januari 2022 geldt een termijn van één jaar om het verhinderend onroerend bezit te vervreemden. Deze termijn werd door het Programmadecreet bij de begroting 2022 van 23 december 2021 gewijzigd naar twee jaar voor authentieke aankoopakten verleden vanaf 1 januari 2022. Voor authentieke aankoopakten verleden vanaf 1 januari 2022 is de termijn verschillend voor onteigeningen (één jaar) en andere vervreemdingen (twee jaar).

⁹⁸ VLABEL SP 18044 - Basisvoorwaarden voor de verkrijging van de verlaagde tarieven van 3% en 1% voor de eigen woning, <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-belastingdienst/sp18044>.

⁹⁹ E. SPRUYT, 'De hervorming van het Vlaams verkooprecht anno 2018' in DE BROECK L., DE CNIJF H. en MAES L. (eds.), *Fiscaal Praktijkboek 2018-2019 – indirecte belastingen*, Wolters Kluwer, 2018, 70.

Op deze manier wordt tevens rekening gehouden met de tijdige verkoop van een buitenlandse woning of bouwgrond, die mogelijk niet via een authentieke akte verloopt.¹⁰⁰

I.5.2.4.5.7. Niet-tijdige vervreemding

70. Indien de woning of bouwgrond die de toepassing van het verlaagd tarief belemmert niet binnen de wettelijke termijn van twee jaar wordt vervreemd, is de koper gehouden tot de betaling van aanvullende rechten, vermeerderd met een belastingverhoging van 20%.¹⁰¹

71. GHYSENS benadrukt terecht dat een niet-tijdige vervreemding van de woning of bouwgrond, de belastingplichtige voor aanzienlijke financiële tegenvallers kan plaatsen.¹⁰² Volgens het oud verlaagd tarief van 3% registratiebelasting, bedraagt het aanvullend verkooprecht bij een niet-tijdige vervreemding 9% (het verschil tussen het basistarief van 12% en het verlaagd tarief van 3%), vermeerderd met een belastingverhoging van 20% op dit verschil, oftewel 1,8%. Dit resulteert in een totale bijkomende heffing van 10,8% van de belastbare grondslag, terwijl aanvankelijk slechts 3% werd betaald. Het verschil wordt nog groter bij het nieuw verlaagde tarief van 2% registratiebelasting. Het aanvullende verkooprecht bedraagt in dat geval niet minder dan 10%, het verschil tussen het basistarief van 12% en het verlaagde tarief van 2%. Dit verschil wordt bovendien vermeerderd met een belastingverhoging van 20% (zijnde 2%), wat resulteert in een totaal van 12%.

72. Tot slot merkt VLABEL op dat indien de verkopers kunnen aantonen dat zij alle redelijke inspanningen hebben geleverd om de woning of bouwgrond tijdig te verkopen, maar dit door een onvoorziene en van hun wil onafhankelijke gebeurtenis niet is gelukt, dit kan worden beschouwd als overmacht.¹⁰³ VLABEL verwijst hierbij expliciet naar het voorbeeld van een verkoop die is afgesprongen door de schuld van de kopers. In dergelijke gevallen zijn geen aanvullende rechten noch een belastingverhoging verschuldigd.

I.5.2.4.6. Waar de hoofdverblijfplaats wordt gevestigd

73. Het verlaagde tarief van 3% (dan wel 2%) registratiebelasting wordt enkel toegekend aan kopers die hun hoofdverblijfplaats vestigen in het aangekochte goed. Deze verplichting geldt voor alle kopers en houdt in dat zij binnen een termijn van drie jaar¹⁰⁴, te rekenen vanaf de datum van de authentieke aankoopakte, moeten worden ingeschreven in het bevolkingsregister (of vreemdelingenregister) op het adres van de aangekochte woning. Het verlaagd tarief is als dusdanig bedoeld voor kopers van een woning waarin zij zelf gaan wonen.

¹⁰⁰ BOSSUYT D., 'Deel II: Het Vlaams verkooprecht anno 2022' in DE CNIJF H. en MAES L. (eds.), *Fiscaal Praktijkboek 2022-2023: Indirecte Belastingen: Fiscale nieuwigheden praktisch bekeken*, Kluwer, 2023, (33) 69.

¹⁰¹ Art. 3.18.0.0.11., lid 1, 7°/1 VCF; VLABEL SP 18044 - Basisvoorwaarden voor de verkrijging van de verlaagde tarieven van 3% en 1% voor de eigen woning, <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-belastingdienst/sp18044>.

¹⁰² GHYSENS A., 'Wijzigingen in het Vlaamse verkooprecht met inwerkingtreding op 1 januari 2022', *T.Not.* 2022/1, (47) 49.

¹⁰³ VLABEL SP 18044 - Basisvoorwaarden voor de verkrijging van de verlaagde tarieven van 3% en 1% voor de eigen woning, <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-belastingdienst/sp18044>.

¹⁰⁴ De termijn werd van twee jaar werd verlengd naar een termijn van 3 jaar. De termijn van 3 jaar geldt retroactief tot 1 juni 2018 (datum van invoering van het verlaagd tarief); zie ook artikel 2 Derc.VI. 26 juni 2020 tot wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, *BS* 29 juni 2020.

74. Wordt de aankoop aan een opschortende voorwaarde onderworpen en is deze nog niet vervuld op de datum van de notariële akte, dan wordt de datum van vervulling van de voorwaarde in de plaats gesteld van de datum van de authentieke akte.¹⁰⁵

75. De inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister wordt als criterium gehanteerd en dus niet de effectieve bewoning. Dientengevolge komt de koper die in de aangekochte woning gaat wonen, zonder zijn domicilie er te vestigen, niet in aanmerking voor het verlaagd tarief.¹⁰⁶ De reden hiervoor is dat de daadwekelijke inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister een duidelijk en concreet criterium vormt en het de controle op de effectieve naleving van deze voorwaarde vereenvoudigt.¹⁰⁷

76. Noemenswaardig is dat de inschrijving *op het adres* van de aangekochte woning moet worden genomen. Dit heeft tot gevolg dat de aankoop van een 'woning' die vervolgens door de koper wordt gesloopt, waarna de koper een nieuwe woning optrekt waarin hij zijn domicilie zal vestigen, ook onder de toepassing van het verlaagd tarief valt.¹⁰⁸ Aldus wordt vereist dat de 'woning' voldoet aan de definitie overeenkomstig artikel 1.1.0.0.2, laatste lid, 6° VCF. Voorts dient het dus niet noodzakelijk te gaan om dezelfde woning. Een nieuwe woning, die is opgericht op hetzelfde adres/op dezelfde plaats van de gesloopte woning, voldoet eveneens.¹⁰⁹

I.5.2.4.6.1. Niet-tijdige vestiging

77. In het geval de koper, binnen de termijn van drie jaar na het verlijden van de authentieke aankoopakte of de vervulling van een opschortende voorwaarde, zijn domicilie niet vestigt op het adres van de aangekochte woning, is deze wederom aanvullende rechten verschuldigd.¹¹⁰ Om deze reden is een belastingverhoging van 20% hier eveneens van toepassing.¹¹¹ De betekenis hiervan, evenals de berekening, werd derhalve reeds uitgelegd (zie supra, randnr. 71.) Daarnaast kan men met betrekking tot de domicilieverplichting eveneens ontheven worden van de aanvullende rechten, mits de koper overmacht kan aantonen.¹¹² VLABEL aanvaardt overmacht immers als een algemeen rechtsbeginsel, zelfs als het niet uitdrukkelijk in de wet staat.¹¹³

I.5.2.4.6.2. Overmacht

78. Zoals reeds vermeld, kunnen de aanvullende rechten en de belastingverhoging vermeden worden door overmacht aan te tonen als reden voor de niet-tijdige inschrijving. Voor de invulling

¹⁰⁵ Art. 2.9.4.2.11, § 4 VCF; C. BUYSSE, 'Erf- en registratiebelasting: invoering formele rectificatieprocedure', *Fiscoloog* 2018/1590, 6.

¹⁰⁶ BOSSUYT D., 'Deel II: Het Vlaams verkooprecht anno 2022' in DE CNIJF H. en MAES L. (eds.), *Fiscaal Praktijkboek 2022-2023: Indirecte Belastingen: Fiscale nieuwigheden praktisch bekeken*, Kluwer, 2023, (33) 59.

¹⁰⁷ SPRUYT E., 'Het anno 2022 hervormde Vlaams verkooprecht toegelicht aan de hand van de VLABEL-standpunten' in BUYSENS F. en VERBEKE A.L. (eds.), *Notariële actualiteit 2021-2022*, Intersentia, (39) 74.

¹⁰⁸ VLABEL STANDPUNT nr. 20052, Toepassing verlaagd verkooprecht bij aankoop van een gebouwd onroerend goed – Begrip 'woning', <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-belastingdienst/sp20052> juncto VLABEL STANDPUNT nr. 16087, Bewonings-/inschrijvingsverplichting bij aankoop van een woning die gaat gesloopt worden, <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-belastingdienst/sp-16087-bewonings-inschrijvingsverplichting-bij-aankoop-van-een-woning-die-gaat-gesloopt-worden>; VLABEL STANDPUNT nr. 18045, Voorwaarden voor het behoud van de verlaagde tarieven van 7%, 6% en 1% voor de eigen woning, <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-belastingdienst/sp18045>.

¹⁰⁹ *Ibid.*

¹¹⁰ Art. 2.9.4.2.11., § 2, lid 2 VCF.

¹¹¹ Art. 3.18.0.0.11, lid 1, 7° VCF.

¹¹² SPRUYT E., 'Nieuw Vlaams verkooprecht uit de startblokken', *Fisc.Act.* 2018/22, 1.

¹¹³ SPRUYT E., 'Nieuw Vlaams verkooprecht uit de startblokken', *Fisc.Act.* 2018/22, 1.

van het begrip 'overmacht', dient men terug te vallen op de gemeenrechtelijke betekenis. Zodoende dient de koper aan te tonen dat er zich een *"onvoorzienbare en niet afwendbare gebeurtenis heeft voorgedaan, waardoor het naleven van een verbintenis of verplichting voor hem onmogelijk werd gemaakt"*, zoals ook klassiek in de rechtspraak en rechtsleer wordt aanvaard.¹¹⁴

79. Het begrip 'overmacht' wordt tevens nergens in de VCF gedefinieerd en veronderstelt het bestaan van drie factoren: (1) een onvoorzienbare gebeurtenis, (2) die niet afwendbaar is en derhalve niet gepaard gaat met een aan de schuldenaar toerekenbare nalatigheid of gebrek aan voorzichtigheid en (3) die ten slotte een onoverkomelijke hinderpaal uitmaakt voor het naleven van de verbintenis.¹¹⁵

80. In het nieuw Burgerlijk Wetboek bepaalt artikel 5:226 dat er sprake is van overmacht *"in geval van ontoerekenbare onmogelijkheid voor de schuldenaar om zijn verbintenis na te komen. Hierbij wordt rekening gehouden met het onvoorzienbaar en het onvermijdbaar karakter van het beletsel tot nakoming"*. Deze onmogelijkheid moet volgens de parlementaire voorbereiding op een redelijke en menselijke manier worden beoordeeld.¹¹⁶ Voor de beoordeling van de ontoerekenbaarheid vormen het externe, onvoorzienbare en onvermijdbare karakter van het beletsel voor de schuldenaar elementen die het mogelijk maken om het bestaan van een niet-toerekenbare onmogelijkheid van nakoming vast te stellen. Deze beoordelingselementen zijn criteria, doch geen voorwaarden.¹¹⁷

81. De fiscale rechtspraak anticipeerde al langer op het principe van redelijke onmogelijkheid, dat nu ook expliciet is vastgelegd in het nieuwe Burgerlijk Wetboek.¹¹⁸

Het al dan niet erkennen van overmacht valt binnen de discretionaire bevoegdheid van de bevoegde ambtenaar bij de fiscus.¹¹⁹ In geval van betwisting zal de rechter uiteindelijk bepalen of de ingeroepen feiten voldoende ernstig zijn om overmacht te rechtvaardigen.¹²⁰

Samenvattend erkent VLABEL overmacht als een algemeen rechtsbeginsel, ook al wordt dit niet expliciet in de wettekst vermeld en past deze dit principe toe op alle Vlaamse belastingen. Overmacht kan zowel worden ingeroepen voor de aanvullende rechten als voor de belastingverhoging.¹²¹

82. Uit de cassatierechtspraak blijkt echter dat het begrip overmacht binnen het fiscaal recht ruimer wordt geïnterpreteerd dan in het gemeen recht. In een arrest van 26 september 2008 oordeelde het Hof van Cassatie dat sprake is van overmacht wanneer het voor de betrokken partij redelijkerwijs onmogelijk is om een einde te maken aan de situatie.¹²² In een later arrest van 7 april

¹¹⁴ Art. 5:266 Nieuw Burgerlijk Wetboek, BS 1 juli 2022.

¹¹⁵ MELIS T. en VAN GAEL R., 'Klein beschrijf of abatement: overmacht als ultimum remedium', *Registratierechten* 2019/2, (15) 17.

¹¹⁶ BREUVAL S., 'Vrouwe Justitia toont haar menselijk gelaat en hanteert soepele interpretatie van het begrip overmacht bij discussie over behoud van het verlaagd verkooprecht voor een bescheiden woning', *Fisc.Koer.* 2024/15, (381) 384.

¹¹⁷ Wetsvoorstel houdende Boek 5 'Verbintenissen' van het BW, Kamer van volksvertegenwoordigers, 24 februari 2021, 1806/001, 261.

¹¹⁸ SWENNEN A., 'Klein beschrijf en een stabiele relatie – Intentie op moment aankoop is de norm voor overmacht', *Registratierechten* 2024/2, (26) 32.

¹¹⁹ Parlementaire vraag nr. 768 van de heer Luk Van Biesen, 24 maart 2014, 298-300.

¹²⁰ Cass. 9 december 1976, N-19761209-5.

¹²¹ VLABEL SP 18045 - Voorwaarden voor het behoud van de verlaagde tarieven van 7%, 6% en 1% voor de eigen woning, randnr. 3, <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-belastingdienst/sp18045>.

¹²² Cass. (1e k.) 26 september 2008, C.06.0442.N.

2016 verduidelijkte het Hof dat een belastingplichtige zich op overmacht kan beroepen indien de belastbare situatie het gevolg is van omstandigheden buiten zijn wil. Daarbij rust op de belastingplichtige de verplichting om aan te tonen dat hij tevergeefs alle inspanningen heeft geleverd die van een zorgvuldig handelend persoon in gelijkaardige omstandigheden verwacht mogen worden.¹²³

83. Inzicht in het begrip overmacht kan in belangrijke mate worden verkregen door de analyse van zowel de voorafgaande beslissingen, als de standpunten van VLABEL, en dit in combinatie met relevante rechtspraak. Dit is bovendien interessant, aangezien het invoeren van overmacht vaak de dunne grens vormt tussen het al dan niet schuldig zijn aan fiscaal misbruik. Dit wordt besproken in het onderstaande hoofdstuk 'IV.1 OVERMACHT'.

I.5.2.5. Een gebrek aan een minimumduur tot hoofdverblijfplaats

84. Een noemenswaardige bevinding is dat de VCF geen minimumduur voorziet gedurende welke het domicilie op het betrokken adres moet worden gevestigd. Sterker nog, VLABEL bevestigde dit expliciet in één van haar standpunten.¹²⁴ Zo stelde zij dat eenmaal de inschrijving is genomen, er geen minimumduur geldt waarbinnen men de inschrijving moet aanhouden. Dit heeft tot gevolg dat een nieuwe domiciliwijziging vlak na de inschrijving niet leidt tot het verlies van het gunsttarief.¹²⁵ Alleen degene die na de aankoop zijn inschrijving nooit heeft gedaan, zal het toegepaste verlaagde tarief ingetrokken zien.¹²⁶

85. Enerzijds is dit te prijzen, aangezien kopers op deze wijze het verlaagde tarief kunnen behouden, zelfs wanneer zij door onvoorziene omstandigheden (bijvoorbeeld beroepsredenen, relatiebreuk, ...) slechts tijdelijk in de woning verblijven.¹²⁷

86. Daarentegen zet dit mijns inziens de deur open naar misbruiken. BOSSUYT verwijst hierbij naar een situatie waarin iemand een woning koopt met toepassing van het verlaagde tarief, zijn domicilie gedurende twee weken op het adres vestigt en de woning vervolgens verhuurt.¹²⁸ Volgens de 'ontbrekende' letter van de wet doet men hiermee niets verkeerd en vormt dit geen belemmering voor het behoud van het verlaagde tarief. Desalniettemin dient de belastingplichtige gewaarschuwd te worden, want fiscaal misbruik ligt op de loer. Indien VLABEL fiscaal misbruik kan aantonen, zal zij immers, behoudens tegenbewijs, alsnog de normale verkooprechten kunnen heffen.

I.5.2.5.1. Een concept uit het verleden?

87. Opmerkelijk is dat de Vlaamse wetgever, toen het Vlaams Gewest in 2015 bevoegd werd voor het innen van de registratiebelasting, aanvankelijk wel voor een verplichte minimumduur tot hoofdverblijfplaats opteerde. In 2015 bedroeg het algemeen verkooprecht 10%. De

¹²³ Cass. (1e k.) 7 april 2016, F.14.0074.N.

¹²⁴ VLABEL SP 18045 - Voorwaarden voor het behoud van de verlaagde tarieven van 7%, 6% en 1% voor de eigen woning, <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-belastingdienst/sp18045>.

¹²⁵ SPRUYT E., 'Nieuw Vlaams verkooprecht uit de startblokken', *Fisc.Act.* 2018/22, 1.

¹²⁶ SPRUYT E., 'Nieuw Vlaams verkooprecht uit de startblokken', *Fisc.Act.* 2018/22, 1.

¹²⁷ BOSSUYT D., 'Deel II: Het Vlaams verkooprecht anno 2022' in DE CNIJF H. en MAES L. (eds.), *Fiscaal Praktijkboek 2022-2023: Indirecte Belastingen: Fiscale nieuwigheden praktisch bekeken*, Kluwer, 2023, (33) 60.

¹²⁸ BOSSUYT D., 'Deel II: Het Vlaams verkooprecht anno 2022' in DE CNIJF H. en MAES L. (eds.), *Fiscaal Praktijkboek 2022-2023: Indirecte Belastingen: Fiscale nieuwigheden praktisch bekeken*, Kluwer, 2023, (33) 61 – 62.

belastingplichtige kon zich echter beroepen op een verlaagd tarief van 5% indien de verkrijger van het onroerend goed zich er onder meer toe verbond dat hij of zijn echtgenoot de inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister op het adres van het verkregen goed verkreeg *binnen* een termijn van drie jaar die inging op de datum van de akte van verkrijging, en die inschrijving ten minste drie jaar *zonder onderbreking werd behouden*. Dit werd het zogenaamde 'klein beschijf' genoemd.¹²⁹ Zodoende blijkt dat dit dergelijke 'permanentievoorwaarde' de Vlaamse decreetgever niet geheel onbekend is, maar dat deze in een latere hervorming koos om dit principe volledig over boord te gooien.

88. Anderzijds koos de Vlaamse decreetgever er in 2015 voor om de belastbare grondslag te verminderen met een abattement van 15.000 EUR, op voorwaarde dat de belastingplichtige zich er onder meer toe verbond zijn hoofdverblijfplaats te vestigen in het aangekochte onroerend goed *binnen* een termijn van twee jaar na de registratie van de authentieke akte.¹³⁰ Voor de toepassing van dit abattement werd destijds dan weer geen verplichte minimumduur voor het behoud van de hoofdverblijfplaats opgelegd. De decreetgever stelde enkel dat de belastingplichtige effectief en voornamelijk in het onroerend goed diende te wonen gedurende een 'voldoende lange periode', zodat er sprake kon zijn van een daadwerkelijke vestiging van zijn hoofdverblijfplaats. Hiermee week VLABEL, in het voordeel van de belastingplichtige, af van het federale standpunt dat een officieuze minimumduur van zes maanden hanteerde.¹³¹

89. Uit een vroegere interne dienstbrief van VLABEL blijkt dat een verblijfsduur van zes maanden destijds als 'voldoende lang' werd beschouwd om te voldoen aan de voorwaarde van effectieve vestiging van de hoofdverblijfplaats.¹³² Een kortere verblijfsduur zou, volgens deze interpretatie, aanleiding kunnen geven tot twijfel omtrent de daadwerkelijke naleving van deze voorwaarde.¹³³ Deze benadering werd echter op een later moment verlaten. VLABEL stelde vervolgens in een standpunt daterend van 2014 dat, in overeenstemming met de letter van de wet, het louter vestigen van de hoofdverblijfplaats – zonder bijkomende minimale verblijfsduur – in beginsel volstaat.¹³⁴ Het abattement kon derhalve enkel worden ingetrokken indien de koper zijn hoofdverblijfplaats *nooit binnen* de vooropgestelde termijn van twee jaar (in het huidige regime drie jaar) in het aangekochte onroerend goed had gevestigd. Deze evolutie heeft de basis gevormd voor latere hervormingen, waarbij de invoering van een verplichte minimumduur voor het behoud van de hoofdverblijfplaats sindsdien niet meer werd geïntroduceerd.

90. Aangezien het regime van 2015 aanzienlijk verschilt van het huidig beleid, is het lastig om een direct vergelijkbare voorganger aan te wijzen voor het verlaagde tarief van 3% (dan wel 2%) registratiebelasting, en de bijbehorende voorwaarden. Wel is duidelijk dat de Vlaamse decreetgever

¹²⁹ Artikel 135 Decr.VI. 19 december 2015 tot wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, *BS* 29 januari 2015.

¹³⁰ Artikel 122 Decr.VI. 19 december 2015 tot wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, *BS* 29 januari 2015.

¹³¹ Vlaamse Belastingdienst, SP nr. 14025-2, Vestiging hoofdverblijfplaats als voorwaarde voor het behoud van het abattement, 22 december 2014, <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-belastingdienst/sp-14025-2-vestiging-hoofdverblijfplaats-als-voorwaarde-voor-het-behoud-van-het-abattement>.

¹³² IDE M. en CARNEWAL T., 'Termijn voor behoud van hoofdverblijfplaats bij Vlaamse abattement/meeneembaarheid – Administratie acht zes maanden voldoende', *Notariaat* 2011/13, (4) 5.

¹³³ Circulaire nr. 3-4 (AFZ/2001-1131 - Dos. 279), 17 januari 2002.

¹³⁴ Vlaamse Belastingdienst, SP nr. 14025-2, Vestiging hoofdverblijfplaats als voorwaarde voor het behoud van het abattement, 22 december 2014, <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-belastingdienst/sp-14025-2-vestiging-hoofdverblijfplaats-als-voorwaarde-voor-het-behoud-van-het-abattement>.

in het verleden een verplichte minimumduur tot hoofdverblijfplaats invoerde als 'permanentievoorwaarde' voor belastingvermindering (zoals bij het zogenaamde 'klein beschijf'). Anderzijds blijkt uit het voormalige abattement dat de wetgever – in tegenstelling tot het federale standpunt – niet koos voor een verplichte minimumduur tot hoofdverblijfplaats. Dit kan vragen oproepen over de duidelijkheid van de huidige regelgeving en de bedoeling van de Vlaamse wetgever. Heeft de wetgever bij de recente hervormingen van de registratiebelasting mogelijk onvoldoende rekening gehouden met deze aspecten?

I.5.2.5.1.1. Overmacht

91. Bovendien kon er in het voormalige beleid sprake zijn van overmacht wanneer het *behoud* van de hoofdverblijfplaats op het adres van de woning niet gedurende een onafgebroken periode van drie jaar werd gerealiseerd, en dit de belastingplichtige niet toerekenbaar is en als zodanig het gevolg is van redenen onafhankelijk van zijn wil.

92. Zo stelde de rechtbank van eerste aanleg in Oost-Vlaanderen het volgende: "*De belastingplichtige dient aan te tonen dat hij tevergeefs alle stappen heeft ondernomen die een voorzichtig en redelijk persoon in dezelfde omstandigheden geplaatst, zou hebben getroffen om de schending van de verbintenis te vermijden, met andere woorden dat hem geen fout kan worden verweten. Daarbij dient de handelingsvrijheid van de belastingplichtige te worden gerespecteerd zolang deze handelt binnen de grenzen van een normaal en redelijk beheer van zijn patrimonium. Het (on)voorzienbaar en (on)vermijdbaar karakter van de gebeurtenis die een beletsel vormt voor de nakoming van de verbintenis is een component in de beoordeling of deze gebeurtenis al dan niet aan de belastingplichtige toerekenbaar is.*"¹³⁵ Op dit vonnis wordt later in dit onderzoek uitgebreid teruggekomen in hoofdstuk 'IV.1.1. Rb. Oost-Vlaanderen (afd. Gent) nr. 22/980/A, 22/1809/A d.d 17 september 2024'. Eerst komt echter het hoofdstuk over fiscaal misbruik aan bod.

¹³⁵ Rb. Oost-Vlaanderen (afd. Gent) (burg.) (6e k.) 17 september 2024, 22/980/A, 22/1809/A.

II. FISCAAL MISBRUIK IN HET ALGEMEEN

93. In dit hoofdstuk wordt het concept fiscaal misbruik nader toegelicht en in verband gebracht met het verlaagde tarief van 3% (respectievelijk 2%) registratiebelasting. Daarbij wordt de relatie tussen fiscaal misbruik en de (rechts)handelingen die mogelijk kunnen leiden tot de conclusie dat de belastingplichtige zich schuldig maakt aan fiscaal misbruik, onderzocht.

II.1. Definitie

94. Artikel 3.17.0.0.2. VCF wordt in het Vlaamse Gewest aangemerkt als de algemene antimisbruikbepaling. Deze bepaling biedt de administratie de mogelijkheid om, op basis van een systeem van bewijs en tegenbewijs, vast te stellen dat de belastingplichtige zich schuldig heeft gemaakt aan fiscaal misbruik bij het verrichten van één of meer welbepaalde rechtshandelingen.¹³⁶

Fiscaal misbruik houdt in dat de belastingplichtige met één of meerdere rechtshandelingen de doelstellingen van het fiscaal recht heeft ondermijnd en bewust heeft gekozen voor deze handelingen, met als voornaamste doel het verkrijgen van een belastingvoordeel.

95. Artikel 3.17.0.0.2. VCF wordt bovendien veelvuldig toegepast door de VLABEL. De Vlaamse Belastingdienst besluit alsmear vaker tot fiscaal misbruik om op die manier te kunnen overgaan tot (verhoogde) belastingheffing.¹³⁷

II.2. Het legaliteitsbeginsel

96. Voordat het juridisch kader van de antimisbruikbepaling wordt besproken, is het belangrijk om de grondbeginselen van het fiscaal recht in herinnering te brengen. Een van de fundamenteën van het fiscaal recht is het legaliteitsbeginsel. Dit beginsel houdt in dat belastingen alleen verschuldigd zijn wanneer dit uitdrukkelijk bij wet is vastgelegd. Dit beginsel is bovendien grondwettelijk verankerd in artikel 170 van de Belgische Grondwet.¹³⁸ Hierdoor geldt de wet als enige bron van belasting en moeten fiscale regels strikt worden geïnterpreteerd.¹³⁹ Alles is in principe belastingvrij, tenzij de wet uitdrukkelijk anders bepaalt.¹⁴⁰ Door de toepassing van het legaliteitsbeginsel dient er in het fiscaal recht een onderscheid te worden gemaakt tussen belastingontduiking en belastingontwijking.¹⁴¹

II.3. Belastingontduiking versus belastingontwijking

97. In het fiscaal recht is het belangrijk om een onderscheid te maken tussen belastingontduiking en belastingontwijking.

¹³⁶ DELARUE R. en DELBOO M., 'De Vlaamse algemene antimisbruikbepaling anno 2024', *T.F.R.* 2024/16, (865) 867.

¹³⁷ DELARUE R. en DELBOO M., 'Tien jaar algemene antimisbruikbepaling: past de vlaamse belastingdienst de principes correct toe?' in BUYSENS F. en VERBEKE A.L. (eds.), *Notariële actualiteit 2022-2023*, Intersentia, 2023, (21) 21.

¹³⁸ Grondwet, BS 17 februari 1994.

¹³⁹ Cass. 10 november 1997, N-19971110-3.

¹⁴⁰ PEETERS B., 'De dunne lijn tussen belastingontwijking en belastingontduiking?' in MAUS M. en ROZIE M. (eds.), *Actuele problemen van het fiscaal strafrecht*, Intersentia, 2011, (4) 29 – 30.

¹⁴¹ DECOUTERE H. en DELBOO M., *De algemene antimisbruikbepaling en successieplanning*, Larcier, 2016, 3.

II.3.1. Belastingontduiking

98. Bij belastingontduiking plaatst de belastingplichtige zich wetens en willens *buiten het toepassingsgebied* van een fiscale regel, waardoor hij zich aan de toepassing ervan onttrekt, terwijl de belasting in die specifieke situatie wel van toepassing zou zijn. Dit houdt een schending van de fiscale regels in.¹⁴²

Kortom, de belastingplichtige verkeert in de voorwaarden waarin hij een bepaalde belasting verschuldigd is, maar probeert hij door zijn handelen of nalaten – in strijd met de fiscale wet – aan die belasting te ontsnappen.

II.3.2. Belastingontwijking

99. Belastingontwijking daarentegen verschilt wezenlijk. Hierbij handelt de belastingplichtige op een manier waardoor de toepassingsvoorwaarden van een fiscale regel simpelweg niet van toepassing zijn, zonder zich opzettelijk buiten het toepassingsgebied van de regel te plaatsen.¹⁴³

100. Het verschil zit in de intentie: bij belastingontduiking worden de regels bewust overtreden, terwijl bij belastingontwijking sprake is van een keuze die binnen de grenzen van de wet blijft. De toepassingsvoorwaarden zijn dan simpelweg niet van toepassing, hetgeen een wezenlijk verschil is met belastingontduiking, waarbij men zich doelbewust buiten het toepassingsgebied plaatst, terwijl alle voorwaarden nochtans vervuld zijn.

101. Belastingontwijking wordt ook omschreven als de keuze van de minst belastbare weg.¹⁴⁴ Hierbij gedraagt de belastingplichtige zich op een bepaalde manier (door iets te doen of te laten), waardoor hij buiten de wettelijke toepassingsvoorwaarden van de registratiebelasting blijft of waardoor er geen belastingschuld in zijn hoofde ontstaat.¹⁴⁵ Er wordt als het ware geen inbreuk gemaakt op de fiscale wetgeving.¹⁴⁶

In tegenstelling tot belastingontduiking is belastingontwijking niet verboden.¹⁴⁷ Het houdt eerder in dat de belastingplichtige kiest voor de minst belastbare weg, wat in de rechtsleer ook wel wordt aangeduid als 'wettige belastingontwijking'.¹⁴⁸ Dit betekent dat de belastingplichtige binnen de grenzen van de wet rechtshandelingen mag verrichten die leiden tot een belastingvoordeel. De basis voor dit principe ligt in een arrest van het Hof van Cassatie van 6 juni 1969, beter bekend als het 'Brepols-arrest'.¹⁴⁹ In dit arrest erkende het Hof dat partijen het recht hebben om rechtshandelingen te stellen met de intentie te genieten van een gunstiger belastingstelsel, op voorwaarde dat zij geen enkele wettelijke verplichting schenden en alle gevolgen van hun handelingen aanvaarden.

¹⁴² DELARUE R. en DELBOO M., 'De Vlaamse algemene antimisbruikbepaling anno 2024', *T.F.R.* 2024/16, 865.

¹⁴³ PEETERS, B., De algemene fiscale antimisbruikbepalingen. Een commentaar in het licht van de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof, *AFT* 2014/5, (4) 5.

¹⁴⁴ PEETERS, B., De algemene fiscale antimisbruikbepalingen. Een commentaar in het licht van de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof, *AFT* 2014/5, (4) 5 – 6.

¹⁴⁵ PEETERS B., 'De dunne lijn tussen belastingontwijking en belastingontduiking?' in MAUS M. en ROZIE M. (eds.), *Actuele problemen van het fiscaal strafrecht*, Intersentia, 2011, (4) 7 – 8.

¹⁴⁶ DELARUE R. en DELBOO M., 'De Vlaamse algemene antimisbruikbepaling anno 2024', *T.F.R.* 2024/16, (865) 867.

¹⁴⁷ PEETERS, B., De algemene fiscale antimisbruikbepalingen. Een commentaar in het licht van de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof, *AFT* 2014/5, (4) 5.

¹⁴⁸ AFSCHRIFT T. en VAN HERREWEGHE S., *Fiscaal Misbruik*, Intersentia, 2013, 7.

¹⁴⁹ Cass. 6 juni 1969, Pas. 1961, I, 1082, 'Brepols-arrest'.

II.3.2.1. Verschil?

102. Zowel belastingontduiking als belastingontwijking resulteren erin dat er geen of minder belasting verschuldigd is, maar bij belastingontwijking is er geen schending van de fiscale wet. Dit is een belangrijk element. Belastingontduiking heeft als het ware een ongeoorloofd karakter. Evengoed dient de belastingplichtige stil te staan bij het feit dat deze zich desondanks de 'wettige' belastingontwijking alsnog schuldig kan maken aan fiscaal misbruik.¹⁵⁰

II.3.3. Tussenconclusie

103. De kern van dit onderzoek legt de focus op de problematiek van rechtshandelingen door kopers die kunnen leiden tot belastingontwijking en daarmee als fiscaal misbruik worden beschouwd. Door het al dan niet stellen van rechtshandelingen kan de koper genieten van het verlaagde tarief van 3% (dan wel 2%) registratiebelasting en vermijdt deze het basistarief van 12% registratiebelasting. Gezien de talrijke voorwaarden om in aanmerking te komen voor het verlaagde tarief, is het niet verrassend dat bepaalde rechtshandelingen als fiscaal misbruik worden beschouwd.

104. Dit zal bovendien ook blijken uit de praktijkanalyse (zie infra, randnr. 155 e.v.). Er wordt onderzocht welke (rechts)handelingen overigens vaak worden aanschouwd als fiscaal misbruik. Zo leidt de voorwaarde dat er geen sprake mag zijn van 'verhinderd bezit' vaak tot betwistingen.

105. Een bijkomende vraag is of er eveneens sprake is van fiscaal misbruik wanneer een koper aan alle voorwaarden voor het verlaagde tarief voldoet, maar de woning slechts korte tijd als hoofdverblijfplaats gebruikt en deze vervolgens verhuurt. Is dergelijk handelen in overeenstemming met de doelstelling van de regelgeving omtrent het verlaagde tarief van het verkooprecht, of wordt het belastingvoordeel hierdoor op een ongepaste wijze benut?

¹⁵⁰ Bovendien wordt er ook in andere materies gesproken over dit pijnpunt. Zo bepaalt GEELHAND DE MERXEM en MEDAER dat door de ruime interpretatie door VLABEL van het fiscaal misbruik inzake het succesie- en registratierecht, de belastingplichtige heel voorzichtig moet zijn voor planningstechnieken die hem een belastingbesparend voordeel opleveren. De keuze van de minst belastbare weg is volgens bovenvermelde auteurs "gekortwiekt". Zodoende stellen zij het volgende: "*Wil hij elk conflict vermijden, dan moet hij de meest belaste weg adviseren.*"; GEELHAND DE MERXEM N. en MEDAER B., 'Dertig jaar registratie- en successierechten in Vlaanderen', *Not.Fisc.M.* 2020/1-2, (41) 50; Een andere strekking is van oordeel dat de fiscale antimisbruikbepalingen het recht van de belastingplichtigen op de vrije keuze van de minst belastbare weg niet inperkt. Zo verwijzen VAN DAMME en VAN DEN ABEELE erop dat zowel de wetgever als de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof bevestigt dat de belastingplichtige desondanks de antimisbruikbepaling nog steeds het recht behoudt om de minst belastbare weg in te slaan; VAN DAMME N. en VAN DEN ABEELE F., '[Verkoop onroerend goed] Een toekomst voor het subjectief plechtig contract?' Het "model-De Decker" getoetst aan het verbod op wetsontduiking', *TPR* 2021/2-3, (681) 714.

III. ANTI-ONTWIKKINGSMAATREGEL IN DE VCF: ARTIKEL 2.17.0.0.2.

VCF

106. Na deze beknopte toelichting van enkele fundamentele beginselen van het fiscaal misbruik, wordt in wat volgt dieper ingegaan op de anti-misbruikbepaling zoals opgenomen in de Vlaamse Codex Fiscaliteit. Het betreft artikel 3.17.0.0.2, lid 2 VCF, dat als volgt luidt:

"Aan de bevoegde entiteit van de Vlaamse administratie kan niet worden tegengeworpen, de rechtshandeling noch het geheel van rechtshandelingen dat een zelfde verrichting tot stand brengt, wanneer die entiteit door vermoedens of door andere bewijsmiddelen, vermeld in artikel 3.17.0.0.1, en aan de hand van objectieve omstandigheden aantoont dat er sprake is van fiscaal misbruik.

Er is sprake van fiscaal misbruik wanneer de belastingplichtige door middel van de door hem gestelde rechtshandeling of het geheel van rechtshandelingen één van de volgende verrichtingen tot stand brengt:

- 1° hetzij een verrichting waarbij hij zichzelf in strijd met de doelstellingen van een bepaling van deze codex of de ter uitvoering daarvan genomen besluiten buiten het toepassingsgebied van die bepaling plaatst;*
- 2° hetzij een verrichting waarbij aanspraak wordt gemaakt op een belastingvoordeel, voorzien door een bepaling van deze codex of de ter uitvoering daarvan genomen besluiten, en de toekenning van dit voordeel in strijd zou zijn met de doelstellingen van die bepaling en die in wezen het verkrijgen van dit voordeel tot doel heeft.*

Het komt aan de belastingplichtige toe te bewijzen dat de keuze voor zijn rechtshandeling of het geheel van rechtshandelingen door andere motieven verantwoord is dan het ontwijken van de belasting. Als de belastingplichtige het tegenbewijs niet levert, dan wordt de verrichting aan een belastingheffing overeenkomstig het doel van deze codex onderworpen alsof het misbruik niet heeft plaatsgevonden."

107. Of een rechtshandeling of een geheel van rechtshandelingen gesteld door een belastingplichtige fiscaal misbruik vormt inzake de registratiebelasting, zal van geval tot geval dienen te worden beoordeeld, rekening houdend met de concrete context en de modaliteiten.¹⁵¹ Er wordt dus geen exhaustieve lijst van 'veilige' of 'verdachte' rechtshandelingen opgesteld.¹⁵²

108. In zoverre er sprake is van bewezen fiscaal misbruik in de zin van artikel 2.17.0.0.2. VCF, zal dit resulteren in de niet-tegenstelbaarheid van de rechtshandeling of het geheel van rechtshandelingen die eenzelfde verrichting tot stand brengen.¹⁵³ Dit betekent dat VLABEL geen rekening dient te houden met de betreffende rechtshandeling(en) van de koper.

¹⁵¹ HELLEMANS F., 'De nieuwe circulaire omtrent fiscaal misbruik inzake registratie- en successierechten. Commentaar', Registratierechten 2013/2, (9) 10 – 11.

¹⁵² Omzendbrief 16 februari 2015 betreffende art. 3.17.0.0.2 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, zoals gewijzigd door het decreet van 19 december 2014, 2015/1, BS 25 maart 2015, <https://monkey.wolterskluwer.com/nl/document/ln160892>.

¹⁵³ PEETERS, B., De algemene fiscale antimisbruikbepalingen. Een commentaar in het licht van de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof, AFT 2014/5, (4) 6.

109. Uit de tekst van voormelde bepaling kunnen twee vormen van fiscaal misbruik worden onderscheiden. Beide vormen vereisen dat de belastingplichtige handelt in strijd met de doelstellingen van een of meerdere fiscale bepalingen (objectief element) en dit met als wezenlijk doel het behalen van een fiscaal voordeel (subjectief element).¹⁵⁴

110. Het verschil tussen beide vormen ligt in de manier waarop de koper, als belastingplichtige, zich al dan niet op kunstmatige wijze *binnen of buiten* het toepassingsgebied van een fiscale bepaling plaatst.¹⁵⁵ Hiermee wordt bijvoorbeeld bedoeld: het invoeren van overmacht om alsnog te kunnen genieten van het verlaagd tarief indien de koper zich niet *binnen* de drie jaar na de authentieke aankoopakte heeft ingeschreven op het adres van de aangekochte woning.¹⁵⁶ Daarnaast stelt zich de vraag naar het ontbreken van een verplichte minimumduur van bewoning, waarbij de koper aan alle voorwaarden voldoet om van het verlaagde tarief te genieten, maar de woning na een korte periode van domiciliëring verhuurt.

111. In het kader van dit onderzoek is de tweede vorm van fiscaal misbruik, zoals vermeld in artikel 2.17.0.0.2., tweede lid, 2° VCF, van belang. Hierbij plaatst de belastingplichtige zich door specifieke rechtshandelingen *binnen* het toepassingsgebied van het verlaagde tarief, wat hem een fiscaal voordeel oplevert. Dit resulteert in de toepassing van het verlaagd tarief van 3% (respectievelijk 2%), in plaats van het normale tarief van 12%. In bepaalde situaties druist dit mogelijks in tegen de doelstelling van de fiscale bepalingen in kwestie, waarbij VLABEL van oordeel is dat de belastingplichtige zich schuldig maakt aan fiscaal misbruik.

III.1. Systeem van bewijsvoering

112. De bewijslast ligt in eerste instantie bij VLABEL zelf.¹⁵⁷ Zoals reeds werd vermeld in het arrest van het Grondwettelijk Hof van 30 oktober 2013 blijkt dat het aan de fiscale administratie (in dit geval VLABEL) toekomt om aan te tonen dat de belastingplichtige een rechtshandeling (of rechtshandelingen) heeft gesteld in tegenspraak met de doelstellingen van een fiscale bepaling (objectief element).¹⁵⁸ Anderzijds dient VLABEL aan te tonen dat het doorslaggevende, zo niet exclusieve, motief erin bestaat een belastingvoordeel te bekomen en dus te genieten van het verlaagd verkooprecht (subjectief element). Dit moet worden aangetoond zonder dat VLABEL noodzakelijkerwijs rekening hoeft te houden met de eventuele andere redenen waarom de belastingplichtige dergelijke rechtshandelingen stelde.¹⁵⁹

113. Uit bovenstaande paragraaf vloeit voort dat er zich een dubbele bewijslast rust op VLABEL. Ten eerste dient VLABEL aan te tonen dat de koper(s) van de woning zijn rechtshandeling(en) heeft gesteld in strijd met de doelstelling(en) van de fiscale bepalingen uit de VCF of een besluit genomen

¹⁵⁴ DECOUTERE H., *De algemene antimisbruikbepaling en successieplanning: Hoofdstuk II - De algemene antimisbruikbepaling: analyse en beoordeling*, Intersentia, 2020, 27.

¹⁵⁵ DELARUE R. en DELBOO M., 'Tien jaar algemene antimisbruikbepaling: past de vlaamse belastingdienst de principes correct toe?' in BUYSENS F. en VERBEKE A.L. (eds.), *Notariële actualiteit 2022-2023*, Intersentia, 2023, (21) 31.

¹⁵⁶ Zoals is vereist overeenkomstig 2.9.4.2.11., §2, 2° VCF.

¹⁵⁷ VAN VLIERDEN B., VERCAUTEREN V., ZHARKOV A., VERVACK C., VAN HOUTE C., DILLEN C., VANDINGENEN E., VAN DUYSSE F., HERPELINCK H., TAVERNE M. en VERMEIREN M., *Tiberghien - Handboek voor Fiscaal Recht: Fiscaal recht - De controle: Bewijsmiddelen*, Tiberghien, 2025, 1202.

¹⁵⁸ GwH 30 oktober 2013, 141/2013.

¹⁵⁹ GwH 30 oktober 2013, 141/2013; Informatieve nota bij GwH 30 oktober 2013, 141/2013, [chrome-extension://efaidnbmninnibpcjpcglclefindmkaj/https://www.const-court.be/public/n/2013/2013-141n-info.pdf](https://www.const-court.be/public/n/2013/2013-141n-info.pdf).

ter uitvoering daarvan. Evenwel is vereist dat, alvorens het strijdig handelen van de koper kan worden verweten, de doelstellingen van de betrokken fiscale bepaling op voldoende duidelijke wijze blijken uit de tekst en, in voorkomend geval, uit de parlementaire voorbereidingen.¹⁶⁰ Ten tweede moet VLABEL aantonen dat de koper zijn rechtshandeling(en) heeft gesteld met als wezenlijk doel het bekomen van een belastingvoordeel. *In concreto* zou het gaan om situaties waarin de niet-fiscale motieven zodanig verwaarloosbaar zijn dat de rechtshandeling(en) eigenlijk zinloos of onmogelijk zou zijn als er geen rekening zou worden gehouden met de fiscale motieven.¹⁶¹

114. Indien VLABEL meent dat er sprake is van fiscaal misbruik en dit voldoende heeft aangetoond, ligt het uiteindelijk bij de koper(s) van de woning om te bewijzen dat de keuze voor zijn rechtshandeling(en) andere motieven heeft dan het verkrijgen van een belastingvoordeel enerzijds, en het vermijden van het algemene tarief van 12% registratiebelasting anderzijds.¹⁶² De belastingplichtige koper moet het subjectieve element weerleggen en aantonen dat er een bijzonder intentioneel element aanwezig is dat de keuze voor de rechtshandeling(en) kan verantwoorden.¹⁶³ Hierbij zou principe zou één element (lees: motief) kunnen volstaan.¹⁶⁴

115. Het aanvoeren van niet-fiscale motieven is essentieel voor de verdediging van de belastingplichtige bij een vermoeden van fiscaal misbruik. Hierbij kan de belastingplichtige in principe uiteenlopende motieven naar voren brengen, zolang deze niet inherent verbonden zijn aan de rechtshandeling(en) zelf.¹⁶⁵ De koper kan bijvoorbeeld verwijzen naar persoonlijke, affectieve, familiale, civielrechtelijke of patrimoniale overwegingen.¹⁶⁶

116. De uiteindelijke beoordeling ligt in eerste instantie bij de Vlaamse Belastingdienst (VLABEL). Indien VLABEL van oordeel is dat er sprake is van fiscaal misbruik en de belastingplichtige probeert tegenbewijs te leveren, blijft het aan VLABEL om de aangevoerde (niet-fiscale) motieven te beoordelen.¹⁶⁷

III.2. Gevolgen van fiscaal misbruik

117. Indien VLABEL aantoont dat er sprake is van fiscaal misbruik en de belastingplichtige koper er niet in slaagt voldoende tegenbewijs te leveren, is er sprake van fiscaal misbruik vastgesteld. In dat geval voorziet artikel 3.17.0.0.2. VCF in een sanctie van niet-tegenstelbaarheid van de rechtshandeling(en). Hierdoor wordt de koper onderworpen aan het algemene tarief van 12% verkooprecht. De situatie wordt beoordeeld 'alsof het fiscaal misbruik niet heeft plaatsgevonden',

¹⁶⁰ DELARUE R. en DELBOO M., 'Tien jaar algemene antimisbruikbepaling: past de vlaamse belastingdienst de principes correct toe?' in BUYSENS F. en VERBEKE A.L. (eds.), *Notariële actualiteit 2022-2023*, Intersentia, 2023, (21) 31 – 32.

¹⁶¹ DECOUTERE H., *De algemene antimisbruikbepaling en successieplanning: Hoofdstuk II - De algemene antimisbruikbepaling: analyse en beoordeling*, Intersentia, 2020, 28 – 19.

¹⁶² AYDOGAN A., 'Past het 'coöperatief' fiscaal misbruik in de Vlaamse Codex Fiscaliteit?', *Registratierechten* 2023/1, (15) 18.

¹⁶³ AFSCHRIFT T. en VAN HERREWEGHE S., *Fiscaal Misbruik*, Intersentia, 2013, 62.

¹⁶⁴ DECOUTERE H., *De algemene antimisbruikbepaling en successieplanning: Hoofdstuk II - De algemene antimisbruikbepaling: analyse en beoordeling*, Intersentia, 2020, 37.

¹⁶⁵ Hiermee wordt bedoeld dat de belastingplichtige motieven moet aanhalen die losstaan van het puur juridische of fiscale karakter van de (recht)handeling. Zo volstaat het niet dat deze een motief aanhaalt dat vanzelf uit de handeling volgt, maar moet het gaan om een reden die los daarvan bestaat.

¹⁶⁶ DECOUTERE H., *De algemene antimisbruikbepaling en successieplanning: Hoofdstuk II - De algemene antimisbruikbepaling: analyse en beoordeling*, Intersentia, 2020, 38.

¹⁶⁷ DELARUE R. en DELBOO M., 'Tien jaar algemene antimisbruikbepaling: past de vlaamse belastingdienst de principes correct toe?' in BUYSENS F. en VERBEKE A.L. (eds.), *Notariële actualiteit 2022-2023*, Intersentia, 2023, (21) 33.

wat betekent dat de koper geen aanspraak kan maken op het verlaagde tarief van 3% (respectievelijk 2%) en dus het algemene tarief van 12% registratiebelasting verschuldigd is. Dit betekent dat de koper van de woning een aanvullende betaling doet bovenop het reeds betaalde verkooprecht van 3% (respectievelijk 2%), zodat uiteindelijk het algemene tarief van 12% registratiebelasting volledig wordt betaald.

III.3. Conclusie

118. Uit het voorgaande blijkt dat het niet uitgesloten is dat VLABEL een situatie als fiscaal misbruik aanmerkt, zelfs wanneer de belastingplichtige aanvankelijk voldoet aan alle voorwaarden voor het verlaagde tarief van 3% (of 2%), maar zich slechts kortstondig domicilieert in de woning en deze nadien verhuurt. In dat geval kan er sprake zijn van een constructie zoals bedoeld in artikel 3.17.0.0.2., tweede lid, 2° VCF, waarbij een rechtshandeling wordt gesteld om aanspraak te maken op een belastingvoordeel — met name het verlaagd verkooprecht — terwijl deze handeling strijdig is met de doelstellingen van de regeling die het voordeel verleent.

119. De Vlaamse decreetgever heeft met dit verlaagd tarief uitdrukkelijk beoogd om 'eerste (jonge)' kopers fiscaal te ondersteunen en hen een duwtje in de rug te geven in hun concurrentiepositie tegenover kapitaalkrachtigere investeerders op de vastgoedmarkt.¹⁶⁸ Het is dan ook duidelijk dat het niet de bedoeling kan zijn geweest om deze regeling toegankelijk te maken voor 'investeerders' die het goed slechts tijdelijk bewonen en het vervolgens aanwenden voor verhuurdoeleinden. Dat het verlaagd tarief niet bedoeld is voor investeerders, maar voor kopers die de woning bestemmen tot hoofdverblijfplaats, bevestigt dit uitgangspunt.

120. Tot op heden zijn er geen concrete gevallen bekend of terug te vinden in de rechtspraak of de praktijk, waarin VLABEL heeft geoordeeld dat een korte domiciliëring gevolgd door verhuur aanleiding geeft tot fiscaal misbruik. Daarom wordt in dit hoofdstuk kort toegelicht wat fiscaal misbruik inhoudt in de context van de Vlaamse Codex Fiscaliteit, waarna in het volgende hoofdstuk 'IV. Toepassingen uit de praktijk op de verlaagde registratiebelasting' meer aandacht wordt besteed aan de praktische toepassing ervan. De wettelijke voorwaarden voor het fiscaal misbruik zijn op zich duidelijk geformuleerd in de Vlaamse Codex Fiscaliteit. De essentie van dit onderzoek, dat zich richt op de noodzaak van een verplichte minimumduur tot vestiging van hoofdverblijfplaats als waarborg tegen fiscaal misbruik, draait vooral om de manier waarop VLABEL dit aspect interpreteert en hoe zij het concept van fiscaal misbruik in het kader van het verkooprecht in de praktijk toepast.

130. Het uitblijven van deze concrete gevallen kan mogelijk verklaard worden door het standpunt van VLABEL, waarin wordt benadrukt dat er geen wettelijke minimumduur van hoofdverblijfplaats vereist is om het verlaagd tarief te genieten.¹⁶⁹ Hierdoor is het niet ondenkbaar dat VLABEL minder snel geneigd is op te treden in situaties waarin na een korte periode van bewoning wordt overgegaan tot verhuring van het onroerend goed. De voorwaarden die wél expliciet wettelijk verankerd zijn, geven op zichzelf al (voldoende) aanleiding tot discussies en administratieve beslissingen. Dit zou kunnen verklaren waarom VLABEL haar focus eerder daarop legt.

¹⁶⁸ MvT, *Parl.St.* VI.Parl. 2021-2022, nr. 986/1, 37.

¹⁶⁹ Vlaamse Belastingdienst, SP nr. 14025-2, Vestiging hoofdverblijfplaats als voorwaarde voor het behoud van het abatement, 22 december 2014, <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-belastingdienst/sp-14025-2-vestiging-hoofdverblijfplaats-als-voorwaarde-voor-het-behoud-van-het-abatement>.

140. Toch kan niet worden uitgesloten dat VLABEL in de toekomst alsnog oordeelt dat er sprake is van fiscaal misbruik in dergelijke gevallen, ook al wordt er formeel geen wettelijke minimumduur tot domiciliëring opgelegd. Mogelijk leeft er bij VLABEL nog steeds de opvatting waarbij een effectieve bewoning van minstens zes maanden als 'voldoende lang' wordt beschouwd.¹⁷⁰ Het blijft dan ook een open vraag of VLABEL zou optreden wanneer een koper, die het verlaagd tarief heeft verkregen, de woning reeds na bijvoorbeeld twee weken domicilie te hebben genomen, verhuurt. Deze hypothetische situatie verdient aandacht, omdat ze raakt aan de grens tussen wettelijk aanvaard gedrag en fiscaal misbruik.

¹⁷⁰ IDE M. en CARNEWAL T., 'Termijn voor behoud van hoofdverblijfplaats bij Vlaamse abattement/meeneembaarheid – Administratie acht zes maanden voldoende', *Notariaat* 2011/13, (4) 5.

IV. TOEPASSINGEN UIT DE PRAKTIJK OP DE VERLAAGDE REGISTRATIEBELASTING

141. Dit hoofdstuk gaat dieper in op wat er zich in de praktijk afspeelt. Het beoogt de heersende visie van VLABEL – en bij uitbreiding die van de rechtbanken – te verduidelijken, en brengt de bestaande onzekerheden voor de belastingplichtige in kaart. Het hoofdstuk behandelt niet uitsluitend het fiscaal misbruik *an sich*, maar besteedt tevens aandacht aan gevallen van overmacht. Deze vormen immers een uitzondering op de vaststelling van fiscaal misbruik, want wanneer overmacht succesvol kan worden aangetoond, kan in redelijkheid worden gesteld dat van fiscaal misbruik geen sprake is. Aangezien fiscaal misbruik een intentioneel handelen veronderstelt en overmacht daarentegen een onvoorzienbare en onvermijdbare gebeurtenis betreft, sluit de aanvaarding van overmacht per definitie de aanwezigheid van fiscaal misbruik uit. Voorts kan de belastingplichtige de veronderstelling van fiscaal misbruik weerleggen door niet-fiscale motieven aan te tonen, welke in bepaalde gevallen kunnen voortvloeien uit een situatie van overmacht.

142. Er dient wel opgemerkt te worden dat de grens tussen het succesvol aantonen van overmacht en het zich schuldig maken aan fiscaal misbruik in de praktijk bijzonder dun is, zeker wanneer niet aan alle voorwaarden is voldaan om aanspraak te maken op het verlaagd tarief van 3% (dan wel 2%) registratiebelasting.

IV.1. OVERMACHT

143. Overmacht is een algemeen rechtsbeginsel dat door belastingplichtigen vaak wordt ingeroepen wanneer zich problemen voordoen, in het bijzonder in situaties waarin VLABEL aanleiding ziet om mogelijks fiscaal misbruik te vermoeden. In dergelijke gevallen trachten belastingplichtigen regelmatig aan te tonen dat er sprake is van een situatie van overmacht, teneinde aldus onder de kwalificatie van fiscaal misbruik uit te komen.

144. In principe staat overmacht los van fiscaal misbruik, maar gezien een relevant vonnis verdient het concept 'overmacht' toch de nodige aandacht. In het inmiddels afgeschaft 'klein beschijf' was de belastingplichtige verplicht zich gedurende een bepaalde periode in de woning te domiciliëren. Nadien werd deze voorwaarde niet opgenomen bij de toepassing van het verlaagd tarief van 3% (dan wel 2%) registratiebelasting voor de enige en eigen woning.

Dit vonnis staat in verband met de huidige onzekerheid voor belastingplichtigen die een woning aankopen tegen het verlaagde tarief, deze na een korte periode van domiciliëring willen verhuren, en de vraag of dit als fiscaal misbruik kan worden aangemerkt. In welke mate kan een situatie als overmacht worden aanvaard ter rechtvaardiging van het niet-naleven van fiscale verplichtingen, en hoe wordt deze kwalificatie doorgaans beoordeeld? Het is van belang op te merken dat de fiscale verplichting waarbij de belastingplichtige gedurende een bepaalde termijn in de aangekochte woning gedomicilieerd moest zijn, onder het huidige regime niet langer van toepassing is. Daarom rest VLABEL enkel nog de mogelijkheid om zich te beroepen op de bepaling inzake fiscaal misbruik.

IV.1.1. Rb. Oost-Vlaanderen (afd. Gent) nr. 22/980/A, 22/1809/A d.d 17 september 2024

145. Dat VLABEL overmacht erkent als een algemeen rechtsbeginsel werd reeds bevestigd in een standpunt van VLABEL.¹⁷¹ Daarnaast bestaat er uitgebreide rechtspraak over de toepassing van het overmachtsbegrip in het kader van de registratiebelasting. Uit deze rechtspraak blijkt evenwel dat de rechtbanken niet steeds het standpunt van VLABEL volgen.

146. Het vonnis betreft de situatie waarbij een alleenstaande vrouw bij de aankoop van een woning in 2016 beroep deed op het verlaagde tarief voor een bescheiden woning (zoals destijds bepaald in art. 2.9.4.2.1, § 1 VCF).¹⁷² Tot mei 2018 bedroeg het tarief van de registratiebelasting voor de aankoop van een gezinswoning in het Vlaamse Gewest 10 % van de verkoopprijs van het onroerend goed. Bij aankoop van een bescheiden woning (niet-geïndexeerd kadastraal inkomen max. 745 EUR) werd het tarief verminderd tot 5 % (opgeheven art. 2.9.4.2.1, § 1 VCF). Deze verlaging is gekend als het zogenaamde 'klein beschrijf'. Voor verkoopovereenkomsten gesloten vanaf 1 juni 2018 werd het zogenaamde klein beschrijf volledig vervangen door de gunstregeling voor aankoop van de enige en eigen gezinswoning. Aan het klein beschrijf waren voorwaarden verbonden, met name (i) de kopers moesten ingeschreven zijn op het adres van het onroerend goed binnen drie jaar vanaf de datum van de akte; en (ii) de inschrijving moest gedurende drie jaar behouden worden zonder onderbreking. Indien een van die twee voorwaarden niet werd nageleefd, resulteerde dat in een betaling van aanvullende rechten en een belastingverhoging van 20 %.

147. Ze voldeed aanvankelijk aan de inschrijvingsvoorwaarde, maar moest de woning in 2018 noodgedwongen verkopen door ernstige gezondheidsproblemen en financiële moeilijkheden. VLABEL legde in 2021 een bijkomende aanslag op wegens het niet naleven van de driejarige inschrijving. De vrouw tekende bezwaar aan en beriep zich op overmacht, wat VLABEL afwees.

148. De rechtbank stelt dat ze een redelijke (en geen absolute) benadering hanteert van de onmogelijkheidsvereiste die eigen is aan het begrip 'overmacht'. Daarbij merkt de rechtbank op dat een redelijke en menselijke invulling van de onmogelijkheid tot uitvoering van een verbintenis bovendien de regel is in Boek 5 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek (art. 5.99 en 5.226 BW).¹⁷³

149. De rechtbank oordeelt dat een belastingplichtige zich op overmacht kan beroepen wanneer de onmogelijkheid om zijn verbintenis na te komen hem niet kan worden toegerekend en het gevolg is van omstandigheden buiten zijn wil. Wel moet deze aantonen dat zij alle redelijke stappen heeft ondernomen die een voorzichtig en redelijk persoon in gelijkaardige omstandigheden zou hebben genomen om de schending van de voorwaarden te vermijden. De rechtbank onderstreept dat de handelingsvrijheid van een belastingplichtige moet worden gerespecteerd, zolang deze handelt binnen de grenzen van een normaal en zorgvuldig patrimoniumbeheer.¹⁷⁴ Daarbij is het

¹⁷¹ VLABEL, SP nr. 14013 en nr. 14019, Klein beschrijf – Verplichting energetische renovatie/sloop/heropbouw - Relatiebreuk als overmacht, 22 oktober 2024, <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-belastingdienst/sp-14013en14019>.

¹⁷² BREUVAL S., 'Noot onder Rb. Oost-Vlaanderen (afd. Gent) (burg.) (6e k.) 17 september 2024', *Fisc.Koer.* 2024/15, 381 en <http://www.monkey.be/> (28 oktober 2024), noot BREUVAL, S.

¹⁷³ BREUVAL S., 'Vrouw Justitia toont haar menselijk gelaat en hanteert soepele interpretatie van het begrip overmacht bij discussie over behoud van het verlaagd verkooprecht voor een bescheiden woning', *Fisc.Koer.* 2024/15, (381) 384.

¹⁷⁴ BREUVAL S., 'Vrouw Justitia toont haar menselijk gelaat en hanteert soepele interpretatie van het begrip overmacht bij discussie over behoud van het verlaagd verkooprecht voor een bescheiden woning', *Fisc.Koer.* 2024/15, (381) 382.

onvoorzienbare en onvermijdbare karakter van de situatie essentieel om te bepalen of de gebeurtenis al dan niet aan de belastingplichtige kan worden toegerekend.

150. In dit vonnis stelt de rechter vast dat de belastingplichtige via objectieve bewijsstukken aantoont dat zij op het moment van aankoop over voldoende financiële middelen beschikte, en dat pas kort nadien ernstige gezondheidsproblemen optraden die leidden tot onverwachte financiële moeilijkheden. Gelet op deze onvoorziene omstandigheden buiten haar wil, besluit de rechtbank dat aan de voorwaarden voor overmacht is voldaan. Bijgevolg beveelt zij de volledige kwijtschelding van de aanvullende registratiebelasting en de belastingverhoging.

151. Er dient te worden opgemerkt dat, in tegenstelling tot het huidige regime, het voormalige 'klein beschrijf' wél een verplichte minimumduur van inschrijving op het adres van de aangekochte woning voorschreef.¹⁷⁵ In dergelijke gevallen hoefde een beoordeling van fiscaal misbruik zelfs niet aan de orde te zijn: bij niet-naleving van deze verplichting waren automatisch aanvullende registratierechten verschuldigd. Uit de rechtspraak blijkt echter dat belastingplichtigen in zulke situaties met succes overmacht konden invoeren.¹⁷⁶

152. In het licht van de huidige onzekerheid over de vraag of een belastingplichtige fiscaal misbruik pleegt wanneer hij in 2025 een woning aankoopt aan het verlaagd tarief van 2% registratiebelasting en deze, na een korte periode van domiciliering verhuurt, kan worden geargumenteed dat — indien overmacht aantoonbaar is — deze vraag ontkennend beantwoord moet worden.

153. Hoewel er geen verplichte minimumduur meer geldt voor de vestiging van de hoofdverblijfplaats, is het mijns inziens misplaatst om te veronderstellen dat de belastingplichtige daardoor volledig vrij kan handelen. Een zeer kortstondige domiciliering, gevolgd door het verhuren van de (gezins)woning, kan immers indruisen tegen de bedoeling van de wetgever en aanleiding geven voor VLABEL om fiscaal misbruik aan te nemen. Daarom is het belangrijk om in deze context het begrip 'overmacht' niet zomaar terzijde te schuiven, want het kan wel eens van belang zijn indien de fiscus meent dat er misbruik in het spel is.

154. Buiten de gevallen van overmacht doet de belastingplichtige die een dergelijke aanpak hanteert er bovendien goed aan zich tijdig te wapenen met sterke, onderbouwde niet-fiscale motieven. Daarentegen zou het de decreetgever ten goede komen om een wettelijke bepaling in te voeren die een verplichte minimumduur voor de vestiging van de hoofdverblijfplaats vastlegt. Dit zou bijdragen aan meer helderheid in het fiscale kader van de registratiebelasting en een einde maken aan de huidige speculaties en onzekerheden.

IV.2. VERHINDERD BEZIT

155. Om aanspraak te kunnen maken op het verlaagde tarief van 3%, of sinds de meest recente hervorming zelfs 2%, mag er geen sprake zijn van 'verhinderd' bezit.¹⁷⁷ Dat blijkt in de praktijk echter minder eenvoudig dan het op het eerste gezicht lijkt. Er zijn immers situaties waarin de belastingplichtige ogenschijnlijk aan alle voorwaarden voldoet, maar waarbij VLABEL mogelijks toch

¹⁷⁵ Voor meer informatie zie supra, randnr. 84 e.v.

¹⁷⁶ Rb. Oost-Vlaanderen (afd. Gent) nr. 22/980/A, 22/1809/A.

¹⁷⁷ Artikel 2.9.4.2.11., §2, 1° VCF.

oordeelt dat er sprake is van fiscaal misbruik. Het aantrekkelijke fiscale voordeel van het verlaagd tarief zet kandidaat-kopers af en toe aan tot creatieve (rechts)handelingen.

156. De laatste tijd rijzen er vragen omtrent de mogelijkheid voor VLABEL om het instrument van het fiscaal misbruik in te roepen in situaties waarin een kandidaat-koper zich, om louter fiscale motieven, op korte termijn en op duidelijke wijze ontdoet (al dan niet gedeeltelijk) van zijn verhinderd bezit, met als doel in aanmerking te komen voor het verlaagd tarief bij de aankoop van een nieuwe woning.¹⁷⁸ De kern van de discussie betreft de vraag of dergelijke handelingen kunnen worden gekwalificeerd als zogenaamde 'inbound'-verrichtingen¹⁷⁹, dit wil zeggen: transacties die uitsluitend worden gesteld met de bedoeling zich kunstmatig binnen het toepassingsgebied van een fiscaal gunstregime — in casu het verlaagd tarief — te positioneren, teneinde te ontsnappen aan het algemeen tarief van 12%.

Gelet op de aanzienlijke budgettaire impact die dit soort werkwijzen met zich meebrengt, is het niet ondenkbaar dat VLABEL hier streng op toeziet en zich hierover niet gunstig uitspreekt. Om die reden is het van belang na te gaan welke visie VLABEL hierover reeds heeft ontwikkeld. Ter illustratie worden hieronder enkele voorafgaande beslissingen besproken.

IV.2.1. Voorafgaande beslissing nr. 24109¹⁸⁰

157. In een recente voorafgaande beslissing betreft het een koppel dat een nieuwe woning wil aankopen voor een prijs van 750.000 euro. Op het moment van de aanvraag van de voorafgaande beslissing zijn zij nog eigenaar van een andere woning. Omdat er geen noodzaak of wens is om die woning te verkopen en het koppel ze bovendien wil behouden als investering voor hun twee minderjarige kinderen, beslissen ze om deze woning in volle eigendom aan hun kinderen te schenken. Er wordt geen vruchtgebruik voorbehouden, omdat de ouders uitdrukkelijk willen dat de kinderen de huurinkomsten gebruiken om zelf een vermogen op te bouwen. Bij het bereiken van hun meerderjarigheid kunnen de kinderen dan onderling beslissen wie eventueel de woning zal overnemen.

Door deze schenking vóór het ondertekenen van de nieuwe aankoopakte uit te voeren, trachten de ouders zich te ontdoen van het 'verhinderd bezit' en zo het verlaagd tarief van 2% registratiebelasting te bekomen.

158. VLABEL benadrukt wederom dat de decreetgever door middel van een verlaagd tarief een duwtje in de rug wilde geven aan kopers die hun enige woning kopen, zoals eveneens blijkt uit de memorie van toelichting bij het Programmadecreet van 23 december 2021.¹⁸¹ Zo wordt er in de memorie gesteld dat het verlaagd tarief "wordt ingevoerd als stimulans voor (jonge) kandidaat-

¹⁷⁸ SPRUYT E., 'Het Vlaams 3 %-verkooprecht bij aankoop van de enige eigen woning- eerste rulings inzake fiscaal misbruik', *Registratierechten* 2022/4, (5) 6.

¹⁷⁹ Binnen het leerstuk van het fiscaal misbruik spreekt men enerzijds over de "outbound"-verrichtingen, waarbij de belastingplichtige zich in strijd met de doelstelling van een wetbepaling wil ontkomen aan een bepaalde heffing. Dit door middel van zich buiten het toepassingsgebied te plaatsen. Anderzijds spreekt men over "inbound"-verrichtingen, waarbij de belastingplichtige eveneens in strijd met de doelstelling van de wetbepaling tracht binnen te dringen in één of ander fiscaal gunst- of vrijstellingsregime; cf. art. 3.17.0.0.2, lid 2 VCF.

¹⁸⁰ VLABEL VOORAFGAANDE BESLISSING, nr. 24109, Schenking van het verhinderend onroerend bezit alvorens nieuwe aankoop, <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-belastingdienst/vb24109>.

¹⁸¹ MvT, *Parl.St.* VI.Parl. 2021-2022, 986/1, 37.

kopers om een enige eigen woning te kunnen verwerven".¹⁸² Het verlaagd tarief is duidelijk niet van toepassing voor investeerders, zijnde kopers van een niet-enige woning.¹⁸³ In dat geval geldt het algemeen tarief van 12% registratiebelasting.

159. Zo stelt het decreet het volgende: *"Hiertegenover wordt het algemeen tarief van het verkooprecht verhoogd van 10% naar 12%. Deze verhoging zal gelden voor de aankoop van de niet-enige woning (zoals een tweede of derde woning), bouwgrond en niet-residentieel vastgoed.*

*Deze wijziging beoogt de oververhitting van de woonmarkt tegen te gaan. Door de lage rente is het zeer interessant voor investeerders om te beleggen in onroerend goed. Zij komen in directe concurrentie met de eerste (jonge) kopers, die, omwille van het prijsopdrijvend effect van vraag en aanbod, hierdoor uit de boot vallen. Er wordt nu getracht door enerzijds het tarief te verlagen voor de enige woning en anderzijds het tarief te verhogen voor de tweede, derde enzovoort woning, de kloof tussen eerste (jonge) kopers en investeerders te verkleinen."*¹⁸⁴

160. In dit geval zijn de aanvragers reeds eigenaar van een woning en indien er geen vervreemding (lees: schenking) zou plaatsvinden van deze woning voor de aankoop van de nieuwe woning, zouden de aanvragers bij gebreke aan vervreemding het 12% tarief verschuldigd zijn. Zodoende levert de voorafgaande schenking van de volle eigendom van de gezinswoning de aanvragers een aanzienlijk fiscaal voordeel op.

161. Volgens VLABEL blijkt uit de parlementaire voorbereiding dat dergelijke situaties niet binnen de intentie van de decreetgever vallen. Het verlaagd tarief is niet bedoeld voor investeerders, maar voor eerste (jonge) kopers. Door de schenking voorafgaand aan de aankoop te organiseren, plaatsen de aanvragers zich op kunstmatige wijze in de doelgroep die men fiscaal wil ondersteunen.¹⁸⁵

162. VLABEL besluit dan ook dat er sprake is van fiscaal misbruik in de zin van artikel 3.17.0.0.2. VCF, onder meer omdat er geen redelijke tijd verstreken is tussen de schenking en de aankoop. Dit wijst op een eenheid van opzet. De niet-fiscale motieven wegen volgens VLABEL bovendien niet op tegen het fiscale voordeel, onder meer om volgende redenen:

- De kinderen zijn minderjarig, wat betekent dat het beheer van hun goederen nog door de ouders wordt waargenomen (eventueel onder toezicht van de rechtbank);
- De ouders genieten van het wettelijk genotsrecht, waardoor de huurinkomsten in feite aan hen toevallen;
- De kinderen groeien op in zowel de geschonken als de nieuw aangekochte woning.

Om die redenen zal VLABEL geen rekening houden met de voorafgaande schenking, en zal op de aankoop van de nieuwe woning het algemene tarief van 12% in plaats van het verlaagde tarief van 2% worden toegepast.

¹⁸² Ontwerp van programmadecreet van 8 november 2024 bij de begroting 2025, 121 (2024-2025) – Nr. 1, 19.

¹⁸³ MvT, *Parl.St.* VI.Parl. 2021-2022, 986/1, 37 – 38.

¹⁸⁴ MvT, *Parl.St.* VI.Parl. 2021-2022, 986/1, 37 – 38.

¹⁸⁵ X., 'Voorafgaande beslissing Vlabel – Schenking van blote eigendom kort vóór de aankoop enige woning blijft problematisch voor 3 %-tarief – Wel fiscaal misbruik', *Registratierechten* 2024/4, 38; VLABEL STANDPUNT nr. 24030 van 20 augustus 2024, Schenking vakantiewoning gevolgd door aankoop woning aan tarief enige eigen woning, <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-belastingdienst/vb24030>.

163. Er dient te worden opgemerkt dat VLABEL in zijn beslissing twee noties hanteert die niet terug te vinden zijn in de wettekst van artikel 3.17.0.0.2. zelf.¹⁸⁶ Het gaat enerzijds om "het zich op kunstmatige manier in een situatie plaatsen" en anderzijds om de "eenheid van opzet".

164. Een toenadering bij deze 'kunstmatige' constructie vindt men tevens terug in de federale algemene circulaire nr. 4/2012 van 4 mei 2012. De circulaire benadrukt dat er sprake is van een "volstrekt kunstmatige constructie" wanneer de verrichting niét de economische doelstellingen onderliggend aan de fiscale wetgeving nastreeft of geen verband houdt met de economische werkelijkheid, of niet aan commerciële of financiële marktvoorwaarden plaatsvindt.¹⁸⁷ Een kunstmatige constructie is bijgevolg bedoeld om een belastingvoordeel te verkrijgen of de verschuldigde belasting te ontwijken.

165. Dat het principe van "eenheid van opzet" een rol speelt bij de beoordeling van dossiers, blijkt reeds uit de Vlaamse Omzendbrief nr. 2015/1 van 16 februari 2015. Daaruit volgt dat VLABEL niet alleen formeel naar de situatie kijkt, maar ook rekening houdt met de werkelijke bedoeling van de belastingplichtige en de onderlinge samenhang van de handelingen. "Eenheid van opzet", waarbij meerdere rechtshandelingen samen één fiscaal doel nastreven, wordt daardoor mee in aanmerking genomen bij VLABEL's beoordeling.

IV.2.3. Voorafgaande beslissing nr. 23055¹⁸⁸

166. Een ongehuwd koppel wenst samen een woning aan te kopen en daarbij gebruik te maken van het verlaagd tarief van 3% registratiebelasting. Het koppel is echter reeds gezamenlijk eigenaar van een bouwgrond, in de volgende verhouding: de heer X bezit 1%, terwijl mevrouw Y 99% in eigendom heeft. Zodoende bezitten ze samen de geheelheid van de bouwgrond in volle eigendom, hetgeen kwalificeert als 'verhinderd bezit' in de zin van de regelgeving.

167. Om minstens de heer X toe te laten de nieuwe woning aan te kopen aan het verlaagd tarief, is het zijn intentie om voorafgaand aan de aankoop, zijn aandeel van 1% in de bouwgrond over te dragen aan mevrouw Y. Op die manier zou mevrouw Y de enige eigenaar van de bouwgrond worden en zou het 'verhinderd bezit' zich uitsluitend nog in haar hoofde situeren.

168. Zoals ook het geval is in de hierboven besproken voorafgaande beslissing, verwijst VLABEL in haar beoordeling uitvoerig naar de memorie van toelichting bij het decreet van 23 december 2021. Op basis daarvan concludeert zij dat de voorgestelde handeling niet strookt met de intentie van de Vlaamse decreetgever. Er wordt nogmaals benadrukt dat het verlaagd tarief bedoeld is als stimulans voor eerste (en enige) kopers, en niet voor investeerders, te weten kopers van een tweede, derde...woning.

VLABEL stelt dat de heer X, door de voorafgaande overdracht, zich op een kunstmatige wijze in de situatie van de door de decreetgever bedoelde doelgroep plaatst. Hierdoor geniet de heer X een

¹⁸⁶ SPRUYT E., 'Het Vlaams 3 %-verkooprecht bij aankoop van de enige eigen woning- eerste rulings inzake fiscaal misbruik', *Registratierechten* 2022/4, (5) 9.

¹⁸⁷ Ontwerp van Programmawet, KAMER, 24 februari 2012, 2081/001, 114.

¹⁸⁸ VLABEL VOORAFGAANDE BESLISSING nr. 23055, Aankoop aan 3% tarief - verkoop van het voorafgaand bezit - fiscaal misbruik, <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-belastingdienst/vb23055>.

aanzienlijk fiscaal voordeel. Voorts wijst VLABEL erop dat de aanvragers geen niet-fiscale motieven voor de rechtshandelingen voorleggen.

169. Om deze reden besluit VLABEL dat de opeenvolgende verrichtingen fiscaal misbruik uitmaken in de zin van art. 3.17.0.0.2 VCF, aangezien er geen redelijke termijn zal verstreken zijn tussen de overdracht van het 1%-deel in de bouwgrond door de heer X en de nieuwe aankoop, en er derhalve sprake is van eenheid van opzet.

170. Dit impliceert dat met de voorafgaande overdracht van het 1%-deel in de bouwgrond geen rekening zal worden gehouden en op de aankoop van de nieuwe koopwoning het verkooptarief van 12% in plaats van 3% zal worden geheven op het aangekochte deel van de heer X.

IV.2.4. Voorafgaande beslissing nr. 23071¹⁸⁹

171. Een gehuwd koppel, de heer X en mevrouw Y, zijn samen eigenaar en bewoner van een appartement gelegen op de eerste verdieping van een appartementsgebouw. De 84-jarige moeder van mevrouw Y is hulpbehoevend, en mevrouw Y, als enig kind, vervult reeds sinds 2019 de rol van mantelzorger voor haar moeder. Aan niet-fiscale motieven ontbreekt het in deze aanvraag niet: deze geven aan dat de moeder, ten gevolge van ziekte, inmiddels gebruik maakt van een rollator. Hoewel zij beschikt over een personenalarm (knop), benadrukt het koppel dat de afstand tussen de woonplaatsen van moeder en dochter niet vanzelfsprekend te overbruggen is. De moeder kan vrijwel niet meer zelfstandig buitenshuis komen en dreigt sociaal geïsoleerd te geraken. Anderzijds wenst zij niet in een woonzorgcentrum te worden opgenomen.

172. Mevrouw Y wenst haar moeder te kunnen verzorgen en dicht bij zich te hebben. Deze wens kan onverwacht worden gerealiseerd, aangezien het appartement op het gelijkvloers van hetzelfde gebouw waarin mevrouw Y en de heer X wonen, te koop wordt aangeboden. Het echtpaar overweegt dan ook om dit appartement aan te kopen, bij voorkeur onder toepassing van het verlaagd tarief van 3% registratiebelasting. De ligging is bovendien praktisch, aangezien het appartement beschikt over een tuintje, wat ideaal is voor hun kleine hond.

173. Het appartement op de eerste verdieping vormt echter een belemmering, aangezien het kwalificeert als 'verhinderd' bezit. Om dit probleem op te lossen, werken mevrouw Y en de heer X het volgende plan uit: voorafgaand aan de aankoop van het appartement op het gelijkvloers zullen zij het vruchtgebruik van hun huidige appartement schenken aan de 84-jarige moeder. Hierdoor wordt enerzijds de moeder verzekerd van levenslange woonzekerheid en beschikken zijzelf enkel nog over de blote eigendom, waardoor het 'verhinderd' bezit verdwijnt.

174. Na een wederom lange en op wetshistorische gronden gebaseerde inleiding, waarin wordt benadrukt dat het verlaagd tarief van 3% uitsluitend is voorbehouden voor de aankoop van de 'enige' eigen woning van de kopers, komt VLABEL tot zijn beslissing. Ook in deze zaak oordeelt VLABEL dat de belastingplichtigen zich door middel van de voorafgaande schenking van het vruchtgebruik op kunstmatige wijze in de situatie trachten te plaatsen van de doelgroep die de decreetgever voor ogen had.

¹⁸⁹ VLABEL VOORAFGAANDE BESLISSING nr. 23071, Aankoop 3% tarief - schenking vruchtgebruik voorafgaand bezit - fiscaal misbruik, <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-belastingdienst/vb23071>.

175. Daarnaast merkt VLABEL op dat, gelet op de leeftijd van 84 jaar van de moeder, het niet onwaarschijnlijk is dat het appartement binnen afzienbare tijd, en buiten de erfopvolging om, zal terugkeren in het vermogen van de echtgenoten X en Y. Ter ondersteuning van dit standpunt verwijst VLABEL naar de gemiddelde levensverwachting voor vrouwen, die 83,3 jaar bedraagt.

176. In tegenstelling tot het voorgaande voorbeeld, hebben de rulingaanvragers in deze zaak wel enkele beperkte niet-fiscale motieven naar voren gebracht. VLABEL gaat hier dan ook op in bij het nemen van zijn beslissing. Kort samengevat stelt VLABEL dat deze niet-fiscale motieven onvoldoende gewicht in de schaal leggen tegenover de fiscale beweegredenen. Volgens VLABEL kan de mantelzorg immers op andere manieren worden georganiseerd, zonder dat hiervoor een overdracht van zakelijke rechten, zoals het vruchtgebruik, noodzakelijk is. De voorgestelde aanpak lijkt volgens VLABEL dan ook eerder ingegeven vanuit de bedoeling om onder het 3%-tarief te vallen dan dat deze noodzakelijk is om de mantelzorg te kunnen verlenen.

177. Het is dan ook weinig verrassend dat VLABEL uiteindelijk oordeelt dat de opeenvolgende handelingen fiscaal misbruik vormen in de zin van artikel 3.17.0.0.2. VCF. Aangezien er geen redelijke termijn verstreken zal zijn tussen de schenking van het vruchtgebruik en de aankoop van de nieuwe woning, kan immers eenheid van opzet worden aangenomen. Net zoals in de eerdere voorbeelden, zal bijgevolg ook in dit geval het verkooprecht aan het algemene tarief van 12% en niet het verlaagde tarief van 3% worden geheven op de aankoop van het gelijkvloers appartement.

IV.2.5. Voorafgaande beslissing nr. 23087¹⁹⁰

178. Tot slot eindigen we met een positieve noot, want in deze voorafgaande beslissing waren de belastingplichtigen wél succesvol. Een gehuwd koppel, X en Y, had in 2004 een perceel bouwgrond aangekocht waarop zij hun huidige gezinswoning (A) hebben gebouwd. Reeds in 2002 hadden zij een studio (B) verworven die zij gebruikten als tweede verblijf. Intussen hebben zij een aankoop-verkoopbelofte ondertekend voor een andere woning, die zij zullen betrekken als nieuwe gezinswoning (C). Deze keuze voor een belofte in plaats van een onmiddellijke overdracht werd ingegeven door de verkopers van woning (C), die pas later hun nieuwe woning konden betrekken.

179. De gezinswoning (A) van X en Y staat momenteel te koop en de opbrengst daarvan zal dienen om de aankoop van de nieuwe woning (C) gedeeltelijk te financieren. In hun rulingaanvraag richtten zij zich evenwel specifiek op de studio (B). Zij gaven aan dat zij van plan waren de studio vóór de ondertekening van de notariële akte van woning (C) te verkopen aan hun eigen vennootschap Z, waarvan zij de enige aandeelhouders zijn. Ook de opbrengst van deze verkoop zal worden gebruikt om de aankoopprijs van de nieuwe gezinswoning (C) te financieren.

Op de datum van de aankoopakte zullen X en Y aldus geen andere woning meer in eigendom hebben, wat volgens hen recht geeft op de toepassing van het verlaagd tarief van 3% registratiebelasting.

180. De belastingplichtigen benadrukten bovendien dat hun werkwijze niet uitsluitend door fiscale motieven werd ingegeven. Zo argumenteerden zij dat de verkoop van de studio (B) hen in staat stelde om hun financieringsbehoefte aanzienlijk te beperken, hetgeen bijzonder relevant was in het licht van de hoge rentetarieven op dat moment. Ook wezen zij op de onzekerheid of de bank wel

¹⁹⁰ VLABEL VOORAFGAANDE BESLISSING nr. 23087, Aankoop aan 3%-tarief - Verkoop verhinderend onroerend bezit aan eigen vennootschap, <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-belastingdienst/vb23087>.

bereid zou zijn om een nog hoger kredietbedrag toe te kennen, gelet op de reeds aanzienlijke lening die noodzakelijk was voor de aankoop van hun nieuwe gezinswoning (C).

181. VLABEL erkende in deze zaak het belang van de aangevoerde niet-fiscale motieven en besloot om deze geplande opeenvolgende verrichtingen niet aan te merken als fiscaal misbruik in de zin van artikel 3.17.0.0.2. VCF.

IV.3. CONCLUSIE

182. Uit de hierboven besproken voorafgaande beslissingen blijkt dat VLABEL niet lichtzinnig omspringt met dergelijke 'planningen' waarbij men beoogt het verlaagd tarief van 3% (dan wel 2%) toe te passen. Telkens opnieuw verwijst zij naar de bedoeling van de decreetgever en naar het principe dat er een "redelijke termijn" moet verstrijken tussen de gestelde rechtshandeling en de aankoop van de nieuwe woning waarop de belastingplichtige het verlaagd tarief van 3% wenst toe te passen. In de afwezigheid van een dergelijke termijn vermoedt VLABEL eenheid van opzet en beschouwt zij het fiscale voordeel als het doorslaggevende motief.

183. Opmerkelijk is echter dat nergens concrete criteria worden vastgelegd omtrent wat als een "redelijke termijn" moet worden beschouwd. Dit laat VLABEL toe om nagenoeg elke situatie waarin een rechtshandeling kort voorafgaat aan de aankoop, onder verwijzing naar het ontbreken van een redelijke termijn, als fiscaal misbruik te kwalificeren. Het concept van fiscaal misbruik is op zichzelf al weinig zwart-wit en het gebrek aan precisie in VLABEL's motivering draagt niet bij tot de rechtszekerheid. Indien VLABEL in de toekomst een omgekeerde redenering hanteert — waarbij wordt gesteld dat er geen 'redelijke termijn' is verstreken tussen de vestiging van de hoofdverblijfplaats en het moment waarop de koper de woning te huur stelt — beschikt de administratie over een bijzonder sterk argument. In de afwezigheid van een overtuigend niet-fiscaal motief lijkt het verdedigingsvermogen van de belastingplichtige in dat geval beperkt.

184. Daarnaast geldt dat een koper die dergelijke planningen overweegt, zich bij voorkeur wapent met sterke niet-fiscale motieven. Evenwel blijkt uit de praktijk dat ook het aanvoeren van niet-fiscale motieven niet steeds volstaat om VLABEL te overtuigen.¹⁹¹ Tot op heden loopt een dergelijke voorafgaande beslissing vrijwel steeds uit op een negatief advies.¹⁹²

185. De vraag rijst bijgevolg welk element doorslaggevend is in VLABEL's beoordeling: is het de interpretatie van de bedoeling van de decreetgever of is het het ontbreken van een "redelijke termijn" tussen de rechtshandelingen? Indien de bedoeling van de decreetgever centraal staat, ware het aangewezen expliciet te verankeren dat het verlaagd tarief geldt voor kandidaat-kopers om een enige eigen woning te kunnen verwerven en níét voor investeerders (zijnde kopers van een niet-enige woning). Anderzijds zou duidelijkheid moeten worden gecreëerd over wat concreet onder een "redelijke termijn" dient te worden verstaan.

186. Samenvattend wekken de voorafgaande beslissingen de indruk dat het nagenoeg onmogelijk is om een positief advies van VLABEL te bekomen in situaties waarin men in combinatie met

¹⁹¹ SPRUYT E., 'Het Vlaams 3 %-verkooprecht bij aankoop van de enige eigen woning- eerste rulings inzake fiscaal misbruik', *Registratierechten* 2022/4, (5) 7.

¹⁹² SPRUYT E., '[Voorafgaande beslissingen] Recente Vlabel-rulings inzake het verlaagd verkooprecht 3%', *Registratierechten* 2024/2, (6) 6.

voorafgaande rechtshandelingen beroep probeert te doen op het verlaagd tarief. VLABEL beschikt over een ruime marge om onder verwijzing naar steeds dezelfde motieven – het ontbreken van voldoende zwaarwegende niet-fiscale motieven, het ontbreken van een redelijke termijn, en de strijdigheid met de doelstelling van de decreetgever – fiscaal misbruik aan te nemen.

187. Opvallend is bovendien dat in de voorafgaande beslissing nr. 23087, waarin VLABEL wél een positief advies verleende, de motivering opvallend summier blijft. Ook hier wordt nauwelijks helder uiteengezet waarom er in dat specifieke geval geen fiscaal misbruik werd vastgesteld. Mijns inziens werd de positieve beoordeling in dat geval ingegeven door het feit dat het om een daadwerkelijke verkoop van het verhinderd bezit ging. VLABEL lijkt dergelijke situaties minder problematisch te achten, terwijl situaties waarin men zich voorafgaand aan de aankoop ontdoet van zijn verhinderend bezit, bijvoorbeeld door ervoor te zorgen dat men op dat moment enkel nog een onverdeeld aandeel in een andere woning heeft of enkel het vruchtgebruik behoudt, meer argwaan oproepen.¹⁹³

188. Tot slot moet er worden teruggekoppeld naar de problematiek rond het ontbreken van een verplichte minimumduur voor de vestiging van de hoofdverblijfplaats. Op welke manier raakt dit de koper die een woning aankoopt aan het verlaagd tarief, maar na een korte periode van domiciliëring beslist om de woning te verhuren? Welnu, uit de voorafgaande beslissingen blijkt dat de bedoeling van de Vlaamse decreetgever voor VLABEL van groot belang is. De decreetgever had immers nooit de intentie om 'investeerders' het verlaagd tarief toe te kennen. Vanuit dat oogpunt zou de belastingplichtige die de woning na korte tijd verhuurt, kunnen worden beschouwd als een investeerder, waarbij fiscaal misbruik op de loer ligt. Toch lijkt enige nuance aangewezen. VLABEL verduidelijkt zelf dat zij onder 'investeerders' verstaan, namelijk: kopers van een niet-enige woning. In dit geval gaat het echter wel degelijk om een aankoop van een enige woning, die pas nadien verhuurd wordt. Het is dan ook afwachten hoe VLABEL hiermee in de toekomst zal omgaan.

¹⁹³ SPRUYT E., 'Het Vlaams 3 %-verkooprecht bij aankoop van de enige eigen woning- eerste rulings inzake fiscaal misbruik', *Registratierechten* 2022/4, (5) 6.

V. VERGELIJKING MET HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST EN WALLONIË

189. Dit hoofdstuk onderzoekt in hoeverre het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een gelijkaardige regeling bestaat. In het bijzonder wordt nagegaan of deze gewesten een bepaling hanteren die een verplichte minimale duur van hoofdverblijfplaats voorschrijft. Daarbij worden de toepasselijke voorwaarden geanalyseerd en enkele relevante aandachtspunten toegelicht. Tevens wordt beoordeeld of het beleid in deze gewesten op bepaalde vlakken doeltreffender is en in hoeverre Vlaanderen hieruit mogelijke lessen kan trekken. Het uiteindelijke doel is om na te gaan of de aanpak in Wallonië en Brussel inspiratie kan bieden voor een toekomstige hervorming van het Vlaamse systeem.

V.1. HET VERLAAGD TARIEF REGISTRATIEBELASTING IN WALLONIË

190. In Wallonië wordt het verkooprecht geregeld in de *Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe*.¹⁹⁴ Artikel 44bis werd per decreet van 5 december 2024 gewijzigd, waarna het gewijzigde artikel in werking trad op 1 januari 2025.¹⁹⁵ Het artikel luidt als volgt:

"§1er. Le droit fixé à l'article 44 est réduit à 3 p.c. en cas d'acquisition à titre onéreux, par une ou plusieurs personnes physiques, de la totalité en pleine propriété d'un immeuble affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation en vue d'y établir leur résidence principale. Ce taux s'applique également:

1° en cas d'acquisition d'un terrain à bâtir ou d'une habitation en construction ou sur plan;

2° en cas de cession d'une part indivise en pleine propriété par une personne physique dans un immeuble visé au présent alinéa à une ou plusieurs personnes physiques pour autant que cette cession reconstitue la totalité de la pleine propriété de l'immeuble.

Pour l'application du présent article, est considérée comme résidence principale, sauf preuve contraire, l'adresse à laquelle les acquéreurs sont inscrits dans le registre de la population ou le registre des étrangers. La date d'inscription dans ce registre vaut comme date d'établissement de la résidence principale.

Pour l'application du présent article, est également considéré comme terrain à bâtir, le terrain sur lequel est érigé une construction que l'acquéreur prévoit de démolir pour y reconstruire sa résidence principale.

§ 2. L'octroi du taux visé au paragraphe 1er est subordonné aux conditions suivantes :

1° l'acquéreur ne peut, à la date du document donnant lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel, posséder la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation ; s'il y a plusieurs acquéreurs, ils ne peuvent posséder conjointement à la date précitée la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation.

¹⁹⁴ Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe (Wallonië), BS 30 november 1939.

¹⁹⁵ Decreet 5 december 2024 tot hervorming van de Waalse fiscaliteit en tot invoering van een verlaagd tarief van de registratierechten voor de aankoop van een enige eigen woning en van een algemene vermindering van de successierechten, BS 13 december 2024.

En cas d'acquisition par plusieurs acquéreurs, le fait qu'un ou plusieurs d'entre eux possèdent à la date précitée la totalité en pleine propriété d'un immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation ne fait pas obstacle à l'octroi du tarif réduit à concurrence des parts acquises par les autres acquéreurs;

2° chacun des acquéreurs s'engage à établir sa résidence principale à l'endroit de l'immeuble acquis:

a) s'il s'agit d'une habitation existante, dans les trois ans à compter:

(1) soit de la date de l'enregistrement du document visé au 1°, lorsque ce document est présenté à l'enregistrement dans le délai prévu à cet effet;

(2) soit de la date limite pour la présentation à l'enregistrement, lorsque ce document est présenté à l'enregistrement après l'expiration du délai prévu à cet effet;

b) s'il s'agit d'un terrain à bâtir ou d'une habitation en construction ou sur plan, dans les cinq ans à compter de la date prévue au a);

3° chacun des acquéreurs s'engage à conserver sa résidence principale dans l'immeuble acquis durant une période minimale ininterrompue de trois ans à compter de la date d'établissement de leur résidence principale dans l'immeuble pour lequel le taux visé au paragraphe 1er a été obtenu;

4° l'acte, le pied de l'acte ou un écrit joint à cet acte et signé par les acquéreurs mentionne expressément que ceux-ci demandent l'application de la présente disposition, qu'ils remplissent les conditions visées au présent paragraphe et, le cas échéant, qu'ils s'engagent à céder à titre onéreux ou à titre gratuit la totalité en pleine propriété du ou des autres immeubles destinés en tout ou en partie à l'habitation déjà possédés au plus tard dans les trois ans à compter de la date du document visé au 1°.

En cas d'omission des mentions citées à l'alinéa 1er, 4°, les droits visés à l'article 44 sont payés, sauf restitution, le cas échéant, conformément à ce qui est prévu à l'article 209, alinéa 1er, 9°.

§ 3. Par dérogation au paragraphe 2, alinéa 1er, 1°, il n'est pas tenu compte du ou des autres immeubles destinés en tout ou en partie à l'habitation déjà possédés si l'acquéreur cède à titre onéreux ou à titre gratuit la totalité en pleine propriété de ces immeubles au plus tard dans les trois ans à compter de la date du document visé au paragraphe 2, 1°.

§ 4. Le bénéfice du taux visé au paragraphe 1er est uniquement maintenu si l'acquéreur est inscrit dans le registre de la population ou le registre des étrangers à l'adresse du bien acquis dans le délai prévu au paragraphe 2, alinéa 1er, 2°. L'inscription est maintenue pendant une durée minimale ininterrompue de trois ans.

§ 5. Chacun des acquéreurs qui n'a pas respecté les conditions visées par la présente disposition est tenu à concurrence de sa part au paiement des droits complémentaires correspondant à la différence entre le droit visé à l'article 44 et celui visé au paragraphe 1er, majorés de l'intérêt légal au taux fixé

en matière civile exigible à compter de l'enregistrement du document visé au paragraphe 2, alinéa 1er, 1^o.

Toutefois, le taux visé au paragraphe 1er reste acquis si le défaut d'exécution des conditions visées à l'alinéa 1er est la conséquence d'une force majeure ou d'une raison impérieuse de nature familiale, médicale, professionnelle ou sociale."

Zodoende stelt dit artikel dat elke koper zijn hoofdverblijfplaats in het verworven gebouw dient te behouden gedurende een ononderbroken periode van drie jaar te rekenen vanaf de datum waarop hij zijn hoofdverblijfplaats vestigt in het onroerend goed waarvoor het verlaagde tarief van 3% registratiebelasting is verkregen. De Waalse decreetgever volgde niet alleen het federale standpunt, dat een officiële minimumduur van zes maanden hanteerde, maar koos zelfs voor een aanzienlijke verlenging van deze termijn.¹⁹⁶ Daarentegen ontbreekt bij de Vlaamse decreetgever elke bepaling die een minimale verblijfsduur vereist.

191. Indien er meerdere kopers zijn, zijn zij allen gehouden de hierboven vermelde verplichting tot vestiging en behoud van de hoofdverblijfplaats na te leven. Een strikt juridische lezing van de wettekst – wat vermoedelijk de bedoeling is – kan echter tot een opmerkelijke consequentie leiden. Ter illustratie: A en B zijn twee natuurlijke personen die gezamenlijk een woning verwerven. A voldoet aan de voorwaarden voor het verlaagde registratierecht van 3%, terwijl B om bepaalde redenen hiervoor niet in aanmerking komt. Niettemin dient ook B zich tijdig in te schrijven in het bevolkingsregister en zijn hoofdverblijfplaats te behouden in het aangekochte onroerend goed. Indien B dit nalaat, verliest ook A zijn recht op het verlaagde tarief. In dit verband sluit ik mij aan bij de visie van SPRUYT, die stelt dat deze gevolgtrekking niet in overeenstemming is met de intentie van de Waalse decreetgever, die expliciet een geïndividualiseerde benadering van de rechten en de daaraan gekoppelde sancties voor ogen had.¹⁹⁷

V.1.1. Doelstelling beleid

192. Evenals de Vlaamse decreetgever streeft de Waalse wetgever ernaar de toegang tot het eigendom van gebouwen die geheel of gedeeltelijk voor woondoeleinden bestemd zijn, te vergemakkelijken.¹⁹⁸ Het in Wallonië geldende verlaagde tarief is eveneens gericht op het fiscaal ondersteunen van Waalse inwoners bij de verwerving van een eigen woning, met specifieke aandacht voor jonge kopers.¹⁹⁹ Er kan derhalve worden geconcludeerd dat Wallonië en Vlaanderen een gelijkaardige doelstelling nastreven, hoewel de concrete uitwerking ervan verschilt.

V.1.2. Uitzonderingen minimumduur tot hoofdverblijfplaats

193. In bepaalde gevallen wordt er een uitzondering gemaakt op de verplichting om het aangekochte onroerend goed in Wallonië gedurende een minimumduur van drie jaar als hoofdverblijfplaats te behouden. Dergelijke uitzonderingen worden enkel aanvaard in situaties van

¹⁹⁶ VLABEL STANDPUNT nr. 14025-2, Vestiging hoofdverblijfplaats als voorwaarde voor het behoud van het abattement, <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-belastingdienst/sp-14025-2-vestiging-hoofdverblijfplaats-als-voorwaarde-voor-het-behoud-van-het-abattement>; Vlaams Parlement, schriftelijke vraag 18 maart 2016, nr. 212.

¹⁹⁷ SPRUYT E., 'Waals verkooprecht ondergaat grondige makeover', *Registratierechten* 2025/1, (21) 27.

¹⁹⁸ Circulaire betreffende het Waals decreet van 13 december 2017 wat betreft de registratierechten, 2018/C/112.

¹⁹⁹ Exposé des motifs, *Parl.St.* W.Parl. 2024-2025, nr. 97/1, 3.

overmacht of om dwingende redenen van familiale, medische, professionele of sociale aard. Buiten deze situaties blijft het recht op het verlaagd tarief slechts behouden indien de koper(s) hun hoofdverblijfplaats gedurende een ononderbroken periode van ten minste drie jaar in het betrokken goed vestigen.²⁰⁰

194. Indien de belastingplichtige niet voldoet aan deze voorwaarde en geen overmacht of dwingende reden kan aanvoeren, wordt dit gesanctioneerd. Er wordt echter geen boete opgelegd voor het niet naleven van deze voorwaarde. In plaats daarvan zullen in dergelijke gevallen aanvullende registratierechten van 9,5% gelden, verhoogd met de wettelijke interesten.²⁰¹ Deze aanvullende rechten zijn hoger dan in Vlaanderen, aangezien het basistarief in Wallonië 12,5% bedraagt, in tegenstelling tot het Vlaamse basistarief van 12%.²⁰²

195. Het dient te worden opgemerkt dat, in het geval van meerdere kopers, de hierboven genoemde sanctie uitsluitend van toepassing is op de koper die de voorwaarden niet heeft nageleefd en dit in verhouding tot zijn aandeel in de aankoop.²⁰³ Uit de voorbereidende werken blijkt bovendien dat de Waalse decreetgever een geïndividualiseerde benadering van de rechten en de bijbehorende gaande sancties beoogde. Derhalve is er geen sprake van solidariteit of ondeelbaarheid tussen de kopers met betrekking tot de verplichting tot betaling van de aanvullende rechten.²⁰⁴

V.1.2.1. Overmacht

196. De begrippen 'overmacht' en 'dwingende reden van familiale, medische, professionele of sociale aard' worden niet gedefinieerd in de *Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe*. Conform de interpretatieregels kunnen deze niet-gedefinieerde termen binnen het fiscaal wetboek worden geïnterpreteerd op basis van de gemeenrechtelijke regels, zoals vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek.²⁰⁵ Aangezien reeds is toegelicht wat onder 'overmacht' wordt verstaan volgens het Burgerlijk Wetboek, is verdere verduidelijking hiervan niet noodzakelijk. Hetzelfde geldt voor Vlaanderen als Wallonië. Bovendien heeft het begrip 'overmacht' een algemene draagwijdte, terwijl de draagwijdte van de 'dwingende reden' beperkter en specifiek is. Hieronder wordt nader toegelicht wat met deze begrippen wordt bedoeld.

197. Onder overmacht wordt elke gebeurtenis verstaan die zich na het ontstaan van de verbintenis voordoet, buiten de wil van de persoon die zich op dit begrip beroept, en die onoverkomelijk is, waardoor de uitvoering van de verbintenis zowel fysisch als juridisch onmogelijk wordt.²⁰⁶

De voorbereidende werken voorzien bovendien in enkele voorbeelden.²⁰⁷ Zo wordt onder overmacht begrepen: een toestand van fysieke onbekwaamheid (bijvoorbeeld door ziekte of ongeval) die de woning ongeschikt maakt, onteigening om redenen van openbaar nut, of een opgelegde uitdrijving

²⁰⁰ Circulaire betreffende het Waals decreet van 13 december 2017 wat betreft de registratierechten, 2018/C/112.

²⁰¹ SPRUYT E., 'Waals verkooprecht ondergaat grondige makeover', *Registratierechten* 2025/1, (21) 30.

²⁰² Vergelijk art. 44 Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe met art. 2.9.4.1.1. VCF.

²⁰³ Commentaire des articles, *Parl.St.* W.Parl. 2024-2025, nr. 97/1, 17.

²⁰⁴ Exposé des motifs, *Parl.St.* W.Parl. 2024-2025, nr. 97/1, 8; SPRUYT E., 'Waals verkooprecht ondergaat grondige makeover', *Registratierechten* 2025/1, (21) 30.

²⁰⁵ Circulaire 2018/C/112 betreffende het Waals decreet van 13 december 2017 wat betreft de registratierechten, 18 september 2018.

²⁰⁶ Circulaire 2018/C/112 betreffende het Waals decreet van 13 december 2017 wat betreft de registratierechten, 18 september 2018.

²⁰⁷ SPRUYT E., 'Waals verkooprecht ondergaat grondige makeover', *Registratierechten* 2025/1, (21) 30.

wegens de ongezondverklaring van de woning. Daarnaast kunnen ook gebeurtenissen zoals brand, ontploffing en overstroming als overmacht worden beschouwd.

V.1.2.2. Dwingende reden

198. Het begrip 'dwingende reden' kan als volgt worden toegelicht:

- van familiale aard: een familielid moet verhuizen naar een woning die is aangepast aan zijn of haar handicap, hetgeen de koper of sommige kopers ertoe kan aanzetten eveneens te verhuizen;
- van medische aard: een verslechtering van de gezondheidstoestand van één van de kopers (bijvoorbeeld als gevolg van een operatie, ernstige ziekte of het vereiste van palliatieve zorg), die leidt tot opname in het ziekenhuis, een verzorgingstehuis, serviceflat of een soortgelijke voorziening;
- van professionele aard: de overplaatsing van de exploitatiezetel, besloten door de werkgever van één van de kopers, waardoor die koper kort na de intrek in het aangekochte onroerend verplicht wordt zijn woonplaats te wijzigen;
- van sociale aard: een ingrijpende wijziging van de sociale omgeving van de koper, zijnde buiten de familie.

199. De voorbereidende werken van het decreet geven ter illustratie aan dat een wijziging in de familiale situatie zoals een relatiebreuk of de geboorte van één of meerdere kinderen, kan worden beschouwd als 'dwingende redenen'.²⁰⁸ Daarnaast geldt als voorwaarde dat de dwingende reden pas is ontstaan na de aankoop van de woning en dat de betrokkenen zich als gevolg daarvan daadwerkelijk niet (meer) in de woning kunnen vestigen of deze kunnen blijven bewonen, zelfs niet met ondersteuning van familieleden of met bijstand van een gezinshulporganisatie.²⁰⁹

Wanneer de koper zich kan beroepen op overmacht of op een dwingende reden, zijn de aanvullende rechten niet verschuldigd. Voor alle aankopen die vallen onder de nieuwe regels geeft de niet-naleving van deze voorwaarde geen aanleiding tot de aanrekening van interesten.²¹⁰

V.1.2. Conclusie

200. Mijns inziens heeft de Waalse decreetgever gekozen voor een gedegen beleid. De verplichting om de woning gedurende een ononderbroken periode van drie jaar als hoofdverblijfplaats te vestigen, draagt in belangrijke mate bij aan de rechtszekerheid. Dit stelt de belastingplichtige in staat te weten welke verplichtingen hij dient na te leven. Wanneer de belastingplichtige deze periode respecteert, zal hij zich in het kader van deze verplichting niet snel schuldig maken aan fiscaal misbruik. Bovendien heeft de Waalse decreetgever ervoor gekozen om de uitzonderingen op deze verplichting expliciet te verankeren in artikel 44bis van de *Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe*. In tegenstelling tot Wallonië heeft de Vlaamse decreetgever ervoor gekozen om 'overmacht'

²⁰⁸ Commentaire des articles, *Parl. St.* W.Parl. 2024-2025, nr. 97/1, 17.

²⁰⁹ SCHENK G., 'Chronologisch 'stap-voor-stap-draaiboek' vastgoedmakelaar bij de verkoop van een onroerend goed' in COUSY H., COUTURIER J.J., VEKEMAN R. en HERBOTS H (eds), *Het onroerend goed in de praktijk*, Kluwer, 1980, (II.K-1) II.K.3-32

²¹⁰ LOIX M. en MAELFAIT M., 'De tarieven en kortingen inzake kooprechten in Brussel en Wallonië anno 2025', *Notariaat* 2025/2, (8) 9.

niet wettelijk op te nemen in artikel 2.9.4.2.11. VCF als uitzondering voor de gevolgen van het niet naleven van de voorwaarden voor het verlaagde tarief. In Vlaanderen wordt overmacht tevens erkend als een algemeen rechtsbeginsel door VLABEL, wat niet bijdraagt aan de gewenste duidelijkheid.²¹¹

201. Hieruit volgt dat Vlaanderen in dit opzicht wellicht baat zou hebben bij een nadere afstemming op het Waalse model. Een kritiekpunt met betrekking tot de keuze van de Waalse decreetgever betreft echter het hierboven vermelde voorbeeld waarbij meerdere kopers betrokken zijn. Een strikte juridische interpretatie van de wettekst leidt in dit geval tot de consequentie dat beide kopers de hoofdverblijfplaats gedurende drie ononderbroken jaren dienen te behouden, terwijl slechts één van hen profiteert van het verlaagde tarief. Het is naar mijn mening onterecht dat de koper die profiteert van het verlaagde tarief van 3% registratiebelasting, zijn voordeel verliest indien de andere koper, die zich beroept op het basistarief van 12,5%, de verplichte verblijfsduur niet naleeft. Vlaanderen zou deze situatie kunnen beschouwen als een kans om het Waalse beleid als referentiepunt te gebruiken en te streven naar een geoptimaliseerde benadering.

203. Ten slotte stelt VLABEL dat haar afwijking van het federale standpunt – dat een minimumduur van zes maanden bewoning hanteerde – in het voordeel van de belastingplichtige speelt.²¹² Hoewel het waar is dat de belastingplichtige hiermee een extra voorwaarde voor het verkrijgen van het verlaagde tarief ontloopt, roept dit vraagtekens op in termen van proportionaliteit wanneer het wordt vergeleken met de rechtszekerheid. Het geeft de belastingplichtige als het ware een vals gevoel van veiligheid. Deze denken mogelijks: de regel is er niet, dus een kortstondige domiciliëring van bijvoorbeeld twee weken volstaat, waarna men de woning probleemloos kan verhuren. In werkelijkheid lopen zij het risico zich sneller dan verwacht schuldig te maken aan fiscaal misbruik, met name omdat deze handeling indruist tegen de doelstellingen van de fiscale bepaling en die in wezen het verkrijgen van dit voordeel tot doel heeft.²¹³ Het lijkt dan ook aangewezen dat de Vlaamse decreetgever een beleid voert dat aansluit bij zijn eigen fiscale doelstellingen, en overweegt om een verplichte minimumduur tot hoofdverblijfplaats in te voeren.

V.2. ABATTEMENT IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

204. In het Brussels Hoofdstedelijk gewest hanteert men een andere aanpak. Daar spreekt men niet over een verlaging van de registratierechten zoals men dat in Vlaanderen en in Wallonië wel doet. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kan de koper overeenkomstig artikel 46bis van het Wetboek der registratie-, hypotheek en griffierechten onder bepaalde voorwaarden aanspraak maken op een 'abattement'.²¹⁴ Dit houdt in dat de belastbare grondslag onder bepaalde voorwaarden kan worden verminderd met 175.000 EUR (200.000 EUR vanaf 1 april 2023) voor de aankoop (door een

²¹¹ SPRUYT E., 'Nieuw Vlaams verkooprecht uit de startblokken', *Fisc.Act.* 2018/22, 1; VLABEL, SP nr. 14013 en nr. 14019, Klein beschrijf – Verplichting energetische renovatie/sloop/heropbouw - Relatiebreuk als overmacht, 22 oktober 2024, <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-belastingdienst/sp-14013en14019>.

²¹² VLABEL, SP nr. 14025-2, Vestiging hoofdverblijfplaats als voorwaarde voor het behoud van het abattement, 22 december 2014, <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-belastingdienst/sp-14025-2-vestiging-hoofdverblijfplaats-als-voorwaarde-voor-het-behoud-van-het-abattement>.

²¹³ Artikel 2.17.0.0.2. VCF.

²¹⁴ Wetboek der registratie-, hypotheek en griffierechten (Brussels Hoofdstedelijk Gewest), BS 1 december 1939.

natuurlijke persoon) van een tot hun hoofdverblijfplaats bestemd onroerend goed.²¹⁵ Echter dient de koper er zijn hoofdverblijfplaats te vestigen binnen de twee jaar (drie jaar vanaf 1 april 2023) na registratie van het onroerend goed en dit voor een ononderbroken periode van vijf jaar. Als datum van vestiging geldt de datum van inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister.²¹⁶

Artikel 46bis, 2° (c) van het Wetboek der registratie-, hypotheek en griffierechten bepaalt dat de belastingplichtige(n) zich ertoe verbinden hun hoofdverblijfplaats in het verkregen onroerend goed te behouden gedurende een ononderbroken periode van minstens vijf jaar vanaf het tijdstip waarop ze hun hoofdverblijfplaats gevestigd hebben in het onroerend goed waarvoor de vermindering is verkregen.

205. Opmerkelijk is dat uit een circulaire van de Federale Overheidsdienst Financiën uit 2004 blijkt dat het toen niet vereist was om de hoofdverblijfplaats te behouden in het goed waarvoor het abattement werd verkregen.²¹⁷ Voldoende was dat de belastingplichtige zijn hoofdverblijfplaats behield binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De bedoeling was om via een fiscale stimulans het verwerven en renoveren van bestaande woningen te bevorderen, zonder daarbij de geografische mobiliteit binnen het Gewest te belemmeren. Intussen is men van dit standpunt afgestapt. Artikel 46bis van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten maakt nu ondubbelzinnig duidelijk dat het gaat om de vestiging van de hoofdverblijfplaats in het verkregen onroerend goed zelf.²¹⁸

206. Voorts blijft het recht op het abattement slechts behouden indien ten minste één van de verkrijgers zijn hoofdverblijfplaats in het aangekochte onroerend goed behoudt gedurende een ononderbroken periode van vijf jaar, te rekenen vanaf de datum waarop deze hoofdverblijfplaats werd gevestigd.²¹⁹ Bij niet-naleving van deze voorwaarde zijn aanvullende registratierechten verschuldigd, behoudens in geval van overmacht.²²⁰ Voortaan worden deze aanvullende rechten *pro rata* berekend in verhouding tot het aantal ononderbroken jaren tijdens welke de voorwaarde werd gerespecteerd. Dit betekent dat de belastingplichtige bij vroegtijdige verhuis slechts het deel van het voordeel terug dient te betalen dat overeenkomt met de resterende jaren waarin je niet aan de voorwaarde voldeed. Deze regel is sinds 1 april 2023 in voege.²²¹

207. Het fundamentele principe blijft evenwel ongewijzigd: de aanvullende rechten worden slechts geheven indien geen enkele verkrijger de verplichting tot behoud van de hoofdverblijfplaats heeft nageleefd.²²² Bovendien wordt geen rekening gehouden met een eventuele vestigingsperiode voorafgaand aan de verkrijging van het goed. Op dit punt verschilt het beleid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aanzienlijk van de aanpak in Wallonië, waar het voordeel van het verlaagde

²¹⁵ Ord.Br. 17 november 2022 tot wijziging van het abattement op het verkooprecht en tot invoering van een aanvullend abattement op het verkooprecht in geval van verbetering van de energieprestatie, BS 5 december 2022.

²¹⁶ Artikel 46bis, lid 3 Wetboek der registratie-, hypotheek en griffierechten (Brussels Hoofdstedelijk Gewest).

²¹⁷ FEDERALE OVERHEIDSDIENST FINANCIËN, Circulaire van 24 februari 2003, nr. 4/2003 (AFZ 4/2003).

²¹⁸ FEDERALE OVERHEIDSDIENST FINANCIËN, Circulaire van 24 februari 2003, nr. 4/2003 (AFZ 4/2003).

²¹⁹ MvT, *Parl.St.* Br.Parl. 2021/2022, nr. 591/1, 8.

²²⁰ MvT, *Parl.St.* Br.Parl. 2021/2022, nr. 591/1, 8; Artikel 46bis, lid 8 Wetboek der registratie-, hypotheek en griffierechten (Brussels Hoofdstedelijk Gewest).

²²¹ Artikel 8 Ord.Br. 17 november 2022 tot wijziging van het abattement op het verkooprecht en tot invoering van een aanvullend abattement op het verkooprecht in geval van verbetering van de energieprestatie verduidelijkt de inwerkingtreding van de desbetreffende ordonnantie, namelijk 1 april 2023; HEINDRYCK A, 'L'abattement sur le droit de vente en région de Bruxelles-Capitale Anno 2023', *Rec.gén.enr.not.* 2023, (51) 52.

²²² MvT, *Parl.St.* Br.Parl. 2021/2022, nr. 591/1, 8.

tarief vervalt voor de belastingplichtige indien een andere medeverkrijger – zelfs indien deze zich beroept op het basistarief – de verblijfsverplichting niet naleeft.

208. Bijvoorbeeld: stel dat een alleenstaande koper een woning verwerft in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor een bedrag van 450.000 EUR. Omdat de belastingplichtige voldoet aan de voorwaarden zoals bepaald in artikel 46bis van het Wetboek der registratie-, hypotheek en griffierechten, kan deze bij het verlijden van de authentieke akte genieten van het abattement op de eerste schijf van 200.000 EUR. Aangezien het registratierecht in Brussel 12,5% bedraagt, levert dit een fiscaal voordeel op van 25.000 EUR (12,5% op 200.000 EUR). In het geval dat de koper zich tijdig inschrijft op het adres van de gekochte woning, maar beslist om na bijvoorbeeld 36 maanden (drie jaar) de woning te verlaten en elders te gaan wonen, wordt de vrijstelling *pro rata* herzien.²²³ De belastingplichtige moet het belastingvoordeel terugbetalen in verhouding met het aantal maanden waarin hij tekortschiet aan de verblijfsvoorwaarde:

- Aantal maanden niet voldaan: $60 - 36 = 24$ maanden
- Bedrag per maand: $25.000 \text{ EUR} \div 60 = 416,67 \text{ EUR}$
- Terug te betalen bedrag: $24 \times 416,67 \text{ EUR} = 10.000 \text{ EUR}$

De koper moet in dit geval dus 10.000 EUR aan registratierechten terugbetalen aan de Brusselse belastingadministratie. Een positief gegeven is dat deze het voordeel op die manier behoudt voor de reeds vervulde 36 maanden (gelijk aan 15.000 EUR). Voorts worden er in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest geen interesten aangerekend, zoals in Wallonië wel het geval is.

V.2.1. Doelstelling beleid

209. Het abattement is een fiscale maatregel die tot doel heeft Brusselaars te ondersteunen bij de aankoop van hun eerste woning en hen aan te moedigen zich op lange termijn duurzaam in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te vestigen.²²⁴ De Brusselse registratierechten, die met 12,5% tot de hoogste van Europa behoren, vormen immers een aanzienlijke financiële drempel. Vooral voor alleenstaanden en jongeren is het hierdoor vaak moeilijk om eigenaar te worden, wat ertoe leidt dat sommigen het gewest noodgedwongen verlaten.²²⁵

210. De maatregel werd ingevoerd eind 2002 en sindsdien meermaals aangepast om in te spelen op de evolutie van de vastgoedmarkt en de veranderende politieke ambities inzake huisvesting.²²⁶ In dit kader legt de Brusselse wetgever niet alleen de verplichting op om binnen een strikte termijn van twee, respectievelijk drie jaar, de hoofdverblijfplaats te vestigen op het adres van het aangekochte onroerend goed, maar stelt hij ook voorwaarden met betrekking tot de duurzaamheid van deze verblijfplaats.

211. Deze permanentievoorwaarde sluit dan ook nauw aan bij de beleidsdoelstellingen van het abattement. Aangezien het beleid expliciet inzet op het aantrekken en behouden van inwoners op

²²³ DESMEDT M., 'De tarieven en kortingen inzake kooprechten in Brussel en Wallonië anno 2024', *Notariaat* 2024/1-2, (20) 21.

²²⁴ MvT, *Parl.St.* Br.Parl. 2021/2022, nr. 591/1, 1.

²²⁵ 'Abattement op het registratierecht bij verkoop', Fiscaliteit Brussels, <https://fiscaliteit.brussels/nl/abattement>.

²²⁶ *Ibid.*

lange termijn en op een duurzame wijze, is het logisch dat er bindende verblijfsvereisten worden gekoppeld aan het fiscale voordeel.

V.2.2. Prejudiciële Vraag aan het Grondwettelijk Hof van 29 september 2022

212. Daarnaast verdient ook een prejudiciële vraag aan het Grondwettelijk Hof de nodige aandacht.²²⁷ Artikel 46bis van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten bepaalt – net als de Vlaamse Codex Fiscaliteit²²⁸ – dat de belastingplichtige zijn hoofdverblijfplaats moet vestigen op het adres van de aangekochte woning *binnen* een termijn van drie jaar (vanaf 1 april 2023), of vijf jaar in het geval van het aanvullend abattement gekoppeld aan de energieprestatie. Indien de belastingplichtige hier niet aan voldoet is hij, behoudens overmacht, zowel aanvullende registratierechten als een boete verschuldigd.²²⁹

213. Zoals eerder vermeld, is de koper bovendien verplicht om gedurende vijf opeenvolgende jaren zijn hoofdverblijfplaats effectief te behouden op het adres van de aangekochte woning. Indien hij hierin faalt, is hij – opnieuw behoudens overmacht – enkel aanvullende rechten verschuldigd, zonder bijkomende boete.²³⁰

214. Er is dus een fundamenteel onderscheid tussen beide sanctieregimes. In het eerste geval leidt overmacht tot kwijtschelding van de boete, maar blijven de aanvullende rechten verschuldigd. In het tweede geval is er geen sprake van een boete, en vervallen de aanvullende rechten volledig bij overmacht.²³¹

215. In de betrokken zaak ging het om een vrouw die bij akte van 28 december 2009 een woning aankocht, maar slechts op 12 maart 2012 haar domicilie in de woning had genomen. Op dat moment gold nog de vroegere regeling, waarbij de termijn was vastgesteld op “binnen de twee jaar”. De belastingplichtige voldeed dus niet aan deze voorwaarde en was bijgevolg te laat. Zij betwistte echter de toepassing van dergelijke sanctieregeling, omdat deze volgens haar in strijd was met het gelijkheidsbeginsel. Naar aanleiding hiervan legde de rechtbank van eerste aanleg te Brussel een prejudiciële vraag voor aan het Grondwettelijk Hof. In zijn arrest van september 2022 oordeelde het Hof dat het onderscheid in sanctiemechanismen de toets van de Grondwet niet doorstaat. Op het moment van dit arrest was de ordonnantie van 17 november 2022 nog in voorbereiding. Het lag dan ook in de lijn der verwachtingen dat de nieuwe regeling rekening zou houden met de uitspraak van het Grondwettelijk Hof, maar dit is uiteindelijk niet gebeurd.²³²

216. Wat zijn de rechtsgevolgen van dit arrest? Een uitspraak op een prejudiciële vraag heeft geen *erga omnes*-werking, wat betekent dat de discriminerende regelgeving niet automatisch uit de rechtsorde wordt geschrapt. Het is aan de Brusselse wetgever om de nodige aanpassingen door te voeren en de betrokken wettekst in overeenstemming te brengen met het arrest van het Grondwettelijk Hof.

²²⁷ GwH 29 september 2022, 118/2022, ECLI:BE:GHCC:2022:ARR.119.

²²⁸ Vergelijk met artikel 2.9.4.2.11., §2, 2° VCF.

²²⁹ Artikel 46bis, lid 7 Wetboek der registratie-, hypotheek en griffierechten (Brussels Hoofdstedelijk Gewest).

²³⁰ Artikel 46bis, lid 8 Wetboek der registratie-, hypotheek en griffierechten (Brussels Hoofdstedelijk Gewest).

²³¹ LOIX M. en MAELFAIT M., ‘De tarieven en kortingen inzake kooprechten in Brussel en Wallonië anno 2025’, *Notariaat* 2025/2, (8) 8.

²³² SPRUYT E., ‘Hervorming Brussels abattement houdt geen rekening met rechtspraak Grondwettelijk Hof’, *Fisc.Act.* 2023/11, (13).

Aangezien dit tot op heden niet is gebeurd, heeft de Federale Overheidsdienst Financiën aangekondigd dat zij, "*bij wijze van administratieve tolerantie*" en in afwachting van een aangepaste ordonnantie, de opvatting van het Grondwettelijk Hof voorlopig zal volgen.²³³ Dit houdt in dat belastingplichtigen in lopende geschillen zich op het arrest kunnen beroepen om aan te voeren dat een bijkomende belastingheffing niet gerechtvaardigd is.²³⁴

V.2.3. Conclusie

217. De *pro rata*-beoordeling biedt naar mijn mening een aanzienlijk voordeel voor de belastingplichtige. Ze verzacht de strikte gevolgen van het niet-naleven van de termijn, in gevallen waarin geen sprake is van overmacht. Dit is relevant, aangezien zich in de praktijk onvermijdelijk situaties zullen voordoen waarin de belastingplichtige er niet in slaagt om de voorwaarde van een onafgebroken bewoning van vijf jaar na te leven, zonder dat dit formeel onder overmacht valt. In dergelijke gevallen laat de *pro rata*-regeling alsnog toe om op een evenredige manier rekening te houden met het reeds vervulde deel van de verplichting. Dit mechanisme is des te meer gerechtvaardigd in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, dat met een vereiste van vijf jaar ononderbroken vestiging tot hoofdverblijfplaats de strengste termijn van alle gewesten hanteert.

218. Ten slotte is het van belang dat ook de Vlaamse decreetgever aandacht heeft voor de problematiek die voortvloeit uit het bestaan van twee uiteenlopende sanctiemechanismen. Indien hij inspiratie put uit de *pro rata*-benadering van de Brusselse regeling en daarbij opteert voor een gelijkaardig sanctiemechanisme, dreigt hij zich in vergelijkbaar juridisch vaarwater te begeven.

219. Conform artikel 3.18.0.0.11. VCF kan de verkrijger van een woning onderworpen worden aan een belastingverhoging in specifieke situaties. Dit is onder meer het geval wanneer de verkrijger er niet in slaagt zich binnen een termijn van drie jaar in te schrijven in het bevolkings- of vreemdelingenregister op het adres van de aangekochte woning, of indien het 'verhinderd bezit' niet tijdig wordt vervreemd.²³⁵

220. Het is dan ook van belang dat de Vlaamse decreetgever waakzaam is bij het ontwerpen van eventuele regelgeving waarin een verplichte minimale duur van hoofdverblijfplaats wordt vastgelegd. Indien daarbij een afwijkend sanctiemechanisme wordt ingevoerd — bijvoorbeeld door het niet toepassen van een belastingverhoging bij niet-naleving — moet erop worden toegezien dat dit mechanisme strookt met het grondwettelijke gelijkheidsbeginsel, teneinde juridische betwistingen te vermijden.

²³³ LOIX M. en MAELFAIT M., 'De tarieven en kortingen inzake kooprechten in Brussel en Wallonië anno 2025', *Notariaat* 2025/2, (8) 8.

²³⁴ DE CLERCK T. en JANSSENS R., 'Makeover voor het Brussels abattement: inzake overmacht en aanvullend abattement bij verbetering van de energieklaas', *Registratierechten* 2023/1, 1.

²³⁵ Artikel 3.18.0.0.11, lid 1, 7° en 7/1° VCF.

VI. INSPIRATIE UIT DE ERFBELASTING?

221. In het kader van dit onderzoek is het interessant om ook eens verder te kijken dan enkel de registratiebelasting. Zo kan er worden gekeken naar andere regelingen in de VCF, waarbij de Vlaamse decreetgever er wel voor koos om een continuïteitsvoorwaarde in te voeren om te kunnen genieten van een verlaagd tarief. En ver dient men hier niet voor te zoeken, want dit principe hanteert men bij het gunstregime voor de vererving van familiale bedrijven.

222. In Vlaanderen kunnen familiale ondernemingen en familiale vennootschappen onder strikte voorwaarden vererven aan verlaagde tarieven. Artikel 2.7.4.2.2. VCF stelt dat er een vlak tarief van 3% in rechte lijn of tussen partners en 7% in alle andere gevallen geldt.²³⁶ Voor familiale ondernemingen slaat dit gunstregime op alle activa die door de erflater beroepsmatig geïnvesteerd waren in de onderneming. Bovendien is het verlaagde tarief niet van toepassing op de verkrijging van onroerende goederen die hoofdzakelijk tot bewoning worden aangewend of zijn bestemd.²³⁷ Wanneer het gaat om een familiale onderneming, slaat dit gunstregime dan weer op alle aandelen van de vennootschap, op voorwaarde dat de aandelen van de vennootschap die op het ogenblik van het overlijden in volle eigendom toebehoren aan de erflater en zijn familie ten minste 50% van de stemrechten in die vennootschap vertegenwoordigen.²³⁸

VI.1. Familiale onderneming

VI.1.1. Definitie

223. In het kader van de erfbelasting wordt een familiale onderneming, overeenkomstig artikel 2.7.4.2.2., §2, 1° VCF, gedefinieerd als *"een nijverheids-, handels-, ambachts- of landbouwbedrijf of een vrij beroep dat door de erflater of diens partner, al dan niet samen met anderen, persoonlijk wordt geëxploiteerd en uitgeoefend."* Typische voorbeelden zijn een bakker, advocaat, kruidenier... die in persoonlijke naam of in naam van diens partner zijn beroep uitoefent.²³⁹

VI.1.2. Voorwaarden verlaagd tarief

224. Betreffende de familiale ondernemingen wordt het verlaagd tarief van de erfbelasting enkel behouden indien volgende voorwaarden cumulatief zijn vervuld²⁴⁰:

- 1° als een activiteit van de familiale onderneming zonder onderbreking wordt voortgezet gedurende drie jaar vanaf de datum van het overlijden van de erflater;
- 2° als de onroerende goederen die met toepassing van het verlaagde tarief zijn overgedragen, niet hoofdzakelijk tot bewoning aangewend of bestemd worden gedurende een periode van drie jaar vanaf de datum van het overlijden van de erflater.

²³⁶ DELBOO M. en VAN TONGERLOO E., 'Schipperen van familiale onderneming naar vennootschap: gunsttarief erfbelasting blijft behouden', *Successierechten* 2020/8, (1) 2.

²³⁷ Art. 2.7.4.2.2., §1, 1° VCF.

²³⁸ Art. 2.7.4.2.2., §1, 2° VCF.

²³⁹ VLABEL, Omzendbrief betreffende de interpretatie van de regelgeving met betrekking tot de overdracht van familiale ondernemingen en vennootschappen zoals ingelast in de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 bij decreet van 19 december 2014, 15 december 2015, nr. 2015/2, 4.

²⁴⁰ Artikel 2.7.4.2.3., §1 VCF.

VI.2. Familiale vennootschap

VI.2.1. Definitie

225. Om te kwalificeren als een familiale vennootschap en in aanmerking te komen voor het verminderd tarief van de erfbelasting moet de vennootschap de uitoefening van een nijverheids-, handels-, ambachts- of landbouwactiviteit, of van een vrij beroep tot doel hebben en uitoefenen, dan wel minstens 30 % van de aandelen houden van minstens één directe dochtervennootschap die aan deze voorwaarde beantwoordt en die haar zetel van werkelijke leiding heeft in een van de lidstaten van de Europese Economische Ruimte zoals bepaald in artikel 2.8.6.0.3, §2, 1°, eerste en tweede lid en 2.7.4.2.2, §2, 1°, eerste en tweede lid VCF. Bijvoorbeeld: een advocatenkantoor of een kruidenierswinkel dewelke door een vennootschap (zoals een bvba, nv...) wordt uitgebaut.²⁴¹

VI.2.2. Voorwaarden verlaagd tarief

226. Teneinde het gunsttarief inzake erfbelasting integraal te kunnen behouden bij een familiale vennootschap, voorziet de Vlaamse decreetgever in enkele continuïteitsvoorwaarden die cumulatief vervuld dienen te blijven tot drie jaar na het overlijden van de erflater.²⁴² De voorwaarden luiden als volgt²⁴³:

- 1° de familiale vennootschap blijft een familiale vennootschap overeenkomstig artikel 2.7.4.2.2, § 2, 2° VCF;
- 2° de familiale vennootschap zet zonder onderbreking een activiteit verder en er wordt jaarlijks een (geconsolideerde) jaarrekening opgemaakt en desgevallend gepubliceerd;
- 3° het kapitaal daalt niet door uitkeringen of terugbetalingen of (indien de familiale vennootschap een kapitaallose vennootschap is) het eigen vermogen daalt niet door uitkeringen of terugbetalingen tot onder het bedrag van de verrichte inbrengen op het moment van de overdracht;
- 4° de zetel van werkelijke leiding blijft behouden binnen de Europese Economische Ruimte.²⁴⁴

226. Derhalve rust op zowel de familiale onderneming als de familiale vennootschap de verplichting om gedurende een periode van drie jaar, te rekenen vanaf het overlijden van de erflater, een economische activiteit voort te zetten. Zonder hierbij in detail te treden over de precieze inhoud of draagwijdte van deze continuïteitsvoorwaarde, wordt hiermee duidelijk dat de Vlaamse decreetgever in dit verband bewust heeft gekozen voor een voorwaarde inzake continuïteit. Dit staat in contrast met de regeling inzake het verlaagd tarief van 3% (dan wel 2%) registratiebelasting, waarbij een dergelijke voorwaarde niet werd opgelegd. Het is dan ook relevant stil te staan bij de intentie van

²⁴¹ VLABEL, Omzendbrief betreffende de interpretatie van de regelgeving met betrekking tot de overdracht van familiale ondernemingen en vennootschappen zoals ingelast in de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 bij decreet van 19 december 2014, 15 december 2015, nr. 2015/2, 12.

²⁴² DE KEUKELAERE O. en ECHALLAOUCHI A., 'Recente ontwikkelingen in de praktijk inzake het gunstregime voor familiale vennootschappen' in DE CNIJF H. en MAES L. (eds.), *Fiscaal Praktijkboek 2024-2025. Indirecte Belastingen. Fiscale nieuwigheden praktisch bekeken*, Kluwer, 2025, (259) 275.

²⁴³ Artikel 2.7.4.2.3., §2 VCF.

²⁴⁴ DE KEUKELAERE O. en ECHALLAOUCHI A., 'Recente ontwikkelingen in de praktijk inzake het gunstregime voor familiale vennootschappen' in DE CNIJF H. en MAES L. (eds.), *Fiscaal Praktijkboek 2024-2025. Indirecte Belastingen. Fiscale nieuwigheden praktisch bekeken*, Kluwer, 2025, (259) 275.

de Vlaamse decreetgever: om welke reden werd in dit geval wél geopteerd voor een continuïteitsvoorwaarde?

227. Welnu, door het invoeren van dit gunstregime hoopt de Vlaamse decreetgever de continuïteit van familiebedrijven te bevorderen en daarmee de werkgelegenheid te waarborgen.²⁴⁵ Tevens werd de belastingdruk bij verervingen (en schenkingen) op Europees niveau aangemerkt als een van de grootste bedreigingen voor het voortbestaan van een onderneming. Om die reden deed de Europese Commissie een aanbeveling om een vermindering van het successierecht toe te passen bij de overdracht van familiebedrijven. Uiteraard is deze doelstelling ook terug te vinden in de memorie van toelichting bij het decreet houdende diverse fiscale bepalingen zoals ingediend op 25 oktober 2018.²⁴⁶

228. Bovendien bracht de erfbelasting – voor de invoering van het gunstregime – een aanzienlijke fiscale druk met zich mee op de vererving van familiale ondernemingen of familiale vennootschappen.²⁴⁷ De gemeenrechtelijke tarieven inzake de erfbelasting kunnen in de vererving in rechte lijn en tussen partners oplopen tot 27% en voor de vererving in de zijlijn (broers en zussen) of tussen personen zonder verwantschapsband tot 55%.²⁴⁸ Op die manier worden onvermogen erfgenamen ertoe gedwongen hun (aandeel in de) onderneming te verkopen teneinde de erfbelasting te kunnen voldoen, met als gevolg dat de familiale onderneming of vennootschap minstens uit de familiekring zou verdwijnen.²⁴⁹

VI.3. Conclusie

229. Zoals hierboven uiteengezet, is de Vlaamse decreetgever vertrouwd met het concept van de continuïteitsvoorwaarde en/of permanentievoorwaarde. Dit principe werd in het verleden reeds toegepast binnen het verkooprecht, met name in het kader van het zogenaamde 'klein beschrijf' (zie supra, randnr. 87 e.v.), en komt ook in andere fiscale regelingen terug. Het gunstregime voor de vererving van familiale bedrijven vormt een treffend voorbeeld van een hedendaagse en doordachte toepassing van deze voorwaarde. De bepaling dat de begiftigde gedurende drie jaar ononderbroken een economische activiteit moet voortzetten, strookt bovendien met de achterliggende doelstelling van de decreetgever: het waarborgen van de continuïteit van ondernemingen en het behoud van werkgelegenheid.

230. In het kader van het verlaagd tarief binnen het verkooprecht beoogde de Vlaamse decreetgever op zijn beurt om 'eerste (jonge) kopers' fiscaal te ondersteunen en hen zo een financieel voordeel te bieden in de concurrentie met kapitaalkrachtigere investeerders op de vastgoedmarkt. Artikel 2.9.4.2.11 VCF verwijst expliciet naar de vestiging van de hoofdverblijfplaats, wat suggereert dat ook hier continuïteit – zij het op het vlak van bewoning – een relevante overweging is. Toch werd er in dit geval geen verplichte minimumduur van bewoning opgelegd. Deze inconsistentie roept de vraag op waarom het verlaagd verkooprecht geen gelijkaardige continuïteitsvoorwaarde kent.

²⁴⁵ Aanbeveling nr. L 385/14 van Europese Commissie van 7 december 1994 inzake de overdracht van kleine en middelgrote ondernemingen, 15, <http://data.europa.eu/eli/reco/1994/1069/oj>.

²⁴⁶ MvT, *Parl.St.* VI.Parl. 2018-2019, nr. 1716/1, 6 – 7.

²⁴⁷ DE GREEF T., 'De regionale fiscale gunstregimes inzake de schenking en de vererving van (familiale) ondernemingen (eenmanszaken) en vennootschappen', *T.E.P.* 2015/4, (340) 341.

²⁴⁸ Artikel 2.7.4.1.1. VCF.

²⁴⁹ MUND M., 'La transmission de l'entreprise familiale et le maintien du contrôle', *Ren.not.b.* 2006, (554) 555.

231. Weliswaar kan men aanvoeren dat het gunstregime inzake de erfbelasting mede werd ingegeven door Europese invloeden, maar dit verklaart niet waarom Vlaanderen er in dat kader wél bewust voor koos om een bindende voortzettingsvoorwaarde op te nemen. De Europese Unie legde immers enkel de doelstelling op, terwijl de concrete uitwerking van het gunsttarief wel degelijk een beleidskeuze was van de Vlaamse Decreetgever. In dat licht lijkt het ontbreken van een verplichte minimumduur tot hoofdverblijfplaats binnen het verkooprecht moeilijk te verenigen met de nagestreefde beleidsdoelstellingen.

VII. NAAR EEN BETERE WETGEVING: EEN VOORSTEL TOT HERVORMING

VII.1. De nood aan een verplichte minimumduur tot hoofdverblijfplaats

232. De huidige regeling inzake het verlaagd verkooprecht voor de enige en eigen woning vertoont een opvallende lacune: er wordt geen enkele vereiste gesteld met betrekking tot de effectieve duur van bewoning van het aangekochte onroerend goed. In de praktijk volstaat het dat de koper zich binnen de voorziene termijn inschrijft op het adres van de woning om in aanmerking te komen voor het verlaagd tarief.²⁵⁰ Door het gebrek aan een dergelijke 'permanentievoorwaarde' kan de woning in principe na een kortstondige domiciliëring worden verhuurd. Hoewel VLABEL aangeeft dat het ontbreken van een verplichte minimumduur voor het vestigen van de hoofdverblijfplaats in principe in het voordeel van de belastingplichtige afwijkt, rijst de vraag of dat in de praktijk werkelijk zo is.²⁵¹ Strikt genomen handelt de belastingplichtige niet in strijd met de letter van de wet, maar het risico op een kwalificatie als fiscaal misbruik blijft wel degelijk aanwezig. Uit dit onderzoek blijkt aldus dat de belastingplichtige in dergelijke situaties best beschikt over overtuigende niet-fiscale motieven voor het korte verblijf.

233. Deze realiteit staat mijns inziens haaks op de oorspronkelijke doelstelling van de regeling omtrent het verlaagd verkooprecht. De Vlaamse decreetgever beoogde met dit verlaagd tarief een antwoord te bieden op de stijgende woonprijzen en wilde (jonge) kopers stimuleren om te investeren in hun eigen toekomst en sociale zekerheid.²⁵² In dat kader werd de rol van de eigen woning als essentieel beschouwd, wat ertoe heeft geleid dat het verlaagd tarief recent nogmaals werd verlaagd tot 2% registratiebelasting. In combinatie met de bestaande voorwaarde dat de belastingplichtige zijn hoofdverblijfplaats *binnen* een termijn van drie jaar moet vestigen op het adres van het aangekochte goed, wijst dit er volgens mij op dat de decreetgever een zekere duurzaamheid van bewoning voor ogen had.²⁵³ De wet schrijft momenteel onmiskenbaar voor dat men zich effectief moet inschrijven in de woning (binnen de drie jaar na de datum van de authentieke aankoopakte). In dat licht lijkt het dan ook logisch dat er een wettelijke bepaling wordt ingevoerd die een minimale duur van verblijf als hoofdverblijfplaats verplicht stelt. Bovendien is het niet zonder reden dat men spreekt over het verlaagd tarief verkooprecht voor de 'enige en eigen' woning, waarbij ik de nadruk leg op het 'eigen' karakter van de woning.

234. Sterker nog, het verlaagd tarief werd ingevoerd als tegengewicht voor investeerders die, mede door de lage rentevoeten, op grote schaal belegden in onroerend goed.²⁵⁴ Door het standaardtarief op te trekken naar 12% voor kopers van een tweede of volgende woning, wilde de Vlaamse decreetgever investeringsaankopen ontmoedigen en de woonmarkt toegankelijker maken voor particuliere kopers van een eerste en eigen woning. Hieruit blijkt volgens mij duidelijk dat het

²⁵⁰ Artikel 2.9.4.2.11., §2, 2° VCF.

²⁵¹ VLABEL STANDPUNT nr. 14025-2 van 22 december 2014, Vestiging hoofdverblijfplaats als voorwaarde voor het behoud van het abatement, <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-belastingdienst/sp-14025-2-vestiging-hoofdverblijfplaats-als-voorwaarde-voor-het-behoud-van-het-abatement>.

²⁵² Vlaams Regeerakkoord 2024-2029 Samen werken aan een warm en welvarend Vlaanderen, 30 september 2024, 146 (Vlaams Regeerakkoord); Ontwerp van programmadecreet van 8 november 2024 bij de begroting 2025, 121 (2024-2025) – Nr. 1, 19.

²⁵³ Artikel 2.9.4.2.11., §2, 2° VCF.

²⁵⁴ MvT, *Parl.St.* VI.Parl. 2021-2022, nr. 986/1, 37.

verlaagd tarief niet strookt met situaties waarbij de koper de woning aankoopt onder dit gunsttarief, om deze direct erna te verhuren.

235. Het valt bovendien op dat de Vlaamse decreetgever in 2015 aanvankelijk wel een minimumduur van domicilie voorzag, namelijk drie jaar.²⁵⁵ Deze bepaling werd echter bij latere hervormingen geschrapt. Dit is betreurenswaardig, aangezien de afschaffing heeft geleid tot een grijze zone waarin het risico op fiscaal misbruik toeneemt.

236. Uit de praktijkanalyse blijkt verder dat VLABEL in haar voorafgaande beslissingen regelmatig teruggrijpt op het argument dat er 'geen redelijke termijn is verstreken' tussen een gestelde rechtshandeling en de aankoop van de woning, hetgeen vervolgens leidt tot de conclusie dat sprake is van fiscaal misbruik.²⁵⁶ In de aangehaalde beslissingen van VLABEL betrof het telkens een vooraf vastgestelde (rechts)handeling die werd gevolgd door de aankoop van de woning. Het is echter denkbaar dat VLABEL ditzelfde argument ook zou kunnen aanvoeren in gevallen waarin de belastingplichtige eerst overgaat tot de aankoop van een woning, om deze na een kortstondige domicilering vervolgens te gaan verhuren. Bovendien is er momenteel geen duidelijke definitie van wat wordt verstaan onder een 'redelijke termijn', wat bij belastingplichtigen leidt tot rechtsonzekerheid. Een wettelijke bepaling die een minimumduur van bewoning zou vastleggen, zou deze onzekerheid kunnen wegnemen.

237. Ten slotte moet worden opgemerkt dat in andere contexten binnen het Vlaams fiscaal recht wél permanentievoorwaarden en/of continuïteitsvoorwaarden worden opgelegd.²⁵⁷ Denk bijvoorbeeld aan het verlaagd tarief inzake de erfbelasting voor familiale bedrijven, waarbij er een voortzettingsvereiste geldt. Het opnemen van een gelijkaardige vereiste in het kader van het verlaagde verkooprecht lijkt dan ook niet alleen logisch, maar zelfs noodzakelijk om de interne coherentie van het fiscale systeem te bewaren.

238. Samenvattend kan worden gesteld dat het antwoord op de centrale onderzoeksvraag zonder twijfel bevestigend is: er is een nood aan een verplichte minimumduur tot hoofdverblijfplaats als waarborg tegen fiscaal misbruik.

VII.2. Een concreet hervormingsmodel

239. Er dient vervolgens worden stilgestaan bij de concrete uitwerking van dergelijke hervorming, waarbij er een verplichte minimumduur tot hoofdverblijfplaats wordt ingevoerd bij artikel 2.9.4.2.11. VCF. Hierbij kan er volgens mij erg veel inspiratie worden geput uit de aanpak van het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

240. In tegenstelling tot Vlaanderen hanteren andere gewesten wél een minimale verblijfsduur voor het behoud het gunstregime bij de aankoop van een woning. Zo geldt in het Waals Gewest een verplichting tot ononderbroken domicilie van drie jaar²⁵⁸, terwijl in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zelfs een termijn van vijf jaar wordt opgelegd.²⁵⁹ Mijns inziens vormt een verblijfsduur van

²⁵⁵ Dit was het geval bij het 'klein beschijf'. Voor meer informatie zie supra, randnr. 84 e.v.

²⁵⁶ VLABEL VOORAFGAANDE BESLISSING, nr. 24109, Schenking van het verhinderend onroerend bezit alvorens nieuwe aankoop, <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-belastingdienst/vb24109>.

²⁵⁷ Zie supra, randnr. 221 e.v.

²⁵⁸ Artikel 44bis, §2, 3° Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe (Waals Gewest)

²⁵⁹ Artikel 46bis, lid 3 Wetboek der registratie-, hypotheek en griffierechten (Brussels Hoofdstedelijk Gewest).

drie jaar, zoals voorzien in het Waals Gewest, een haalbare en evenwichtige oplossing voor Vlaanderen. Een periode van vijf jaar lijkt eerder buitensporig, zeker in vergelijking met de huidige situatie in Vlaanderen, waarin geen enkele minimale verblijfsduur is vereist.

241. Indien de Vlaamse decreetgever zou kiezen voor een termijn van drie jaar, zou dit bovendien zorgen voor een coherente en duidelijke regelgeving. Artikel 2.9.4.2.11., §2, 2° van de VCF bepaalt immers reeds dat de belastingplichtige zich binnen een termijn van drie jaar na de authentieke aankoopakte moet domiciliëren in de aangekochte woning. In dat geval zou voor beide voorwaarden een gelijke termijn gelden.

242. Een verblijfsduur van twee jaar ononderbroken vestiging tot hoofdverblijfplaats lijkt in dit opzicht een meer optimale keuze voor Vlaanderen. Hiermee zou men nog steeds het meest soepele regime hanteren in vergelijking met de andere gewesten, terwijl men toch tegemoetkomt aan de bezorgdheden rond fiscaal misbruik. Bovendien sluit een dergelijke termijn aan bij het federale advies dat pleitte voor de invoering van een minimale verblijfsduur, al werd daarin slechts zes maanden als voldoende geacht — een termijn die mijns inziens onvoldoende lang is.²⁶⁰ Een periode van twee jaar overstijgt dit federale advies, maar blijft gematigder dan de drie- of vijfjaarstermijnen die in respectievelijk het Waals en Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelden.

243. De voorgestelde hervorming houdt in dat de koper die het verlaagd verkooprecht inroept, verplicht wordt om gedurende minstens twee jaar onafgebroken zijn hoofdverblijfplaats te behouden in het aangekochte onroerend goed, te rekenen vanaf de datum van inschrijving in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister. In geval van meerdere kopers blijft het verlaagd tarief slechts behouden indien ten minste één van de verkrijgers gedurende een ononderbroken periode van twee jaar effectief in de woning gedomicilieerd blijft. Voor deze benadering werd inspiratie geput uit de regeling in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

244. Tegelijkertijd wordt hiermee vermeden dat men in Vlaanderen vervalt in een situatie zoals die in het Waals Gewest, waar de verplichte verblijfsduur voor alle verkrijgers geldt.²⁶¹ Die regeling leidt ertoe dat, wanneer slechts één van de kopers recht heeft op het verlaagd tarief en de andere op het standaardtarief van 12,5%, toch beiden aan de domicilievoorwaarde moeten voldoen. Indien de belastingplichtige die geniet van het basistarief dit nalaat, verliest ook de belastingplichtige die wél recht heeft op het gunsttarief zijn voordeel. Een dergelijk gevolg lijkt onredelijk. Vlaanderen doet er dan ook goed aan om dit model niet over te nemen.

245. Ten slotte zou de Vlaamse decreetgever bij niet-naleving van deze nieuw wettelijk verankerde voorwaarde, analoog aan de bestaande sanctie bij het niet vestigen van de hoofdverblijfplaats *binnen* de drie jaar, kunnen voorzien in het vorderen van aanvullende rechten, vermeerderd met een belastingverhoging van 20%. Uiteraard geldt dit behoudens gevallen van overmacht. Daarnaast zou overwogen kunnen worden om, in overeenstemming met het Brusselse

²⁶⁰ IDE M. en CARNEWAL T., 'Termijn voor behoud van hoofdverblijfplaats bij Vlaamse abatement/meeneembaarheid – Administratie acht zes maanden voldoende', *Notariaat* 2011/13, (4) 5; VLABEL STANDPUNT nr. 14025-2, Vestiging hoofdverblijfplaats als voorwaarde voor het behoud van het abatement, 22 december 2014, <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-belastingdienst/sp-14025-2-vestiging-hoofdverblijfplaats-als-voorwaarde-voor-het-behoud-van-het-abatement>.

²⁶¹ Zie supra, randnr. 191.

model, de niet-naleving van de vereiste verblijfsduur van twee jaar *pro rata* te berekenen.²⁶² Deze benadering kan worden verantwoord vanuit het idee dat Vlaanderen nog steeds een fiscaal gunstige houding ten aanzien van de belastingplichtige hanteert.

246. Een belangrijk aandachtspunt in dit verband is het arrest van het Grondwettelijk Hof van 29 september 2022.²⁶³ Vlaanderen zal erover moeten waken dat er geen ongerechtvaardigd onderscheid ontstaat tussen beide sanctiemechanismen. Momenteel leidt de niet-naleving van artikel 2.9.4.2.11., §2, 2° VCF — met name de verplichting tot inschrijving op het adres van het aangekochte goed *binnen* drie jaar na de authentieke aankoopakte — behoudens overmacht, tot het verschuldigd zijn van zowel aanvullende rechten als een belastingverhoging (artikel 3.18.0.0.11 VCF). Indien de niet-naleving van de nieuw in te voeren minimumduur tot hoofdverblijfplaats daarentegen enkel tot aanvullende rechten zou leiden, zou dit een ongelijke behandeling betekenen waarvoor grondwettelijke rechtvaardiging ontbreekt.

Het is dan ook aangewezen dat de Vlaamse decreetgever hierover een duidelijke keuze maakt en een regeling uitwerkt die de toetsing aan de Grondwet doorstaat. Gezien het voordeel dat de belastingplichtige reeds geniet via de *pro rata*-benadering, lijkt het bovendien niet onredelijk om ook in dit geval een belastingverhoging op te nemen bij de niet-nalevig van deze voorwaarde. Het ligt dan ook voor de hand om deze nieuwe voorwaarde eveneens op te nemen in artikel 3.18.0.0.11 VCF. Op die manier wordt tevens meer uniformiteit gecreëerd, in die zin dat de niet-naleving van de verschillende voorwaarden consequent aanleiding geeft tot een belastingverhoging.

²⁶² Zie *supra*, randnr. 206 en 208.

²⁶³ GwH 29 september 2022, 118/2022, ECLI:BE:GHCC:2022:ARR.119.

VIII. CONCLUSIE

Op basis van het gevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat er effectief nood is aan een verplichte minimumduur van hoofdverblijfplaats als waarborg tegen fiscaal misbruik. Het ontbreken van een dergelijke 'permanentievoorwaarde' creëert juridische onzekerheid. Het is immers niet uitgesloten dat een belastingplichtige zich schuldig maakt aan fiscaal misbruik, zelfs wanneer deze aanvankelijk voldoet aan alle voorwaarden voor het verlaagd tarief, maar vervolgens na een korte inschrijving in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister de woning verhuurt. Zoals uit dit onderzoek blijkt, kan dit gedrag onder artikel 2.17.0.0.2. VCF worden gekwalificeerd als fiscaal misbruik.

Dat er momenteel geen concrete rechtspraak of praktijkvoorbeelden voorhanden zijn, doet aan deze vaststelling geen afbreuk. Uit de praktijkanalyse blijkt bovendien dat VLABEL geneigd is dergelijke constructies streng te beoordelen. Daarbij wordt regelmatig verwezen naar het ontbreken van een 'redelijke termijn' tussen de gestelde rechtshandeling en de aankoop van de woning (of omgekeerd), wat de kwetsbaarheid van deze aanpak bevestigt. Aan belastingplichtigen die voor een dergelijke strategie kiezen, kan dan ook worden aangeraden om zich – behoudens overmacht – te wapenen met duidelijke niet-fiscale motieven.

Om dit grijze gebied te verkleinen, wordt voorgesteld om in artikel 2.9.4.2.11 VCF een verplichte minimumduur van hoofdverblijfplaats op te nemen. De grootste methodologische uitdaging van dit onderzoek lag in het beperkte aantal rechtsbronnen, aangezien het onderwerp een lacune in de wet betreft. Toch konden waardevolle inzichten worden verkregen door de benadering van het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest grondig te analyseren. Daar wordt immers wél gewerkt met een verplichte en onafgebroken minimumduur van hoofdverblijfplaats.

De kracht van dit onderzoek ligt in de grondige vergelijking van deze beleidsmodellen, die uiteindelijk heeft geleid tot een doordacht en haalbaar voorstel tot wetshervorming. Dit voorstel is maatschappelijk relevant, aangezien vrijwel elke natuurlijke persoon vroeg of laat in aanraking komt met het verlaagd tarief van 3% (dan wel 2%) registratiebelasting. De bevindingen van dit onderzoek tonen aan dat een structurele oplossing noodzakelijk is.

IX. BIBLIOGRAFIE

WETGEVING

- Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, *BS* 30 november 1939 (Wallonië)
- Wetboek der registratie-, hypotheek en griffierechten, *BS* 1 december 1939 (Brussels Hoofdstedelijk Gewest)
- Bijzondere Wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten, *BS* 17 januari 1989
- Grondwet, *BS* 17 februari 1994
- Decr.VI. 13 december 2015 houdende de Vlaamse Codex Fiscaliteit, *BS* 23 december 2013.
- MvT *Parl.St.* VI.Parl. 2017-2018, nr. 1533/1
- MvT, *Parl.St.* VI.Parl. 2018-2019, nr. 1716/1
- Derc.VI. 26 juni 2020 tot wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, *BS* 29 juni 2020
- Programmadecreet 23 december 2021, *BS* 29 december 2021
- Nieuw Burgerlijk Wetboek, *BS* 1 juli 2022
- MvT, *Parl.St.* Br.Parl. 2021-2022, nr. 591/1
- MvT, *Parl.St.* VI.Parl. 2021-2022, nr. 986/1
- Ord.Br. 17 november 2022 tot wijziging van het abattement op het verkooprecht en tot invoering van een aanvullend abattement op het verkooprecht in geval van verbetering van de energieprestatie, *BS* 5 december 2022
- Decreet 5 december 2024 tot hervorming van de Waalse fiscaliteit en tot invoering van een verlaagd tarief van de registratierechten voor de aankoop van een enige eigen woning en van een algemene vermindering van de successierechten, *BS* 13 december 2024
- Exposé des motifs, *Parl.St.* W.Parl. 2024-2025, nr. 97/1
- Commentaire des articles, *Parl.St.* W.Parl. 2024-2025, nr. 97/1, 17
- Decr.VI. 20 december 2024 betreffende het Programmadecreet bij de begroting 2025, *BS* 30 december 2024

Voorbereidende werken

- Ontwerp van Programmawet, 24 februari 2012, 2081/001
- Wetsvoorstel houdende Boek 5 'Verbintenissen' van het BW, Kamer van volksvertegenwoordigers, 24 februari 2021, 1806/001
- Ontwerp van programmadecreet 28 oktober 2021 bij de begroting 2022, 986/1
- Ontwerp van programmadecreet 8 november 2024 bij de begroting 2025, 121/1

Beleidsdocumenten

- Aanbeveling nr. L 385/14 van Europese Commissie van 7 december 1994 inzake de overdracht van kleine en middelgrote ondernemingen, <http://data.europa.eu/eli/reco/1994/1069/oj>
- FEDERALE OVERHEIDSDIENST FINANCIEN, Circulaire van 24 februari 2003, nr. 4/2003 (AFZ 4/2003)
- Informatieve nota bij GwH 30 oktober 2013, 141/2013, chrome-extension://efaidnbmninnibpcajpcgclclefindmkaj/https://www.const-court.be/public//n/2013/2013-141n-info.pdf.
- Parlementaire vraag nr. 768 van de heer Luk Van Biesen, 24 maart 2014
- Omzendbrief 16 februari 2015 betreffende art. 3.17.0.0.2 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, zoals gewijzigd door het decreet van 19 december 2014, 2015/1, *gepubliceerd op 25 maart 2015*, <https://monkey.wolterskluwer.com/nl/document/ln160892>
- VLABEL, Omzendbrief betreffende de interpretatie van de regelgeving met betrekking tot de overdracht van familiale ondernemingen en vennootschappen zoals ingelast in de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 bij decreet van 19 december 2014, *gepubliceerd op 15 december 2015*, nr. 2015/2
- Vlaams Parlement, schriftelijke vraag 18 maart 2016, nr. 212
- Circulaire betreffende het Waals decreet van 13 december 2017 wat betreft de registratierechten, 2018/C/112, *gepubliceerd op 18 september 2018*

ADMINISTRATIEVE DOCUMENTEN

- VLABEL STANDPUNTEN nr. 14013 en nr. 14019 van 11 oktober 2014, Klein beschrijf - Verplichting energetische renovatie/sloop/heropbouw - Relatiebreuk als overmacht, <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-belastingdienst/sp-14013en14019>
- VLABEL STANDPUNT nr. 14025-2, Vestiging hoofdverblijfplaats als voorwaarde voor het behoud van het abattement, 22 december 2014, <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-belastingdienst/sp-14025-2-vestiging-hoofdverblijfplaats-als-voorwaarde-voor-het-behoud-van-het-abattement>
- VLABEL STANDPUNT nr. 16087 van 20 september 2016, Bewonings-/inschrijvingsverplichting bij aankoop van een woning die gaat gesloopt worden, <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-belastingdienst/sp-16087-bewonings-inschrijvingsverplichting-bij-aankoop-van-een-woning-die-gaat-gesloopt-worden>
- VLABEL VOORAFGAANDE BESLISSING nr. 23055 van 25 september 2023, Aankoop aan 3% tarief - verkoop van het voorafgaand bezit - fiscaal misbruik, <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-belastingdienst/vb23055>

- VLABEL VOORAFGAANDE BESLISSING nr. 23071 van 6 november 2023, Aankoop 3% tarief - schenking vruchtgebruik voorafgaand bezit - fiscaal misbruik, <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-belastingdienst/vb23071>
- VLABEL STANDPUNT nr. 18045 van 18 december 2023, Voorwaarden voor het behoud van de verlaagde tarieven van 7%, 6% en 1% voor de eigen woning, <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-belastingdienst/sp18045>
- VLABEL VOORAFGAANDE BESLISSING nr. 23087 van 16 januari 2024, Aankoop aan 3%-tarief - Verkoop verhinderend onroerend bezit aan eigen vennootschap, <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-belastingdienst/vb23087>
- VLABEL STANDUNT nr. 18044 van 14 mei 2024 - Basisvoorwaarden voor de verkrijging van de verlaagde tarieven van 3% en 1% voor de eigen woning, <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-belastingdienst/sp18044>
- VLABEL STANDPUNT nr. 20052 van 16 juli 2024 - Toepassing verlaagd verkooprecht bij aankoop van een gebouwd onroerend goed – Begrip 'woning', <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-belastingdienst/sp20052>
- VLABEL STANDPUNT nr. 24030 van 20 augustus 2024, Schenking vakantiewoning gevolgd door aankoop woning aan tarief enige eigen woning, <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-belastingdienst/vb24030>.
- VLABEL VOORAFGAANDE BESLISSING nr. 24109 van 13 januari 2025, Schenking van het verhinderend onroerend bezit alvorens nieuwe aankoop, <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-belastingdienst/vb24109>
- Vlaams Regeerakkoord 2024-2029: Samen werken aan een warm en welvarend Vlaanderen, 30 september 2024, 146 (Vlaams Regeerakkoord), <https://www.vlaanderen.be/publicaties/vlaams-regeerakkoord-2024-2029-samen-werken-aan-een-warm-en-welvarend-vlaanderen>

RECHTSPRAAK

- GwH 30 oktober 2013, 141/2013
- GwH 29 september 2022, 118/2022, ECLI:BE:GHCC:2022:ARR.119
- Cass. 6 juni 1969, Pas. 1961, I, 1082, 'Brepols-arrest'
- Cass. 9 december 1976, N-19761209-5
- Cass. 10 november 1997, N-19971110-3
- Cass. (1e k.) 26 september 2008, C.06.0442.N
- Cass. (1e k.) 7 april 2016, F.14.0074.N
- HvB Gent (5e k.) 26 april 2022, 2021/AR/776
- Rb. Oost-Vlaanderen (afd. Gent) (burg.) (6e k.) 17 september 2024, 22/980/A, 22/1809/A

RECHTSLEER

Boeken (en verzamelwerken)

- AFSCHRIFT T. en VAN HERREWEGHE S., *Fiscaal Misbruik*, Intersentia, 2013
- DECOUTERE H. en DELBOO M., *De algemene antimisbruikbepaling en successieplanning*, Larcier, 2016, 3
- DECOUTERE H., *De algemene antimisbruikbepaling en successieplanning: Hoofdstuk II - De algemene antimisbruikbepaling: analyse en beoordeling*, Intersentia, 2020
- KESTEMONT L. en SCHOUKENS P., 'Rechtswetenschappelijk schrijven', Acco, 2017
- PELGROMS H., 'Hervorming van het Vlaams verkooprecht', commentaartekst bij Bericht E-Notariaat, 'Vlaamse overheid – Registratiebelasting – Hervorming verkooprecht – update', referentie 14203 van 4 juni 2018, 16
- SPRUYT E., *Koop – Onroerend goed: IV. - Partijen (en de notaris)*, Intersentia, 2016
- SPRUYT E., *Notariële actualiteit 2018-2019: De algemene heffingsregels van het registratierecht en hun concrete toepassing in de dagelijkse praktijk – The theory of practice*, Intersentia, 2019
- SPRUYT E., 'Het anno 2022 hervormde Vlaams verkooprecht toegelicht aan de hand van de VLABEL-standpunten' in BUYSENS F. en VERBEKE A.L. (eds.), *Notariële actualiteit 2021-2022*, Intersentia, 39
- VAN VLIERDEN B., VERCAUTEREN V., ZHARKOV A., VERVACK C., VAN HOUTE C., DILLEN C., VANDINGENEN E., VAN DUYSE F., HERPELINCK H., TAVERNE M. en VERMEIREN M., *Tiberghien - Handboek voor Fiscaal Recht: Fiscaal recht - De controle: Bewijsmiddelen*, Tiberghien, 2025
- WUSTENBERGHS T., PEETERS A. en BELIËN B., *Handboek registratierechten: I. Vooraf: registratierechten zijn grotendeels gewestelijke belastingen*, Intersentia, 2023

Bijdragen in verzamelwerken

- BOSSUYT D., 'Deel II: Het Vlaams verkooprecht anno 2022' in DE CNIJF H. en MAES L. (eds.), *Fiscaal Praktijkboek 2022-2023: Indirecte Belastingen: Fiscale nieuwigheden praktisch bekeken*, Kluwer, 2023, 33
- CARNEWAL T., VAN MELKEBEKE P. en PELGROMS H., 'Overdrachten onder bezwarende titel van onroerende goederen (art. 44 e.v. W.Reg./Vl. W.Reg./Wal. W.Reg.)' in WERDEFROY F. (ed.), *Registratierechten 2014-2015*, Wolters Kluwer, 2015, 1008
- DELARUE R. en DELBOO M., 'Tien jaar algemene antimisbruikbepaling: past de vlaamse belastingdienst de principes correct toe?' in BUYSENS F. en VERBEKE A.L. (eds.), *Notariële actualiteit 2022-2023*, Intersentia, 2023, 21
- DE KEUKELAERE O. en ECHALLAOUCHI A., 'Recente ontwikkelingen in de praktijk inzake het gunstregime voor familiale vennootschappen' in DE CNIJF H. en MAES L. (eds.), *Fiscaal Praktijkboek 2024-2025. Indirecte Belastingen. Fiscale nieuwigheden praktisch bekeken*, Kluwer, 2025, 259

- E. SPRUYT, 'De hervorming van het Vlaams verkooprecht anno 2018' in DE BROECK L., DE CNIJF H. en MAES L. (eds.), *Fiscaal Praktijkboek 2018-2019 – indirecte belastingen*, Wolters Kluwer, 2018, 70
- PEETERS B., 'De dunne lijn tussen belastingontwijking en belastingontduiking?' in MAUS M. en ROZIE M. (eds.), *Actuele problemen van het fiscaal strafrecht*, Intersentia, 2011, 4
- SCHENK G., 'Chronologisch 'stap-voor-stap-draaiboek' vastgoedmakelaar bij de verkoop van een onroerend goed' in COUSY H., COUTURIER J.J., VEKEMAN R. en HERBOTS H (eds), *Het onroerend goed in de praktijk*, Kluwer, 1980, II.K-1

Bijdragen in tijdschriften

- AYDOGAN A., 'Past het 'coöperatief' fiscaal misbruik in de Vlaamse Codex Fiscaliteit?', *Registratierechten* 2023/1, 15
- BREUVAL S., 'Vrouw Justitia toont haar menselijk gelaat en hanteert soepele interpretatie van het begrip overmacht bij discussie over behoud van het verlaagd verkooprecht voor een bescheiden woning', *Fisc.Koer.* 2024/15, 381
- BUYSSE C., 'Verkooprecht woningen: 5 % wordt 7 %, maar KI volledig buitenspel gezet', *Fiscoloog* 2018/1560, 6
- BUYSSE C., 'Toch ook verlaagd verkooprecht als rechtspersoon medekoper is', *Fiscoloog* 2018/1582, 5
- C. BUYSSE, 'Erf- en registratiebelasting: invoering formele rectificatieprocedure', *Fiscoloog* 2018/1590, 6
- DE CLERCK T. en JANSSENS R., 'Makeover voor het Brussels abattement: inzake overmacht en aanvullend abattement bij verbetering van de energieklaas', *Registratierechten* 2023/1, 1
- DE GREEF T., 'De regionale fiscale gunstregimes inzake de schenking en de vererving van (familiale) ondernemingen (eenmanszaken) en vennootschappen', *T.E.P.* 2015/4, 340
- DELBOO M. en VAN TONGERLOO E., 'Schipperen van familiale onderneming naar vennootschap: gunsttarief erfbelasting blijft behouden', *Successierechten* 2020/8, 1
- DELARUE R. en DELBOO M., 'De Vlaamse algemene antimisbruikbepaling anno 2024', *T.F.R.* 2024/16, 865
- DESMEDT M., 'De tarieven en kortingen inzake kooprechten in Brussel en Wallonië anno 2024', *Notariaat* 2024/1-2, 20
- GEELHAND DE MERXEM N. en MEDAER B., 'Dertig jaar registratie- en successierechten in Vlaanderen', *Not.Fisc.M.* 2020/1-2, 41
- GHYSENS A., 'Wijzigingen in het Vlaamse verkooprecht met inwerkingtreding op 1 januari 2022', *T.Not.* 2022/1, 47
- HEINDRYCK A., 'L'abattement sur le droit de vente en région de Bruxelles-Capitale Anno 2023', *Rec.gén.enr.not.* 2023, 51

- HELLEMANS F., 'De nieuwe circulaire omtrent fiscaal misbruik inzake registratie- en successierechten. Commentaar', *Registratierechten* 2013/2, 9.
- LOIX M. en MAELFAIT M., 'De tarieven en kortingen inzake kooprechten in Brussel en Wallonië anno 2025', *Notariaat* 2025/2, 8
- MELIS T. en VAN GAEL R., 'Klein beschrijf of abattement: overmacht als ultimum remedium', *Registratierechten* 2019/2, (15)
- MUND M., 'La transmission de l'entreprise familiale et le maintien du contrôle', *Ren.not.b.* 2006, 554
- PEETERS, B., De algemene fiscale antimisbruikbepalingen. Een commentaar in het licht van de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof, *AFT* 2014/5, 4
- SPRUYT E., 'Recente evoluties in het verkooprecht in de drie gewesten', *TEP* 2018/4, nr. 29, 736
- SPRUYT E., 'Hervorming Vlaams verkooprecht in aantocht', *Fisc.Act.* nr. 2018/6, 1
- SPRUYT E., 'Nieuw Vlaams verkooprecht uit de startblokken', *Fisc.Act.* 2018/22, 1
- SPRUYT E., 'Het Vlaams verkooprecht (eens te meer) hervormd', *TEP* 2022/1, 17
- SPRUYT E., 'Het Vlaams 3 %-verkooprecht bij aankoop van de enige eigen woning- eerste rulings inzake fiscaal misbruik', *Registratierechten* 2022/4, 5
- SPRUYT E., 'Hervorming Brussels abattement houdt geen rekening met rechtspraak Grondwettelijk Hof', *Fisc.Act.* 2023/11, 13
- SPRUYT E., '[Voorafgaande beslissingen] Recent Vlaamse rulings inzake het verlaagd verkooprecht 3%', *Registratierechten* 2024/2, 6
- SPRUYT E., 'Waals verkooprecht ondergaat grondige makeover', *Registratierechten* 2025/1, 21
- SPRUYT E., 'Vlaamse Regering hervormt het verkooprecht en snoeit in schenkbelasting', *AFT* 2025/2, 40
- SWENNEN A., 'Klein beschrijf en een stabiele relatie – Intentie op moment aankoop is de norm voor overmacht', *Registratierechten* 2024/2, 26
- VAN DAMME N. en VAN DEN ABEELE F., '[Verkoop onroerend goed] Een toekomst voor het subjectief plechtig contract?' Het "model-De Decker" getoetst aan het verbod op wetsontduiking', *TPR* 2021/2-3, 681
- X., 'Voorafgaande beslissing Vlaamse Regering – Schenking van blote eigendom kort vóór de aankoop enige woning blijft problematisch voor 3 %-tarief – Wel fiscaal misbruik', *Registratierechten* 2024/4, 38

Noten

- SPRUYT E., 'Home sweet home' – Omtrent het begrip woning in het Vlaams verkooprecht' (noot onder HvB Gent 26 april 2022), *Not.Fisc.M.* 2023/7, 238
- BREUVAL S., 'Noot onder Rb. Oost-Vlaanderen (afd. Gent) (burg.) (6e k.) 17 september 2024', *Fisc.Koer.* 2024/15, 381 en <http://www.monkey.be/> (28 oktober 2024), noot BREUVAL, S.

VARIA

- CIB, 'Nieuwe Vlaamse regering overweegt verlaging registratierechten van 3% naar 2%', <https://www.cib.be/actua/46ac46b4-f45c-4aa7-b0ce-8782e881773d/nieuwe-vlaamse-regering-overweegt-verlaging-registratierechten-van-3-naar-2> (geraadpleegd op 2 oktober 2024)
- Belastbare grondslag van het verkooprecht: Wat wordt bedoeld met 'verkoopwaarde?', <https://www.vlaanderen.be/belastingen-en-begroting/vlaamse-belastingen/registratiebelasting/verkooprecht/belastbare-grondslag-van-het-verkooprecht#q-50796e48-5b03-47aa-8ee3-cfd129273ccf> (geraadpleegd op 12 december 2024)
- Vlaanderen, 'Aanvullend verlaagd tarief voor de aankoop van de enige eigen woning met verbintenis tot ingrijpende energetische renovatie', <https://www.vlaanderen.be/belastingen-en-begroting/vlaamse-belastingen/registratiebelasting/verkooprecht/tarieven-in-het-verkooprecht/aanvullend-verlaagd-tarief-voor-de-aankoop-van-de-enige-eigen-woning-met-verbintenis-tot-ingrijpende-energetische-renovatie> (geraadpleegd op 20 december 2024)
- 'Abattement op het registratierecht bij verkoop', Fiscaliteit Brussels, <https://fiscaliteit.brussels/nl/abattement> (geraadpleegd op 27 april 2025)