



HoGent

Faculteit Natuur en Techniek

De gesplitste aankoop van een onroerend goed in
vruchtgebruik en blote eigendom tussen natuurlijke personen
in Vlaanderen.

Marieke Tavernier

Scriptie voorgedragen tot het bekomen van de graad van
Bachelor in het vastgoed

Promotor:
Jeanne Fonteyne
Copromotor:
Dagmare Lockefeer

Instelling: Hogeschool Gent

Academiejaar 2014-2015

Tweede examenperiode

Samenvatting

Het eigendomsrecht met betrekking tot een onroerend goed kan worden opgesplitst in een naakt eigendomsrecht en een recht van vruchtgebruik. Om latere te betalen erfbelasting te vermijden, kan bij vastgoedplanning hierop worden ingespeeld. Namelijk door de gesplitste aankoop van een onroerend goed in blote eigendom en vruchtgebruik. Het is dan ook deze techniek die het onderwerp vormt van mijn bachelorproef.

Binnen deze bachelorproef wordt er een antwoord gezocht op de onderzoeksvraag: "Hoe kan men via de techniek van de gesplitste aankoop van een onroerend goed door natuurlijke personen proactief te werk gaan op vlak van vermogensplanning in Vlaanderen?". Om een antwoord op deze onderzoeksvraag te vormen worden drie verschillende kanten van de gesplitste aankoop van een onroerend goed belicht.

De gesplitste aankoop van een onroerend goed gaat gepaard met de begrippen volle eigendom, blote eigendom en vruchtgebruik. In een eerste deel worden deze drie begrippen dan ook nader toegelicht.

Het spreekt voor zich dat het gesplitst aankopen van een onroerend goed onder de constructie waarbij de ouders het vruchtgebruik en de kinderen de blote eigendom aankopen een heuse voorbereiding vraagt. In een tweede deel wordt er dan ook ingespeeld op de burgerrechtelijke en fiscale aspecten van de gesplitste aankoop.

Bij de aankoop van het onroerend goed onder de constructie vruchtgebruik – blote eigendom wordt er een gesplitste aankoopakte opgemaakt. Deze aankoopakte is het resultaat van maatwerk. Een groot deel van de artikelen in het Burgerlijk Wetboek die het recht van vruchtgebruik regelt, is namelijk van aanvullend recht.

Gedurende de laatste jaren volgden verschillende stellingnames door de fiscale administratie of de bevoegde ministers en staatssecretarissen elkaar snel op. Hierdoor heeft de gesplitste aankoop er al een hele evolutie opzitten. De antimisbruikmaatregel heeft een eigen interpretatie gekregen van de Vlaamse administratie sinds de invoering van de Vlaamse Codex Fiscaliteit. De gesplitste aankoop van een onroerend goed is nog steeds mogelijk. Hierbij is het van belang dat de kinderen de blote eigendom verworven hebben met eigen gelden. Als deze gelden vooraf door de ouders geschonken worden, vraagt de administratie om hierop 3 % aan schenkbelasting te betalen.

In het derde deel worden diverse factoren onderzocht die een invloed kunnen hebben op de besparing aan erfbelasting wanneer gebruik wordt gemaakt van de techniek van de gesplitste aankoop. De besparing die kan bekomen worden door het onroerend goed gesplitst aan te kopen wint aan belang naarmate de waarde van het nieuwe aan te kopen onroerend goed stijgt. Daarnaast speelt het aantal kinderen ook een rol, zo verlies de gesplitste aankoop aan belang als het gezin meer kinderen telt. Verder speelt de leeftijd van de ouders op het moment van de gesplitste aankoop ook een grote rol. Hoe jonger de ouders, hoe meer erfbelasting er kan worden bespaard. Echter moet er hier dan ook rekening gehouden worden met enkele ander factoren. Hoe jonger de ouders zijn hoe jonger hun kinderen zijn. De periode in dit geval overbrugt moet worden tot de uitdoving van het vruchtgebruik is dus veel groter waardoor er meer problemen kunnen optreden. Hiernaast moet er ook rekening gehouden worden met eventuele machtiging van de vrederechter die verkregen moet worden als de kinderen nog minderjarig zijn en kunnen de kinderen hun woonbonus verliezen. Het resultaat van dit onderzoek is een rekentool die werd ontwikkeld doorheen het onderzoeken van diverse factoren. Op deze manier kunnen de kopers op een snelle en correcte manier te weten komen hoeveel erfbelasting ze kunnen uitsparen door het onroerend goed gesplitst aan te kopen.

Woord vooraf

Vooraleer het theoretische en praktische luik van mijn bachelorproef aan bod komt, had ik graag van de gelegenheid gebruik gemaakt om enkele mensen te bedanken die het voor mij mogelijk hebben gemaakt om het schrijven van dit eindwerk tot een goed einde te brengen.

In de eerste plaats wil ik graag mijn ouders bedanken. Zij hebben mij namelijk de kans gegeven om na mijn master in de interieurarchitectuur nog verder te studeren. Ik wil hen en mijn vriend bedanken voor de vele steun en het geduld die ze hadden gedurende mijn studies.

Graag wil ik ook mijn promotor, mevrouw Jeanne Fonteyne bedanken voor de tijd, energie en ondersteuning tijdens het schrijven van mijn eindwerk.

Verder wil ik ook mijn dank betuigen aan de heer Stijn Voet en de heer Jeroen Hautekiet. Zij gaven mij namelijk de kans om mijn schoolstage te volbrengen bij het vastgoedkantoor Dewaele te Brugge. Ik kijk dan ook met veel zin de start van mijn BIV-stage in juli bij hen tegemoet. In het kader van mijn eindwerk brachten ze me in contact met de heren Stefan De Cooman, Wim Bossuyt, Claerbout en Pieter Van Hoestenbergh. Deze laatste personen wil ik uiteraard ook bedanken voor hun tijd en bereidwilligheid om samen met mij een gesprek te voeren rond het onderwerp van deze verhandeling.

Tot slot gaat mijn oprechte dank uit naar mevrouw Lockefer en de heren Meulemans, Kamoen en De Vriese. Deze vier docenten hebben gedurende mijn opleiding vastgoed alle rechtsvakken verzorgd. Ik wil hen bedanken voor de kwaliteit die ze met hun vakken geven aan de opleiding. Uit deze vakken is de interesse namelijk ontstaan om deze verhandeling te schrijven.

Inhoudsopgave

Samenvatting

Woord vooraf

Figurenlijst

Tabellenlijst

Inleiding	8
Deel 1 Algemeen kader	9
1 Volle eigendom	9
2 Blote eigendom	9
3 Vruchtgebruik	10
3.1 Zakelijk recht	10
3.2 Tijdelijk recht	11
3.3 Persoonlijk recht	11
3.4 Recht op andermans zaak	11
Deel 2 Burgerrechtelijke en fiscale aspecten	12
1 Wat is een gesplitste aankoop?	12
2 Burgerrechtelijke aspecten	13
2.1 De duur	13
2.2 De staat van het onroerend goed	17
2.3 Een borgstelling	18
2.4 Genot – Bestemming – Vervallenverklaring	19
2.5 Onderhoud – herstellingen	21
2.6 Werken	22
2.7 Lasten en belastingen	24
2.8 Verzekering	25
2.9 Bijkomstige clausules	26
2.10 Besluit	26
3 Fiscale aandachtspunten gesplitste aankoop	30
3.1 Art. 9 Wetboek van Successierechten	30
3.2 Richtlijnen Administratie 10 juli 2002	31
3.3 Richtlijnen Administratie 13 december 2007	31
3.4 Antimisbruikmaatregel 29 maart 2012	31
3.5 Circulaire 19 juli 2012	31
3.6 Circulaire 10 april 2013	32
3.7 Administratieve beslissing van 19 april 2013	32
3.8 Administratieve beslissing van 18 juli 2013	33
3.9 Omzendbrief 2014/2 van 23 december 2014	33
3.10 Omzendbrief 2015/1 dd. 16 februari 2015	34
3.11 Besluit	35

Deel 3 In de praktijk	36
1 Situatieschets.....	36
2 De invloed van de gesplitste aankoop van een onroerend goed op de erfbelasting	37
2.1 De ouders kopen het appartement in volle eigendom aan	37
2.2 De ouders kopen het appartement gesplitst aan samen met hun dochter	40
2.3 Vergelijking tussen hypothese 1 en 2	42
3 De invloed van het aantal kinderen	42
4 De invloed van de grootte van het vermogen	45
4.1 De waarde van het nieuw aan te kopen appartement	45
4.2 De waarde van de gezinswoning	47
4.3 De waarde van het bestaande appartement	50
5 De invloed van de leeftijd van de ouders	53
5.1 Absolute cijfers	54
5.2 Relatieve cijfers	55
5.3 Besluit.....	56
6 De invloed van het soort goederen die geschonken worden.....	56
6.1 Vergelijking tussen de schenking van onroerende en roerende goederen	56
6.2 De invloed van de schenking van het nieuwe appartement als onroerend goed	58
7 De invloed van de relatie tussen de vruchtgebruiker en de blote eigenaar.....	61
8 Wat als het onroerend goed later verkocht wordt?	64
9 Wat als het kind nog minderjarig is?	66
10 Wat als we te maken hebben met een verkoop op plan?	67
11 Wat gebeurt er met de woonbonus?	68
12 Besluit.....	68

Besluit

Literatuurlijst

Bijlagen

Figurenlijst

Fig. 1 Het kind wordt volle eigenaar (VE) na overlijden ouders	13
Fig. 2 De moeder verkrijgt het bijkomend vruchtgebruik op de helft van de vader	15
Fig. 3 Het vruchtgebruik van de vader valt terug op de moeder	16
Fig. 4 Schematische verdeling van de erfenis	37
Fig. 5 Schematische verdeling blote eigendom – vruchtgebruik	38
Fig. 8 Schematische voorstelling uitdoven vruchtgebruik	40
Fig. 9 Schematische voorstelling uitdoven vruchtgebruik n.a.v. overlijden vader	41
Fig. 10 Schematische voorstelling uitdoving vruchtgebruik moeder	42
Fig. 12 De besparing aan erfbelasting bij de toename van de kinderen	43
Fig. 14 De erfbelasting die kan bespaard worden t.o.v. het aantal kinderen	44
Fig. 15 De invloed van de waarde van het nieuwe appartement.....	45
Fig. 17 De invloed van de waarde van het nieuwe aan te kopen appartement	47
Fig. 18 De invloed van de waarde van de gezinswoning	48
Fig. 19 De invloed van de waarde van de gezinswoning	50
Fig. 20 De invloed van de waarde van het bestaande appartement	51
Fig. 21 De invloed van de waarde van het bestaande appartement	52
Fig. 22 De invloed van het vermogen	53
Fig. 23 De invloed van de leeftijd van de ouders.....	54
Fig. 24 De invloed van de leeftijd van de ouders op het moment dat het appartement gesplitst wordt aangekocht	55
Fig. 25 Tarieven voor de schenking van onroerende goederen in rechte lijn	57
Fig. 27 De invloed van de waarde van het appartement t.o.v. het verschil bij de schenking van het appartement op zich of de gelden om het nieuwe appartement gesplitst aan te kopen	59
Fig. 28 De invloed van de schenking van het nieuwe appartement als onroerend goed ..	60
Fig.29 Tarief erfbelasting van de categorie anderen	61
Fig. 30 Tarief schenkingsrechten: andere dan rechte lijn	61
Fig. 32 Vergelijking tussen de situatie ouders - oom en tante.....	63

Tabellenlijst

Tab. 1	Overzicht van de te gebruiken omzettingscoëfficiënten	38
Tab. 2	Tarief voor een verkrijging in rechte lijn en tussen partners	39
Tab. 3	Vergelijking tussen hypothese 1 (niet gesplitste aankoop) en hypothese 2 (gesplitste aankoop)	42
Tab. 4	De vergelijking tussen de situatie waarbij het gezin slechts 1 kind en het gezin 15 kinderen telt	43
Tab. 5	Vergelijking tussen de waarde van het nieuwe appartement bij € 750.000,00 en € 50.000,00	46
Tab. 6	Vergelijking tussen de hypothesen waarbij de waarde van de gezinswoning € 750.000, € 500.000, € 450.000, € 250.000, € 200.000,00 en € 50.000 bedraagt	49
Tab. 7	Vergelijking tussen de hypothesen waarbij de waarde van het bestaande appartement € 750.000, € 350.000, € 300.000, € 250.000, € 200.000 en € 50.000 bedraagt	51
Tab. 8	Vergelijking van de hypothesen waarbij de leeftijd van de ouders 31 jaar en 101 jaar bedraagt op het moment dat het onroerend goed gesplitst wordt aangekocht	55
Tab. 9	Vergelijking tussen de schenking van roerende en onroerend goederen	58
Tab. 10	Vergelijking van de hypothesen waarbij het nieuwe appartement € 750.000 en € 50.000 waard is	60
Tab. 11	Vergelijking tussen erven van ouders of erven van oom en tante	62
Tab. 12	Vergelijking tussen het wel en niet verkopen van het gesplitst aangekocht appartement	66
Tab. 13	De gegevens die door de koper moeten worden ingevuld in de rekentool	69
Tab. 14	De resultaten die de koper te zien krijgt	69
Tab. 15	Bovenstaande gegevens kunnen worden ingevoerd in de rekentool	71
Tab. 16	Resultaten van de rekentool	71

Inleiding

Tijdens ons leven proberen we steeds te besparen op het betalen van allerhande belastingen. Zo proberen we ook te besparen op het betalen van registratierechten, schenk- en erfbelasting. Het is daarom van groot belang om ons vermogen optimaal te plannen zodat deze belastingen tot een minimum kunnen herleid worden.

Het eigendomsrecht met betrekking tot een onroerend goed kan worden opgesplitst in een naakt eigendomsrecht en een recht van vruchtgebruik. Hierop kan er bij vastgoedplanning worden ingespeeld, zo kan de blote eigendom van het onroerend goed verkocht worden met voorbehoud van het vruchtgebruik. Om latere te betalen erfbelasting te vermijden, is het echter wenselijk om proactief te werk te gaan en dus bij de verwerving van het onroerend goed gebruik te maken van de techniek van de gesplitste aankoop. Het is dan ook deze techniek, de gesplitste aankoop van een onroerend goed waarbij de ouders het vruchtgebruik en de kinderen de blote eigendom verwerven, die het onderwerp vormt van mijn bachelorproef.

Binnen mijn bachelorproef richt ik mij dus op de vastgoedplanning van het privévermogen in Vlaanderen. Het aspect privévermogen is een belangrijk gegeven. Er kan immers ook met vennootschappen gewerkt worden om aan vermogensplanning te doen maar dit komt niet aan bod in deze bachelorproef. Daarnaast beperk ik mijn onderzoek tot de huidige situatie in Vlaanderen. Door de zesde staatshervorming hebben de gemeenschappen en gewesten meer fiscale autonomie gekregen. De regeling en tarieven m.b.t. de registratierechten en erfbelasting verschillen dan ook van gewest tot gewest. In deze bachelorproef wordt niet ingegaan op de regeling in het Waals en Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Het is wenselijk om eerst een algemeen kader te schetsen waarbinnen volgende begrippen kort worden toegelicht: volle eigendom, blote eigendom en vruchtgebruik.

Vervolgens wordt de techniek van de gesplitste aankoop besproken. Er wordt ingegaan op zowel de burgerrechtelijke als fiscale aspecten.

In het derde deel worden diverse factoren onderzocht die een invloed kunnen hebben op de besparing aan erfbelasting wanneer gebruik wordt gemaakt van de techniek van de gesplitste aankoop. De invloed van factoren zoals het aantal kinderen, de leeftijd van de ouders en de waarde van het vermogen, wordt aan de hand van enkele praktijkvoorbeelden onderzocht. Via het onderzoek van de invloed van dergelijke factoren is het de bedoeling om tot een rekentool te komen. Deze rekentool moet de koper in staat stellen om aan de hand van de input van enkele gegevens in één oogomslag zijn besparing te weten te komen die hij kan bekomen door het nieuwe onroerend goed gesplitst aan te kopen.

De theorie wordt tot slot afgetoetst aan de praktijk op basis van enkele interviews met een vastgoedmakelaar, een notaris en kopers in een gesplitste aankooptransactie.

Aan de hand van bovenstaande onderdelen hoop ik een antwoord te kunnen bieden op mijn onderzoeksvraag: "Hoe kan men via de techniek van de gesplitste aankoop van een onroerend goed door natuurlijke personen proactief te werk gaan op vlak van vermogensplanning in Vlaanderen?"

Deel 1 Algemeen kader

In het kader van deze verhandeling zal er vaak sprake zijn van volgende begrippen: 'volle eigendom', 'blote eigendom' en 'vruchtgebruik'. Het is dan ook nuttig om in het eerste hoofdstuk wat toelichting te geven bij deze begrippen.

1 Volle eigendom

Bij het raadplegen van het Burgerlijk Wetboek (hierna BW afgekort) wordt het begrip 'volle eigendom' als volgt omschreven:

"Eigendom is het recht om op de meest volstrekte wijze van een zaak het genot te hebben en daarover te beschikken, mits men er geen gebruik van maakt dat strijdig is met de wetten of met de verordeningen".¹

Hieruit blijkt dus dat wanneer men over de volle eigendom of het eigendomsrecht van een zaak beschikt, men over de meest ruime bevoegdheid over een zaak beschikt. De eigenaar van het goed kan dus doen wat hij wil met de zaak, namelijk:

- Hij kan het goed zelf gebruiken;
- Hij heeft recht op het genot van het goed (de vruchten);
- Hij kan vrij beschikken over het goed;
- Hij kan het goed aan een derde overdragen;
- Hij kan het goed vernietigen.

Als we het begrip specifieker bekijken met betrekking tot een onroerend goed, bijvoorbeeld een woning, kunnen we het voorgaande als volgt vertalen: de eigenaar van de woning kan de woning zelf bewonen, verhuren, verbouwen, verkopen, afbreken,...

Het eigendomsrecht waarover gesproken wordt in art. 544 BW is echter niet meer zo absoluut als initieel bedoeld. De laatste decennia zijn er heel wat wetten en normen bijgekomen die het absolute karakter van het eigendomsrecht trachten in te perken. Denk maar aan onteigeningsbepalingen, recht van voorkoop aan publiekrechtelijke instellingen, milieudecreten, bepalingen van ruimtelijke ordening en stedenbouw,...²

Het begrip 'volle eigendom' kan ontleed worden in de volgende twee onderdelen: de blote of naakte eigendom van het goed en het vruchtgebruik van het goed. Beide begrippen worden hieronder nader toegelicht.

2 Blote eigendom

Als men blote of naakte eigenaar geworden is van een onroerend goed, wordt er niet meer gesproken in termen van volle eigendom. De blote eigenaar beschikt namelijk enkel over het recht om over de zaak te beschikken. Het genots- en gebruiksrecht over het onroerend goed komen toe aan de vruchtgebruiker. De naakte eigenaar kan dus wel beslissen om het onroerend goed te verkopen, maar ook de nieuwe eigenaar zal het gebruiks- en genotsrecht van de vruchtgebruiker moeten respecteren. Bij het lezen van art. 605 BW blijkt dat de blote eigenaar enkel de kosten moet dragen die voortvloeien uit de grove herstellingen aan het onroerend goed. Zowel de vruchtgebruiker als de blote eigenaar oefenen hun rechten onafhankelijk van elkaar uit.

¹ Artikel 544 BW

² J. RUYSEVELDT, *Praktijkgids successieplanning*, Knokke-Heist: Lex Forum, 2011, 900.

3 Vruchtgebruik

In art. 578 BW wordt het vruchtgebruik als volgt gedefinieerd:

"Het vruchtgebruik is het recht om van een zaak, waarvan een ander de eigendom heeft, het genot te hebben, zoals de eigenaar zelf, doch onder verplichting om de zaak zelf in stand te houden".³

Het vruchtgebruik kan zowel op roerende als onroerende goederen gevestigd worden⁴. Indien het vruchtgebruik gevestigd wordt op verbruikbare goederen wordt er gesproken van oneigenlijk vruchtgebruik.

Het vruchtgebruik kan dus gevestigd worden op volgende goederen:

- onroerende goederen: bouwgrond, landbouwgrond, woning...;
- roerende goederen: meubelen, aandelen, handelszaak...;
- verbruikbare goederen: geld, wijn...

Hieronder worden de kenmerken van het vruchtgebruik kort toegelicht.

3.1 Zakelijk recht

Wanneer men beschikt over het zakelijk recht op goederen, heeft de vruchtgebruiker ongestoord bezit over het goed⁵. Ongeacht in wiens handen de blote eigendom overgaat, mag de vruchtgebruiker de zaak blijven gebruiken.

Gedurende de periode van het vruchtgebruik, heeft de blote eigenaar geen recht op het gebruik en de opbrengsten van het onroerend goed. De blote eigenaar beschikt dan niet meer over de volle eigendom op het onroerend goed. Eenmaal het vruchtgebruik uitdoeft (zie tijdelijk karakter hierboven), wordt de blote eigenaar opnieuw de volle eigenaar van het onroerend goed. Hij zal dan pas opnieuw over de volle eigendomsrechten beschikken, die hem ontnomen werden tijdens de periode van het vruchtgebruik.

Zoals eerder vermeld verliest de blote eigenaar echter niet alle rechten op het onroerend goed. Hij blijft namelijk beschikken over het onroerend goed. Hij kan dus nog altijd het onroerend goed verkopen, wegschenken, met erfdienstbaarheden of hypotheek bezwaren. Hier dient echter steeds rekening gehouden te worden met de rechten van de vruchtgebruiker op het onroerend goed.

³ Artikel 578 BW

⁴ Artikel 581 BW

⁵ Artikel 599 BW

3.2 Tijdelijk recht

Een eerste kenmerk van het vruchtgebruik is dat het een tijdelijk recht is om een onroerend goed te gebruiken en de vruchten er van te plukken. Zowel een natuurlijk persoon als een rechtspersoon kan over het vruchtgebruik van een onroerend goed beschikken. Als we de situatie bekijken bij een natuurlijk persoon loopt het vruchtgebruik automatisch ten einde bij het overlijden van de vruchtgebruiker⁶. Als we te maken hebben met een rechtspersoon, zoals bijvoorbeeld een vennootschap of een stichting, komen we in een andere situatie terecht aangezien een rechtspersoon niet kan sterven. Het vruchtgebruik kan in dit geval maximaal voor een periode van 30 jaar gevestigd worden⁷. Als de rechtspersoon ontbonden wordt, wordt dit gelijkgesteld met het overlijden van een natuurlijk persoon. Hieruit kan dus worden afgeleid dat in alle situaties waarbij de vennootschap ophoudt te bestaan het vruchtgebruik ten einde loopt. Het tijdelijke karakter van het vruchtgebruik raakt de openbare orde, met als gevolg dat er hier niet kan van worden afgeweken in een overeenkomst⁸.

3.3 Persoonlijk recht

Het vruchtgebruik op een onroerend goed is gekoppeld aan de persoon van de vruchtgebruiker. Het is dus niet overerfbaar, maar dooft uit bij het overlijden van de persoon (zie tijdelijk karakter hierboven).

Toch moeten we hier voorzichtig mee omspringen want het vruchtgebruik kan bijvoorbeeld ook gevestigd worden in het voordeel van verschillende personen. Bij het overlijden van een van deze personen zal het vruchtgebruik aangroeien bij de andere vruchtgebruiker(s). Voor dit gegeven wordt ook de term 'aanwas' gebruikt.

In schenkingsaktes wordt soms ook de techniek van 'terugval' van het vruchtgebruik aangewend. In deze situatie bedingt men dat bij het overlijden van de vruchtgebruiker het vruchtgebruik terugvalt op een andere persoon. Op die manier zal het vruchtgebruik dus ontstaan in hoofde van deze persoon en uitdoven bij het overlijden.

3.4 Recht op andermans zaak

Als laatste kenmerk slaat het vruchtgebruik steeds op andermans zaak⁹. Als men dus beschikt over bepaalde goederen, kan men zichzelf geen vruchtgebruik toekennen.

⁶ Artikel 617 BW

⁷ Artikel 619 BW

⁸ J. RUYSSSEVELDT, *Praktijkgids successieplanning*, Knokke-Heist: Lex Forum, 2011, 900.

⁹ Artikel 578 BW

Deel 2 Burgerrechtelijke en fiscale aspecten

1 Wat is een gesplitste aankoop?

De vorm van de gesplitste aankoop, die in dit eindwerk wordt behandeld, is de aankoop in vruchtgebruik en blote eigendom. Bij deze techniek wordt er ingespeeld op het tijdelijk karakter van het vruchtgebruik. Op deze manier zorgt men ervoor dat de vruchtgebruiker gedurende een bepaalde periode het genot heeft op het onroerend goed, maar dat na deze periode de blote eigenaar de volle eigendom zal verwerven. De blote eigenaar is uiteindelijk dus de begunstigde partij. Er is dus sprake van een blote eigenaar die na een bepaalde periode het onroerend goed zal verwerven in volle eigendom en een vruchtgebruiker die gedurende die bepaalde periode het onroerend goed zal exploiteren, bewonen of verhuren als belegging.

Het grote pluspunt van deze opdeling van eigendomsrechten situeert zich vooral op fiscaal vlak. Dat is dan ook de reden waarom deze vorm van gesplitste aankoop de laatste jaren een grote opmars heeft gekend in België. Het is voor velen het gedroomde instrument geworden om aan vermogensplanning te doen.

De techniek van de gesplitste aankoop kan op twee verschillende manieren aangepakt worden. Een eerste manier bestaat erin dat het vruchtgebruik verworven wordt door een vennootschap. Dit gaat gepaard met de verwerving van de blote eigendom door de bedrijfsleider, als natuurlijk persoon. Deze toepassing van de gesplitste aankoop past eerder in de economische sfeer en heeft betrekking op onroerende goederen die grotendeels professioneel gebruikt worden.

Een tweede manier bestaat uit de verwerving van zowel het vruchtgebruik als de blote eigendom door een of meerdere natuurlijke personen. In deze situatie wordt het vruchtgebruik meestal verworven door de ouders van de blote eigenaar. De gesplitste aankoop van het onroerend goed gebeurt dan ook meestal op het aanraden van de ouders als vruchtgebruikers. Het is dit laatste scenario waarop in dit eindwerk verder zal worden ingegaan.

2 Burgerrechtelijke aspecten

In het Burgerlijk Wetboek wordt het recht van vruchtgebruik geregeld in de artikelen 578 tot en met 624. Een groot deel van deze artikelen is van aanvullend recht. De partijen krijgen dus deels de vrijheid om het conventioneel vruchtgebruik nader te bepalen.

Maarten De Clercq en Alexis Lemmerling werkten in hun verhandeling "Clausules tussen vruchtgebruiker en blote eigenaar bij de gesplitste aankoop van onroerend goed" verschillende modelclausules uit die kunnen gebruikt worden bij de aankoop van een onroerend goed onder de constructie vruchtgebruik – blote eigendom. Uiteraard is iedere gesplitste aankoopakte het resultaat van maatwerk. In de verschillende burgerrechtelijke aspecten hieronder wordt er af en toe verwezen naar een clausule die opgemaakt werd door M. De Clercq en A. Lemmerling¹⁰.

2.1 De duur

Zoals eerder besproken is een van de eigenschappen van het vruchtgebruik dat het een persoonlijk recht is. Het vruchtgebruik is hierdoor dus niet vererfbaar. Bij het overlijden van de vruchtgebruikers zal het vruchtgebruik automatisch ophouden te bestaan en zal het aanwassen bij de blote eigendom. Vanaf dat moment worden de blote eigenaars dus de volledige eigenaars van het onroerend goed.

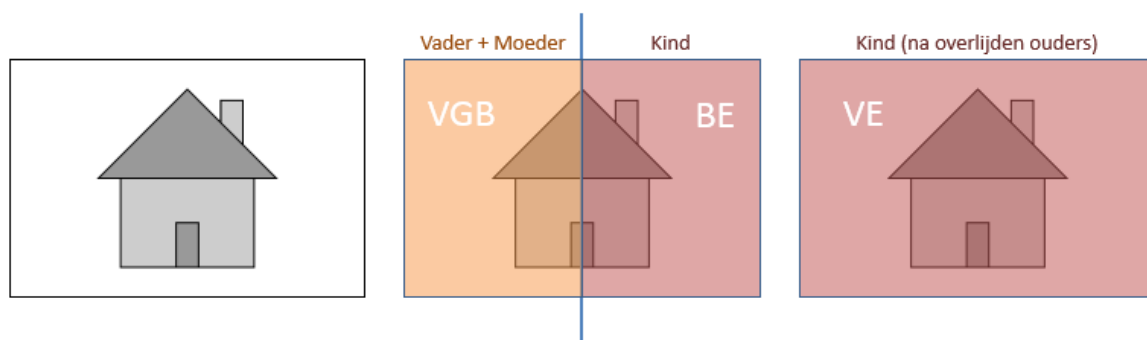


Fig. 1 Het kind wordt volle eigenaar (VE) na overlijden ouders

Figuur 1 geeft duidelijk weer hoe dit moet geïnterpreteerd worden, waarbij VGB staat voor vruchtgebruik, BE voor blote eigendom en VE voor volle eigendom. A. Lemmerling en M. De Clercq hebben hiervoor de onderstaande clausule ontworpen.

Modelclausule: "De vruchtgebruiker verwerft heden het levenslang vruchtgebruik van voormeld onroerend goed. Op het einde van het vruchtgebruik zal dit recht van rechtswege aanwassen bij de blote eigendom."¹¹

De vruchtgebruiker en de blote eigenaar bevinden zich dus niet in een situatie van onverdeeldheid. De rechten die ze bezitten zijn namelijk van verschillende aard.

Wat de duur van het vruchtgebruik betreft, kan deze zowel levenslang of voor een bepaalde termijn gevestigd worden. In dit eindwerk ligt de focus echter op het scenario waarbij de ouders als vruchtgebruiker en de kinderen als blote eigenaars het onroerend goed verwerven. In dergelijke situaties wordt het vruchtgebruik steeds levenslang gevestigd.

¹⁰ M. DE CLERCQ en A. LEMMERLING, *Notariële actualiteit 2012*, Clausules tussen vruchtgebruiker en blote eigenaar bij de gesplitste aankoop van onroerend goed, Brugge, die Keure, 2013, 74-128.

¹¹ M. DE CLERCQ en A. LEMMERLING, *Notariële actualiteit 2012*, Clausules tussen vruchtgebruiker en blote eigenaar bij de gesplitste aankoop van onroerend goed, Brugge, die Keure, 2013, 91.

A. Lemmerling en M. De Clercq wijzen erop dat het de taak is van de notaris om de verschillende partijen er attent op te maken dat in geval van vruchtgebruik voor bepaalde duur het recht ook eindigt op het moment dat de vruchtgebruikers overlijden. Het kan dus voorvallen dat de duur die vooraf bepaald werd niet helemaal doorlopen kan worden. Dit gegeven wordt ook gestipuleerd in artikel 617 BW dat luidt als volgt:

*"Vruchtgebruik eindigt: Door de 1[...] dood van de vruchtgebruiker, Door het verstrijken van de tijd waarvoor het is verleend; Door vermenging of vereniging van de beide hoedanigheden van vruchtgebruiker en van eigenaar in dezelfde persoon; Door het niet uitoefenen van het recht gedurende dertig jaren; Door het geheel tenietgaan van de zaak waarop het vruchtgebruik is gevestigd."*¹²

Hieronder wordt kort stilgestaan bij afstand, aanwas en terugval van het vruchtgebruik. Deze drie verschillende modaliteiten kunnen namelijk mee opgenomen worden in de vestigingsakte.

A *Afstand van het vruchtgebruik*

Een methode om het vruchtgebruik te beëindigen is door er afstand van te nemen. De afstand is dus een eenzijdige wijze om een einde te maken aan het vruchtgebruik. In principe dienen er geen specifieke formaliteiten gevolgd te worden.

De afstand kan dus op verschillende manieren gebeuren: stilzwijgend of uitdrukkelijk (via een onderhandse of authentieke akte), ingevolge het nalaten of uit een handeling... Zolang er maar geen ruimte is voor interpretatie. De afstand moet dus duidelijk en ondubbelzinnig zijn. Om deze reden wordt het ook door A. Lemmerling en M. De Clercq aangeraden om volgende clausule op te nemen in de gesplitste aankoopakte.

Modelclausule: *"Indien de vruchtgebruiker vervroegd afstand wenst te doen van zijn vruchtgebruik, moet hij dit voornemen ter kennis brengen van de blote eigenaar per aangetekende brief. Deze afstand heeft slechts uitwerking x dagen/maanden na datum van verzending van de brief, tenzij anders wordt overeengekomen. De vruchtgebruiker verbindt er zich toe in voorkomend geval om deze afstand uiterlijk binnen de vier maanden na de verzending te laten akteren in een notariële akte."*¹³

Belangrijk is om het fiscale aspect van deze afstand ook in de gaten te houden. De fiscale administratie is namelijk vrij om de ware aard van de te belasten verrichting te bewijzen. Als de afstand bijvoorbeeld als een rechtshandeling om niet¹⁴ wordt gekwalificeerd, kan er onroerende schenkbelasting verschuldigd zijn op de afstand. In deze optiek is het dus beter om de afstand 'gemotiveerd' of 'met enig belang' te laten plaatsvinden, met tussenkomst van de notaris. Daarnaast is het ook belangrijk dat de afstand als 'zuiver en eenvoudig' wordt gezien en zonder tegenprestatie. Zo niet, worden er mutatierechten van 10% of 12,5% geheven.

¹² Artikel 617 BW

¹³ M. DE CLERCQ en A. LEMMERLING, *Notariële actualiteit 2012*, Clausules tussen vruchtgebruiker en blote eigenaar bij de gesplitste aankoop van onroerend goed, Brugge, die Keure, 2013, 93.

¹⁴ Rechtshandeling om niet is volgens art. 1105 BW: het contract uit vrijgevigheid is dat waarbij een partij aan de andere geheel om niet een voordeel verschaft.

Wat als de vruchtgebruiker overlijdt voor het verlijden van de akte afstand van vruchtgebruik? Volgens art. 617 BW zal het vruchtgebruik in deze situatie automatisch uitdoven door het overlijden van de vruchtgebruiker¹⁵. Het overlijden eindigt dus niet door De afstand. De akte afstand van vruchtgebruik dient bijgevolg dus niet meer verleden te worden¹⁶.

B Aanwas – tontine

In de meeste gevallen wordt het vruchtgebruik aangekocht door de ouders samen. Het is dus zeker niet onbelangrijk om even stil te staan bij de elasticiteit van het eigendomsrecht. Bij het overlijden van de ene echtgenoot zal het vruchtgebruik namelijk niet automatisch aanwassen bij de langstlevende echtgenoot. Het is dus van belang om te voorzien in een expliciete contractuele bepaling: een beding van aanwas of tontinebeding. Dit blijkt echter ook uit het arrest van 22 december 2008 van het hof van beroep te Brussel¹⁷.

Modelclausule: “Elke vruchtgebruiker koopt het vruchtgebruik op voormeld onroerend goed voor de onverdeelde helft en dit voor de duur van zijn leven. Bovendien koopt elke vruchtgebruiker ook het vruchtgebruik op de andere helft, onder de voorwaarde dat hij de andere vruchtgebruiker overleeft. Dit bijkomend vruchtgebruik op de helft zal de langstlevende pas verkrijgen op het ogenblik van het overlijden van de eerstervende. Het vruchtgebruik op het gehele goed dooft slechts uit bij overlijden van de langstlevende vruchtgebruiker, onverkort de toepassing van eventuele ander voortijdige beëindigingswijzen.”¹⁸

Deze modelclausule werd door A. Lemmerling en M. De Clercq opgesteld op basis van een klassiek tontinebeding waarbij er gebruik gemaakt wordt van een ontbindende en opschortende voorwaarde. De ontbindende voorwaarde houdt de aankoop van het onverdeeld deel in door de eerststervende. Anderzijds houdt de opschortende voorwaarde de aankoop van het onverdeeld aandeel van de eerststervende door de langstlevende in. Figuur 2 geeft de situatie weer waarbij de vader als eerste komt te overlijden. Hierdoor krijgt de moeder het bijkomend vruchtgebruik op de helft van de vader. Pas als de moeder sterft, zal het vruchtgebruik uitdoven en wordt het kind de volle eigenaar van het onroerend goed.

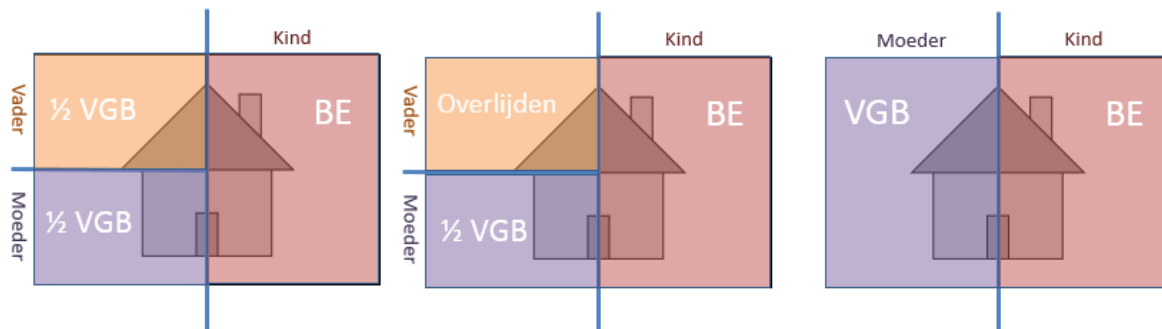


Fig. 2 De moeder verkrijgt het bijkomend vruchtgebruik op de helft van de vader

¹⁵ Artikel 617 BW

¹⁶ M. DE CLERCQ en A. LEMMERLING, *Notariële actualiteit 2012*, Clausules tussen vruchtgebruiker en blote eigenaar bij de gesplitste aankoop van onroerend goed, Brugge, die Keure, 2013, 74-128.

¹⁷ Brussel 22 december 2008, www.juridat.be

¹⁸ M. DE CLERCQ en A. LEMMERLING, *Notariële actualiteit 2012*, Clausules tussen vruchtgebruiker en blote eigenaar bij de gesplitste aankoop van onroerend goed, Brugge, die Keure, 2013, 94.

A. Lemmerling en M. De Clercq wijzen er echter op dat sommige auteurs vraagtekens plaatsen bij de geldigheid van het beding van aanwas in vruchtgebruik. Het gevaar schuilt volgens hen in artikel 617 BW dat stelt dat het vruchtgebruik eindigt door de dood van de vruchtgebruiker¹⁹. Het lijkt dan ook niet logisch dat deze nog na zijn dood rechten kan doorgeven aan de langstlevende vruchtgebruiker. Vandaar dat het volgens A. Lemmerling en M. De Clercq belangrijk is om dit reeds in de vestigingsakte op te nemen zodat de verkoper ook hierbij betrokken wordt.

C Een beding van terugval

Naast het beding van tontine/aanwas bestaat er ook een beding van terugval. Het verschil tussen deze twee bedingen bestaat uit het feit of de persoon waaraan het aandeel vruchtgebruik toekomt na het overlijden van de eerststervende al dan niet reeds een recht van vruchtgebruik bezat op het onroerend goed. Zoals hierboven uitgelegd bezat de langstlevende vruchtgebruiker reeds een onverdeeld aandeel vruchtgebruik over het onroerend goed, alvorens het aandeel van de eerststervende hem toekomt. Bij het beding van terugval daarentegen heeft de langstlevende op het moment dat hij het vruchtgebruik van de eerststervende verwerft nog geen eerder recht van vruchtgebruik gehad op het onroerend goed.

Figuur 3 geeft de situatie weer waarbij de vader in eerste instantie het vruchtgebruik verwerft. Bij diens overlijden zal het vruchtgebruik terugvallen op de moeder, diens echtgenote. Het vruchtgebruik dooft dus pas uit bij het overlijden van de moeder, waarna het kind de volle eigenaar wordt.

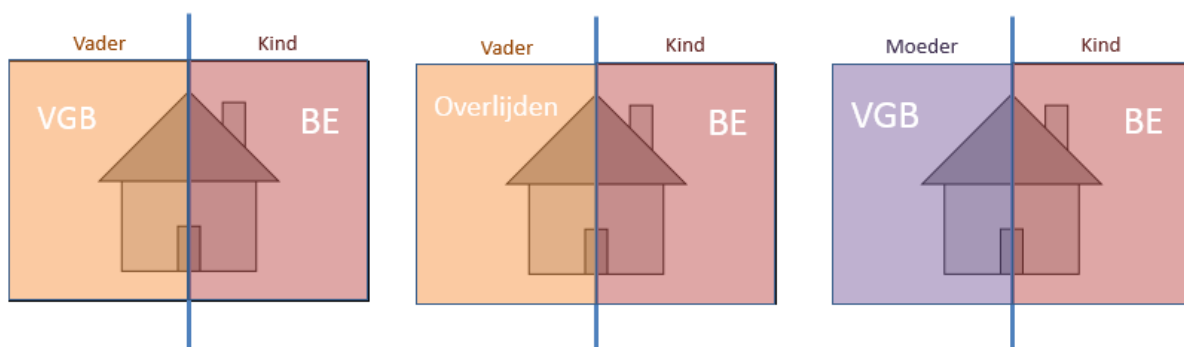


Fig. 3 Het vruchtgebruik van de vader valt terug op de moeder

Bij een beding van terugval is er dus eerder sprake van een opvolgend vruchtgebruik. Op deze manier kan de blote eigenaar te maken krijgen met verschillende titularissen die achtereenvolgens het recht van vruchtgebruik uitoefenen op het onroerend goed. Er is dus geen sprake van een verderzetting van het vruchtgebruik. In de plaats daarvan wordt er een nieuw zelfstandig recht van vruchtgebruik gevestigd. De nieuwe vruchtgebruiker verkrijgt het recht van vruchtgebruik rechtstreeks van de verkoper. Daarom is het ook van belang dat dergelijke clause wordt opgenomen in de gesplitste aankoopakte.

Modelclausule: "De vruchtgebruiker verwerft heden het levenslang vruchtgebruik van voormeld onroerend goed. Bij het overlijden van de vruchtgebruiker zal diens vruchtgebruik integraal terugvallen op het hoofd van zijn echtgenoot/wettelijk samenwonende partner X. De verkoper verklaart dat het vruchtgebruik op het ganse goed thans gevestigd is onder ontbindende voorwaarde van het overlijden van de vruchtgebruiker. De verkoper verklaart ditzelfde vruchtgebruik te vestigen in hoofde van X onder opschortende voorwaarde van het vooroverlijden van de vruchtgebruiker."

¹⁹ Artikel 617 BW

*Is hier vervolgens tussengekomen: X, echtgenoot/wettelijk samenwonende partner van de vruchtgebruiker, teneinde voormelde terugval van het vruchtgebruik te aanvaarden.*²⁰

Net zoals bij het beding van aanwas/tontine gebruikten A. Lemmerling en M. De Clercq een opschortende en ontbindende voorwaarde. In de clause wordt er op het eerste vruchtgebruik een ontbindende voorwaarde gevestigd van het overlijden van de vruchtgebruiker. De opschortende voorwaarde zorgt ervoor dat de tweede vruchtgebruiker het recht van vruchtgebruik verkrijgt door het overlijden van de eerste vruchtgebruiker.

2.2 De staat van het onroerend goed

Volgens art. 600 BW is het de taak van de vruchtgebruiker om een tegensprekelijke staat op te maken²¹. Dit dient te gebeuren voordat de vruchtgebruiker in het genot treedt van het onroerend goed. Doordat het de verplichting is van de vruchtgebruiker om deze taak op zich te nemen, komen de kosten van het opmaken van de staat ook op zijn schouders terecht. Tenzij dit uiteraard anders wordt overeengekomen tussen beide partijen.

Het is vooral in het belang van de blote eigenaar dat de staat van het onroerend goed wordt opgemaakt. Het is het ideale middel om op het einde van het vruchtgebruik de beschadigingen aan het onroerend goed te staven. Als er dergelijke beschadiging wordt aangetroffen op het einde van het vruchtgebruik, is het aan de vruchtgebruiker om te bewijzen dat deze is ontstaan door normale slijtage of dat het niet te wijten is aan onzorgvuldig onderhoud.

In tegenstelling tot de situatie bij een huurovereenkomst, waarbij de huurder het onroerend goed in een goede staat moet ontvangen, moet de vruchtgebruiker het onroerend goed aanvaarden in de staat waarop het zich op dat ogenblik bevindt.

De staat van het onroerend goed kan zowel bij authentieke akte als onderhands tussen de partijen opgemaakt worden. Uiteraard spreekt het voor zich dat de staat op tegensprekelijke wijze moet gebeuren.

A. Lemmerling en M. De Clercq hebben twee verschillende clauses ontworpen. De eerste modelclause kan gebruikt worden als beide partijen afzien van de verplichting van de vruchtgebruiker om een staat op te maken.

Modelclause: *"De instrumenterende notaris informeert partijen over artikel 600 van het Burgerlijk Wetboek, dat voorziet dat partijen een tegensprekelijke staat van het onroerend goed dienen op te maken alvorens de vruchtgebruiker in het genot ervan kan treden. Op het einde van het vruchtgebruik, is de vruchtgebruiker ertoe gehouden het goed in dezelfde toestand als deze vermeld in deze staat terug ter beschikking te stellen van de blote eigenaar, behoudens gebruikelijke slijtage door veroudering.*

Hierop verklaren partijen uitdrukkelijk van deze mogelijkheid af te zien. De vruchtgebruiker is van deze verplichting ontslagen en de blote eigenaar zal, bij eventuele tekortkomingen in de teruggaveplicht van de vruchtgebruiker, het bewijs daarvan door andere middelen moeten leveren indien hij zich daarop zou wensen te beroepen.

²⁰ M. DE CLERCQ en A. LEMMERLING, *Notariële actualiteit 2012*, Clausules tussen vruchtgebruiker en blote eigenaar bij de gesplitste aankoop van onroerend goed, Brugge, die Keure, 2013, 96.

²¹ Artikel 600 BW

*De instrumenterende notaris informeert de blote eigenaar dat hij tijdens de duur van het vruchtgebruik steeds de opmaak van dergelijke tegensprekelijke staat kan vragen, doch dan enkel op eigen kosten.*²²

De tweede modelclausule kan gebruikt worden als de partijen er wel voor opteren om een staat op te maken. Hierbij benadrukken ze dat het voor de kwaliteit van de staat belangrijk is dat ze opgemaakt wordt door een architect of deskundige.

Modelclausule: *"Hierop verklaren partijen reeds voorafgaand aan deze akte een staat te hebben opgesteld. Zij ontslaan de instrumenterende notaris ervan deze verder op te nemen in huidige akte of hieraan aan te hechten. Zij erkennen de juistheid ervan. Op het einde van het vruchtgebruik zal op verzoek van minstens een van de partijen een nieuwe tegensprekelijke staat worden opgemaakt, op kosten van de vruchtgebruiker (OF) voor gemene rekening.*²³

2.3 Een borgstelling

Bij de situatie waarbij de gesplitste aankoop wordt toegepast tussen ouders en kinderen, verleent de blote eigenaar meestal ontslag aan de vruchtgebruiker om te voorzien in een zekerheidsstelling. De vrijstelling van zekerheidsstelling kan in principe perfect stilzwijgend gebeuren. Toch wordt meestal aangeraden om dit op te nemen in de vestigingsakte.

In principe is het gegeven van dergelijke vrijstelling definitief. De blote eigenaar kan dus niet terugkomen op zijn beslissing. Echter in uitzonderlijke gevallen kan de blote eigenaar toch nog een borgstelling eisen van de vruchtgebruiker. Meestal komt dit voor in situaties waarbij de vruchtgebruiker onvermogen dreigt te geraken.

Het bedrag van de borgstelling wordt bepaald aan de hand van de waarde van de schade die de vruchtgebruiker kan aanrichten aan het onroerend goed. De borgstelling is dus niet direct gekoppeld aan de waarde van het vruchtgebruik.

De zekerheidsstelling kan in verschillende vormen gebeuren zoals een hypothecair mandaat, blokkering van een som geld op een kwaliteitsrekening, blokkering van een som geld bij de Deposito- en Consignatiekas...

Voor de borgstelling voorzien Lemmerling en De Clercq opnieuw twee verschillende modelclausules om op te nemen in het vestigingsattest: de eerste clausule te gebruiken bij de situatie waarbij er geen borgstelling gevestigd wordt en de tweede clausule bij de situatie waarbij er wel een borgstelling gevestigd wordt.

Modelclausule 1: *"De instrumenterende notaris informeert partijen over artikel 601 van het Burgerlijk Wetboek dat bepaalt dat de vruchtgebruiker een zekerheid dient te stellen voor zijn vruchtgebruik, tenzij hij hiervan vrijgesteld wordt door de blote eigenaar. Deze zekerheid dient om verplichtingen van de vruchtgebruiker te dekken, onder meer zijn voormelde teruggaveplicht.*

²² M. DE CLERCQ en A. LEMMERLING, *Notariële actualiteit 2012*, Clausules tussen vruchtgebruiker en blote eigenaar bij de gesplitste aankoop van onroerend goed, Brugge, die Keure, 2013, 98.

²³ M. DE CLERCQ en A. LEMMERLING, *Notariële actualiteit 2012*, Clausules tussen vruchtgebruiker en blote eigenaar bij de gesplitste aankoop van onroerend goed, Brugge, die Keure, 2013, 99.

*Hierop verklaart de blote eigenaar uitdrukkelijk dat de vruchtgebruiker geen zekerheid dient te stellen. Behoudens uitzonderlijke omstandigheden is deze vrijstelling definitief en zal daar de blote eigenaar bijgevolg niet meer eenzijdig kunnen worden opgelegd tijdens de duur van het vruchtgebruik.*²⁴

Modelclausule 2: *“De vruchtgebruiker verklaart voorafgaand aan deze akte volgende zekerheid te hebben gesteld: X, hetgeen door de blote eigenaar wordt bevestigd.”*²⁵

2.4 Genot – Bestemming – Vervallenverklaring

A. Lemmerling en M. De Clercq hebben onderstaande clausule ontworpen omtrent het genot, de bestemming en de vervallenverklaring van het onroerend goed.

Modelclausule: *“a) Tijdens de uitoefening van het vruchtgebruik, heeft de vruchtgebruiker het genot van voormeld onroerend goed, hetzij door eigen gebruik, hetzij door het innen van de huurgelden, hetzij door het toestaan van een kosteloos genotsrecht aan derden.*

b) De vruchtgebruiker zal het onroerend goed als een goed huisvader gebruiken en de huidige bestemming ervan respecteren.

Indien de vruchtgebruiker (een van) deze verplichtingen verzuimt, kan de bevoegde rechter hem op initiatief van de blote eigenaar van zijn recht van vruchtgebruik vervallen verklaren.

Partijen verklaren dat het goed thans bestemd is als X. Zij verklaren dat de eventuele aanpassing van het goed tot bestemming Y geen bestemmingswijziging uitmaakt.

c) In geval van verhuring zal de vruchtgebruiker rekening houden met de bepalingen van artikel 595 van het Burgerlijk Wetboek omtrent de geldigheidsduur van huurcontracten bij het einde van het vruchtgebruik.

Indien de blote eigenaar tijdens de duur van het vruchtgebruik de huurovereenkomst mee ondertekent, zal hij tijdens de duur van het vruchtgebruik niet optreden als verhuurder, doch slechts deze hoedanigheid aannemen na afloop van het vruchtgebruik. Tevens geeft de vruchtgebruiker in dit laatste geval volmacht aan de blote eigenaar om alle waarborgen gesteld voor de huur of het genot op diens naam te laten stellen op voorlegging van een bewijsstuk van het einde van het vruchtgebruik.

De eventuele medeondertekening van de huurovereenkomst door de blote eigenaar, doet geen afbreuk aan de gelding van voormeld artikel 595 op het einde van het vruchtgebruik. De gelding van dit artikel kan enkel buiten werking worden gesteld op grond van een andersluidende overeenkomst tussen volle eigenaar en huurder na het eindigen van het vruchtgebruik.

²⁴ M. DE CLERCQ en A. LEMMERLING, *Notariële actualiteit 2012*, Clausules tussen vruchtgebruiker en blote eigenaar bij de gesplitste aankoop van onroerend goed, Brugge, die Keure, 2013, 101.

²⁵ M. DE CLERCQ en A. LEMMERLING, *Notariële actualiteit 2012*, Clausules tussen vruchtgebruiker en blote eigenaar bij de gesplitste aankoop van onroerend goed, Brugge, die Keure, 2013, 101.

*d) De blote eigenaar bekommt van rechtswege het genot van het goed op het einde van het vruchtgebruik. Eventuele burgerlijke vruchten, zoals huurgelden, worden dan pro rata afgerekend tussen partijen.*²⁶

A Genot

Zoals al eerder vermeld beschikt de vruchtgebruiker over het genotsrecht van het onroerend goed. Naast het persoonlijk uitoefenen van het genotsrecht, mag de vruchtgebruiker het onroerend goed ook verhuren, verpachten of kosteloos ter beschikking stellen aan derden. Hij mag dus zowel beschikken over de natuurlijke als burgerlijke vruchten van het onroerend goed.

Als de vruchtgebruiker het onroerend goed wil verhuren kan hij enkel maar huurcontracten afsluiten voor de resterende duur van zijn vruchtgebruik. In principe is de huurovereenkomst die werd afgesloten door de vruchtgebruiker niet tegenwerpelijk aan de blote eigenaar. In de situatie waarbij we te maken hebben met vruchtgebruik dat levenslang gevestigd werd, is het echter niet gemakkelijk om in te schatten of de duur van de huurovereenkomst de duur van het vruchtgebruik zal overstijgen. Art. 595 BW zegt hierover het volgende:

*“De vruchtgebruiker kan persoonlijk de vruchten genieten, hij kan verpachten, of zelfs zijn recht verkopen of afstaan om niet. Verhuring door de vruchtgebruiker alleen voor langer dan negen jaren is, ingeval het vruchtgebruik ophoudt, ten aanzien van de blote eigenaar slechts verbindend voor de tijd die nog overblijft hetzij van de eerste periode van negen jaren, indien partijen zich nog daarin bevinden, hetzij van de tweede periode, en zo verder, op zulke wijze dat de huurder enkel recht heeft op het genot gedurende de gehele periode van negen jaren, waarin hij zich bevindt. Verhuring voor negen jaren of minder, door de vruchtgebruiker toegestaan of vernieuwd, meer dan drie jaren vóór het eindigen van de lopende huur wanneer het landeigendommen betreft, en meer dan twee jaar vóór hetzelfde tijdstip wanneer het huizen betreft, heeft geen gevolg, tenzij de uitvoering vóór het einde van het vruchtgebruik begonnen is.”*²⁷

De wet voorziet dus een bepaling waarbij de blote eigenaar enkel de lopende periode van 9 jaar moet respecteren bij het uitdoven van het vruchtgebruik. Er wordt aangenomen dat dit artikel van dwingend recht is, waardoor de verschillende betrokken partijen deze bepaling niet zomaar kunnen negeren. Het artikel heeft echter ook voorrang op de bijzondere hurregimes zoals handelshuur, pacht en woninghuur²⁸.

B Bestemming

Gedurende de periode van het vruchtgebruik is het aan de vruchtgebruiker om steeds de twee basisverplichtingen na te leven. Een eerste basisverplichting is het respecteren van de bestemming van het onroerend goed.

²⁶ M. DE CLERCQ en A. LEMMERLING, *Notariële actualiteit 2012*, Clausules tussen vruchtgebruiker en blote eigenaar bij de gesplitste aankoop van onroerend goed, Brugge, die Keure, 2013, 102.

²⁷ Artikel 595 BW

²⁸ A. LEMMERLING, *Themis 86 - Vastgoedrecht*, De gesplitste aankoop in vruchtgebruik of erfpacht vanuit privaatrechtelijke en fiscaalrechtelijk oogpunt, Brugge, die Keure, 2014, 71-133.

Als de vruchtgebruiker dus bijvoorbeeld van een woning een handelszaak wil maken, heeft hij de toestemming van de blote eigenaar nodig en omgekeerd. Indien de vruchtgebruiker de bestemming niet zou respecteren verliest het recht van vruchtgebruik een van haar essentiële kenmerken. Bijgevolg wordt het recht van vruchtgebruik in dat geval gedenatureerd, het verliest dus zijn karakter. Het wordt door Lemmerling en De Clercq aangeraden om de bestemming van het onroerend goed ook op te nemen in de staat.

C *Goede huisvader*

Naast de bestemming respecteren is het ook een basisverplichting van de vruchtgebruiker om het onroerend goed aan te wenden als een goede huisvader. Deze bepaling is echter heel open en normatief. Het is dus de taak van de vruchtgebruiker om een invulling te geven aan dit gegeven.

D *Vervallenverklaring*

Indien deze fundamentele verplichtingen niet worden nageleefd door de vruchtgebruiker kan de blote eigenaar de vervallenverklaring²⁹ vorderen als sanctie. Op deze manier kan de vruchtgebruiker gedeeltelijk of volledig ontzet worden uit zijn recht van vruchtgebruik. Er is echter steeds wel een tussenkomst van een rechter vereist. Het is aan de rechter om te beslissen of hij al dan niet de vervallenverklaring als sanctie oplegt. Hij kan namelijk ook andere maatregelen nemen zoals een borgstelling.

De vervallenverklaring kan enkel en alleen maar gebruikt worden als de vruchtgebruiker de bestemming niet respecteert of er sprake is van genotsmisdrijf. In alle andere gevallen kan de vervallenverklaring niet gevorderd worden. De vervallenverklaring heeft geen retroactieve³⁰ werking³¹.

2.5 Onderhoud – herstellingen

Wat het onderhoud en de herstellingen van het onroerend goed betreft wordt op voorhand best ook een clause opgenomen in de vestigingsakte. A. Lemmerling en M. De Clercq ontwierpen hiervoor ook weer een modelclause. Aangezien het in deze bachelorproef gaat over de gesplitste aankoop in familiaal verband kan onderstaande clause gebruikt worden.

Modelclause: "a) De vruchtgebruiker moet het goed behoorlijk onderhouden en daartoe alle nodige herstellingen tijdig (laten) uitvoeren.

b) Alle herstellingen, met inbegrip van de grove herstellingen, worden uitsluitend door de vruchtgebruiker gedragen.

c) Indien de vruchtgebruiker belangrijke herstellingen wenst uit te voeren, geeft de blote eigenaar hiervoor bij deze uitdrukkelijk zijn toestemming, op voorwaarde dat deze herstellingen uitsluitend ten laste vallen van de vruchtgebruiker en zonder dat de vruchtgebruiker tijdens of op het einde van het vruchtgebruik enige vergoeding hiervoor zal kunnen vorderen van de blote eigenaar."³²

²⁹ Artikel 618 BW

³⁰ Terugwerkende kracht. De vernietiging van een rechtshandeling.

(www.juridischwoordenboek.com)

³¹ A. LEMMERLING, *Themis 86 - Vastgoedrecht*, De gesplitste aankoop in vruchtgebruik of erfpacht vanuit privaatrechtelijke en fiscaalrechtelijk oogpunt, Brugge, die Keure, 2014, 71-133.

³² M. DE CLERCQ en A. LEMMERLING, *Notariële actualiteit 2012*, Clausules tussen vruchtgebruiker en blote eigenaar bij de gesplitste aankoop van onroerend goed, Brugge, die Keure, 2013, 105.

In het Burgerlijk Wetboek wordt er in artikel 605 een onderscheid gemaakt tussen grove herstellingen en alle andere herstellingen. Het is de taak van de blote eigenaar om in te staan voor de grove herstellingen. Alle andere herstellingen dienen onder handen genomen te worden door de vruchtgebruiker. In onderstaand artikel wordt er beschreven wat er moet verstaan worden onder de grove herstellingen.

*"Grove herstellingen zijn die van zware muren en van gewelven, de vernieuwing van balken en van gehele daken; Eveneens de vernieuwing van dijken en van steunen en afsluitingsmuren in hun geheel. Alle andere herstellingen zijn herstellingen tot onderhoud."*³³

Bovenstaand artikel is echter opgemaakt in de tijdsgeest van de Code Napoleon van 1804. In 1970 oordeelde het Hof van Cassatie dat deze lijst wel degelijk limitatief is. Doch moet bovenstaande oplistings bekeken worden in de evolutie der tijd. De definitie die door het Hof van Cassatie gevormd werd voor de term grove herstellingen werd door A. Lemmerling en M. De Clercq letterlijk opgenomen in de modelclausule.

De Rulingcommissie (de Dienst Voorafgaande Beslissingen inzake fiscale zaken) heeft op 8 februari 2007 en op 9 oktober 2007 adviezen gegeven omtrent de omschrijving van het begrip grove herstellingen. Op deze manier kan onderstaande niet-exhaustieve opsomming weergegeven worden³⁴:

- schilderwerken aan muren (of buitenmuren), plafonds, deuren en vensters, met uitzondering van de eerste beschildering;
- verniswerken;
- herstellingswerken aan waterputten;
- de herstelling (met uitzondering van vernieuwing) van het parket, het plafond, de trappen, het dak (betwist), het vegen en herstellen van de schoorsteen;
- het plaatsen van tapijt (met uitzondering van de eerste plaatsing);
- het bepleisteren, zelfs van zware muren;
- het nazicht en de werken aan de lift en de waterpomp³⁵.

In het laatste lid van artikel 605 van het Burgerlijk Wetboek wordt voorzien dat in een bepaalde situatie het toch de vruchtgebruiker is die de herstellingen moet bekostigen namelijk wanneer de grove herstellingen veroorzaakt zijn door een verzuim van herstellingen tot onderhoud sinds de aanvang van het vruchtgebruik³⁶.

2.6 Werken

Naast onderhoud en grove herstellingen moeten er soms ook nieuwbouw-, aanpassings- of verbouwingswerken worden uitgevoerd. In dergelijke gevallen gaat het meestal om werken van grote omvang. Daarom wordt het door A. Lemmerling en M. De Clercq aangeraden om hieromtrent volgende clausule op te nemen in de gesplitste aankoopakte:

Modelclausule: "a) Aanpassings-, verbeterings- of nieuwbouwwerken, andere dan voormelde onderhouds- en herstellingswerken, kunnen enkel door de vruchtgebruiker worden uitgevoerd op eigen kosten en na schriftelijk akkoord van de blote eigenaar. De vruchtgebruiker zal hierbij steeds alle wettelijke voorschriften naleven, onder meer inzake stedenbouw.

b) Uiterlijk op het einde van het vruchtgebruik zullen deze door de vruchtgebruiker uitgevoerde werken van rechtswege eigendom worden van de blote eigenaar, ingevolge diens recht van natrekking.

³³ Artikel 606 BW

³⁴ Voorafgaande beslissing nr. 700.234 dd. 09.10.2007

³⁵ B. BEHEYDT, F. DE ROO, D. DHAENENS en A. WITTENS, *Vastgoed in pocket voor het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2014, 740.

³⁶ Artikel 605 BW

*c) behoudens andersluidende overeenkomst, zal de blote eigenaar hiervoor een vergoeding verschuldigd zijn aan de vruchtgebruiker of diens rechtsopvolger(s), gelijk aan de restwaarde van deze bouwwerken aan het einde van het vruchtgebruik. De restwaarde zal in onderling overleg bepaal worden. Bij gebrek aan akkoord, zal de restwaarde bepaald worden door een of meer deskundigen, aangesteld in onderling overleg of, bij gebreke hieraan, door de bevoegde vrederechter.*³⁷

Op deze manier wordt de blote eigenaar op de hoogte gebracht als de vruchtgebruiker werken wil uitvoeren. Deze clausule heeft ook zijn belang in de optiek van de vergoedingsplicht van de blote eigenaar. Als de blote eigenaar namelijk niet op de hoogte was van het uitvoeren van bepaalde werken, ligt het moeilijker om hem nadien te verplichten om hiervoor een vergoeding te betalen. Verder wordt ook bedongen dat de vruchtgebruiker uiteraard de kosten van de werken op zich neemt.

Als de vruchtgebruiker het goed bouwt of verbouwt, beschikt de vruchtgebruiker in principe over een accessoir opstalrecht. Ook al wordt het niet expliciet vermeld in de vestigingsakte. Met andere woorden, de vruchtgebruiker is eigenaar van de constructies gedurende de resterende duur van zijn recht van vruchtgebruik. In deze situatie gaat het dus over een tijdelijk eigendomsrecht samengaand met het opstalrecht. Het opstalrecht is op haar beurt dan weer accessoir verbonden aan het hoofdrecht vruchtgebruik. Het recht van natrekking wordt dus tijdelijk buitenspel geplaatst³⁸.

Als het gaat om een bouwgrond die wordt gekocht onder de constructie vruchtgebruik – blote eigendom, nemen de bouwwerken uitgevoerd door de vruchtgebruiker uiteraard enorme proporties aan. In deze situatie is het dan ook de vraag of de verhouding vruchtgebruik – blote eigendom dezelfde is voor de opgetrokken gebouwen als voor de aangekochte grond. De heer Dirk Michiels stelt in een artikel de volgende oplossing voor het probleem. In eerste instantie zou het aan de vruchtgebruiker zijn om gedeeltelijk te verzaken aan het accessoir recht van opstal. Hij kan dit doen door de verzaking te beperken tot de blote eigendom van de constructies. Een tweede oplossing is een overeenkomst opmaken waarbij op het einde van het vruchtgebruik de kostenregeling, eigendomsverhouding en het lot van de gebouwen geregeld wordt³⁹.

Tot slot dient er nog opgemerkt te worden dat het meestal niet de bedoeling is van de vruchtgebruiker-ouder om nadien nog een vergoeding te eisen van de blote eigenaarskinderen. Daarom stellen A. Lemmerling en M. De Clercq onderstaande clausule voor.

*Modelclausule 2: "c) Behoudens andersluidende overeenkomst, zal de blote eigenaar hiervoor aan het einde van het vruchtgebruik geen vergoeding verschuldigd zijn aan de vruchtgebruiker of diens rechtsopvolger(s).*⁴⁰

³⁷ M. DE CLERCQ en A. LEMMERLING, *Notariële actualiteit 2012*, Clausules tussen vruchtgebruiker en blote eigenaar bij de gesplitste aankoop van onroerend goed, Brugge, die Keure, 2013, 109.

³⁸ A. LEMMERLING, *Themis 86 - Vastgoedrecht*, De gesplitste aankoop in vruchtgebruik of erfpacht vanuit privaatrechtelijke en fiscaalrechtelijk oogpunt, Brugge, die Keure, 2014, 71-133.

³⁹ MICHIELS, D., *De vruchtgebruiker bouwt*, <http://www.michiels-stroeykens.be/PDFS/De%20vruchtgebruiker%20bouwt.pdf>

⁴⁰ M. DE CLERCQ en A. LEMMERLING, *Notariële actualiteit 2012*, Clausules tussen vruchtgebruiker en blote eigenaar bij de gesplitste aankoop van onroerend goed, Brugge, die Keure, 2013, 109.

Burgerrechtelijk gezien wordt deze clausule echter niet altijd met open armen ontvangen. De vruchtgebruiker mag namelijk in principe niet geremd worden om het onroerend goed optimaal te gebruiken en te verbeteren⁴¹.

2.7 Lasten en belastingen

Volgens art. 608 van het Burgerlijk Wetboek moeten de periodieke lasten gedragen worden door de vruchtgebruiker⁴². Onder periodieke lasten verstaan we onder andere de jaarlijkse onroerende voorheffing, de huisvuilbelasting...

Wat dan nog rest zijn de buitengewone of niet-periodieke lasten. Over het algemeen wordt volgend onderscheid gemaakt: ten laste van de vruchtgebruiker vallen de lasten die kaderen binnen het normaal beheer van het onroerend goed waarvan men verwacht dat ze kunnen gedragen worden door de opbrengsten van het goed. Aan de andere kant dienen de niet-periodieke lasten waarvan ze door hun uitzonderlijk karakter, gedragen dienen te worden door het kapitaal ten laste vallen van de blote eigenaar. Het is dus van belang of de niet-periodieke last kan worden gedragen door de vruchten van het goed of niet⁴³.

Door de wet worden twee verschillende verwerkingsmethoden voor deze lasten bepaald. Artikel 609 luidt namelijk als het volgt:

*"Wat de lasten betreft waarmee het eigendom gedurende het vruchtgebruik kan worden bezwaard, dragen vruchtgebruiker en eigenaar daartoe bij als volgt: De eigenaar is verplicht deze te betalen en de vruchtgebruiker wordt hem de interest daarvan schuldig. Indien de vruchtgebruiker de lasten voorgeschoten heeft, kan hij, bij het eindigen van het vruchtgebruik, het kapitaal terugvorderen."*⁴⁴

In het tweede lid van bovenstaand artikel wordt gesteld dat de vruchtgebruiker de rente op het betaalde bedrag moet betalen aan de blote eigenaar. En in het derde lid van bovenstaand artikel wordt gesteld dat de vruchtgebruiker vrijwillig het bedrag voorschiet en het op het einde van het vruchtgebruik terugbetaald krijgt.

Wat de lasten en belastingen betreffen binnen de constructie vruchtgebruik – blote eigendom voorzien Lemmerling en De Clercq onderstaande clausule.

Modelclausule: "a) De vruchtgebruiker draagt alle periodieke lasten en belastingen, alsook al deze op de door hem opgerichte gebouwen en aanplantingen. b) De (overige) niet-periodieke of buitengewone lasten worden tevens gedragen door de vruchtgebruiker, tenzij deze aantoont dat zij omwille van hun uitzonderlijk en/of kapitaalsgebonden karakter ten laste vallen van de blote eigenaar."⁴⁵

⁴¹ A. LEMMERLING, *Themis 86 - Vastgoedrecht*, De gesplitste aankoop in vruchtgebruik of erfpacht vanuit privaatrechtelijke en fiscaalrechtelijk oogpunt, Brugge, die Keure, 2014, 71-133.

⁴² Artikel 608 BW

⁴³ A. LEMMERLING, *Themis 86 - Vastgoedrecht*, De gesplitste aankoop in vruchtgebruik of erfpacht vanuit privaatrechtelijke en fiscaalrechtelijk oogpunt, Brugge, die Keure, 2014, 71-133.

⁴⁴ Artikel 609 BW

⁴⁵ M. DE CLERCQ en A. LEMMERLING, *Notariële actualiteit 2012*, Clausules tussen vruchtgebruiker en blote eigenaar bij de gesplitste aankoop van onroerend goed, Brugge, die Keure, 2013, 113.

2.8 Verzekering

Aangezien de vruchtgebruiker en de blote eigenaar het onroerend goed gezamenlijk aankopen, is het ook logisch dat ze een gezamenlijke verzekering op het onroerend goed aangaan. A. Lemmerling en M. De Clercq hebben omtrent deze verzekering onderstaande clause ontworpen die kan worden opgenomen in de gesplitste aankoopakte.

Modelclause: "a) Partijen komen overeen een gezamenlijke brandverzekeringpolis voor het onroerend goed af te sluiten gedurende de volledige duur van het vruchtgebruik. Deze polis zal het goed aan wederopbouwwaarde verzekeren tegen schade veroorzaakt door brand, ontploffing, blikseminslag, storm en aanverwante risico's. De blote eigenaar machtigt de vruchtgebruiker hierbij om deze polis af te sluiten met ingang van heden. De vruchtgebruiker verbindt er zich toe dit zonder verwijl en in naam en voor rekening van hen beiden te doen, en een kopie ervan te bezorgen aan de blote eigenaar. Hij zal ook, voor de volledige duur van het vruchtgebruik, de premie van deze polis dragen, mede voor rekening van de blote eigenaar en zonder verhaal tegen hem. b) De opzegging van de polis of wijziging van de dekkingsvoorwaarden vereist de toestemming van zowel blote eigenaar als vruchtgebruiker. c) In geval van een gedeeltelijk tenietgaan van het goed en behoudens andersluidende overeenkomst, is de vruchtgebruiker ertoe gemachtigd mede namens de blote eigenaar de uit te keren bedragen tot dekking van de geleden schade aan het onroerend goed te ontvangen en aan te wenden tot herstel ervan. d) In geval van een volledig tenietgaan van het goed en behouden andersluitende overeenkomst, heeft de vruchtgebruiker het recht om zijn vruchtgebruik verder te zetten en het goed te laten weder opbouwen met de door de verzekeringsmaatschappij uitgekeerde bedragen. De vruchtgebruiker kan er evenwel ook voor kiezen om het vruchtgebruik als beëindigd te beschouwen. In dat geval worden de uitgekeerde bedragen verdeeld tussen vruchtgebruiker en blote eigenaar in verhouding tot de (rest)waarde van hun respectieve rechten."⁴⁶

Deze clause bestaat uit vier verschillende onderdelen. Volgens deze clause is het de taak van de vruchtgebruiker om deze polis af te sluiten, uiteraard met toestemming van de blote eigenaar. Het lijkt ook logisch dat de vruchtgebruiker de polis niet kan wijzigen of opzeggen zonder de toestemming van de blote eigenaar. In de laatste twee onderdelen wordt er een onderscheid gemaakt tussen het volledig en gedeeltelijk teniet gaan van de zaak.

In het eerste geval, als het om het volledig tenietgaan van het onroerend goed gaat, moeten we rekening houden met artikel 617 van het Burgerlijk Wetboek.

"Vruchtgebruik eindigt:
Door de 1[...] dood van de vruchtgebruiker;
Door het verstrijken van de tijd waarvoor het is verleend;
Door vermenging of vereniging van de beide hoedanigheden van vruchtgebruiker en van eigenaar in dezelfde persoon;
Door het niet uitoefenen van het recht gedurende dertig jaren;
Door het geheel tenietgaan van de zaak waarop het vruchtgebruik is gevestigd."⁴⁷

Volgens bovenstaand artikel eindigt het vruchtgebruik normaal bij het volledig tenietgaan van het onroerend goed. Echter door de verzekering op het onroerend goed komen we terecht in een situatie waarbij er een zaakvervanging plaatsvindt op de uitkering die ontvangen wordt. Via de clause opgesteld door A. Lemmerling en M. De Clercq heeft de

⁴⁶ M. DE CLERCQ en A. LEMMERLING, *Notariële actualiteit 2012*, Clausules tussen vruchtgebruiker en blote eigenaar bij de gesplitste aankoop van onroerend goed, Brugge, die Keure, 2013, 114.

⁴⁷ Artikel 617 BW

vruchtgebruiker twee mogelijke opties. Aan de ene zijde kan de vruchtgebruiker ervoor kiezen om zijn recht van vruchtgebruik verder te zetten en de gelden verkregen door de uitkering van de verzekeringsmaatschappij gebruiken om het onroerend goed te wederopbouwen. Aan de andere zijde kan de vruchtgebruiker ervoor kiezen om zijn recht van vruchtgebruik te laten eindigen. Aan de hand van de waarderingsleutel die werd opgenomen in de vestigingsakte krijgt hij een deel van het kapitaal ter beschikking.

In het tweede geval zorgt de clause ervoor dat het duidelijk is aan wie de verzekeringsmaatschappij de uitkering moet richten. Vervolgens is het de taak van de vruchtgebruiker om met deze uitkering over te gaan tot het herstel van het onroerend goed.

2.9 Bijkomstige clauses

Verder ontwierpen A. Lemmerling en M. De Clercq nog enkele clauses die eventueel kunnen worden opgenomen worden als de partijen dit wensen. Volgende clauses werden onder andere opgemaakt:

- Een clause die de verkoop van het onroerend goed regelt;
- Een clause die een vervreemdingsverbod inhoudt;
- Een clause die de situatie regelt als het gaat om een onroerend goed dat deel uitmaakt van een regime van gedwongen mede-eigendom.

A De verkoop van het onroerend goed

Als het onroerend goed gesplitst wordt aangekocht, verwerven de ouders het vruchtgebruik en de kinderen de blote eigendom. Het recht van vruchtgebruik en het recht van blote eigendom zijn beiden aan elkaar verbonden. Zowel de vruchtgebruiker als de blote eigenaar kunnen het onroerend goed niet verkopen zonder de toestemming van de andere partij.

Eventueel kunnen ze elk wel hun recht op zich vervreemden. Maar als ze het onroerend goed in volle eigendom verkopen hebben ze de toestemming van beiden nodig. De blote eigenaar en vruchtgebruiker dienen samen op te treden als verkopers in de verkoopakte. De verkoopprijs wordt in principe verdeeld over de ouders en kinderen volgens de waarde van het vruchtgebruik en de blote eigendom op het moment van de verkoop. De waarde zal dus afhangen van de leeftijd van de ouders op het moment dat ze het onroerend goed verkopen.

In principe komt het vruchtgebruik op deze manier ten einde⁴⁸. Het recht van vruchtgebruik gaat dus niet over op de prijs die ontvangen worden, bij wijze van plaatsvervangende. De gelden die de ouders krijgen door de verkoop van het onroerend goed komen bij het overlijden dus terecht in de nalatenschap⁴⁹.

⁴⁸ Cass. 16 juni 1989, www.monkey.be

⁴⁹ A. MEYUS, *Verkoop van een gesplitst aangekocht onroerend goed – herbelegging*, <http://www.taxworld.be/taxworld/content.aspx?id=23916&LangType=2067>

Lemmerling en De Clercq ontwierpen onderstaande clausule omtrent de verkoop van het onroerend goed.

Modelclausule: *"Bij een eventuele verkoop van de volle eigendom van het onroerend goed, zal het vruchtgebruik eindigen. De verkoopprijs wordt in dat geval omgeslagen over de blote eigenaar en de vruchtgebruiker.*

De waarde van het vruchtgebruik zal worden bepaald aan de hand van het gemiddelde tussen de tabellen vermeld in het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten en berekeningswijze van de tabellen van J. -L. LEDOUX.⁵⁰

B Vervreemdingsverbod

In de gesplitste aankoopakte kan een clausule opgenomen worden die ervoor zorgt dat er een wederzijds verbod kan worden opgelegd aan de blote eigenaar en de vruchtgebruiker om hun recht te vervreemden. Via de clausule kunnen derden pas rechten verkrijgen op het onroerend goed na de toestemming van de beide partijen. Lemmerling en De Clercq stelden onderstaande clausule voor.

Modelclausule: *"Om het genot van het vruchtgebruik in optimale omstandigheden te garanderen en om een goed en efficiënt beheer van het vermogen in familiale sfeer te verzekeren, is het partijen verboden hun respectieve rechten in het voormeld onroerend goed in vruchtgebruik of blote eigendom te vervreemden en/of te hypothekeken of op enigerlei andere wijze te bezwaren zonder voorafgaande en schriftelijke instemming van de andere partijen (blote eigenaar of vruchtgebruiker), die dit evenwel niet lichtzinnig mogen weigeren. De duur van dit vervreemdingsverbod is beperkt tot de duur van het vruchtgebruik."⁵¹*

C Regime van gedwongen mede-eigendom

Soms komt de situatie voor dat het onroerend goed dat aangekocht wordt deel uitmaakt van een regime van gedwongen mede-eigendom. Lemmerling en De Clercq ontwierpen onderstaande modelclausule die kan worden opgenomen in de vestigingsakte.

Modelclausule: *"a) Partijen komen overeen dat de vruchtgebruiker (Of de blote eigenaar) exclusief zal optreden als lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars van het gebouw en met stemrecht aan deze vergadering zal deelnemen, mede voor rekening van de blote eigenaar (Of vruchtgebruiker) die hij alsdan vertegenwoordigt en mee verbindt. Hetzelfde geldt voor de uitoefening van alle overige bevoegdheden die aan de eigenaar van een kavel in een mede-eigendom door de wet of statuten worden toegekend.*

b) In afwijking van het voorgaande, kan de vruchtgebruiker voor beslissingen die hetzij met eenparigheid van stemmen, hetzij met een gekwalificeerde meerderheid van vier vijfde van de stemmen moeten worden genomen, evenwel slechts optreden namens hen beiden na voorafgaande onderling overleg over de dagorde van de algemene vergadering.

c) Alle betalingen die ten laste komen van de eigenaar van een kavel, daarin begrepen de periodieke stortingen van een bedrag bestemd voor zowel het werk- als het reservekapitaal, zullen uitsluitend door de vruchtgebruiker worden betaald, zonder verhaal tegen de blote eigenaar.

⁵⁰ M. DE CLERCQ en A. LEMMERLING, *Notariële actualiteit 2012*, Clausules tussen vruchtgebruiker en blote eigenaar bij de gesplitste aankoop van onroerend goed, Brugge, die Keure, 2013, 118.

⁵¹ M. DE CLERCQ en A. LEMMERLING, *Notariële actualiteit 2012*, Clausules tussen vruchtgebruiker en blote eigenaar bij de gesplitste aankoop van onroerend goed, Brugge, die Keure, 2013, 116.

d) De vruchtgebruiker zal deze overeenkomst onverwijld ter kennis brengen van de syndicus van het gebouw. Hij meldt hem daarbij dat de syndicus ertoe gerechtigd is, tijdens de hele periode waarin het vruchtgebruik wordt uitgeoefend, alle brieven en kennisgevingen uitsluitend aan de vruchtgebruiker te reichten en dat de syndicus tevens ontslagen wordt ze ook aan de blote eigenaar te verzenden."⁵²

In dergelijk geval is het namelijk van belang dat van bij het begin enkele afspraken worden vastgelegd. Bovenstaande clausule bestaat uit drie verschillende delen.

In het eerste deel wordt er een afspraak gemaakt tussen de vruchtgebruiker en de blote eigenaar over wie zal worden aangeduid als lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars van het gebouw waarin het onroerend goed gelegen is. Volgens onderstaand artikel wordt het recht om aan de algemene vergadering deel te nemen namelijk geschorst indien er geen lasthebber wordt aangeduid.

"Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee."⁵³

De partij die lid wordt van de verenging van mede-eigenaars krijgt bijgevolg ook het stemrecht tijdens de algemene vergadering. Aangezien het gaat om een lastgeving wordt door de clausule de andere partij verbonden aan de beslissingen die genomen worden door de lasthebber.

Het vierde deel van de clausule is, net zoals het eerste deel, ontworpen op bovenstaand artikel. Het is namelijk van belang voor de syndicus om te weten wie hij moet oproepen om deel te nemen aan de algemene vergadering en aan wie hij alle nodige documenten moet bezorgen.

In een tweede deel wordt gestipuleerd dat het van belang is dat de vruchtgebruiker voorafgaandelijk de agendapunten bespreekt. Er wordt uitdrukkelijk vermeld dat dit moet gebeuren bij beslissingen die moeten gestemd worden met een gekwalificeerde meerderheid van vier vijfde of met eenparigheid. De meerderheden die moeten gehaald worden bij de stemming in de algemene vergadering worden vastgelegd in artikel 577-7 van het Burgerlijk Wetboek.

Bij gedwongen mede-eigendom wordt er een reserve- en werkkapitaal opgebouwd. In het derde deel van de clausule wordt er dan ook aandacht gevestigd op wie deze bijdragen zal betalen. Voor de syndicus is het namelijk van belang om zicht te hebben op wie deze kosten op zich zal nemen. Volgens bovenstaande clausule is het de taak van de vruchtgebruiker om deze bijdragen te leveren.

⁵² M. DE CLERCQ en A. LEMMERLING, *Notariële actualiteit 2012*, Clausules tussen vruchtgebruiker en blote eigenaar bij de gesplitste aankoop van onroerend goed, Brugge, die Keure, 2013, 120.

⁵³ Artikel 577-6, § 1 BW

2.10 Besluit

In de praktijk zal de notaris meestal onderstaande clausule voorstellen aan de makelaar om op te nemen in de verkoopovereenkomst:

*"De aankoop gebeurt bij wijze van koop met alternatieve kopers, elkeen geheel of gedeeltelijk in volle eigendom, in vruchtgebruik of in blote eigendom kopende het onroerend goed onder opschortende voorwaarde dat de andere niet geheel of gedeeltelijk in volle eigendom, blote eigendom of in vruchtgebruik kopende. Elke (kandidaat-) koper verbindt zich om uiterlijk tegen de notariële akte de keuze te hebben gemaakt wie onder hen definitief koper wordt, en dit met terugwerkende kracht. Bij gebreke hieraan worden elk van de voornoemde (kandidaat-)kopers geacht onverdeeld koper te zijn, elk voor een gelijk deel, zich hoofdelijk en ondeelbaar verbindend."*⁵⁴

Daarna zal de notaris geval per geval een gesplitste aankoopakte op maat ontwerpen. Hiervoor worden de bovenstaande modelclausules in de praktijk gebruikt⁵⁵.

⁵⁴ P. VAN HOESTENBERGHE, Clausule verkoopovereenkomst [e-mail] Notariskantoor Van Hoestenberghe & Dewagtere te Jabbeke.

⁵⁵ P. VAN HOESTENBERGHE, Uitgebreide clausules vruchtgebruik [Word document], Notariskantoor Van Hoestenberghe & Dewagtere te Jabbeke; P. VAN HOESTENBERGHE, Eenvoudige clausules vruchtgebruik [Word document], Notariskantoor Van Hoestenberghe & Dewagtere te Jabbeke.

3 Fiscale aandachtspunten gesplitste aankoop

De grootste reden waarom men onroerende goederen gesplitst aankoopt, is ontegensprekelijk het fiscale voordeel dat ermee kan worden ingewonnen. Het is een instrument geworden om aan fiscale optimalisatie en vermogensplanning te doen. Net om deze reden bekijkt de fiscus de techniek van de gesplitste aankoop dan ook met argusogen. Gedurende de laatste jaren volgden verschillende stellingnames door de fiscale administratie of de bevoegde ministers en staatssecretarissen elkaar snel op. In dit deel wordt dan ook een beknopt fiscaal overzicht gegeven van de evolutie van de gesplitste aankoop met een of meerdere natuurlijke personen als vruchtgebruiker.

Bij de gesplitste aankoop in de familiale context worden er in principe geen directe belastingen en registratierechten bespaard. De blote eigenaar en vruchtgebruiker betalen samen op de volledige aankoopprijs 10% of 12,5% registratierechten, ongeacht wat de opsplitsing qua prijs tussen hen beiden is. Het is dus niet de Ontvanger van de Registratierechten die inkomsten misloopt. Zoals eerder vermeld wordt de gesplitste aankoop binnen de familiale context vooral gebruikt om aan vermogensplanning te doen en om erfbelasting te besparen. Het is dan ook niet onlogisch dat het schoentje knelt bij de erfbelasting.

3.1 Art. 9 Wetboek van Successierechten

Als men vroeger de techniek van de gesplitste aankoop toepaste, moest men er enkel en alleen maar rekening mee houden dat de constructie niet in het vaarwater van art. 9 van het Wetboek der Successierechten⁵⁶ terechtkwam. Deze bepaling is sinds 1 januari 2015 afgeschaft en werd vervangen door artikel 2.7.1.0.7, eerste lid van de Vlaamse Codex Fiscaliteit. Art. 2.7.1.0.7, eerste lid VCF zal dan ook doorheen deze bachelorproef gebruikt worden. De oorspronkelijke bepaling werd reeds in 1919 ingevoerd en bevatte het volgende:

*"De roerende of onroerende goederen, verkregen ten bezwarenden titel voor het vruchtgebruik door de overledene en voor de blote eigendom door een derde, alsmede de effecten aan toonder of op naam, ingeschreven voor het vruchtgebruik op naam van de overledene en voor de blote eigendom op naam van een derde, worden, voor de heffing van het uit hoofde van de nalatenschap van de overledene eisbaar successierecht en recht van overgang bij overlijden, geacht in volle eigendom in dezès nalatenschap voorhanden te zijn en door de derde als legaat te zijn verkregen, tenzij het bewezen wordt dat de verkrijging of de inschrijving niet een bedekte bevoordeling ten behoeve van de derde is."*⁵⁷

Het draaide dus allemaal om het weerlegbaar vermoeden dat de goederen, waarvan het vruchtgebruik werd verworven door de overledene en de blote eigendom door de erfgenamen, geacht werden in volle eigendom aanwezig te zijn in de nalatenschap van de overledene. Met andere woorden moest de blote eigenaar op de waarde van de volle eigendom van het onroerend goed erfbelasting betalen. Volgens art. 2.7.1.0.7, eerste lid VCF speelde het geen rol dat er reeds registratierechten werden betaald bij de aankoop van het onroerend goed. De blote eigenaar had dus eigenlijk al een behoorlijke duit in het zakje gedaan⁵⁸. Door dit artikel liet de fiscus dus de blote eigenaar erfbelasting betalen op een deel van het onroerend goed dat eigenlijk al tot zijn eigen vermogen behoorde.

⁵⁷ Artikel 9 W.Succ.

⁵⁸ Artikel 2.7.1.0.7, eerste lid VCF

Gelukkig was er in art. 2.7.1.0.7, eerste lid VCF sprake van een weerlegbaar vermoeden. Men kon dus een tegenbewijs leveren. Het tegenbewijs moest geleverd worden door het aantonen dat er geen sprake was van 'bevoordeling'. De blote eigenaar moest dus kunnen aantonen dat hij met eigen middelen de blote eigendom has verworven. Aan de hand van de bewijsstukken moest hij onderstaande drie elementen kunnen aantonen:

- Dat de blote eigenaar over de nodige financiële middelen beschikte om de blote eigendom te kunnen financieren;
- Dat de blote eigenaar dan ook effectief met deze eigen middelen de prijs heeft betaald;
- Dat de uitsplitsing van de kostprijs op een correcte manier is verlopen.

3.2 Richtlijnen Administratie 10 juli 2002

Nu gebeurde het volgende in de praktijk: de ouders gaven hun kinderen een schenking ter waarde van de blote eigendom van het onroerend goed. Op deze manier kon dus het tegenbewijs geleverd worden aan de hand van de stukken die de schenking aantoonde. Het tegenbewijs van enige 'bevoordeling' werd dus aangetoond via een 'bevoordeling'. Hierdoor schreef de Administratie in 2002 enkele bijkomstige richtlijnen. Vanaf dit moment diende de schenking namelijk verankerd te zijn in een notariële akte. Daarnaast moest de schenking gebeuren voor de ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst⁵⁹.

3.3 Richtlijnen Administratie 13 december 2007

De Administratie kreeg weer heel wat kritiek te verduren over de richtlijnen die ze hadden opgesteld. Bijgevolg hebben ze hun richtlijnen in 2007 dan ook bijgeschaafd. Vanaf dat moment was het voldoende om de schenking te laten plaatsvinden voor de betaling van het aandeel in de verkoopprijs van de blote eigenaar⁶⁰. De Administratie versoepelde dus weer voor een stuk haar richtlijnen.

3.4 Antimisbruikmaatregel 29 maart 2012

Vijf jaar later, namelijk op 29 maart 2012, werd de alom gevreesde fiscale antimisbruikmaatregel ingevoerd. De bedoeling van deze antimisbruikmaatregel was om een duidelijk beeld te scheppen. Vanaf nu zou het namelijk duidelijk moeten zijn welke rechtshandelingen als verdacht gekwalificeerd kunnen worden en bijgevolg dus niet tegenstelbaar zijn aan de fiscus⁶¹.

3.5 Circulaire 19 juli 2012

Enkele maanden na de publicatie van de fiscale antimisbruikmaatregel werd een circulaire gepubliceerd ter aanvulling. In deze circulaire werden twee verschillende niet-limitatieve lijsten opgenomen, een witte en een zwarte lijst⁶². In de witte lijst wordt een opsomming weergegeven van de rechtshandelingen die toegestaan worden. De tweede lijst, de zwarte, somt aan de andere kant de rechtshandelingen op die door de fiscus geviseerd worden. De gesplitste aankoop kon jammer genoeg teruggevonden worden op de zwarte lijst.

⁵⁹ Beslissing van 10 juli 2002, nr. E.E./98.937, *Rep. RJ*, S9.06.

⁶⁰ Beslissing van 13 december 2007, nr. E.E./101.855, *Rep. RJ*, S9/06-05.

⁶¹ Programmawet van 29 maart 2012, *BS* 6 april 2012.

⁶² Circulaire nr. 8/2012 van 19 juli 2012, www.fisconetplus.be

3.6 Circulaire 10 april 2013

Ongeveer een jaar later werd door de Administratie een nieuwe circulaire gepubliceerd. Deze circulaire diende de circulaire nr. 8/2012 van 19 juli 2012 te vervangen. De nieuwe circulaire handelde over de toepassing van de nieuwe antimisbruikmaatregel. De gesplitste aankoop van een onroerend goed wordt in de circulaire van de zwarte lijst gehaald⁶³.

3.7 Administratieve beslissing van 19 april 2013

Negen dagen later publiceerde de Administratie extra uitleg omtrent hun vorige circulaire. De extra uitleg die in deze Administratieve beslissing wordt meegedeeld draaide vooral rond artikel 2.7.1.0.7, eerste lid VCF.

"06. – Tegenbewijs – Voorafgaande schenking van de nodige geldmiddelen aan de toekomstige blote eigenaar. Bewijs.

07. Het standpunt van de Administratie vanaf 13 december 2007 dat een voorafgaande schenking van de nodige geldmiddelen door de verkrijger van het vruchtgebruik aan de toekomstige verkrijger van de blote eigendom wordt aanvaard als bewijs van betaling met eigen geldmiddelen inzake het tegenbewijs van artikel 9 W.Succ. heeft tot gevolg dat de initiële bedoeling van de wetgever bij de invoering van artikel 9 W.Succ. wordt miskend.

In de memorie van toelichting van de wet van 11 oktober 1919 bij de invoering van de artikelen 5 tot 7 W.Succ (thans de artikelen 9 tot 11 W.Succ.) staat immers te lezen : "Zij hebben de strekking te beletten dat de overledene bij zijn leven niet over zijn goederen beschikke ten voordele van personen, wie hij wenst zijn nalatenschap over te maken en zulks vrij van alle belasting of door betaling van een registratierecht minder dan het erfenisrecht dat normaal opvorderbaar zou wezen. Het in deze gedachtegang begane bedrog wordt meestal gepleegd in de volgende gevallen. Een vader belegt geld, in zijn naam voor het vruchtgebruik en in naam van zijn kind voor de blote eigendom, hetzij in inschrijvingen op naam, hetzij in hypotheaire of andere schuldvorderingen, hetzij in onroerende aankopen. Het geld wordt door de vader verschaft; en bij diens dood wordt het kind volle eigenaar zonder een centiem belasting te betalen."

Mede naar aanleiding van het onderzoek van rechtshandelingen die kaderen in de antimisbruikbepalingen inzake registratie- en erfbelasting ingevoerd bij artikel 168 van de Programmawet (I) van 29 maart 2012 werd beslist om artikel 9 W.Succ. , dat zelf reeds voorziet in een tegenbewijs, opnieuw betekenis te geven.

Derhalve zal een voorafgaande schenking door de verkrijger van het vruchtgebruik aan de toekomstige verkrijger van de blote eigendom van de nodige geldmiddelen om zijn aandeel in de verwerving te financieren niet meer worden aanvaard als tegenbewijs voor de toepassing van artikel 9 W.Succ. Het is daarbij van geen belang of deze schenking werd geregistreerd of niet. De voorafgaande schenking is eigenlijk een bevestiging van het wettelijke vermoeden van een bedekte bevoordeling vervat in artikel 9. De bevoordeling via een gesplitste aankoop kan dus niet ontkracht worden door een andere bevoordeling door de verkrijger van het vruchtgebruik.

Dit standpunt is toepasselijk op alle rechtshandelingen gedaan vanaf 1 september 2013.⁶⁴

⁶³ Circulaire nr. 5/2013 van 10 april 2013, www.fisconetplus.be

⁶⁴ Circulaire nr. 8/2012 van 19 juli 2012, www.fisconetplus.be

In deze beslissing wordt de gesplitste aankoop die wordt voorafgegaan door een schenking afgekeurd. Vanaf dit moment kan de voorafgaande schenking niet langer gezien worden als tegenbewijs. De toepassing van art. 2.7.1.0.7, eerste lid VCF kan op deze manier dus niet langer verhinderd worden. Volgens de circulaire bevestigt het vanaf nu net wel de 'bedekte bevoordeling'⁶⁵.

3.8 Administratieve beslissing van 18 juli 2013

De beslissing die op 19 april 2013 door de administratie werd genomen, stierf op haar beurt een snelle dood. Na tal van discussies in de Kamercommissie Financiën – en Begroting werd door de administratie een nieuwe beslissing gepubliceerd. Deze vervangt en begraaft integraal de voorgaande beslissing van 19 april 2013. Deze beslissing poneerde dat een voorafgaande schenking wel aanvaard wordt als tegenbewijs voor de toepassing van art. 2.7.1.0.7, eerste lid VCF, doch slechts in twee gevallen:

- wanneer de voorafgaande schenking aan de heffing van het registratierecht voor schenkingen onderworpen werd;
- in geval wordt aangetoond dat de begunstigde van de schenking vrij over de gelden heeft kunnen beschikken. Dit laatste kan bijvoorbeeld het geval zijn indien wordt aangetoond dat de schenking door de ouder-vruchtgebruiker niet specifiek bestemd was voor de financiering van de aankoop van de blote eigendom door de kinderen⁶⁶.

Deze twee gevallen zijn niet cumulatief. Het volstaat dus voor de belastingplichtige om een van bovenstaande gevallen te bewijzen. Deze beslissing was van toepassing op alle rechtshandelingen die gesteld werden vanaf 1 september 2013. Er mag aangenomen worden dat onder de term rechtshandelingen dus ook de techniek van de gesplitste aankoop hoorde⁶⁷.

3.9 Omzendbrief 2014/2 van 23 december 2014

Op 19 december 2014 werd er een nieuwe omzendbrief gepubliceerd. Deze vervangt vanaf 1 januari 2015 de circulaire nr. 5/2013 van de FOD Financiën wat het Vlaams Gewest betreft. De omzendbrief werd gepubliceerd in het kader van de toepassing van de antimisbruikmatregel.

Er wordt toelichting gegeven omtrent de aanwezigheid van fiscaal misbruik en er wordt aangegeven op welke wijze de belastingberekening wordt hersteld als de belastingplichtige niet kan aantonen dat de gestelde rechtshandeling ingegeven is door andere motieven dan het ontwijken van de registratiebelasting en of de erfbelasting. Er wordt gesteld dat tegenbrieven niet gebruikt kunnen worden om het tegenbewijs te leveren⁶⁸.

⁶⁵ T. MELIS, *Gesplitste aankoop met voorafgaande schenking: fiscus zet belastingschuldige een hak!*, <http://www.cazimir.be/nieuws/62/>

⁶⁶ Beslissing nr. EE/98.937 van 18 juli 2013, www.fisconetplus.be

⁶⁷ SPRUYT, E., *Vermogensplanning: Gesplitste koop (art. 9 W.Succ.): (alweer) nieuw standpunt van fiscale administratie*,

http://berquinnotarissenbe.webhosting.be/public/pdf/nieuwsbrief_nl/2013_11_NL_FINAL_art1.pdf

⁶⁸ Omzendbrief 2014/2 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, BS 23 januari 2015.

Volgens de omzendbrief zal er dus geval per geval moeten gekeken worden in welke zin de rechtshandeling als fiscaal misbruik kan worden gezien. Er dient namelijk met de concrete context en modaliteiten rekening gehouden. Hierdoor stelt men dat er geen exhaustieve lijst van "verdachte" rechtshandelingen kan worden opgesteld. Om toch enige duiding te scheppen werd in de omzendbrief enkele rechtshandelingen opgesomd die volgens de administratie wel duidelijk als fiscaal misbruik kunnen worden beschouwd.

Net zoals in de circulaire wordt in de omzendbrief ook een lijst met 'verdachte' rechtshandelingen opgenomen. Deze rechtshandelingen kunnen opnieuw als fiscaal misbruik worden beschouwd. De zwarte lijst werd grotendeels overgenomen uit de circulaire, maar bevat toch enkele kleine inhoudelijke verschillen⁶⁹.

3.10 Omzendbrief 2015/1 dd. 16 februari 2015

De omzendbrief 2015/1 handelt over art. 3.17.0.0.2 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, dat reeds gewijzigd werd in het decreet van 19 december 2014. Vanaf 1 januari 2015 vervangt deze omzendbrief de voorgaande omzendbrief 2014/2.

Om toch enige duidelijkheid en houvast te verschaffen en om een eenduidige toepassing te behartigen van art. 3.17.0.0.2 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit werd in deze omzendbrief zowel een "witte" als een "zwarte" lijst gepubliceerd. Er wordt wel duidelijk vermeld dat beide lijsten niet limitatief zijn⁷⁰.

Volgens de omzendbrief kunnen we volgende rechtshandelingen catalogeren als rechtshandelingen die, voor zover ze geen deel uitmaken van een gecombineerde constructie, op zich niet als fiscaal misbruik worden beschouwd:

- schenking door middel van een handgift of bankgift;
- schenking bij een akte verleden voor een notaris in het buitenland;
- gefaseerde schenking van onroerende goederen met tussenperiode van meer dan drie jaar;
- schenking onder last;
- schenking onder ontbindende voorwaarde;
- schenking door grootouders aan kind(eren) en of klein(kinderen);
- schenking met voorbehoud van vruchtgebruik of andere levenslang recht;
- schenking waarop het verlaagd tarief van de schenkbelasting van toepassing is;
- schenking die een in de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 voorziene vrijstelling van schenkbelasting geniet;
- tontine- en aanwasclausules.

Aan de andere kant kunnen de volgende rechtshandelingen volgens de omzendbrief dan weer gecatalogeerd worden als rechtshandelingen die als fiscaal misbruik beschouwd worden, tenzij de belastingplichtige bewijst dat de keuze voor de rechtshandeling of het geheel van rechtshandelingen verantwoord is door andere dan fiscale motieven:

- eenzijdige verblijvingsbedingen of bedingen van ongelijke verdeling van de huwelijksgemeenschap, losgekoppeld van een overlevingsvoorwaarde (beter bekend als de zgn. sterfhuisclausule (gaat in tegen art. 2.7.1.0.4 VCF));
- erfpachtconstructies: een gesplitste aankoop van onroerend goed door een vennootschap samen met een gelieerde partij (vennootschap of natuurlijke persoon) (gaat in tegen art. 1.1.0.0.2, eerste lid, 24° en art. 2.9.4.1.1 VCF);

⁶⁹ X., *De antimisbruikbepaling in de Vlaamse Codex Fiscaliteit*, <http://www.cazimir.be/nieuws/97/>

⁷⁰ Omzendbrief 2015/1 betreffende art. 3.17.0.02 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, zoals gewijzigd door het decreet van 19 december 2014, BS 25 maart 2015.

- inbreng van een goed in het gemeenschappelijk vermogen door één echtgenoot onmiddellijk of binnen een korte tijdspanne gevolgd door de schenking van dit goed door beide echtgenoten (gaat in tegen de heffingsgrondslag en de progressiviteit van de artikelen 2.8.3.0.1, § 1 en 2.8.4.1.1, § 1 en § 2 VCF);
- uitbreng uit de huwelijksgemeenschap van roerende goederen, voorafgegaan of gevolgd door een wederzijdse schenking tussen echtgenoten (gaat in tegen art. 2.7.1.0.4 VCF);
- verzaking aan vruchtgebruik op een onroerend goed, gevolgd door een schenking (gaat in tegen de artikelen 2.8.3.0.1, § 1 en § 2 VCF)⁷¹.

3.11 Besluit

Zoals het overzicht hierboven weergeeft, heeft het lot van de gesplitste aankoop er al een hele evolutie op zitten. Tijdens de laatste jaren volgden de verschillende stellingnames van de administratie of de bevoegde ministers en staatssecretarissen elkaar snel op. Sinds de invoering van de Vlaamse Codex Fiscaliteit heeft de antimisbruikmaatregel een eigen interpretatie gekregen van de Vlaamse administratie. De gesplitste aankoop van een onroerend goed is gelukkig nog steeds mogelijk. Het is echter wel van belang dat de kinderen de blote eigendom verwerven met eigen gelden. Als de kinderen niet beschikken over deze gelden kunnen ze ook door de ouders geschonken worden. In dit laatste geval vraagt de Administratie echter wel om hierop 3 % aan schenkbelasting te betalen.

⁷¹ X., *Vlaamse Codex Fiscaliteit – Omzendbrief 2015/1 geeft "witte lijst"*, <http://www.lexalert.net/nl/content/vlaamse-codex-fiscaliteit-omzendbrief-20151-geeft-witte-lijst#.VV7Xp-I7ne0>

Deel 3 In de praktijk

In het kader van deze verhandeling werden enkele gesprekken gevoerd met diverse beroepsactoren. Het is namelijk van belang om bij notarissen, makelaars, kopers te weten te komen hoe het er in de praktijk aan toe gaat. Uit deze gesprekken zijn verschillende elementen naar boven gekomen die hieronder onderzocht worden. Aan de hand van een fictieve situatie wordt een basismodel in Excel opgemaakt. Via dit rekenmodel worden onderstaande invloeden geanalyseerd.

- De invloed van de gesplitste aankoop van een onroerend goed op de erfbelasting.
- De invloed van het aantal kinderen op de erfbelasting die bespaard kan worden door het appartement met de kinderen gesplitst aan te kopen.
- De invloed van de grootte van het vermogen van de ouders op de erfbelasting die bespaard kan worden door het appartement met de kinderen gesplitst aan te kopen.
- De invloed van de leeftijd van de ouders bij de gesplitste aankoop van het nieuwe appartement.
- De invloed van de schenking van het onroerend goed ten opzichte van de schenking van roerende goederen.
- De invloed van de relatie tussen de vruchtgebruikers en de blote eigenaar.
- De invloed van de verkoop van het onroerend goed dat eerder gesplitst werd aangekocht.

Bij iedere analyse wordt het basismodel opnieuw gebruikt. Aan dit basismodel wordt telkens een bepaalde parameter veranderd zodat we per analyse 15 verschillende hypothesen krijgen die naast elkaar kunnen worden uitgezet in een grafiek. Op deze manier kunnen de elementen die aan bod komen tijdens de gesprekken met notarissen, makelaars, kopers... gestaafd worden aan het basismodel.

Tijdens de analyse van de resultaten wordt er een onderscheid gemaakt. Op de eerste plaats wordt de absolute besparing die kan bekomen worden bekeken. Dit cijfer geeft ons de waarde aan erfbelasting weer die kan worden bespaard. Ten tweede worden de relatieve besparingen onder de loep genomen. Deze besparingen worden uitgedrukt in percentages. Op deze manier vergelijken we procentueel de waarde van de bespaarde erfbelasting ten opzichte van de erfbelasting die moet betaald worden als het nieuwe appartement niet gesplitst wordt aangekocht enerzijds en anderzijds ten opzichte van de totale waarde van het vermogen.

1 Situatieschets

In het rekenvoorbeeld wordt een fictieve situatie bedacht. Hierbij wordt uitgegaan van een modaal gezin dat bestaat uit de ouders Bart en Els en hun dochter Sofie. Hun vermogen bestaat uit een gezinswoning van € 500.000,00 en een appartement dat ze enkele jaren geleden als investering gekocht hebben ter waarde van € 250.000,00. Bart en Els zijn beiden 50 jaar oud. Ze hebben net hun bloeiende zaak verkocht en gaan met pensioen. De verkregen gelden uit de verkoop van hun zaak zouden ze graag herinvesteren in een appartement aan zee ter waarde van € 750.000,00. Bij de aankoop van het appartement stellen ze zich de vraag of het voor hen interessant kan zijn om het goed onder de constructie vruchtgebruik – blote eigendom aan te kopen met hun dochter Sofie. We gaan ervan uit dat de ouders getrouwd zijn onder gemeenschap van goederen.

2 De invloed van de gesplitste aankoop van een onroerend goed op de erfbelasting

Hieronder worden twee verschillende hypothesen vergeleken. In eerste instantie wordt nagegaan hoeveel erfbelasting er moet worden betaald als het nieuwe appartement niet gesplitst wordt aangekocht. In de tweede hypothese wordt nagegaan hoeveel erfbelasting er moet betaald worden als het nieuwe appartement wel gesplitst wordt aangekocht. Hierbij worden telkens dezelfde elementen onderzocht:

- Wat zit er in de erfenis?
- Wie erft wat?
- Hoeveel erfbelasting moet er worden betaald?

Op deze manier kan een vergelijkende tabel opgemaakt worden tussen de twee verschillende situaties.

2.1 De ouders kopen het appartement in volle eigendom aan

Zoals hierboven reeds vermeld, wordt in de eerste hypothese de situatie bekeken waarbij de ouders het appartement volledig zelf, in volle eigendom, aankopen. In het rekenvoorbeeld wordt ook rekening gehouden met het feit dat beide ouders meestal niet op hetzelfde moment overlijden.

A Overlijden van een eerste ouder

Zoals eerder vermeld wordt er rekening gehouden met het feit dat de ouders getrouwd zijn onder gemeenschap van goederen. Alle goederen uit het vermogen van de ouders komen dus voor de helft toe aan de vader en voor de helft aan de moeder. Als de eerste ouder dus sterft, bevindt de helft van het gemeenschappelijk vermogen zich in de erfenis zodat we uitkomen bij een erfenis van € 750.000,00.

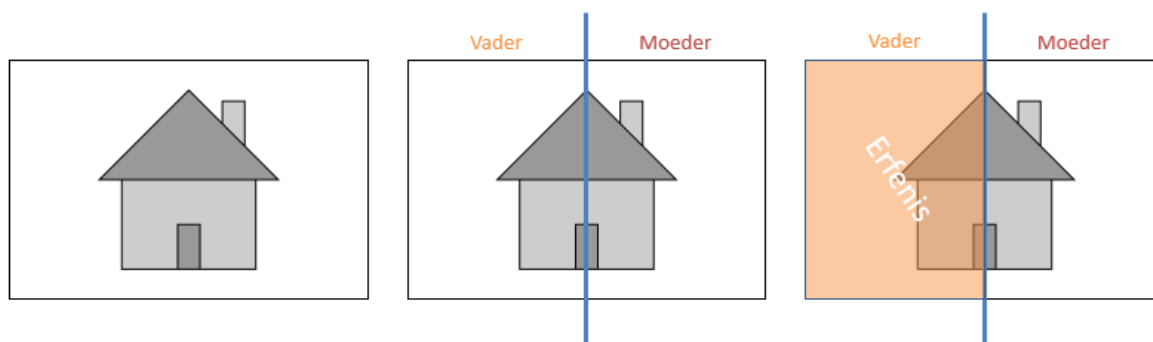


Fig. 4 Schematische verdeling van de erfenis

In tweede instantie wordt er nagegaan wie wat erft. Er moet rekening gehouden worden met de langstlevende echtgenote (Els) in combinatie met een afstammeling (Sofie). In dat geval krijgt de langstlevende echtgenote het vruchtgebruik over de erfenis en de afstammeling de blote eigendom over de erfenis⁷².

⁷² Artikel 745 BW

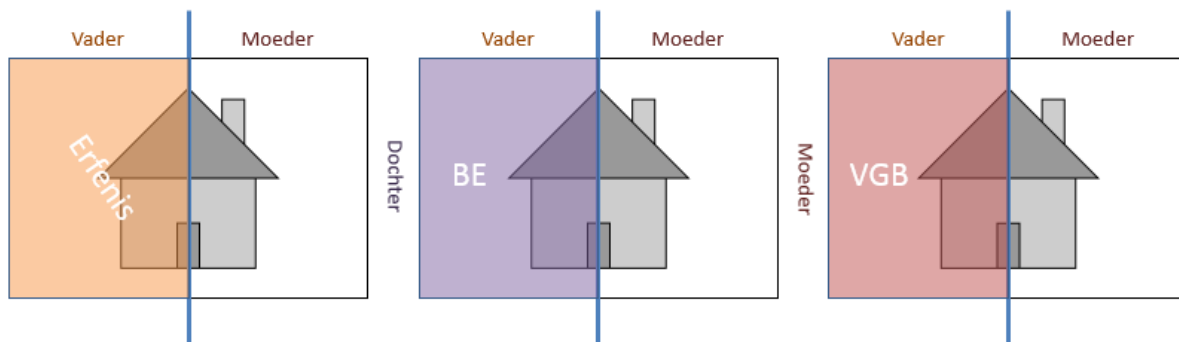


Fig. 5 Schematische verdeling blote eigendom (BE) – vruchtgebruik (VGB)

In het cijfervoorbeeld wordt ervan uitgegaan dat Els ondertussen een leeftijd van 66 jaar heeft bereikt. Dit is een belangrijk gegeven want aan de hand van haar leeftijd wordt haar vermoedelijke levensduur⁷³ berekend.

De berekening voor de waarde van het vruchtgebruik ziet er als volgt uit: VGB = waarde van het onroerend goed * 4 % * leeftijdscoëfficiënt⁷⁴. Bij deze berekening wordt er dus rekening gehouden met drie verschillende zaken:

- de waarde van het onroerend goed
- de jaarlijkse opbrengst van het onroerend goed dat berekend wordt op 4 %
- de vermoedelijke levensduur van de vruchtgebruiker

Voor het bepalen van de leeftijdscoëfficiënt wordt onderstaande tabel gebruikt:

Leeftijd vruchtgebruiker bij overlijden erflater	Omzettingscoëfficiënt	Waarde vruchtgebruik in %
20 jaar of minder	18	72
van 20 tot 30 jaar	17	68
van 30 tot 40 jaar	16	64
van 40 tot 50 jaar	14	56
van 50 tot 55 jaar	13	52
van 55 tot 60 jaar	11	44
van 60 tot 65 jaar	9,5	38
van 65 tot 70 jaar	8	32
van 70 tot 75 jaar	6	24
van 75 tot 80 jaar	4	16
meer dan 80 jaar	2	8

Tab. 1 Overzicht van de te gebruiken omzettingscoëfficiënten⁷⁵

⁷³ Artikel 2.7.3.3.2 VCF

⁷⁴ Artikel 2.7.3.3.2 VCF

⁷⁵ X., *Zo berekent de fiscus de waarde van het vruchtgebruik*, <http://www.notaris.be/erven-schenken/successieplanning:-fiscaalvriendelijk/tarief-in-rechte-lijn-tussen-echtgenoten-en-samenwonenden/berekening-waarde-vruchtgebruik>

De formule voor de berekening van de waarde van het vruchtgebruik is dus als volgt:

$$\left(\frac{4 * \text{€ } 750.000,00}{100}\right) * 8 = \text{€ } 240.000,00$$

Het erfdeel van Els bedraagt € 240.000,00 en dat van Sofie € 510.000,00 (= € 750.000,00 - € 240.000,00). Op deze twee erfdelen kunnen de te betalen erfbelasting berekend worden.

Het is echter wel belangrijk om rekening te houden met het feit dat de langstlevende echtgenoot vrijgesteld is van het betalen van erfbelasting op de gezinswoning⁷⁶.

De waarde van de woning is € 500.000,00, zodat de waardering van het vruchtgebruik op de helft ervan volgend resultaat geeft:

$$\left(\frac{4 * \text{€ } 250.000,00}{100}\right) * 8 = \text{€ } 80.000,00$$

Hierdoor moet de te betalen erfbelasting berekend worden op € 160.000,00 (= € 240.000,00 - € 80.000,00). Bij de berekening wordt er rekening gehouden met de tabel⁷⁷ hieronder, die kan worden teruggevonden in de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

TABEL I			
tarief voor een verkrijging in rechte lijn en tussen partners			
A		tarief, toepasselijk op het overeenstemmende gedeelte in kolom A, in %	totaalbedrag van de belasting op de voorgaande gedeelten, in euro
Vanaf	tot en met		
0,01	50.000	3	
50.000,01	250.000	9	1.500
250.000,01		27	19.500

Tab. 2 Tarief voor een verkrijging in rechte lijn en tussen partners⁷⁸

Berekening erfbelasting op het deel van Els (€ 160.000,00)	
3 % * € 50.000,00	€ 1.500,00
9 % * € 110.000,00	€ 9.900,00
Totaal erfbelasting	€ 11.400,00

Berekening erfbelasting op het deel van Sofie (€ 510.000,00)	
3 % * € 50.000,00	€ 1.500,00
9 % * € 200.000,00	€ 18.000,00
27 % * € 260.000,00	€ 70.200,00
Totaal erfbelasting	€ 89.700,00

In totaal moet Els € 11.400,00 erfbelasting betalen. In het geval van Sofie moet er € 89.700,00 betaald worden.

⁷⁶ Artikel 2.7.4.1.1 §2 VCF

⁷⁷ Artikel 2.7.4.1.1 §1 VCF

⁷⁸ Artikel 2.7.4.1.1 §1 VCF

B Overlijden van de tweede ouder

Bij het overlijden van de tweede ouder moeten er twee verschillende aspecten bekeken worden. Ten eerste wordt er besproken wat er gebeurt met de eerdere verkregen erfenis. En ten tweede wordt er besproken wat er gebeurt met de nieuwe opengevallen nalatenschap van de tweede ouder.

Bij het overlijden van de eerste ouder is Sofie blote eigenaar geworden over de helft van de nalatenschap van haar vader. Haar moeder is vruchtgebruiker geworden over dezelfde goederen. Door het overlijden van de moeder dooft het vruchtgebruik nu uit en wordt Sofie volle eigenaar van de onroerende goederen.

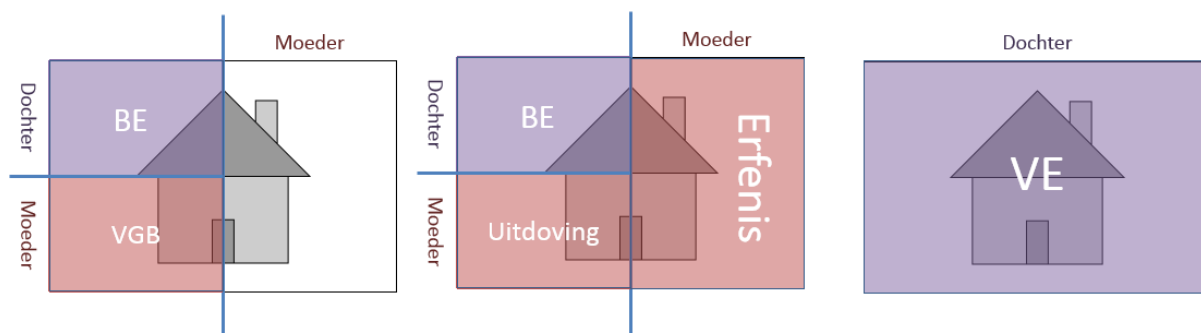


Fig. 6 Schematische voorstelling uitdoven vruchtgebruik

Net zoals bij het overlijden van de eerste ouder moet bij het tweede overlijden ook erfbelasting betaald worden. Het erfdeel van Sofie bestaat nu uit € 750.000,00 doordat ze als enige erfgename overblijft.

Berekening erfbelasting op het deel van Sofie (€ 750.000,00)	
3 % * € 50.000,00	€ 1.500,00
9 % * € 200.000,00	€ 18.000,00
27 % * € 500.000,00	€ 135.000,00
Totaal erfbelasting	€ 154.500,00

Na berekening bekomen we dat er € 154.500,00 erfbelasting moet betaald worden.

2.2 De ouders kopen het appartement gesplitst aan samen met hun dochter

In de tweede hypothese wordt de situatie bekeken waarbij het appartement ter waarde van € 750.000,00 aangekocht wordt onder de constructie vruchtgebruik – blote eigendom. De ouders kopen dus het vruchtgebruik van het appartement ter waarde van € 420.000,00 (= € 750.000,00 * 4% * 14) en hun dochter de blote eigendom ter waarde van € 330.000,00 (= € 750.000,00 - € 420.000,00).

Uiteraard moet er in dit geval wel rekening gehouden worden met de extra schenkbelasting die betaald moet worden. De ouders schenken Sofie namelijk eerst de gelden om haar aandeel in het onroerend goed te kunnen aanschaffen. Bij een schenking van geld, roerende goederen, moet er rekening gehouden worden met een tarief van 3 %⁷⁹. In totaal zal er € 9.900,00 schenkbelasting moeten betaald worden.

⁷⁹ Artikel 2.8.4.1.1 §2 VCF

Net zoals bij de eerste hypothese bekijken we de situatie bij het overlijden van de eerste ouder en bij het overlijden van de tweede ouder. Doordat het appartement gesplitst werd aangekocht, behoort ze niet tot de nalatenschap. Immers, het vruchtgebruik van een ouder dooft uit bij zijn/haar overlijden, zodat Sofie op dat moment de volle eigendom van dat deel verwerft. Er moet dus geen erfbelasting meer betaald worden voor het appartement aan zee.

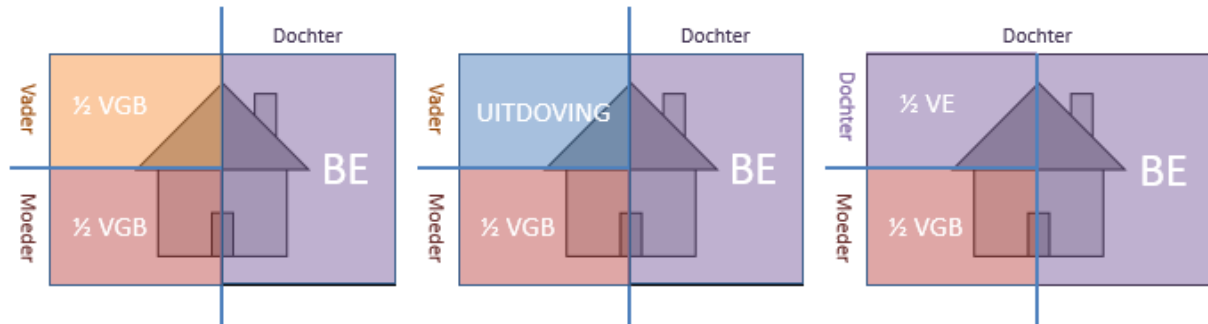


Fig. 7 Schematische voorstelling uitdoven vruchtgebruik n.a.v. overlijden vader

Bij het overlijden van de vader bedraagt de erfenis dus € 375.000,00 (= € 750.000,00 - € 375.000,00). De nalatenschap wordt op dezelfde manier verdeeld als in de eerste hypothese.

Eerst berekenen we de waarde van het vruchtgebruik in hoofde van Els:

$$\left(\frac{4 * € 375.000,00}{100}\right) * 8 = € 120.000,00$$

Zo krijgen we als resultaat dat Els een erfdeel heeft ter waarde van € 120.000,00 en Sofie ter waarde van € 255.000,00 (= € 375.000,00 - € 120.000,00). Net zoals in de eerste hypothese moet Els geen erfbelasting betalen op de gezinswoning, zodat zij maar erfbelasting zal verschuldigd zijn op een bedrag van € 40.000,00 (= € 120.000,00 - € 80.000,00).

Berekening erfbelasting op het deel van Els (€ 40.000,00)	
3 % * € 40.000,00	€ 1.200,00
Totaal erfbelasting	€ 1.200,00

Berekening erfbelasting op het deel van Sofie (€ 255.000,00)	
3 % * € 50.000,00	€ 1.500,00
9 % * € 200.000,00	€ 18.000,00
27 % * € 5.000,00	€ 1.350,00
Totaal erfbelasting	€ 20.850,00

In totaal moet Els € 1.200,00 erfbelasting betalen. In het geval van Sofie moet er € 20.850,00 betaald worden.

Bij het tweede overlijden moet er nog een laatste keer erfbelasting betaald worden. Doordat het appartement gesplitst werd aangekocht, wordt Sofie bij het overlijden van de tweede ouder nu volle eigenaar van het appartement zonder enige erfbelasting te hebben moeten betalen.

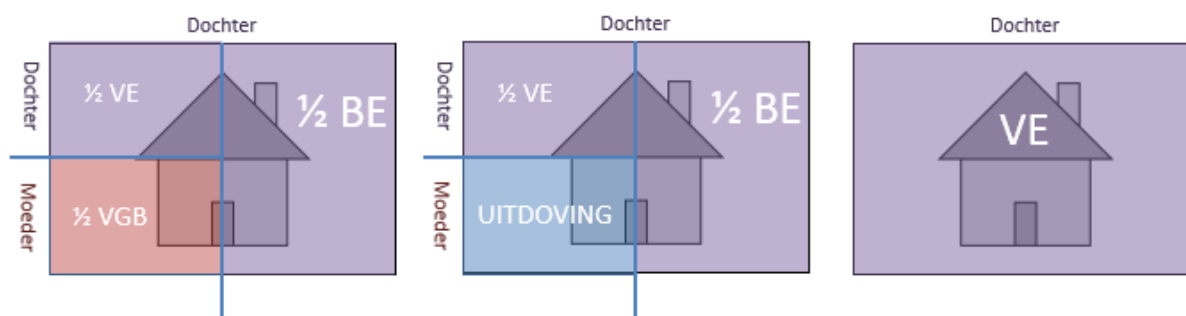


Fig. 8 Schematische voorstelling uitdooving vruchtgebruik moeder

Bij het overlijden van de tweede ouder moet er rekening gehouden worden met een erfdeel van € 375.000,00.

Berekening erfbelasting op het deel van Sofie (€ 375.000,00)	
3 % * € 50.000,00	€ 1.500,00
9 % * € 200.000,00	€ 18.000,00
27 % * € 125.000,00	€ 33.750,00
Totaal erfbelasting	€ 53.250,00

Hierop moeten € 53.250,00 erfbelasting betaald worden.

2.3 Vergelijking tussen hypothese 1 en 2

Na de berekening van de te betalen erfbelasting in de verschillende hypothesen kunnen we de totaal betaalde kosten naast elkaar leggen. Zoals blijkt uit onderstaande tabel wordt er in de eerste hypothese enkel € 255.600,00 aan erfbelasting betaald. In de tweede hypothese echter wordt er in totaal maar € 68.400,00 erfbelasting betaald. Er moet echter wel rekening gehouden worden met de schenkbelasting van € 9.900,00 die werd betaald bij de schenking van de gelden aan de dochter om de blote eigendom te kunnen aankopen. Als we deze laatste twee bedragen optellen bekomen we voor de tweede hypothese een totaal aan kosten van € 75.300,00. Door de gesplitste aankoop van het nieuwe appartement kunnen er € 170.400,00 aan erfbelasting worden uitgespaard.

		Hypothese 1	Hypothese 2
VGL	Schenkbelasting	€ -	€ 9.900,00
	Erfbelasting	€ 255.600,00	€ 75.300,00
	Totaal te betalen	€ 255.600,00	€ 85.200,00
	Totaal bedrag dat bespaard kan worden		€ 170.400,00

Tab. 3 Vergelijking tussen hypothese 1 (niet gesplitste aankoop) en hypothese 2 (gesplitste aankoop)

3 De invloed van het aantal kinderen

Uit verschillende gesprekken bleek dat de techniek van de gesplitste aankoop minder interessant wordt naarmate er meer kinderen zijn. Er wordt vertrokken vanuit het basismodel waarbij er in iedere hypothese telkens één kind wordt toegevoegd aan het gezin.

A Absolute cijfers

Na het aanpassen van het basismodel kan de onderstaande grafiek bekomen worden. In deze grafiek worden vier verschillende gegevens weergegeven, namelijk de te betalen kosten als het nieuwe appartement niet gesplitst wordt aangekocht, de te betalen kosten als het nieuwe appartement gesplitst wordt aangekocht, het verschil tussen de twee voorgaande situaties en de schenkbelasting die betaald moet worden als het appartement gesplitst wordt aangekocht.

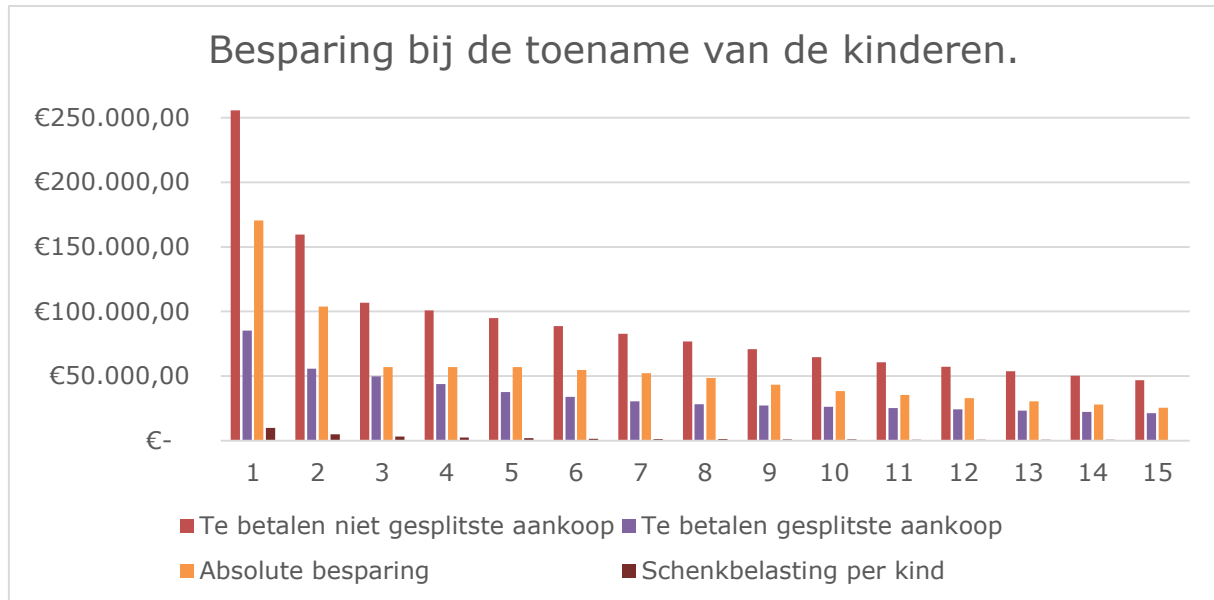


Fig. 9 De besparing aan erfbelasting bij de toename van de kinderen

Uit bovenstaande grafiek kunnen de volgende conclusies worden genomen:

- Als het nieuwe appartement niet aangekocht wordt onder de constructie van de gesplitste aankoop nemen de te betalen erfbelasting af naarmate er meer kinderen zijn.
- Als het nieuwe appartement wel gesplitst wordt aangekocht, nemen de te betalen erf- en schenkbelasting af naarmate er meer kinderen zijn.
- Naarmate er meer kinderen zijn, kunnen er steeds minder erf- en schenkbelastingen bespaard worden.
- De schenkbelasting die moet betaald worden als het appartement gesplitst wordt aangekocht, wordt steeds kleiner naarmate er meer kinderen zijn. In het totaal wordt er nog steeds € 9.900,00 aan schenkbelasting betaald. Doordat het tarief voor de berekening van de schenkbelasting vlak is, wijzigt dit niet.

Hieronder worden de situatie waarbij het gezin één kind telt en de situatie waarbij het gezin 15 kinderen telt nogmaals tegenover elkaar geplaatst.

		Hypothese 1	Hypothese 15
VGL	Te betalen niet gesplitste aankoop	€ 255.600,00	€ 46.800,00
	Schenkbelasting	€ 9.900,00	€ 9.900,00
	Erfbelasting	€ 75.300,00	€ 11.400,00
	Te betalen gesplitste aankoop	€ 85.200,00	€ 21.300,00
	Absolute besparing	€ 170.400,00	€ 25.500,00

Tab. 4 De vergelijking tussen de situatie waarbij het gezin slechts 1 kind en het gezin 15 kinderen telt

B Relatieve cijfers

Na het aanpassen van het basismodel kunnen de onderstaande grafieken bekomen worden. In de eerste grafiek worden twee verschillende curves ten opzichte van elkaar geplaatst. De eerste curve toont ons de procentuele besparing aan erfbelasting als we de te besparen erfbelasting vergelijken met de te betalen erfbelasting als het nieuwe appartement niet gesplitst wordt aangekocht. De tweede curve toont ons de procentuele besparing aan erfbelasting als we de te besparen erfbelasting vergelijken met de totale waarde van het vermogen.

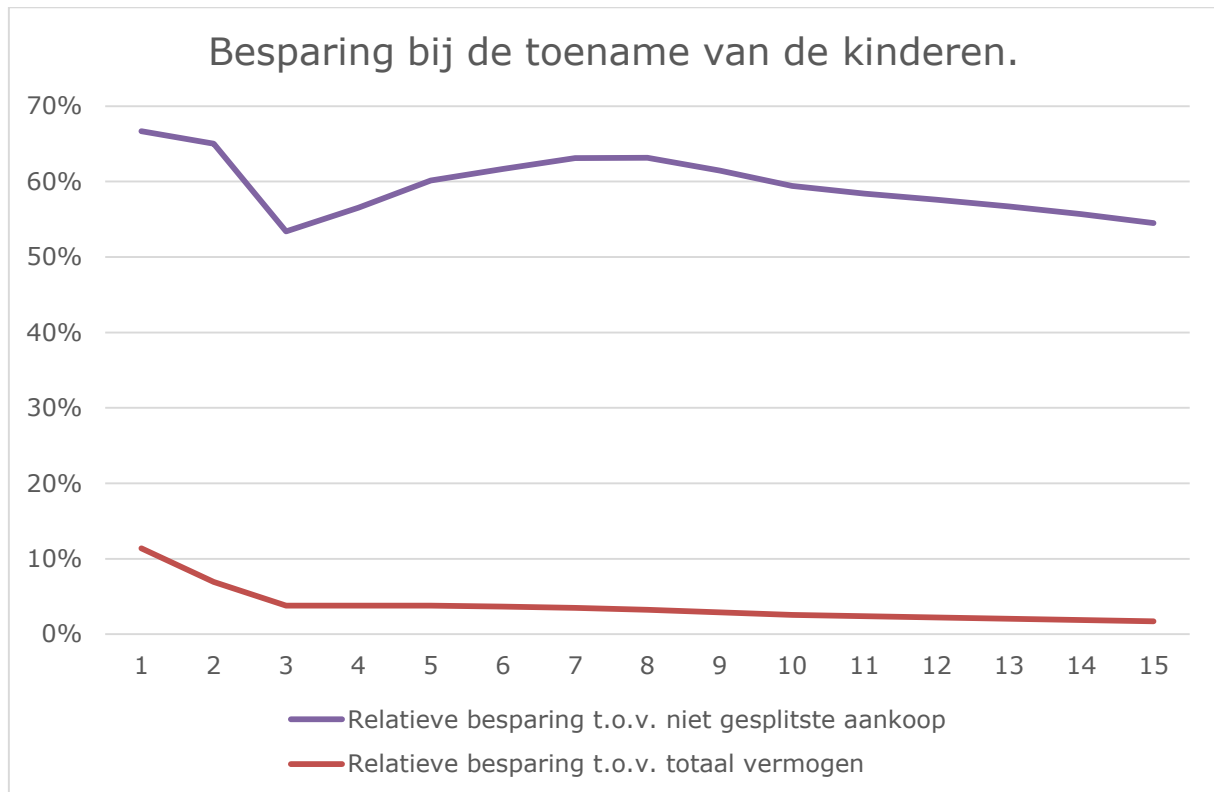


Fig. 10 De erfbelasting die kan bespaard worden t.o.v. het aantal kinderen

Volgende elementen kunnen worden afgeleid uit de grafiek:

- De eerste curve geeft weer dat de relatieve besparing ten opzichte van de situatie waarbij het nieuwe appartement niet gesplitst wordt aangekocht varieert tussen de 67 % en 53 %.
- De eerste curve geeft weer dat de relatieve besparing ten opzichte van de situatie waarbij het nieuwe appartement niet gesplitst wordt aangekocht sterk daalt van het tweede naar het derde kind. Vanaf het derde kind stijgt de curve tot het moment dat het gezin acht kinderen telt en begint weer te dalen vanaf het negende kind.
- De tweede curve geeft weer dat de relatieve besparing ten opzichte van het totale vermogen afneemt naarmate er meer kinderen zijn.
- De tweede curve geeft weer dat de relatieve besparing ten opzichte van het totale vermogen ongeveer stagneert vanaf het derde kind.

4 De invloed van de grootte van het vermogen

Een ander feit dat naar boven komt bij de verschillende gesprekken is dat het belang van de gesplitste aankoop ook afhangt van de grootte van het vermogen. Hieronder worden de verschillende gegevens afgetoetst:

- De invloed van de waarde van het nieuw aan te kopen appartement op de te besparen erfbelasting.
- De invloed van de waarde van de gezinswoning op de te besparen erfbelasting.
- De invloed van de waarde van het eerst aangekochte appartement op de te besparen erfbelasting.

4.1 De waarde van het nieuw aan te kopen appartement

In de onderstaande grafiek wordt de invloed onderzocht van de waarde van het nieuw aan te kopen appartement. De waarde van het appartement wordt gewijzigd in aflopende lijn. Startende bij de waarde € 750.000,00 om te eindigen bij € 50.000,00.

A Absolute cijfers

Na het aanpassen van het basismodel kan de onderstaande grafiek bekomen worden. In deze grafiek worden vier verschillende gegevens weergegeven, namelijk de te betalen kosten als het nieuwe appartement niet gesplitst wordt aangekocht, de te betalen kosten als het nieuwe appartement gesplitst wordt aangekocht, het verschil tussen de twee voorgaande situaties en de schenkbelasting die betaald moet worden als het appartement gesplitst wordt aangekocht.

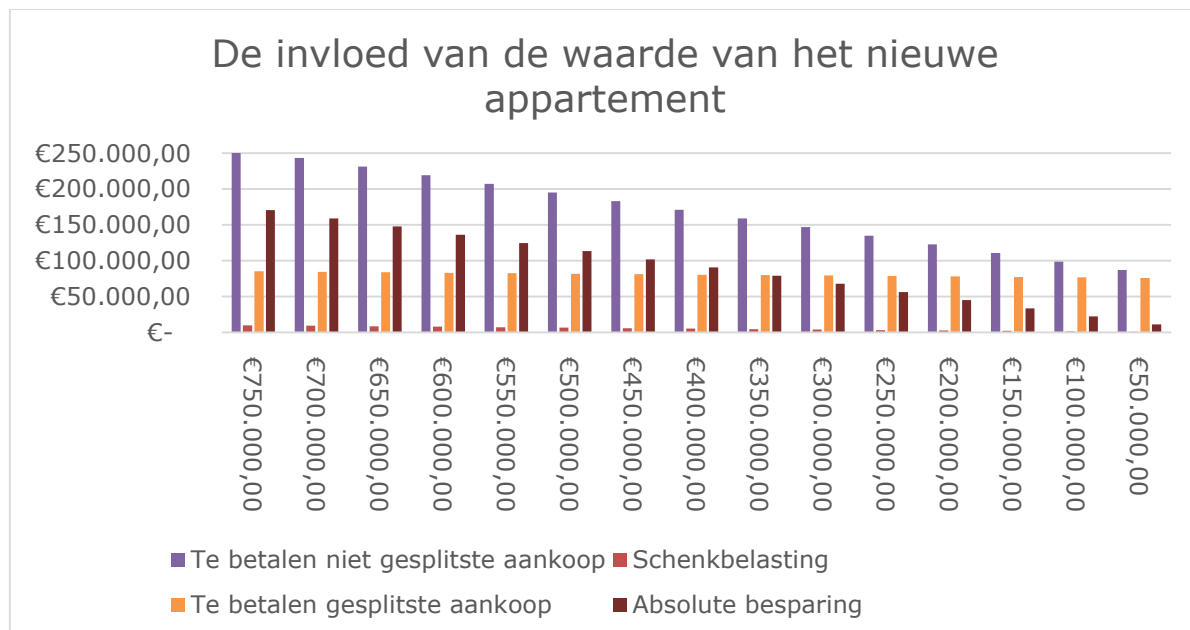


Fig. 11 De invloed van de waarde van het nieuwe appartement

De volgende bevindingen kunnen uit de grafieken afgeleid worden:

- De erfbelasting die moet betaald worden als het nieuwe appartement niet gesplitst wordt aangekocht neemt af naarmate de waarde van het nieuw aan te kopen appartement kleiner wordt.

- De schenkbelasting die moet betaald worden als het nieuwe appartement gesplitst wordt aangekocht neemt af naarmate de waarde van het nieuw aan te kopen appartement kleiner wordt.
- De totale kosten die moeten betaald worden als het appartement gesplitst wordt aangekocht nemen af naarmate de waarde van het appartement kleiner wordt.
- De absolute besparing neemt af naarmate de waarde van het nieuw aan te kopen appartement kleiner wordt.

Hieronder worden de situatie waarbij de waarde van het nieuwe aan te kopen appartement € 750.000,00 bedraagt en de situatie waarbij de waarde € 50.000,00 bedraagt nogmaals tegenover elkaar geplaatst. Zoals onderstaande tabel duidelijk maakt, heeft de waarde van het nieuw aan te kopen appartement geen invloed op de te betalen erfbelasting die betaald moet worden als het appartement gesplitst wordt aangekocht. Gedurende de 15 hypothesen blijft de waarde constant € 75.300,00.

		Hypothese 1	Hypothese 15
VGL	Te betalen niet gesplitste aankoop	€ 255.600,00	€ 86.880,00
	Schenkbelasting	€ 9.900,00	€ 660,00
	Erfbelasting	€ 75.300,00	€ 75.300,00
	Te betalen gesplitste aankoop	€ 85.200,00	€ 75.960,00
	Absolute besparing	€ 170.400,00	€ 10.920,00

Tab. 5 Vergelijking tussen de waarde van het nieuwe appartement bij € 750.000,00 en € 50.000,00

B Relatieve cijfers

Na het aanpassen van het basismodel kunnen de onderstaande grafieken bekomen worden. In de eerste grafiek worden twee verschillende cijfers ten opzichte van elkaar geplaatst. De eerste curve toont ons de procentuele besparing aan erfbelasting als we de te besparen erfbelasting vergelijken met de te betalen erfbelasting als het nieuwe appartement niet gesplitst wordt aangekocht. De tweede curve toont ons de procentuele besparing aan erfbelasting als we de te besparen erfbelasting vergelijken met de totale waarde van het vermogen.

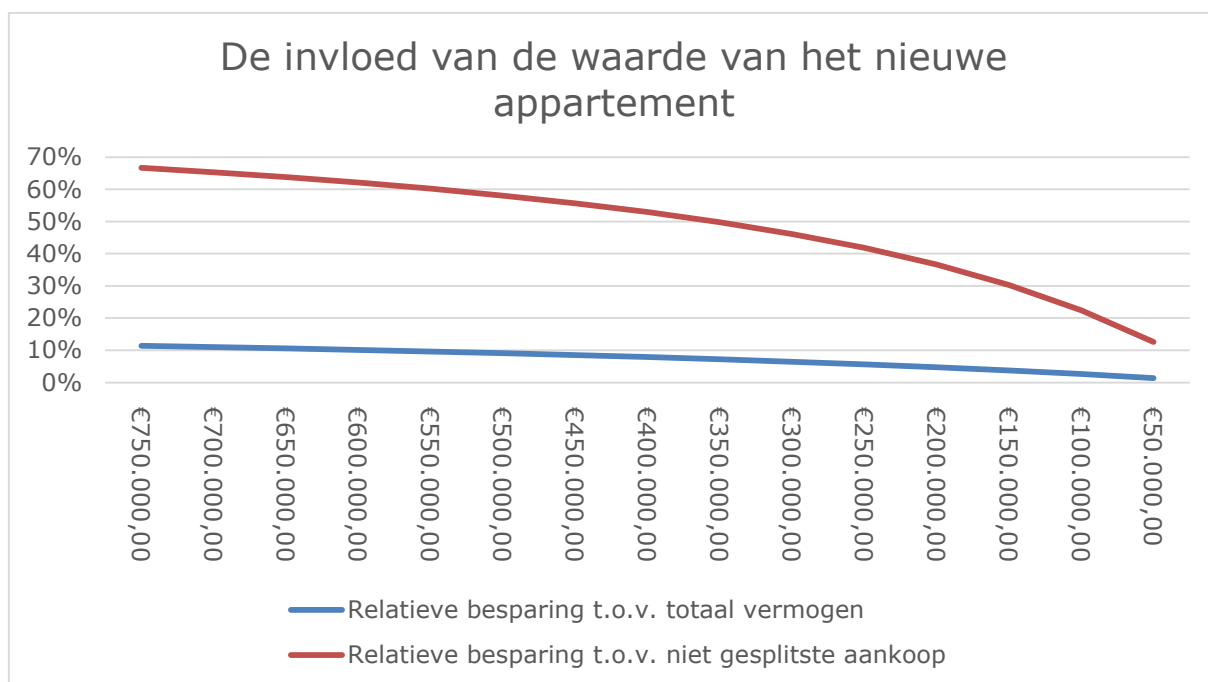


Fig. 12 De invloed van de waarde van het nieuw aan te kopen appartement

Volgende elementen kunnen worden afgeleid uit de grafiek:

- De eerste curve geeft weer dat de relatieve besparing ten opzichte van de situatie waarbij het nieuwe appartement niet gesplitst wordt aangekocht daalt van 67 % tot 13 %.
- De eerste curve geeft weer dat naarmate de hypothesen vorderen de curve steeds sterker daalt. Het verschil met de voorgaande hypothese wordt dus steeds groter. Er wordt dus steeds minder bespaard.
- De tweede curve geeft weer dat de relatieve besparing ten opzichte van het totaal vermogen afneemt naarmate de waarde van het nieuwe appartement kleiner wordt.

4.2 De waarde van de gezinswoning

In de onderstaande grafieken wordt de invloed onderzocht van de waarde van de bestaande gezinswoning. De waarde van de gezinswoning wordt gewijzigd in aflopende lijn, startende bij de waarde € 750.000,00 om te eindigen bij € 50.000,00.

A Absolute cijfers

Na het aanpassen van het basismodel kan de onderstaande grafiek bekomen worden. In deze grafiek worden vier verschillende gegevens weergegeven, namelijk de te betalen kosten als het nieuwe appartement niet gesplitst wordt aangekocht, de te betalen kosten als het nieuwe appartement gesplitst wordt aangekocht, het verschil tussen de twee voorgaande situaties en de schenkbelasting die betaald moet worden als het appartement gesplitst wordt aangekocht.

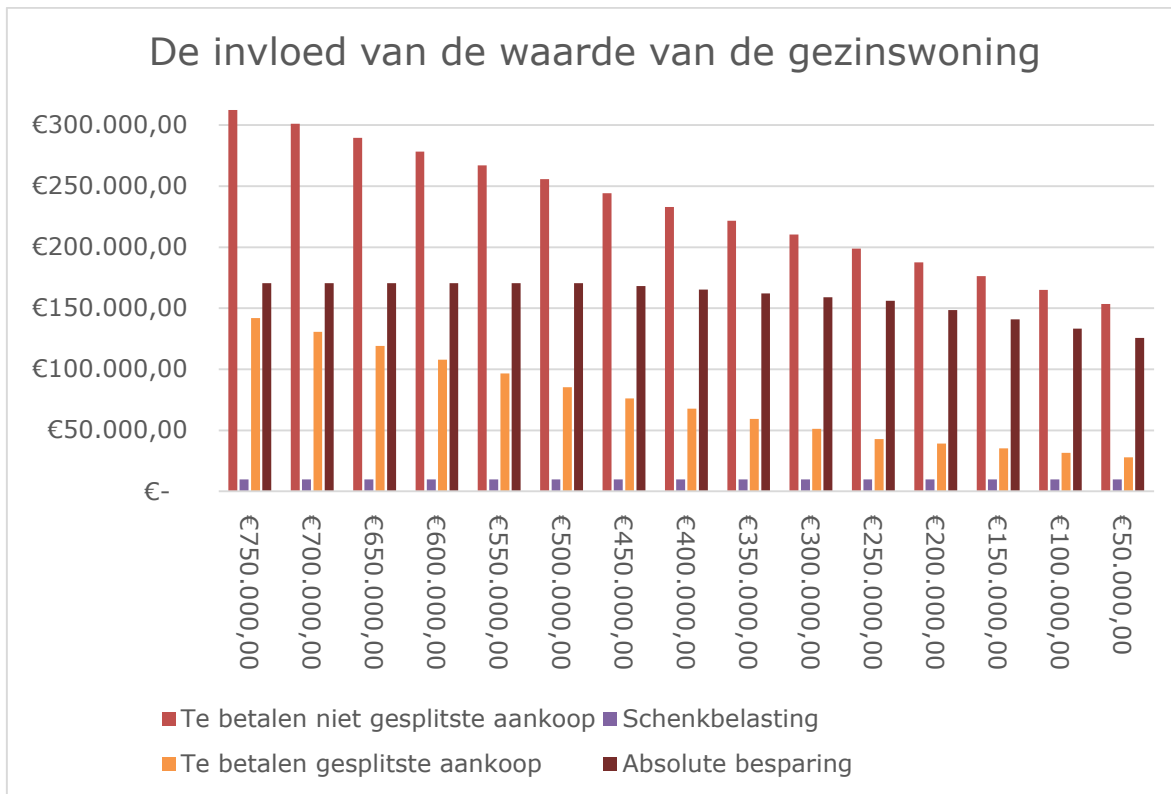


Fig. 13 De invloed van de waarde van de gezinswoning

De volgende bevindingen kunnen uit de grafieken afgeleid worden:

- De erfbelasting die moet betaald worden als het nieuwe appartement niet gesplitst wordt aangekocht neemt af naarmate de waarde van de gezinswoning kleiner wordt.
- De schenkbelasting die moet betaald worden als het nieuwe appartement gesplitst wordt aangekocht blijft onveranderd. De waarde van de gezinswoning heeft dus geen invloed op de te betalen schenkbelasting als er gesplitst wordt aangekocht.
- De som van de erfbelasting en schenkbelasting die moeten betaald worden als het nieuwe appartement gesplitst wordt aangekocht daalt naarmate de waarde van de gezinswoning daalt.
- De erfbelasting die kan bespaard worden door het nieuwe appartement gesplitst aan te kopen blijft onveranderd zo lang de waarde van de gezinswoning niet onder de € 500.000,00 daalt. Vanaf de hypothese waarin de waarde van de gezinswoning € 450.000,00 bedraagt, daalt de te besparen erfbelasting. Hieraan gekoppeld kan er opgemerkt worden dat de daling toeneemt vanaf de waarde van de gezinswoning € 250.000,00 bedraagt.

Hieronder worden nogmaals zes verschillende hypothesen naast elkaar geplaatst. Zoals onderstaande tabel duidelijk maakt, heeft de waarde van de gezinswoning geen invloed op de te betalen schenkbelasting die betaald moet worden als het appartement gesplitst wordt aangekocht. Gedurende de 15 hypothesen blijft de waarde constant € 9.900,00.

	Hypothese 1	Hypothese 6	Hypothese 7	Hypothese 11	Hypothese 12	Hypothese 15	
VGL	Waarde gezinswoning	€ 750.000,00	€ 500.000,00	€ 450.000,00	€ 250.000,00	€ 200.000,00	€ 50.000,00
	Te betalen niet gesplitste aankoop	€ 312.300,00	€ 255.600,00	€ 244.260,00	€ 198.900,00	€ 187.560,00	€ 153.540,00
	Schenkbelasting	€ 9.900,00	€ 9.900,00	€ 9.900,00	€ 9.900,00	€ 9.900,00	€ 9.900,00
	Erfbelasting	€ 132.000,00	€ 75.300,00	€ 66.120,00	€ 33.000,00	€ 29.220,00	€ 17.860,00
	Te betalen gesplitste aankoop	€ 141.900,00	€ 85.200,00	€ 76.020,00	€ 42.900,00	€ 39.120,00	€ 27.760,00
	Absolute besparing	€ 170.400,00	€ 170.400,00	€ 168.240,00	€ 156.000,00	€ 148.440,00	€ 125.780,00

Tab. 6 Vergelijking tussen de hypothesen waarbij de waarde van de gezinswoning € 750.000, € 500.000, € 450.000, € 250.000, € 200.000,00 en € 50.000 bedraagt

In figuur 18 is het duidelijk dat de te besparen erfbelasting pas begint te dalen vanaf het moment dat de gezinswoning een waarde heeft van minder dan € 500.000,00 en dat de daling sterk toeneemt vanaf de waarde minder dan € 200.000,00. Deze twee kantelmomenten bevinden zich tussen hypothesen 6 en 7 en tussen hypothesen 10 en 11. De kantelingen zijn verbonden aan de schijven waarbinnen het erfdeel terechtkomt bij de berekening van de erfbelasting als het nieuw aan te kopen appartement gesplitst wordt aangekocht.

Als de waarde van de gezinswoning € 500.000,00 bedraagt wordt de erfbelasting die het kind moet betalen bij het overlijden van de tweede ouder als volgt berekend:

Berekening erfbelasting op het deel van het kind (€ 255.000,00)		
Schijf 1	3 % * € 50.000,00	€ 1.500,00
Schijf 2	9 % * € 200.000,00	€ 18.000,00
Schijf 3	27 % * € 5.000,00	€ 1.350,00
Totaal erfbelasting		€ 20.850,00

Als de waarde van de gezinswoning € 450.000,00 bedraagt wordt de erfbelasting die het kind moet betalen bij het overlijden van de tweede ouder als volgt berekend:

Berekening erfbelasting op het deel van het kind (€ 238.000,00)		
Schijf 1	3 % * € 50.000,00	€ 1.500,00
Schijf 2	9 % * € 188.000,00	€ 16.920,00
Schijf 3	27 % * € 0,00	€ 0,00
Totaal erfbelasting		€ 18.420,00

Als de waarde van de gezinswoning € 300.000,00 bedraagt wordt de erfbelasting die het kind moet betalen bij het overlijden van de tweede ouder als volgt berekend:

Berekening erfbelasting op het deel van het kind (€ 275.000,00)		
Schijf 1	3 % * € 50.000,00	€ 1.500,00
Schijf 2	9 % * € 200.000,00	€ 18.000,00
Schijf 3	27 % * € 25.000,00	€ 6.750,00
Totaal erfbelasting		€ 26.250,00

Als de waarde van de gezinswoning € 250.000,00 bedraagt wordt de erfbelasting die het kind moet betalen bij het overlijden van de tweede ouder als volgt berekend:

Berekening erfbelasting op het deel van het kind (€ 250.000,00)		
Schijf 1	3 % * € 50.000,00	€ 1.500,00
Schijf 2	9 % * € 200.000,00	€ 18.000,00
Schijf 3	27 % * € 0,00	€ 0,00
Totaal erfbelasting		€ 19.500,00

Doordat de waarde van de gezinswoning daalt, daalt het erfdeel dat het kind krijgt bij het overlijden van de ouders. Telkens als het erfdeel zodanig klein wordt dat er een schijf minder gevuld wordt bij de berekening van de erfbelasting, begint de grafiek sterker te dalen.

I Relatieve cijfers

Na het aanpassen van het basismodel kunnen de onderstaande grafieken bekomen worden. In de eerste grafiek worden twee verschillende cijfers ten opzichte van elkaar geplaatst. De eerste curve toont ons de procentuele besparing aan erfbelasting als we de te besparen erfbelasting vergelijken met de te betalen erfbelasting als het nieuwe appartement niet gesplitst wordt aangekocht. De tweede curve toont ons de procentuele besparing aan erfbelasting als we de te besparen erfbelasting vergelijken met de totale waarde van het vermogen.

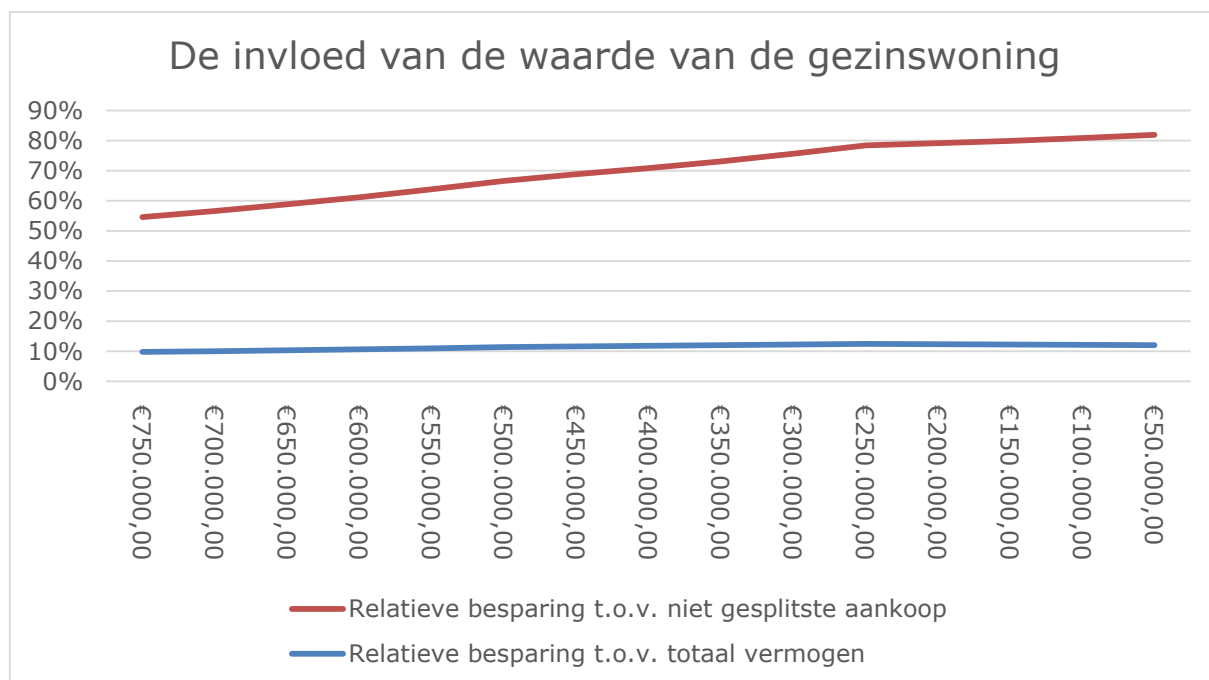


Fig. 14 De invloed van de waarde van de gezinswoning

Uit de bovenstaande grafiek kunnen de volgende gegevens worden afgeleid:

- De eerste curve geeft de relatieve besparing weer die kan bekomen worden ten opzichte van de situatie waarbij het nieuwe appartement niet gesplitst wordt aangekocht. De grafiek geeft weer dat er 55 % tot 82 % aan erfbelasting kan worden bespaard. Hoe lager de waarde van de gezinswoning, hoe meer erfbelasting er procentueel kan bespaard worden door het nieuwe appartement gesplitst aan te kopen.
- De tweede curve varieert tussen de 10 % en 12 %. De curve stijgt eerst lichtjes om daarna weer te dalen.

4.3 De waarde van het bestaande appartement

In de onderstaande grafieken wordt de invloed onderzocht van de waarde van het bestaande appartement. De waarde van het appartement wordt gewijzigd in aflopende lijn, startend bij de waarde € 750.000,00 om te eindigen bij € 50.000,00.

A Absolute cijfers

Na het aanpassen van het basismodel kan de onderstaande grafiek bekomen worden. In deze grafiek worden vier verschillende gegevens weergegeven, namelijk de te betalen kosten als het nieuwe appartement niet gesplitst wordt aangekocht, de te betalen kosten als het nieuwe appartement gesplitst wordt aangekocht, het verschil tussen de twee voorgaande situaties en de schenkbelasting die betaald moet worden als het appartement gesplitst wordt aangekocht.

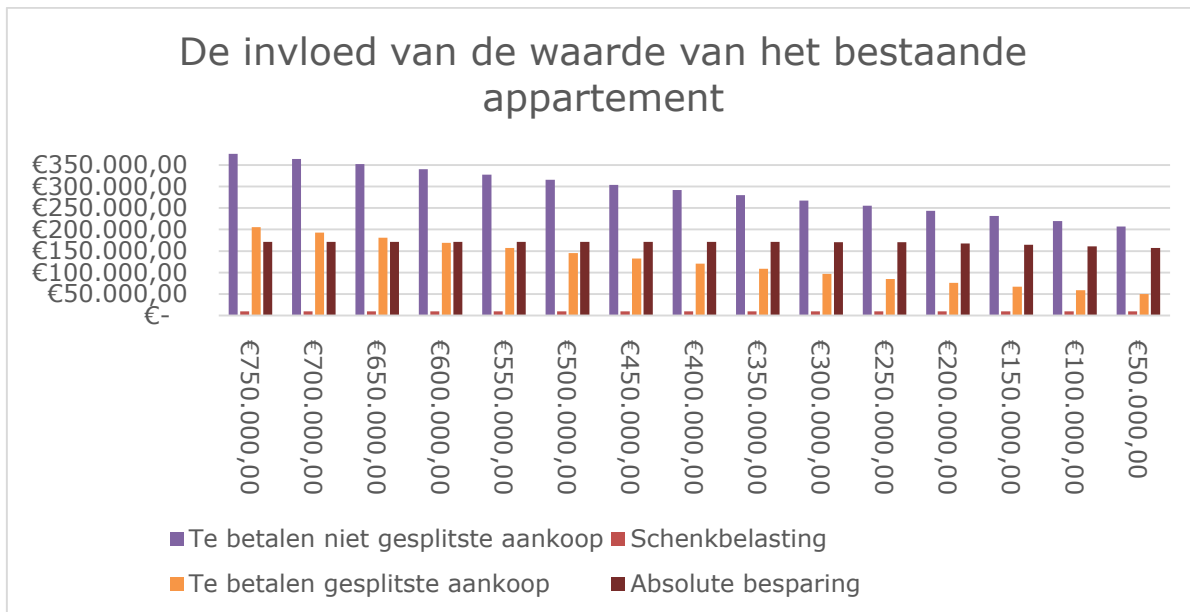


Fig. 15 De invloed van de waarde van het bestaande appartement

De volgende bevindingen kunnen uit de grafieken afgeleid worden:

- De erfbelasting die betaald moet worden als het nieuwe appartement niet gesplitst wordt aangekocht neemt af naarmate de waarde van het bestaande appartement daalt.
- De schenkbelasting die betaald moet worden als het nieuwe appartement gesplitst wordt aangekocht, blijft ongewijzigd.
- De som van de erfbelasting en schenkbelasting die betaald moet worden als het appartement gesplitst wordt aangekocht, neemt af naarmate de waarde van het bestaande appartement kleiner wordt.
- De erfbelasting die bespaard kan worden door het nieuwe appartement gesplitst aan te kopen blijft in de eerste plaats onveranderd. Vanaf dat de waarde van het bestaande appartement onder de € 350.000,00 zakt, kan er minder erfbelasting bespaard worden. Als de waarde van het bestaande appartement zakt onder de € 250.000,00, neemt de te besparen erfbelasting steeds meer af.

Hieronder worden nogmaals zes verschillende hypothesen naast elkaar geplaatst. Zoals onderstaande tabel duidelijk maakt heeft de waarde van het bestaande appartement geen invloed op de te betalen schenkbelasting die betaald moet worden als het appartement gesplitst wordt aangekocht. Gedurende de 15 hypothesen blijft de waarde constant € 9.900,00.

	Hypothese 1	Hypothese 9	Hypothese 10	Hypothese 11	Hypothese 12	Hypothese 15
VGL						
Waarde bestaande appartement	€ 750.000,00	€ 350.000,00	€ 300.000,00	€ 250.000,00	€ 200.000,00	€ 50.000,00
Te betalen niet gesplitste aankoop	€ 376.200,00	€ 279.720,00	€ 267.660,00	€ 255.600,00	€ 243.540,00	€ 207.360,00
Schenkbelasting	€ 9.900,00	€ 9.900,00	€ 9.900,00	€ 9.900,00	€ 9.900,00	€ 9.900,00
Erfbelasting	€ 195.300,00	€ 98.820,00	€ 86.880,00	€ 75.300,00	€ 65.880,00	€ 40.320,00
Te betalen gesplitste aankoop	€ 205.200,00	€ 108.720,00	€ 96.780,00	€ 85.200,00	€ 75.780,00	€ 50.220,00
Absolute besparing	€ 171.000,00	€ 171.000,00	€ 170.880,00	€ 170.400,00	€ 167.760,00	€ 157.140,00

Tab. 7 Vergelijking tussen de hypothesen waarbij de waarde van het bestaande appartement € 750.000, € 350.000, € 300.000, € 250.000, € 200.000 en € 50.000 bedraagt

Net zoals bij de vorige reeks waarbij de waarde van de gezinswoning wordt aangepast kunnen er twee verschillende kantelmomenten afgeleid worden uit de bovenstaande grafiek. Beide kantelmomenten hebben te maken met de erfdelen bij het overlijden van de eerste ouder als het appartement gesplitst wordt aangekocht.

Het eerste kantelmoment komt voor wanneer het erfdeel van de langstlevende echtgenoot daalt onder de € 136.000,00. Doordat de langstlevende echtgenoot vrijgesteld wordt van het betalen van erfbelasting op de gezinswoning wordt de erfbelasting maar berekend op een basis van € 56.000,00. Vanaf de 10^{de} hypothese waarbij de waarde van het bestaande appartement nog maar € 300.000,00 is, daalt de basis waarop de erfbelasting van de langstlevende echtgenote berekend wordt onder de € 50.000,00. Hierdoor moet er bij de berekening van de erfbelasting enkel nog rekening gehouden worden met de eerste schijf.

Het tweede kantelmoment is te wijten aan het erfdeel van het kind bij het overlijden van een eerste ouder als het appartement gesplitst wordt aangekocht. Op het moment dat het bestaande appartement een waarde heeft van € 200.000,00 daalt de waarde van het erfdeel van het kind onder de € 250.000,00. Hierdoor moet er bij de berekening van de te betalen erfbelasting niet langer rekening gehouden worden met de hoogste schijf, maar enkel met de eerste en tweede schijf.

B Relatieve cijfers

Na het aanpassen van het basismodel kan onderstaande grafiek bekomen worden. In de eerste grafiek worden twee verschillende cijfers ten opzichte van elkaar geplaatst. De eerste curve toont ons de procentuele besparing aan erfbelasting als we de te besparen erfbelasting vergelijken met de te betalen erfbelasting als het nieuwe appartement niet gesplitst wordt aangekocht. De tweede curve toont ons de procentuele besparing aan erfbelasting als we de te besparen erfbelasting vergelijken met de totale waarde van het vermogen.

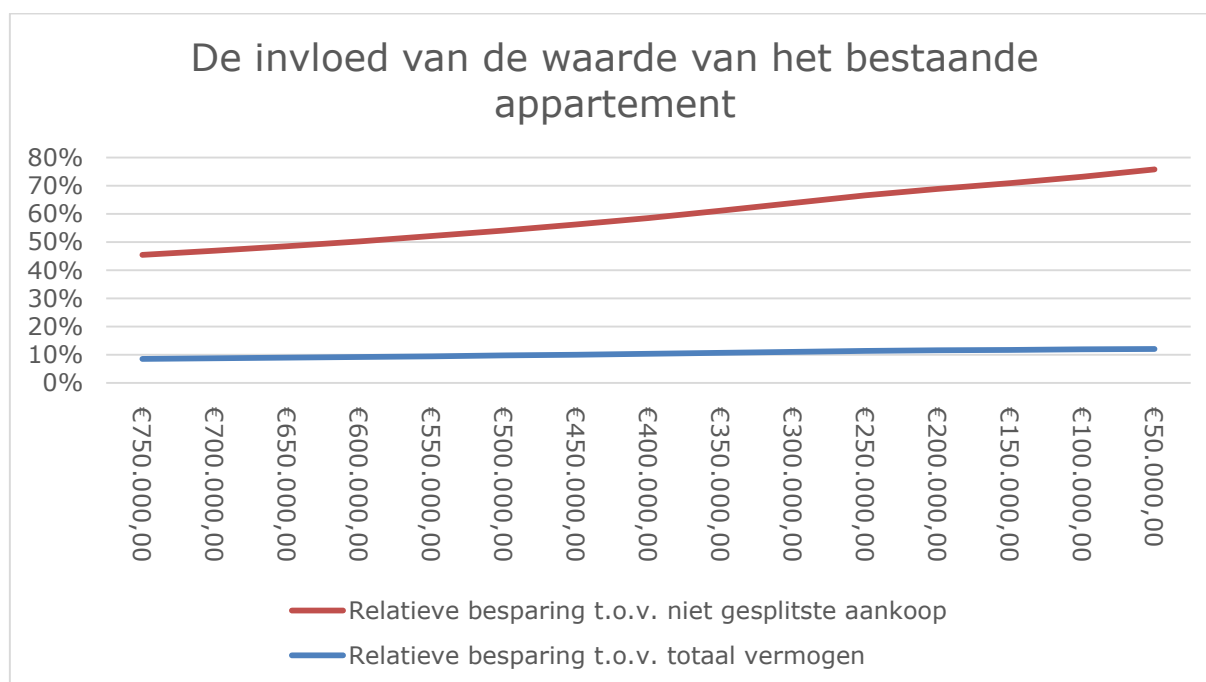


Fig. 16 De invloed van de waarde van het bestaande appartement

Uit de bovenstaande grafiek kunnen de volgende elementen worden afgeleid:

- De eerste curve toont dat de relatieve besparing ten opzichte van de situatie waarbij het appartement niet gesplitst wordt aangekocht, varieert tussen de 45 % en 76 %.
- De eerste curve geeft weer dat de relatieve besparing ten opzichte van de situatie waarbij het appartement niet gesplitst wordt steeds groter wordt naarmate de waarde van het bestaande appartement kleiner wordt.
- De tweede curve geeft weer dat de relatieve besparing ten opzichte van het totale vermogen varieert tussen de 9 % en 12%.

- De tweede curve geeft weer dat de relatieve besparing ten opzichte van het totale vermogen heel lichtjes stijgt naarmate de waarde van het bestaande appartement daalt.

C Besluit

Tot slot worden de drie voorgaande situaties met elkaar gecombineerd in de grafiek hieronder. In deze grafiek worden drie verschillende curves weergegeven. Deze curves stellen telkens de relatieve besparing voor ten opzichte van de situatie waarbij het appartement niet gesplitst wordt aangekocht. Per curve wordt er telkens een andere variabel veranderd. Op deze manier bekomen we een curve die de invloed weergeeft van de waarde van het nieuw aan te kopen appartement, de invloed van de waarde van de gezinswoning en de invloed van de waarde van het bestaande appartement.

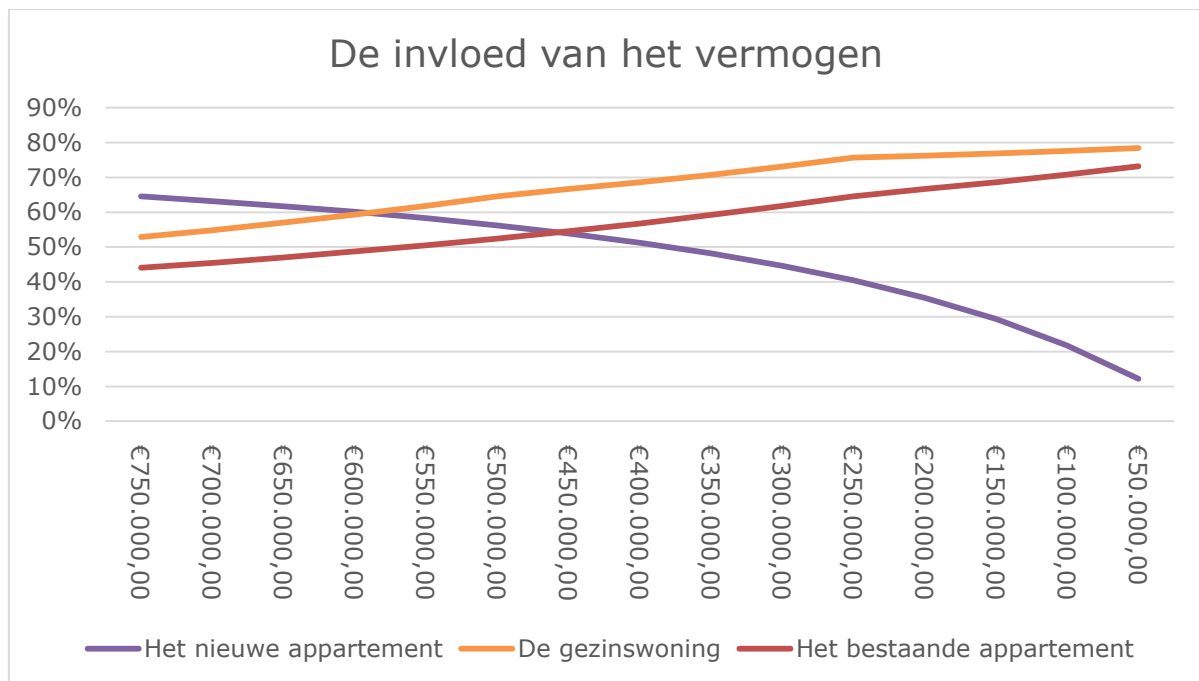


Fig. 17 De invloed van het vermogen

Uit de grafiek hierboven kunnen we afleiden dat de waarde van het nieuw aan te kopen appartement het meeste invloed heeft op de erfbelasting die kan worden uitgespaard. Hoe groter de waarde van het nieuw aan te kopen appartement hoe meer erfbelasting er kan worden uitgespaard door het appartement gesplitst aan te kopen. De waarde van het bestaande appartement en de gezinswoning heeft geen invloed op de schenkbelasting. Door het dalen van de waarden van beide worden de erfdelen kleiner waardoor de hoogste schijven niet meer meetellen bij de berekening van de erfbelasting. Hoe groter het vermogen, hoe groter de erfdelen en hoe groter de kans dat we in de hoogste schijven terecht komen bij de berekening van de erfbelasting. Het belang van de gesplitste aankoop neemt dus toe naarmate het vermogen groter is.

5 De invloed van de leeftijd van de ouders

Uit verschillende gesprekken blijkt dat de techniek van de gesplitste aankoop pas interessant wordt als de ouders op oudere leeftijd zijn. Hieronder worden deze bevindingen gestaafd. Voor de berekening wordt de leeftijd van de ouders telkens aangepast.

Bij de eerste hypothese hebben de ouders een leeftijd van 31 jaar. Hierbij hoort een leeftijdscoëfficiënt van 16. Op deze manier wordt een waarde van € 480.000,00 (= € 750.000,00 * 4% * 16) bekomen voor het vruchtgebruik en € 270.000,00 (= € 750.000,00 - € 480.000,00) voor de blote eigendom van het onroerend goed. Op de

schenking van de gelden voor de aanschaf van de blote eigendom moet € 8.100,00 (= € 270.000,00 * 3%) aan schenkbelasting betaald worden.

Bij de vijftiende hypothese hebben de ouders een leeftijd van 101 jaar. Hierbij hoort een leeftijdscoëfficiënt van 2. Op deze manier wordt een waarde van € 60.000,00 (= € 750.000,00 * 4% * 2) bekomen voor het vruchtgebruik en € 690.000,00 (= € 750.000,00 - € 60.000,00) voor de blote eigendom van het onroerend goed. Op de schenking van de gelden voor de aanschaf van de blote eigendom moet € 20.700,00 (= € 690.000,00 * 3%) betaald worden.

5.1 Absolute cijfers

Na het aanpassen van het basismodel kan de onderstaande grafiek bekomen worden. In deze grafiek worden vier verschillende gegevens weergegeven, namelijk de te betalen kosten als het nieuwe appartement niet gesplitst wordt aangekocht, de te betalen kosten als het nieuwe appartement gesplitst wordt aangekocht, het verschil tussen de twee voorgaande situaties en de schenkbelasting die betaald moet worden als het appartement gesplitst wordt aangekocht.

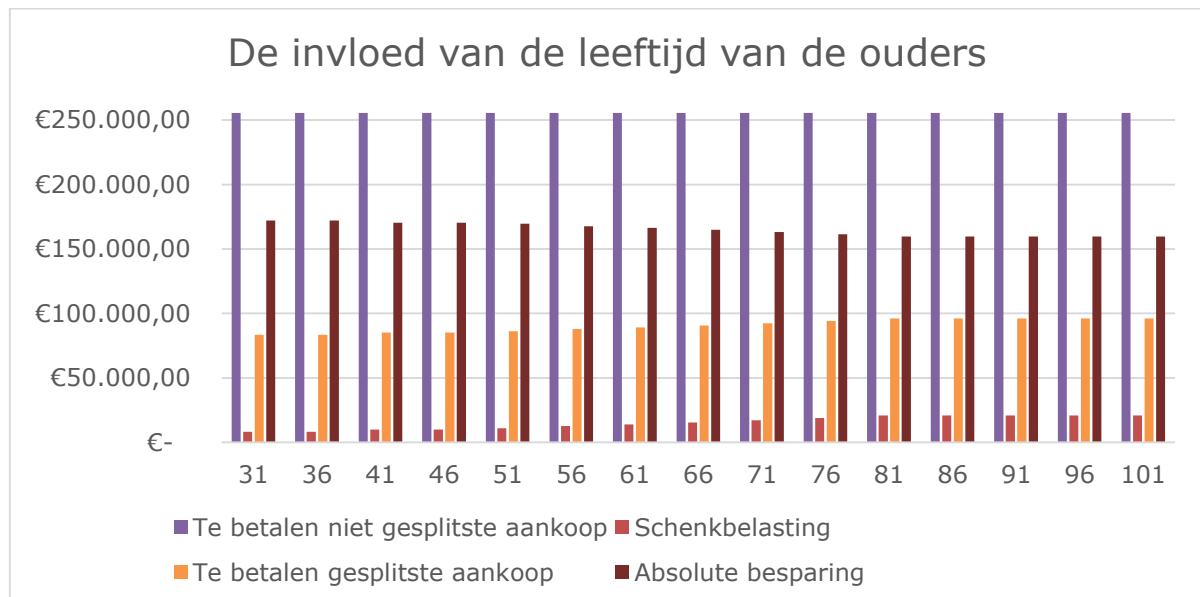


Fig. 18 De invloed van de leeftijd van de ouders

Uit onderstaande grafiek kunnen de volgende conclusies genomen worden:

- De leeftijd van de ouders heeft geen invloed op de erfbelasting die betaald moet worden als het appartement niet gesplitst wordt aangekocht.
- Naarmate de leeftijd van de ouders toeneemt, stijgt het bedrag aan schenkbelasting die betaald moet worden bij de schenking van de gelden om de blote eigendom aan te kopen van het nieuwe appartement.
- De som van de erfbelasting en schenkbelasting die betaald moeten worden als het appartement gesplitst wordt aangekocht, stijgt naarmate de leeftijd van de ouders toeneemt op het moment van de schenking.
- De absolute besparing aan schenkbelasting die kan worden uitgespaard door het nieuwe appartement gesplitst aan te kopen daalt naarmate de leeftijd van de ouders toeneemt op het moment dat ze het appartement gesplitst aankopen.

Hieronder worden de situaties vergeleken waarbij de ouders 31 jaar zijn en 101 jaar zijn op het moment dat het nieuwe appartement gesplitst wordt aangekocht.

		Hypothese 1	Hypothese 15
VGL	Leeftijd bij gesplitste aankoop	31	101
	Te betalen niet gesplitste aankoop	€ 255.600,00	€ 255.600,00
	Schenkbelasting	€ 8.100,00	€ 20.700,00
	Erfbelasting	€ 75.300,00	€ 75.300,00
	Te betalen gesplitste aankoop	€ 83.400,00	€ 96.000,00
	Absolute besparing	€ 172.200,00	€ 159.600,00

Tab. 8 Vergelijking van de hypothesen waarbij de leeftijd van de ouders 31 jaar en 101 jaar bedraagt op het moment dat het onroerend goed gesplitst wordt aangekocht

5.2 Relatieve cijfers

Na het aanpassen van het basismodel kan de onderstaande grafiek bekomen worden. In de grafiek worden twee verschillende cijfers ten opzichte van elkaar geplaatst. De eerste curve toont ons de procentuele besparing aan erfbelasting als we de te besparen erfbelasting vergelijken met de te betalen erfbelasting als het nieuwe appartement niet gesplitst wordt aangekocht. De tweede curve toont ons de procentuele besparing aan erfbelasting als we de te besparen erfbelasting vergelijken met de totale waarde van het vermogen.

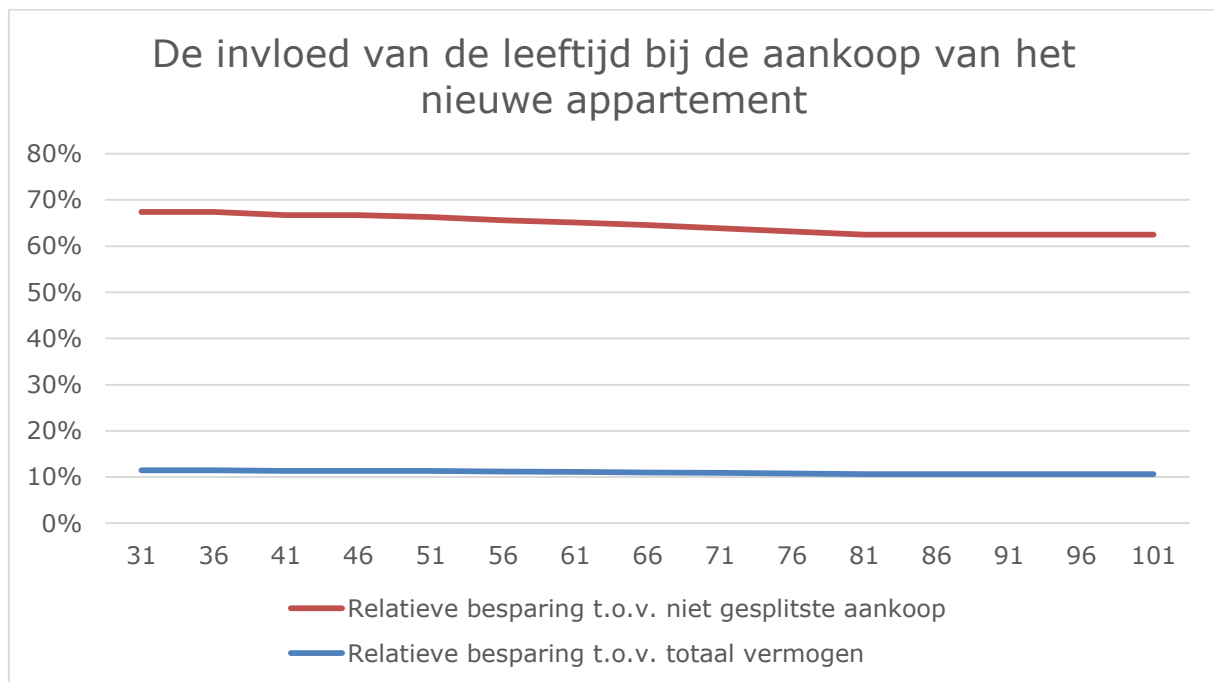


Fig. 19 De invloed van de leeftijd van de ouders op het moment dat het appartement gesplitst wordt aangekocht

In de bovenstaande grafiek wordt de relatieve besparing weergegeven die kan bekomen worden als het nieuwe appartement gesplitst wordt aangekocht ten opzichte van de situatie waarbij het appartement niet gesplitst wordt aangekocht. Volgens de grafiek wordt de te besparen erfbelasting kleiner naarmate de leeftijd van de ouders stijgt. Hoe ouder de ouders ook zijn, hoe kleiner de vermoedelijke levensduur waarmee er moet rekening gehouden worden en hoe kleiner het vruchtgebruik van het appartement. Doordat het vruchtgebruik kleiner wordt, wordt de blote eigendom steeds groter. Naarmate de hypothesen vorderen moet er dus steeds meer schenkbelasting betaald worden waardoor het verschil tussen de situatie met en zonder gesplitste aankoop van het appartement steeds kleiner wordt.

5.3 Besluit

Het rekenvoorbeeld toont dat hoe jonger de ouders zijn hoe meer erfbelasting er kan uitgespaard worden. Toch leren de gesprekken dat de techniek van de gesplitste aankoop meestal pas wordt aangeraden als de ouders zich rond de leeftijd van 60 jaar bevinden.

Hoe jonger de kinderen namelijk zijn, hoe langer het nog duurt vooraleer de ouders komen te overlijden. Hierdoor is de periode waarbinnen er moeilijkheden kunnen optreden groter en houdt de gesplitste aankoop dus meer risico's in. Volgende problemen kunnen bijvoorbeeld optreden:

- Een van de kinderen kan in financiële moeilijkheden terechtkomen waardoor er beslag kan gelegd worden op de blote eigendom van het appartement.
- Een van de kinderen kan verzeild raken in de wereld van alcohol en drugs en uit geldnood zijn aandeel blote eigendom verkopen.
- Een van de kinderen kan als zelfstandige in financiële moeilijkheden terechtkomen, waardoor een curator beslag kan leggen op de blote eigendom van het appartement.
- ...

6 De invloed van het soort goederen die geschonken worden

Een volgend gegeven dat naar boven komt uit de verschillende gesprekken is het onderscheid tussen de schenking van roerende en onroerende goederen. Hieronder worden deze bevindingen aan de hand van twee verschillende methodes onderzocht.

6.1 Vergelijking tussen de schenking van onroerende en roerende goederen

In een eerste hypothese wordt er onderzocht hoeveel schenkbelasting er moet betaald worden als het appartement enkel door de ouders wordt aangekocht en daarna wordt geschonken aan de kinderen. Bij de schenking van onroerende goederen moet de waarde van het goed verdeeld worden over verschillende schijven. Iedere schijf heeft namelijk zijn progressief tarief. Hieronder wordt berekend hoeveel schenkbelasting er moet betaald worden bij de schenking van het nieuwe appartement ter waarde van € 750.000,00. Hierbij moet er € 56.625,00 schenkbelasting betaald worden op de schenking van de helft van het onroerend goed door de moeder en op de helft van het onroerend goed dat door de vader geschonken wordt. In totaal moet er dus € 113.250,00 aan schenkbelasting betaald worden.

Berekening van de schenkbelasting	
3 % * € 12.500,00	€ 375,00
4 % * € 12.500,00	€ 500,00
5 % * € 25.000,00	€ 1.250,00
7 % * € 50.000,00	€ 3.500,00
10 % * € 50.000,00	€ 5.000,00
14 % * € 50.000,00	€ 7.000,00
18 % * € 50.000,00	€ 9.000,00
24 % * € 125.000,00	€ 30.000,00
30 % * € 0,00	€0,00
Totaal erfbelasting	€ 56.625,00

**Gedeelte van de schenking van EUR tot Rechte lijn, tussen echtgenoten en
inbegrepen EUR tussen samenwoners**

0,01 - 12.500	3 %
12.500 - 25.000	4 %
25.000 - 50.000	5 %
50.000 - 100.000	7 %
100.000 - 150.000	10 %
150.000 - 200.000	14 %
200.000 - 250.000	18 %
250.000 - 500.000	24 %
boven de 500.000	30 %

Fig. 20 Tarieven voor de schenking van onroerende goederen in rechte lijn⁸⁰

In een tweede hypothese wordt er onderzocht hoeveel schenkbelasting er moet betaald worden als de gelden worden geschonken om de blote eigendom te kunnen betalen van het nieuw aan te kopen appartement. Bij de schenking van roerende goederen moet er rekening gehouden worden met het vlak tarief van 3 %. In deze hypothese moet er slechts € 9.900,00 aan schenkbelasting betaald worden. Op deze manier kunnen we dus stellen dat er in totaal € 204.600,00 kan worden bespaard door het systeem van de tweede hypothese toe te passen. Het is namelijk veel voordeliger om eerst de gelden te schenken en daarna het onroerend goed gesplitst aan te kopen.

⁸⁰ X., *Schenkingstarieven in het Vlaamse Gewest*, <http://www.notaris.be/erven-schenken/schenkings:-fiscaal/tarieven-vlaams-gewest>

	Schenking ORG	Schenking RG
Waarde gezinswoning	€ 500.000,00	€ 500.000,00
Waarde appartement	€ 250.000,00	€ 250.000,00
Waarde nieuw appartement	€ 750.000,00	€ 750.000,00
Totale vermogen	€ 1.500.000,00	€ 1.500.000,00
Schenkbelasting	€ 113.250,00	€ 9.900,00
Erfbelasting	€ 176.550,00	€ 75.300,00
Totaal te betalen	€ 289.800,00	€ 85.200,00
Verschil tussen schenking ORG en RG		€ 204.600,00

Tab. 9 Vergelijking tussen de schenking van roerende en onroerend goederen.

6.2 De invloed van de schenking van het nieuwe appartement als onroerend goed

In een tweede onderzoek worden 15 hypothesen tegenover elkaar geplaatst. In deze hypothesen varieert de waarde van het nieuw aan te kopen appartement van € 750.000,00 tot € 50.000,00.

A Absolute cijfers

Na het aanpassen van het basismodel kan de onderstaande grafiek bekomen worden. In deze grafiek worden vijf verschillende gegevens weergegeven, namelijk de schenkbelasting bij de schenking van het nieuwe appartement, de totale kosten als het nieuwe appartement wordt geschonken, de schenkbelasting die betaald moet worden als het nieuwe appartement gesplitst wordt aangekocht, de totale kosten als het appartement gesplitst wordt aangekocht en de besparing die bekomen kan worden door het appartement gesplitst aan te kopen.

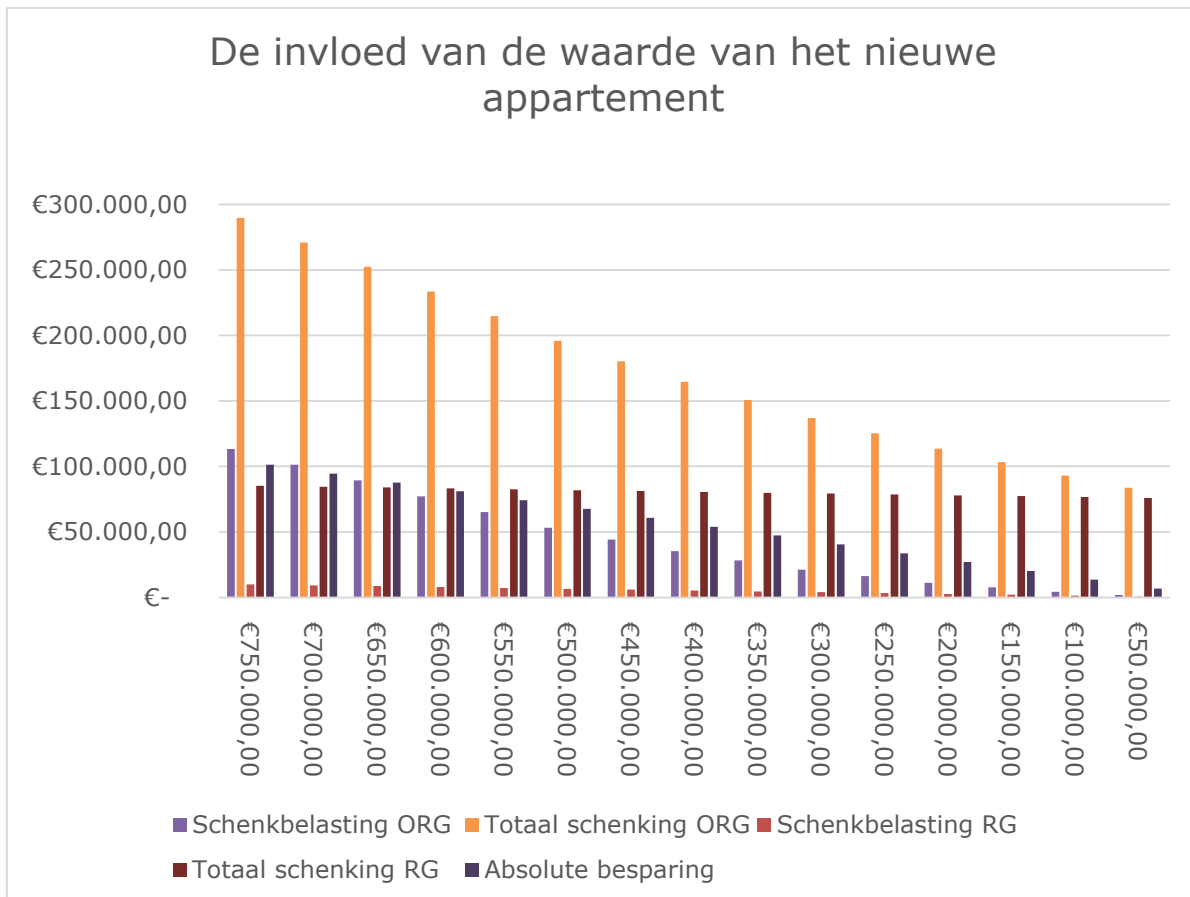


Fig. 21 De invloed van de waarde van het appartement t.o.v. het verschil bij de schenking van het appartement op zich of de gelden om het nieuwe appartement gesplitst aan te kopen

Volgende elementen worden weergegeven in figuur 27:

- De schenkbelasting die betaald moet worden bij de schenking van het appartement als onroerend goed wordt steeds kleiner naarmate de waarde van het nieuwe aan te kopen appartement kleiner wordt.
- De totale kosten die betaald moeten worden bij de schenking van het nieuwe appartement als onroerend goed worden steeds kleiner naarmate de waarde van het nieuwe aan te kopen appartement kleiner wordt.
- De schenkbelasting die betaald moet worden bij de schenking van de gelden om de blote eigendom aan te kopen van het nieuwe appartement wordt steeds kleiner naarmate de waarde van het nieuw aan te kopen appartement kleiner wordt.
- De totale kosten die betaald moeten worden als het nieuwe appartement gesplitst wordt aangekocht worden steeds kleiner naarmate de waarde van het nieuwe appartement kleiner wordt.
- De absolute besparing die bekomen kan worden door het appartement gesplitst aan te kopen wordt steeds kleiner naarmate de waarde van het nieuwe appartement steeds kleiner wordt.

Hieronder worden de situaties vergeleken waarbij het nieuwe appartement € 750.000,00 (Hypothese 1) en € 50.000,00 (Hypothese 2) waard is.

		Hypothese 1	Hypothese 15
VGL	Schenkbelasting ORG	€ 113.250,00	€ 1.750,00
	Erfbelasting niet gesplitste aankoop	€ 176.550,00	€ 82.050,00
	Totaal te betalen	€ 289.800,00	€ 83.800,00
	Schenkbelasting RG	€ 9.900,00	€ 660,00
	Erfbelasting gesplitste aankoop	€ 75.300,00	€ 75.300,00
	Totaal te betalen	€ 85.200,00	€ 75.960,00
	Absolute besparing	€ 101.250,00	€ 6.750,00

Tab. 10 Vergelijking van de hypothesen waarbij het nieuwe appartement € 750.000 en € 50.000 waard is

B Relatieve cijfers

Na het aanpassen van het basismodel kan de onderstaande grafiek bekomen worden. In de grafiek worden twee verschillende cijfers ten opzichte van elkaar geplaatst. De eerste curve toont ons de procentuele besparing aan erfbelasting als we de te besparen erfbelasting vergelijken met de te betalen erfbelasting als het nieuwe appartement niet gesplitst wordt aangekocht. De tweede curve toont ons de procentuele besparing aan erfbelasting als we de te besparen erfbelasting vergelijken met de totale waarde van het vermogen.

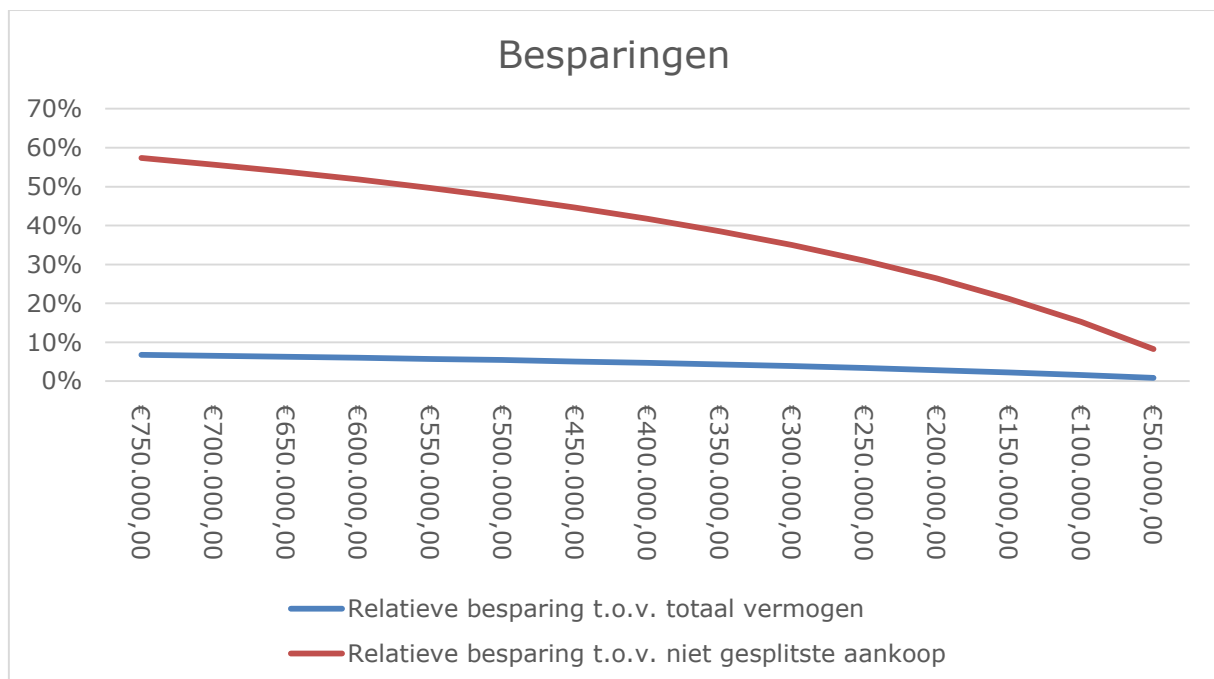


Fig. 22 De invloed van de schenking van het nieuwe appartement als onroerend goed

Uit de bovenstaande grafiek kunnen de volgende conclusies worden genomen:

- Als de waarde van het nieuw aan te kopen appartement daalt dan daalt de relatieve besparing t.o.v. de situatie waarbij het appartement niet gesplitst wordt aangekocht van 57 % naar 8 %.
- Hoe groter de waarde van het nieuw aan te kopen appartement, hoe groter het verschil tussen het schenken van de gelden om de blote eigendom aan te kopen en het schenken van het onroerend goed op zich.
- Als de waarde van het nieuw aan te kopen appartement daalt dan daalt de relatieve besparing t.o.v. het totale vermogen van 7 % tot 1%.

7 De invloed van de relatie tussen de vruchtgebruiker en de blote eigenaar

In de verschillende berekeningen hierboven wordt er steeds uitgegaan van de situatie waarbij het kind als enige erfgenaam optreedt bij het overlijden van de ouders. In dit onderdeel echter wordt de vergelijking gemaakt als we te maken hebben met een neef of nicht die als enige erfgenaam optreedt bij het overlijden van een suikeroom en suikertante⁸¹.

Wat het grote verschil maakt in deze nieuwe situatie is dat we de tarieven in rechte lijn verlaten wat de erf- en schenkbelasting betreft voor de nicht/neef. In de plaats moet er nu rekening gehouden worden met de tarieven 'Erfdeel anderen' wat de erfbelasting betreft en de tarieven 'Schenking oom/tante aan neef/nicht' wat de schenkbelasting betreft. Deze tarieven liggen heel wat hoger dan de tarieven in rechte lijn die in de voorgaande berekeningen werden gebruikt. Uiteraard blijven de tarieven in rechte lijn gelden wat betreft de schenk- en erfbelasting voor de langstlevende echtgenoot.

Vlaams Gewest		Brussels Gewest		Waals Gewest	
Schijf erfdeel	Tar.	Schijf erfdeel	Tar.	Schijf erfdeel	Tar.
0 tot 75.000 €	45%	0 tot 50.000 €	35%	0 tot 12.500 €	25%
75.000 tot 125.000 €	55%	50.000 tot 100.000 €	50%	12.500 tot 25.000 €	30%
Boven 125.000 €	65%	100.000 tot 175.000 €	60%	25.000 tot 75.000 €	40%
		Boven 175.000 €	70%	75.000 tot 175.000 €	55%
				Boven 175.000 €	70%

Fig.23 Tarief erfbelasting van de categorie anderen⁸²

Gedeelte van de schenking van EUR tot inbegrepen EUR	Tss broers en zussen	Tss ooms en tantes en neven of nichten	Tss alle andere personen
0,01 - 12.500	20 %	25 %	30 %
12.500 - 25.000	25 %	30 %	35 %
25.000 - 75.000	35 %	40 %	50 %
75.000 - 175.000	50 %	55 %	65 %
boven de 175.000	65 %	70 %	80 %

Tabel: Tussen broers en zussen, tussen ooms en tantes en neven en nichten, tussen alle andere personen.

Fig. 24 Tarief schenkingsrechten: andere dan rechte lijn⁸³

⁸¹ Volgens het Nederlandse Woordenboek is een suikeroom of suikertante een rijke kinderloze oom of tante van wie je denkt te erven.

⁸² X., *Tarief voor ooms, tantes en neven, nichten*, <http://www.notaris.be/erven-schenken/successieplanning:-fiscaalvriendelijk/tarief-voor-ooms-tantes-en-neven-nichten>

⁸³ X., *Tarief voor ooms, tantes en neven, nichten*, <http://www.notaris.be/erven-schenken/successieplanning:-fiscaalvriendelijk/tarief-voor-ooms-tantes-en-neven-nichten>

In de tabel hieronder worden de twee verschillende hypothesen tegenover elkaar geplaatst. In de eerste hypothese wordt de klassieke situatie weergegeven: ouders met één kind. Daartegenover wordt in de tweede hypothese de situatie weergegeven waarbij we te maken hebben met een suikeroom en –tante en één nicht of neef.

	Ouders	Oom en Tante
Waarde gezinswoning	€ 500.000,00	€ 500.000,00
waarde appartement	€ 250.000,00	€ 250.000,00
waarde nieuw appartement	€ 750.000,00	€ 750.000,00
Totale vermogen	€ 1.500.000,00	€ 1.500.000,00
Aantal kinderen	1	1
Niet gesplitste aankoop	€ 255.600,00	€ 790.400,00
Schenkbelasting	€ 9.900,00	€ 23.100,00
Erfbelasting	€ 75.300,00	€ 370.700,00
Gesplitste aankoop	€ 85.200,00	€ 393.800,00
Absolute besparing	€ 170.400,00	€ 396.600,00
Relatieve besparing t.o.v. totale vermogen	11%	26%
Relatieve besparing t.o.v. niet gesplitste aankoop	67%	50%
Verskil absolute besparing	€ 226.200,00	

Tab. 11 Vergelijking tussen erven van ouders of erven van oom en tante

Bovenstaande tabel geeft het onderscheid in beide hypothesen weer. Als we in de situatie zitten waarbij het de oom en tante zijn die het nieuwe appartement aankopen moeten er nog steeds meer schenk- en erfbelasting betaald worden. Toch kan het ook interessant zijn om in het tweede geval het appartement gesplitst aan te kopen. Zoals bovenstaande tabel weergeeft kan er wel degelijk 26 % bespaard worden als we de besparing vergelijken t.o.v. het totale vermogen van de oom en tante.

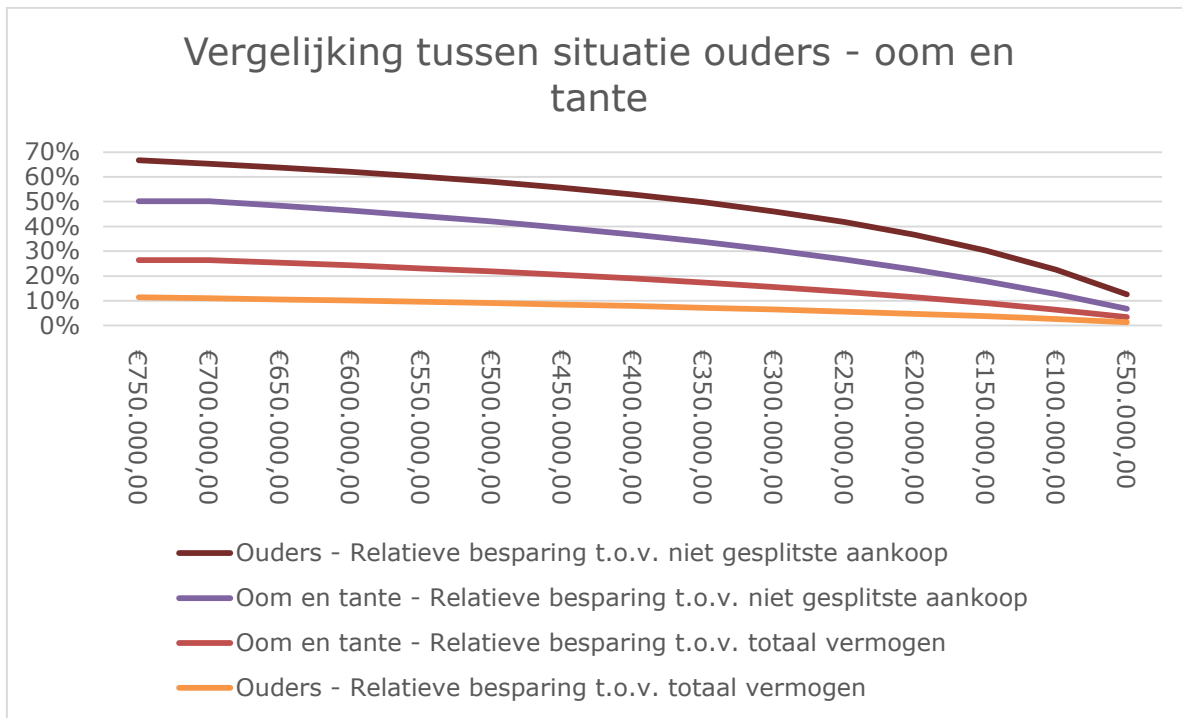


Fig. 25 Vergelijking tussen de situatie ouders - oom en tante

In bovenstaande grafiek worden de volgende vier curves weergegeven:

- De relatieve besparing ten opzichte van de situatie waarbij het nieuwe appartement niet gesplitst wordt aangekocht tussen de ouders en het kind. (**Curve 1**)
- De relatieve besparing ten opzichte van de situatie waarbij het nieuwe appartement niet gesplitst wordt aangekocht tussen de oom en tante en de neef/nicht. (**Curve 2**)
- De relatieve besparing ten opzichte van het totale vermogen die kan worden bekomen door het appartement gesplitst aan te kopen tussen de oom en tante en de neef/nicht. (**Curve 3**)
- De relatieve besparing ten opzichte van het totale vermogen die kan worden bekomen door het appartement gesplitst aan te kopen tussen de ouders en het kind. (**Curve 4**)

Uit figuur 32 kunnen de volgende conclusies worden genomen:

- De relatieve besparing ten opzichte van de situatie waarbij het appartement niet gesplitst wordt aangekocht ligt hoger als het wordt aangekocht tussen ouders – kind dan bij oom en tante – neef/nicht.
- De relatieve besparing die kan bekomen worden door het nieuwe appartement gesplitst aan te kopen ten opzichte van het totaal vermogen ligt hoger als het wordt aangekocht door oom en tante met neef/nicht.

Het kan dus inderdaad ook interessant zijn om een onroerend goed aan te kopen als we de tarieven in rechte lijn verlaten.

8 Wat als het onroerend goed later verkocht wordt?

Meestal vragen de kopers zich ook af of het na de gesplitste aankoop nog mogelijk is om het onroerend goed te verkopen. In het vorige deel werd al besproken hoe dergelijke verkoop verloopt. In dit deel echter wordt er een vergelijking gemaakt tussen de situatie waarbij het appartement dat gesplitst werd aangekocht later wel en niet verkocht wordt.

Onderstaande tabel geeft de vergelijking tussen deze twee situaties weer. Zoals we kunnen zien is er een verschil van € 20.700,00 tussen de twee situaties. In principe zal er volgens onderstaande berekening dus meer betaald worden als het appartement gesplitst wordt aangekocht en daarna verkocht wordt.

Als het gesplitst aangekocht appartement verkocht wordt, komen de verkregen gelden voor de verkoop van het vruchtgebruik terecht in de nalatenschap van de ouders. We gaan er in de hypothese van uit dat deze gelden niet herbelegd worden in een ander onroerend goed. Op deze manier moet er een opsplitsing gemaakt worden tussen onroerende en roerende goederen bij de berekening van de erfbelasting.

Het appartement wordt eerst gesplitst aangekocht. We moeten dus rekening houden met de schenkbelasting die moet betaald worden op de gelden om de blote eigendom aan te kopen. Net zoals in de voorgaande situaties blijft dit € 9.900,00. In de hypothese wordt aangenomen dat de ouders zich op een leeftijd van 60 jaar bevinden als ze het gesplitst aangekochte appartement samen met het kind verkopen. De waarde van het vruchtgebruik op dat moment kan als volgt berekend worden:

$$= \left(\frac{4 * € 750.000,00}{100} \right) * 11$$

De waarde van het vruchtgebruik bedraagt dus € 330.000,00. De blote eigendom van het onroerend goed is op dat moment € 420.000,00 waard (= € 750.000,00 - € 330.000,00).

Als de eerste ouder sterft bestaat de nalatenschap uit de volgende elementen:

- ½ van de gezinswoning: € 250.000,00 (ORG⁸⁴)
- ½ van het bestaande appartement: € 125.000,00 (ORG)
- ½ van de waarde van het vruchtgebruik uit de verkoop van het nieuwe appartement: € 165.000,00. (RG⁸⁵)

In totaal bestaat de nalatenschap dus uit € 375.000,00 aan onroerende goederen en € 165.000,00 aan roerende goederen.

Aangezien de langstlevende echtgenote nog steeds vrijstelling heeft op het betalen van erfbelasting op de gezinswoning kan haar erfdeel als volgt berekend worden:

- Erfdeel moeder ORG: € 40.000,00 = $\left(\frac{4 * € 125.000,00}{100} \right) * 8$
- Erfdeel moeder RG: € 52.800 = $\left(\frac{4 * € 165.000,00}{100} \right) * 8$

⁸⁴ ORG wordt gebruikt als afkorting voor onroerende goederen.

⁸⁵ RG wordt gebruikt als afkorting voor roerende goederen.

De berekening van de erfbelasting op het erfdeel van de moeder kan dan op de volgende manier berekend worden:

Berekening erfbelasting moeder ORG (€ 40.000,00)	
3 % * € 40.000,00	€ 1.200,00
9 % * € 0,00	€ 0,00
27 % * € 0,00	€ 0,00
Totaal erfbelasting	€ 1.200,00

Berekening erfbelasting moeder RG (€ 52.800,00)	
3 % * € 50.000,00	€ 1.500,00
9 % * € 2.800,00	€ 252,00
27 % * € 0,00	€ 0,00
Totaal erfbelasting	€ 1.752,00

In totaal moet de moeder bij het overlijden van de vader dus € 2.952,00 aan erfbelasting betalen. Op dezelfde manier kan de erfbelasting berekend worden voor het kind. Zij heeft echter wel geen vrijstelling op het betalen van erfbelasting op de gezinswoning. Het erfdeel van het kind kan op onderstaande manier berekend worden:

- Erfdeel kind ORG: € 255.000,00 = € 375.000,00 - $\left(\frac{4 * \text{€ } 375.000,00}{100} * 8\right)$
- Erfdeel kind RG: € 112.200,00 = € 165.000,00 - $\left(\frac{4 * \text{€ } 165.000,00}{100} * 8\right)$

De berekening van de erfbelasting die betaald moet worden, wordt op dezelfde manier berekend als bij de moeder. Op deze manier bekomen we dat het kind op het onroerend goed € 20.850,00 en op het roerend goed € 7.098,00 aan erfbelasting moet betalen.

Bij het overlijden van de tweede ouder blijft het kind over als enige erfgenaam. Het erfdeel bestaat nu uit € 375.000,00 aan onroerende goederen en € 165.000,00 aan roerende goederen. De erfbelasting wordt weer op dezelfde manier berekend. Op de onroerende goederen moet er € 53.250,00 en op de roerende goederen moet er € 11.850,00 betaald worden.

Op deze manier bekomen we dat er in het geval van de eerste hypothese € 9.900,00 aan schenkbelasting en € 96.000,00 (= € 53.250,00 + € 11.850,00 + € 20.850,00 + € 7.098,00 + € 1.752,00 + € 1.200,00) aan erfbelasting moet betaald worden.

Als we dit vergelijken met de situatie waarbij het nieuwe appartement dat gesplitst wordt aangekocht, niet verkocht wordt dan is er een verschil van € 20.700,00. Er zal dus meer erfbelasting betaald moeten worden als het appartement dat gesplitst wordt aangekocht later verkocht wordt.

	Verkoop na gesplitste aankoop	Gesplitste aankoop
Waarde gezinswoning	€ 500.000,00	€ 500.000,00
Waarde appartement	€ 250.000,00	€ 250.000,00
Waarde nieuw appartement	€ 750.000,00	€ 750.000,00
Totale vermogen	€ 1.500.000,00	€ 1.500.000,00
Erfdeel moeder ORG (eerste overlijden)	€ 40.000,00	€ -
Erfbelasting ORG (eerste overlijden)	€ 1.200,00	€ -
Erfdeel moeder RG (eerste overlijden)	€ 52.800,00	€ -
Erfbelasting RG (eerste overlijden)	€ 1.752,00	€ -
Erfdeel kind ORG (eerste overlijden)	€ 255.000,00	€ -
Erfbelasting ORG (eerste overlijden)	€ 20.850,00	€ -
Erfdeel kind RG (eerste overlijden)	€ 112.200,00	€ -
Erfbelasting RG (eerste overlijden)	€ 7.098,00	€ -
Erfdeel kind ORG (tweede overlijden)	€ 375.000,00	€ -
Erfbelasting ORG (tweede overlijden)	€ 53.250,00	€ -
Erfdeel kind RG (tweede overlijden)	€ 165.000,00	€ -
Erfbelasting RG (tweede overlijden)	€ 11.850,00	€ -
Schenkbelasting	€ 9.900,00	€ -
Erfbelasting	€ 96.000,00	€ -
Totaal te betalen	€ 105.900,00	€ -
Schenkbelasting gesplitste aankoop	€ -	€ 9.900,00
Erfbelasting gesplitste aankoop	€ -	€ 75.300,00
Totaal te betalen	€ -	€ 85.200,00
Verschil tussen de twee hypothesen		€ 20.700,00

Tab. 12 Vergelijking tussen het wel en niet verkopen van het gesplitst aangekocht appartement

9 Wat als het kind nog minderjarig is?

In de verschillende gesprekken wordt er ook telkens opnieuw op gewezen dat het niet verstandig is om het appartement al gesplitst aan te kopen als de kinderen nog minderjarig zijn. Eerder werd al besproken wat de invloed van de leeftijd van de ouders is op de erfbelasting die bespaard kan worden door het appartement gesplitst aan te kopen. In dit onderdeel wordt er dieper ingegaan op de reden waarom het niet aangeraden wordt om de techniek toe te passen als er nog minderjarige kinderen in het spel zijn.

Bij het sluiten van een verkoopovereenkomst moet er namelijk rekening gehouden worden met de volgende vier geldigheidsvereisten⁸⁶: wilsovereenstemming, bekwaamheid van de partijen, bepaald voorwerp en geoorloofde oorzaak. Als het onroerend goed dus wordt aangekocht met minderjarige kinderen komt de geldigheidsvereiste bekwaamheid van de partijen in het gedrang.

In principe is iedereen genots- en handelingsbekwaam. De wetgever heeft echter ervoor gezorgd dat de minderjarige als handelingsonbekwaam beschouwd moet worden. Hierdoor is de minderjarige afhankelijk van anderen als hij zijn rechten wil uitoefenen⁸⁷. De minderjarige zal in het rechtsverkeer daarom moeten worden vertegenwoordigd door zijn of haar ouders⁸⁸.

⁸⁶ Artikel 1108 BW

⁸⁷ X., *Minderjarigen*, <http://www.mensenrecht.be/node/1049>

⁸⁸ Artikel 372 BW

Belangrijk om op te merken is echter dat de vertegenwoordiging door de ouders niet genoeg is in bepaalde gevallen. Als de minderjarige namelijk een onroerend goed wil aan- of verkopen, hebben de ouders bijkomend een machtiging van de vrederechter nodig⁸⁹. Deze machtiging kan bekomen worden door een verzoekschrift te richten aan de vrederechter van de woonplaats van de minderjarige⁹⁰.

De ouders zullen het onroerend goed dus niet zomaar gesplitst kunnen aankopen met minderjarige kinderen. Ze hebben hiervoor een machtiging nodig van de vrederechter. Zonder deze machtiging kan de relatieve nietigheid namelijk gevoerd worden door de minderjarige en/of zijn ouders (vertegenwoordigers). Bij de gesplitste aankoop van onroerend goed met minderjarigen moet hiermee dus zeker rekening gehouden worden.

10 Wat als we te maken hebben met een verkoop op plan?

Bij de aankoop van een nieuwbouwappartement wordt vaak gewerkt met 'verkoop op plan'. Meestal bevinden de kopers zich in een situatie waarbij het appartement nog volledig of toch een belangrijk stuk gebouwd of afgewerkt dient te worden. Bij de verkoop op plan dienen we rekening te houden met de Wet Breyne van zodra de promotor deelbetalingen eist voor de voltooiing van de werken. De Wet Breyne schrijft op dwingende wijze voor hoe hoog deze betalingsschijven maximaal moeten zijn.

Net zoals bij elke situatie waarbij er gesplitst wordt aangekocht dient de waardering van het aandeel vruchtgebruik en blote eigendom correct te gebeuren. Zoals eerder besproken kunnen hiervoor sterftetabellen gebruikt worden. Op basis van deze waardering kan er een verdeelsleutel worden opgemaakt. Deze geeft de verhouding weer van het aandeel vruchtgebruik en het aandeel blote eigendom. Ook bij de betaling van de verdere bouwwerken dient deze verdeelsleutel te worden toegepast.

Hoe kan dit nu praktisch aangepakt worden? Wel, in de aankoopakte van het nieuwbouwappartement moeten nu eenmaal duidelijke afspraken worden gemaakt. De bovenvermelde verdeelsleutel kan in de akte vastgelegd worden. Mocht dit toch niet in de aankoopakte opgenomen zijn, kunnen er achteraf daaromtrent nog afspraken gemaakt worden. Deze afspraken kunnen worden vastgelegd in een onderhandse akte die geregistreerd wordt. Hiervoor betaalt men dan het gekende vast recht van € 50,00. Aangezien het belangrijk is dat de verdere bouwwerken ook volgens de verdeelsleutel worden betaald, is het van belang om te vragen om de facturen ook op deze manier op te splitsen tussen de vruchtgebruiker en de blote eigenaar⁹¹.

⁸⁹ Artikel 410 BW

⁹⁰ Artikel 378 BW

⁹¹ X., *Gesplitste aankoop bij nieuwbouw of 'op plan'*, http://ondernemingsdatabank.indicator.be/successieplanning/gesplitste_aankoop_bij_nieuwbouw_of_op_plan_/VLTAPAAR_EU22140501/related

11 Wat gebeurt er met de woonbonus?

Gedurende de verschillende gesprekken komt de invloed van de gesplitste aankoop op de woonbonus ook meermaals ter sprake. Door het onroerend goed gesplitst aan te kopen kan de woonbonus van de kinderen die de blote eigendom verwerven namelijk in het gedrang komen. Er moeten twee verschillende situaties bekeken worden: kunnen de blote eigenaars genieten van de woonbonus bij de verwerving van de blote eigendom en kunnen de blote eigenaars nog genieten van de woonbonus bij de latere aankoop van hun gezinswoning.

In het eerste geval waarbij de kinderen de blote eigendom verwerven van het onroerend goed kunnen ze geen aanspraak maken op de woonbonus. De woonbonus wordt namelijk enkel toegekend aan de volle eigenaar, bezitter, vruchtgebruiker, opstalhouder of erfpachter.

In het tweede geval waarbij de kinderen reeds de blote eigendom bezitten op het gesplitst aangekocht onroerend goed en daarna een gezinswoning aankopen kan er geen aanspraak meer gemaakt worden op de woonbonus. Voor de verkrijging van de woonbonus op de lening die wordt aangegaan voor de aankoop van de gezinswoning is het namelijk van belang dat de gezinswoning op 31 december van het ontleningsjaar de enige woning is.

Het aspect van de woonbonus is dus zeker ook een aspect waarover aandachtig dient nagedacht te worden. In bovenstaande twee gevallen komt de woonbonus van de kinderen-blote eigenaars namelijk in het gedrang⁹².

12 Besluit

In dit deel werden de invloeden onderzocht van verschillende factoren op de erfbelasting die kan bespaard worden door het appartement gesplitst aan te kopen. Hiervoor werden telkens dezelfde gegevens genomen uit de situatieschets. Als we de grootste besparing willen bekomen moet er met de volgende zaken worden rekening gehouden:

- De relatieve besparing ten opzichte van de situatie waarbij het nieuwe appartement niet gesplitst wordt aangekocht is het grootste als het gezin één kind telt.
- De relatieve besparing ten opzichte van de situatie waarbij het nieuwe appartement niet gesplitst wordt aangekocht is het grootste als de waarde van het bestaand appartement zo laag mogelijk is.
- De relatieve besparing ten opzichte van de situatie waarbij het nieuwe appartement niet gesplitst wordt aangekocht is het grootste als de waarde van de gezinswoning zo laag mogelijk is.
- De relatieve besparing ten opzichte van de situatie waarbij het nieuwe appartement niet gesplitst wordt aangekocht is het grootste als de waarde van het nieuwe appartement zo groot mogelijk is.
- De relatieve besparing ten opzichte van de situatie waarbij het nieuwe appartement niet gesplitst wordt aangekocht is het grootste als de ouders nog jong zijn.

Bij het toepassen van de bovenstaande gegevens op de oorspronkelijke situatieschets zou de volgende situatie dus het voordeligst moeten zijn: de ouders hebben 1 kind en wonen in een gezinswoning van € 50.000,00. Het bestaande appartement zou een waarde van € 50.000,00 moeten hebben en het nieuwe appartement dat gesplitst wordt aangekocht zou € 750.000 moeten kosten. Op het moment dat het nieuwe appartement gesplitst wordt aangekocht bevinden de ouders zich op een leeftijd van 31 jaar.

⁹² X., *Hoe zit het met de woonbonus bij een gesplitste aankoop?*, <http://www.cibweb.be/faq/hoe-zit-het-met-de-woonbonus-bij-een-gesplitste-aankoop>

Doorheen het onderzoeken van de bovenstaande invloeden werd een rekentool⁹³ ontwikkeld. Met deze rekentool kunnen de verschillende situaties op een gemakkelijke en snelle manier vergeleken worden met elkaar. In bijlage 4 kan de constructie van de rekentool teruggevonden worden. Het is op deze manier opgemaakt zodat de koper aan de hand van het ingeven van enkele getalen in één oogopslag de te besparen erfbelasting kan berekenen. Hieronder wordt weergegeven welke gegevens door de koper moeten ingegeven worden.

Wat is de waarde van uw gezinswoning?	€	50.000,00
Als u nog andere onroerende goederen bezit, wat is de waarde hiervan?	€	50.000,00
Wat is de waarde van het nieuwe onroerend goed dat u wil verwerven?	€	750.000,00
Wat is de waarde van de roerende goederen die u bezit?	€	-
Met hoeveel blote eigenaars wenst u het onroerend goed aan te kopen?		1
Wat is de leeftijd van de jongste vruchtgebruiker?		31
Welke relatie hebt u:	Ja	
	Ouders - kinderen	X
	Oom en Tante - Neven en nichten	

Tab. 13 De gegevens die door de koper moeten worden ingevuld in de rekentool

Als resultaat krijgt de koper onderstaande cijfers te zien. Zo kan de koper op een eenvoudige en correcte manier te weten komen hoeveel erfbelasting er kan bespaard worden.

Als u het nieuwe onroerend goed niet gesplitst aankoopt betaalt u:	€	105.300,00
Als u het nieuwe onroerend goed gesplitst aankoopt betaalt u:	€	10.360,00
De erfbelasting die u kan besparen door het nieuwe onroerend goed gesplitst aan te kopen:	€	94.940,00
Als we uw besparing vergelijken met de situatie waarbij u niet gesplitst aankoopt kan het volgende percentage bekomen worden:		90%

Tab. 14 De resultaten die de koper te zien krijgt

Achter deze resultaten zit een arsenaal aan berekeningen⁹⁴. In de rekentool wordt er rekening gehouden met onderstaande elementen.

- In de eerste vier velden wordt er onmiddellijk een onderscheid gemaakt tussen de onroerende goederen en de roerende goederen. Het onderscheid dat hier reeds gemaakt wordt, is namelijk van belang bij de berekening van de erfbelasting die de langstlevende echtgenoot en de kinderen in rechte lijn moet betalen. Bij deze berekening wordt er namelijk een onderscheid gemaakt tussen de erfbelasting die op de roerende en op de onroerende goederen moet worden betaald.
- In het vijfde veld wordt er geïnformeerd naar het aantal blote eigenaars waarmee het nieuwe onroerend goed zal worden aangekocht.
- In het zesde veld wordt er geïnformeerd naar de leeftijd van de vruchtgebruikers. Hierbij is het van belang dat de leeftijd van de jongste vruchtgebruiker wordt opgegeven. Op basis van deze leeftijd wordt de bijhorende leeftijdscoëfficiënt automatisch⁹⁵ bepaald. De waarde van het erfdeel van de langstlevende echtgenoot en het kind of de neef/nicht is afhankelijk van deze waarde.
- In het laatste veld wordt er gevraagd om aan te duiden hoe de relatie tussen de vruchtgebruikers – blote eigenaars is. Afhankelijk van de optie die hier gekozen wordt zullen de bijhorende tarieven gekozen worden. Voor de berekening van de erfbelasting van de langstlevende echtgenoot blijven telkens de tarieven in rechte lijn van toepassing. Bevinden we ons echter in de tweede optie dan wordt er overgeschakeld naar de tarieven “anderen” wat de erfbelasting en “oom/tante aan neef/nicht” wat de schenkbelasting betreft.

⁹³ De rekentool kan teruggevonden worden in het Excel-bestand op de bijhorende cd-rom.

⁹⁴ Alle berekeningen kunnen gecontroleerd en getest worden in het Excel-bestand op de bijhorende cd-rom.

⁹⁵ Via de ALS-functie in Excel wordt op basis van de leeftijd automatisch de bijhorende leeftijdscoëfficiënt bepaald.

Via het ingeven van de gegevens die de voordeligste situatie moeten voorstellen in de rekentool kan op een snelle en correcte manier achterhaald worden hoeveel er kan bespaard worden. Er moet € 105.300,00 aan erfbelastingen betaald worden als het nieuwe onroerend goed niet gesplitst wordt aangekocht. Daartegenover moet er slechts € 10.360,00 aan erf- en schenkbelasting betaald worden als het nieuwe onroerend goed gesplitst wordt aangekocht. Er kan dus € 94.940,00 aan erfbelasting bespaard worden door de gesplitste aankoop. Deze cijfers komen overeen met een relatieve besparing ten opzichte van de niet gesplitste aankoop van 90 %.

Uiteraard is de voordeligste situatie waarbij de gezinswoning en het bestaande appartement een waarde van € 50.000,00 hebben niet realistisch. Om deze hypothese om te vormen tot een scenario dat dichterbij de realiteit ligt, wordt het bestaande aanbod aan onroerend goed op www.immoweb.be geraadpleegd op 18/05/2015. Bij het zoeken naar een geschikte gezinswoning en bestaand appartement wordt er gezocht naar instapklare panden met een lage verkoopprijs. Voor het nieuwe aan te kopen appartement wordt er gezocht naar een luxeappartement aan zee. Onderstaande drie panden worden gevonden als referentie:

<p><u>De gezinswoning⁹⁶:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 slaapkamers - tuin - garage - Brugge - € 259.000,00 	
<p><u>Het bestaande appartement⁹⁷:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 slaapkamers - terras - Brugge - € 170.000,00 	
<p><u>Het nieuwe appartement⁹⁸:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 slaapkamers - terras - Knokke - € 995.000 	

Bovenstaande gegevens kunnen worden ingevoerd in de rekentool. Hierbij wordt de leeftijd van de ouders op 45 jaar geplaatst, zodat dit ook wat realistischer overkomt.

⁹⁶X.,
<http://www.immoweb.be/nl/Buy.Estate.cfm?IdBien=5701908&xgallery=estates&xpage=3>

⁹⁷ X.,
<http://www.immoweb.be/nl/Buy.Estate.cfm?IdBien=5637052&xgallery=estates&xpage=1>

⁹⁸ X.,
<http://www.immoweb.be/nl/Buy.Estate.cfm?IdBien=4862599&xgallery=estates&xpage=13>

Wat is de waarde van uw gezinswoning?	€	259.000,00
Als u nog andere onroerende goederen bezit, wat is de waarde hiervan?	€	170.000,00
Wat is de waarde van het nieuwe onroerend goed dat u wil verwerven?	€	995.000,00
Wat is de waarde van de roerende goederen die u bezit?	€	-
Met hoeveel blote eigenaars wenst u het onroerend goed aan te kopen?		1
Wat is de leeftijd van de jongste vruchtgebruiker?		45
Welke relatie hebt u:	Ja	
	Ouders - kinderen	X
	Oom en Tante - Neven en nichten	

Tab. 15 Bovenstaande gegevens kunnen worden ingevoerd in de rekentool

Als u het nieuwe onroerend goed niet gesplitst aankoopt betaalt u:	€	240.739,20
Als u het nieuwe onroerend goed gesplitst aankoopt betaalt u:	€	40.382,40
De erfbelasting die u kan besparen door het nieuwe onroerend goed gesplitst aan te kopen:	€	200.356,80
Als we uw besparing vergelijken met de situatie waarbij u niet gesplitst aankoopt kan het volgende percentage bekomen worden:		83%

Tab. 16 Resultaten van de rekentool

In de tabel hierboven worden de resultaten uit de rekentool weergegeven. Er moet € 240.739,20 aan erfbelastingen betaald worden als het nieuwe onroerend goed niet gesplitst wordt aangekocht. Daartegenover moet er slechts € 40.382,40 aan erf- en schenkbelasting betaald worden als het nieuwe onroerend goed gesplitst wordt aangekocht. Er kan dus € 200.356,80 aan erfbelasting bespaard worden door de gesplitste aankoop. Deze cijfers komen overeen met een relatieve besparing ten opzichte van de niet gesplitste aankoop van 83 %.

De ontwikkelde rekentool is dus de ideale manier geworden om van het ene scenario over te schakelen naar het andere. Hierdoor kan er op een heel snelle en correcte manier weergegeven worden aan de koper hoeveel er kan worden bespaard door het appartement gesplitst aan te kopen.

Besluit

Het gesplitst aankopen van een onroerend goed onder de constructie vruchtgebruik – blote eigendom is een formule binnen de vermogensplanning die heel wat voordelen biedt. Als er een nieuw onroerend goed aangekocht wordt, wordt het bedrag aan erfbelasting dat betaald moet worden bij overlijden alleen maar groter. Dit gegeven zou de aankoop op latere leeftijd kunnen tegenhouden. Gelukkig biedt de gesplitste aankoop van een onroerend goed hiervoor een oplossing. Op deze manier kan het nieuwe aangekochte onroerend goed fiscaalvriendelijk overgedragen worden naar de volgende generatie.

Het dient benadrukt te worden dat de techniek van de gesplitste aankoop enige voorbereiding vergt zodat via de techniek het juiste effect kan bekomen worden. Deze voorbereiding moet zowel gebeuren op burgerrechtelijk als op fiscaal vlak.

Bij de aankoop van het onroerend goed onder de constructie vruchtgebruik – blote eigendom wordt er een gesplitste aankoopakte opgemaakt. Deze aankoopakte is het resultaat van maatwerk. Een groot deel van de artikelen in het Burgerlijk Wetboek die het recht van vruchtgebruik regelt, is namelijk van aanvullend recht.

Gedurende de laatste jaren volgden verschillende stellingnames door de fiscale administratie of de bevoegde ministers en staatssecretarissen elkaar snel op. Hierdoor heeft de gesplitste aankoop er al een hele evolutie opzitten. De antimisbruikmaatregel heeft een eigen interpretatie gekregen van de Vlaamse administratie sinds de invoering van de Vlaamse Codex Fiscaliteit. De gesplitste aankoop van een onroerend goed is nog steeds mogelijk. Hierbij is het van belang dat de kinderen de blote eigendom verworven hebben met eigen gelden. Als deze gelden vooraf door de ouders geschonken worden, vraagt de Administratie om hierop 3 % aan schenkbelasting te betalen.

Bij de verwerving van een nieuw onroerend goed biedt de techniek van de gesplitste aankoop niet altijd de juiste oplossing. Er moet namelijk rekening gehouden worden met bepaalde factoren. Het belang van de gesplitste aankoop is afhankelijk van allerlei factoren zoals de leeftijd van de ouders, het aantal kinderen, de grootte van het vermogen, de bijhorende tarieven... Door het onderzoek van deze factoren op het bedrag aan erfbelasting dat kan bespaard worden, werd een rekentool ontwikkeld. Deze rekentool zorgt ervoor dat op een snelle en efficiënte manier de besparing kan berekend worden als het nieuwe onroerend goed gesplitst wordt aangekocht.

Op deze manier worden de drie verschillende kanten van de gesplitste aankoop van een onroerend goed, waarbij de ouders het vruchtgebruik en de kinderen de blote eigendom verwerven, belicht. Zowel op burgerrechtelijk, fiscaal en praktisch vlak wordt er zo een antwoord gevormd op de onderzoeksvraag: "Hoe kan men via de techniek van de gesplitste aankoop van een onroerend goed door natuurlijke personen proactief te werk gaan op vlak van vermogensplanning in Vlaanderen?".

Literatuurlijst

ADRIAENS, J., *Adders onder het gras bij gesplitste aankoop*, <http://neven-partners.be/artikelspdf/TEKST3~Gesplitste%20aankoop.pdf> (consultatie op 11 april 2015).

ADRIAENS, J., *Zes alternatieven voor de gesplitste aankoop*, <http://www.newimmoservice.be/nieuws/zes-alternatieven-voor-de-gesplitste-aankoop/artikel/40> (consultatie 23 maart 2015).

BEHEYDT, B., DE ROO, F., DHAENENS, D. en WITTENS A., *Vastgoed in pocket voor het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2014, 740.

Beslissing van 10 juli 2002, nr. E.E./98.937, *Rep. RJ*, S9.06.

Beslissing van 13 december 2007, nr. E.E./101.855, *Rep. RJ*, S9/06-05.

Beslissing nr. EE/98.937 van 18 juli 2013, www.fisconetplus.be

Beslissing nr. EE/98.937 van 19 april 2013, www.fisconetplus.be

BUYSENS, F., DERYCKE, H. en VERBEKE, A., *Vermogensplanning met effect bij leven: erfrecht en testament*, Brussel, Larcier, 2014, 429.

BUYSENS, F., DERYCKE, H. en VERBEKE, A., *Vermogensplanning met effect bij leven: schenking*, Brussel, Larcier, 2009, 612.

Circulaire nr. 5/2013 van 10 april 2013, www.fisconetplus.be

Circulaire nr. 8/2012 van 19 juli 2012, www.fisconetplus.be

DE CLERCQ, M. en LEMMERLING, A., *Notariële actualiteit 2012*, Clausules tussen vruchtgebruiker en blote eigenaar bij de gesplitste aankoop van onroerend goed, Brugge, die Keure, 2013, 74-128.

LAURIJSEN, J., *Successieplanning: gesplitste aankoop terug in de running*, <http://www.moorestephens.be/nl/latest-news/13-08-13-successieplanning-gesplitste-aankoop-terug-in-de-running> (consultatie 12 februari 2015).

LEMMERLING, A., *Themis 86 - Vastgoedrecht*, De gesplitste aankoop in vruchtgebruik of erfpacht vanuit privaatrechtelijke en fiscaalrechtelijk oogpunt, Brugge, die Keure, 2014, 71-133.

KAMOEN, J. (2014). *Contractenrecht* [syllabus]. Hogeschool Gent, Departement Natuur en Techniek.

LOCKEFEER, D. (2013). *Vermogensplanning* [syllabus]. Hogeschool Gent, Departement Natuur en Techniek.

LOCKEFEER, D. (2013). *Zakenrecht* [syllabus]. Hogeschool Gent, Departement Natuur en Techniek.

MARTENS, H., *Is de gesplitste aankoop terug mogelijk?*, <http://www.vhg.be/nieuwsbrief-artikel/de-gesplitste-aankoop-terug-mogelijk> (consultatie 30 april 2015).

MELIS, T., *Gesplitste aankoop met voorafgaande schenking: fiscus zet belastingschuldige een hak!*, <http://www.cazimir.be/nieuws/62/> (consultatie 11 april 2015).

MEYUS, A., *Verkoop van een gesplitst aangekocht onroerend goed – herbelegging*, <http://www.taxworld.be/taxworld/content.aspx?id=23916&LangType=2067> (consultatie 30 april 2015).

MICHIELS, D., *De vruchtgebruiker bouwt*, <http://www.michiels-stroeykens.be/PDFS/De%20vruchtgebruiker%20bouwt.pdf> (consultatie 11 april 2015)

MICHIELS, D., *Drastische verlaging van de Vlaamse schenkbelasting voor onroerende goederen vanaf 1 juli 2015*, <http://notarissen-msp.be/PDFS-2015/Verlaging%20schenkbelasting%20op%201%20juli%202015.pdf> (consultatie 30 april 2015).

Omzendbrief 2014/2 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, *BS* 23 januari 2015.

Omzendbrief 2015/1 betreffende art. 3.17.0.02 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, zoals gewijzigd door het decreet van 19 december 2014, *BS* 25 maart 2015.

Programmawet van 29 maart 2012, *BS* 6 april 2012.

ROODHOOFT, J., *De rechten en plichten van de naakte eigenaar*, <http://plusmagazine.knack.be/nl/011-2252-Derechten-en-plichten-van-de-naakte-eigenaar.html> (consultatie 11 april 2015).

RUYSEVELDT, J., *Praktijkgids successieplanning*, Knokke-Heist: Lex Forum, 2011, 900.

RUYSSCHAERT, S. en POPPE, G., *Vruchtgebruik*, Antwerpen, Maklu, 2013, 288.

SNAET, S. en VERBEKE, A., *Themis 52 – Goederenrecht*, Zakelijke rechten en familiale vermogensplanning: vruchtgebruik – recht van gebruik en bewoning – erfpacht, Brugge, die Keure, 2009, 43-66.

SPRUYT, E., *Vermogensplanning: Gesplitste koop (art. 9 W.Succ.): (alweer) nieuw standpunt van fiscale administratie*, http://berquinnotarissenbe.webhosting.be/public/pdf/nieuwsbrief_nl/2013_11_NL_FINAL_art1.pdf (consultatie 12 april 2015).

TAILLIEU, S., *Hoeveel is het vruchtgebruik waard? Nieuwe omzettingsregels bieden houvast, maar keuzevrijheid van partijen blijft onaangetast*, <http://www.eubelius.com/nl/spotlight/hoeveel-vruchtgebruik-waard-nieuwe-omzettingsregels-bieden-houvast-maar-keuzevrijheid-van> (consultatie 23 maart 2015).

VANDEBEEK, N., *Schenken en legaten van onroerende goederen*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2009, 290.

VAN BREE, S., "'Voorafgaande Schenking' Bij Gesplitste Aankoop: En Wat Nu Met De Praktijk?", *Fiscale Actualiteit* 9, 3-7.

VAN DE SIJPE, P., *Lagere tarieven schenkbelasting voor vastgoed?*, <http://www.fineko.be/nl/nieuwsbrief/archief-artikels/lagere-tarieven-schenkbelasting-voor-vastgoed-02-04-2015/> (consultatie 30 april 2015).

VAN GEEL, C., *Schenkbelasting in Vlaamse Codex Fiscaliteit*, <http://www.legalworld.be/legalworld/content.aspx?id=82746&LangType=2067> (consultatie 30 april 2015).

VAN HOESTENBERGHE, P., *Clausule verkoopovereenkomst* [e-mail] Notariskantoor Van Hoestenberghé & Dewagtere te Jabbeke.

VAN HOESTENBERGHE, P., *Eenvoudige clausules vruchtgebruik* [Word document], Notariskantoor Van Hoestenberghé & Dewagtere te Jabbeke.

VAN HOESTENBERGHE, P., *Uitgebreide clausules vruchtgebruik* [Word document], Notariskantoor Van Hoestenberghé & Dewagtere te Jabbeke.

VERBEKE, A., "Creatief met vruchtgebruik", *Tijdschrift voor Notarissen* 1999, 530-579.

X., *Beheer van de goederen van de minderjarige*, <http://www.elfri.be/beheer-van-de-goederen-van-de-minderjarige> (consultatie 30 april 2015).

X., *Bestaan er goede alternatieven voor de 'gesplitste aankoop'?*, http://ondernemingsdatabank.indicator.be/gesplitste_aankoop/bestaan_er_goede_alternatieven_voor_de_gesplitste_aankoop_/VLTAEBAR_EU040906/search (consultatie 23 maart 2015)

X., *De antimisbruikbepaling in de Vlaamse Codex Fiscaliteit*, <http://www.cazimir.be/nieuws/97/> (consultatie 6 april 2015).

X., *Gesplitste aankoop bij nieuwbouw of 'op plan'*, http://ondernemingsdatabank.indicator.be/successieplanning/gesplitste_aankoop_bij_nieuwbouw_of_op_plan_/VLTAPAAR_EU22140501/related (consultatie 14 mei 2015).

X., *Hoe zit het met de woonbonus bij een gesplitste aankoop?*, <http://www.cibweb.be/faq/hoe-zit-het-met-de-woonbonus-bij-een-gesplitste-aankoop> (consultatie 12 mei 2015).

X., *Kan een eigendom, waarvan een minderjarige eigenaar is of waarin hij medegerechtigd is, uit de hand verkocht worden?*, <http://www.notaris.be/faq/algemeen/kan-een-eigendom-waarvan-een-minderjarige-eigenaar-is-of-waarin-hij-medegerechtigd-is-uit-de-hand-verkocht-worden/5/84/1> (consultatie 30 april 2015).

X., *Kan ik als ongehuwde minderjarige een onroerend goed aankopen?*, <http://www.notaris.be/faq/verkopen-kopen-huren-lenen/kan-ik-als-ongehuwde-minderjarige-een-onroerend-goed-aankopen/5/48/66> (consultatie 30 april 2015).

X., *Minderjarigen*, <http://www.mensenrecht.be/node/1049> (consultatie 30 april 2015).

X., *Schenkingstarieven in het Vlaamse Gewest*, <http://www.notaris.be/erven-schenken/schenken:-fiscaal/tarieven-vlaams-gewest> (consultatie 30 april 2015).

X., *Tarief voor ooms, tantes en neven, nichten*, <http://www.notaris.be/erven-schenken/successieplanning:-fiscaalvriendelijk/tarief-voor-ooms-tantes-en-neven-nichten> (consultatie 30 april 2015).

X., *Verlaging tarieven voor schenking van onroerend goed in het Vlaamse Gewest*, <http://www.bdo.be/nl/news/professional-news/2015/verlaagde-schenkingsrechten-vlaams-gewest/> (consultatie 30 april 2015).

X., *Vlaamse Codex Fiscaliteit – Omzendbrief 2015/1 geeft "witte lijst"*, <http://www.lexalert.net/nl/content/vlaamse-codex-fiscaliteit-omzendbrief-20151-geeft-witte-lijst#.VV7Xp-I7ne0> (consultatie 07 april 2015).

X., *Vlaanderen verlaagt schenkbelasting op onroerend goed*, <http://www.cazimir.be/UPLOADS/FILS/Vlaanderenverlaagtschenkingsrechtenoponroerendgoed.pdf> (consultatie 11 mei 2015).

X., *Zo berekent de fiscus de waarde van het vruchtgebruik*, <http://www.notaris.be/erven-schenken/successieplanning:-fiscaalvriendelijk/tarief-in-rechte-lijn-tussen-echtgenoten-en-samenwonenden/berekening-waarde-vruchtgebruik> (consultatie 11 mei 2015).

X., <http://www.immoweb.be/nl/Buy.Estate.cfm?IdBien=5701908&xgallery=estates&xpage=3> (consultatie 17 mei 2015).

X.,

<http://www.immoweb.be/nl/Buy.Estate.cfm?IdBien=5637052&xgallery=estates&xpage=1> (consultatie 17 mei 2015).

X.,

<http://www.immoweb.be/nl/Buy.Estate.cfm?IdBien=4862599&xgallery=estates&xpage=13> (consultatie 17 mei 2015).

Bijlagen

1. Gesprek met de heer Wouter Bossuyt
2. Gesprek met de heer Claerbout
3. Gesprek met de heer Stefan De Cooman
4. Rekentool

1 Gesprek met de heer Wouter Bossuyt

1.1 Inleiding eindwerk:

In mijn eindwerk neem ik de tijd om even stil te staan bij de techniek van de gesplitste aankoop. Ik richt mij binnen mijn eindwerk vooral op de doelgroep ouders-kinderen, op de natuurlijke personen. In een eerste deel van mijn eindwerk behandel ik de theorie die reeds bestaat omtrent de gesplitste aankoop. Deze theorie probeer ik in een tweede deel vooral te staven aan de praktijk. Daarom had ik u dan ook graag wat vragen hieromtrent gesteld.

1.2 Gegevens ondervraagde persoon:

Dhr. Bossuyt Wouter (Notaris)
Scheepsdalelaan 29, 8000 Brugge
Tel: 050 33 49 17

1.3 Gesprek:

Kunt u ongeveer inschatten hoeveel aankopen op deze manier gebeuren?

De techniek wordt in elk geval meer toegepast dan vroeger. Het is even stilgevallen met meneer Crombez, daarna goed gekomen met meneer Geens. Vroeger werden de minderjarigen alvast niet zoveel in het verhaal betrokken als nu. Op de dag van vandaag merk je toch ook wel op dat als er een eerste persoon overlijdt en als er wat centen ter beschikking zijn naast de eigendom, ze gaan aankopen onder de gesplitste aankoop. Dus het gebeurt echt wel meer dan vroeger, maar om nu te spreken van 1/10... Ik denk dat we eerder moeten spreken van 1/20.

Welke soort onroerende goederen wordt vooral op deze manier aangekocht?

Sommige mensen gebruiken het principe van de gesplitste aankoop ook bij de aankoop van de nieuwe gezinswoning. Als notaris is dit iets wat ik niet aanraad. Maar sommige mensen willen de techniek nu eenmaal ook in deze situatie gebruiken. Persoonlijk vind ik dit een gevaarlijke situatie. Aangezien we straks namelijk geen pensioenen meer gaan hebben en ons geld op de bank niet veel opbrengt, is voor de ouders de laatste gezinswoning meestal het appeltje tegen de dorst. En als de laatste gezinswoning dan verkocht wordt, moet je strikt genomen de blote eigenaar uitbetalen. Een ander probleem dat zich vormt, is dat de kinderen niet akkoord gaan met de verkoop. Dit zijn zowat de redenen waarom ik het gevaarlijk vind als het gaat om de gezinswoning.

Wat daarentegen wel aan te raden is, is de techniek van de gesplitste aankoop gebruik als er bijvoorbeeld een nalatenschap is met bijvoorbeeld € 500.000,00 in centen en anderzijds een villa van € 500.000,00. Die villa zal dan bijvoorbeeld verkocht worden en dan gaat men met die centen iets kleiner gaan aankopen. Bij hun nieuwe aankoop durven ze dan wel de techniek van blote eigendom – vruchtgebruik gebruiken.

Brengt u ze van deze techniek als notaris op de hoogte of zitten ze zelf meestal al met het idee?

Meestal voelen wij aan of het eventueel aan de orde is om met de kinderen aan te kopen. Ik denk wel dat de mensen er de dag van vandaag bewust van zijn dat er kan aangekocht worden met de kinderen en dat dit in het kader van successieplanning zeker interessant is.

Maar ik heb wel de indruk als notaris dat de mensen er mee bezig zijn. Ik blijf echter benadrukken dat ik deze constructie pas interessant vind als de mensen rond de leeftijd van 60 jaar beginnen te draaien. Want dan staan je kinderen toch ook al wat verder in het leven.

Hoe ervaart u de rol van de makelaar in het proces?

Wel de compromis wordt door jullie opgemaakt, dus sowieso wordt de vraag door jullie gesteld wie de woning precies aankoopt. Als makelaar zul je vragen of er samen met de echtgenote of kinderen wordt aangekocht. Meestal als ze dan horen dat er samen met de kinderen aangekocht kan worden, vragen ze dan ook om wat meer uitleg. En zo gaat de bal aan het rollen. En uiteraard zullen jullie ze dan meestal doorverwijzen naar een notaris. Want net zoals jullie over de techniciteit beschikken omtrent het verkopen van de woning, beschikken wij over de techniciteit om een goed sluitend contract op te stellen.

Jullie als makelaars gaan dat uiteraard ook niet aanraden aan mensen van ongeveer 40 jaar. Meestal zullen het mensen zijn van rond de 60 jaar, waarvan je merkt dat de aankoop meer als een investering zal gebeuren. Of als de woning bijvoorbeeld zal dienen als tweede verblijf of om te verhuren. En meestal in die situaties voel ik dan, als notaris, wel aan dat de mensen door jullie in die richting gestuurd worden.

Maar uiteraard moeten we daar ook nuchter in zijn, zeker niet alle makelaars proberen de kopers op deze techniek te wijzen. Ik denk niet dat er mag gesteld worden dat het een standaardnorm is bij de makelaars om de kopers erop te wijzen dat ze best eens ten rade gaan bij hun notaris.

Een andere manier waarop ik te weten kom of het gestuurd werd door de makelaar, is aan de vorm van de compromis. Want meestal wordt het volgende dan opgenomen "en/of met de kinderen in een nog nader te bepalen verhouding". Over het gebruik van voorgaande bepaling bestaat er echter wel een discussie. Eigenlijk is het beter om in plaats van te spreken van "en/of met de kinderen" of zelfs "en/of met een nog aan te duiden vennootschap in een nog nader te bepalen verhouding" te werken met een wederzijdse belofte met verschillende tijdsbepalingen. Op deze manier hebben de kopers de mogelijkheid om het over te dragen.

Krijgen ze reeds de juiste informatie mee van de makelaar?

Meestal krijgen ze inderdaad wel de juiste informatie mee van de makelaar. In die zin dat ze op de hoogte gebracht worden van de mogelijkheid om de techniek te gebruiken. En dat is, denk ik ook jullie taak als makelaar, om hen op de hoogte te brengen van het bestaan van de techniek.

Wat zijn volgens u de valkuilen? Met andere woorden waar vestigt u als notaris extra aandacht op bij uw uiteenzetting?

De aan- en verkoop van de woning:

Als je de woning wil gaan verkopen zit je sowieso met een probleem. Want bij de verkoop moeten alle partijen akkoord gaan en moet de blote eigenaar in principe uitbetaald worden. Belangrijk om op te merken is dat we in de aankoopakte onder de constructie van vruchtgebruik – blote eigendom we zeker volgende elementen gaan vermelden: dat de kinderen hun blote eigendom niet kunnen verkopen zonder toestemming van de ouders en dat de kinderen hun blote eigendom niet kunnen inbrengen in de huurgemeenschap zonder toestemming van de ouders. Eigenlijk gaan we het op dezelfde manier gaan aanpakken zoals we bij een schenking van onroerend goed zouden doen. Door het opnemen van deze clausules blijven de ouders de macht behouden.

Maar stel bijvoorbeeld dat de ouders de woning willen verkopen en de kinderen hun toestemming niet geven, dan moet er uiteraard naar de rechtbank gegaan worden. Vandaar dat ik bij mijn standpunt blijf dat de gesplitste aankoop niet geschikt is voor de aankoop van de gezinswoning. Ideaal is bijvoorbeeld om een aantal studentenkamers te kopen in bijvoorbeeld jullie nieuwbouwproject "Nieuw Brugge" of in andere investeringsprojecten.

Het hangt natuurlijk ook af van het feit of de kinderen al in het bezit zijn van een eigendom. Want als er gewerkt wordt met de constructie vruchtgebruik – blote eigendom vallen de kinderen uit de prijzen wanneer de kinderen hun eerste aankoop gedaan hebben met een kadastraal inkomen van minder dan € 750,00.

Ten tweede houdt het ook een risico in als de kinderen zelfstandig zijn of als ze een misdrijf hebben begaan. In dergelijke gevallen kan er beslag gelegd worden op de blote eigendom door de curator. Ik heb het zelf meegemaakt bij een faillissement dat de curator de blote eigendom openbaar verkocht heeft. Uiteraard gaan er wel niet veel gegadigden zijn. Maar de curator zou bijvoorbeeld ook de machtiging kunnen bekomen om uit de volledige onverdeelde te treden zodat het gehele appartement verkocht kan worden.

Op deze gevaren gaan wij als notaris gaan wijzen. Want het is uiteraard belangrijk dat ze hiervan op de hoogte zijn.

Ten derde is het ook niet altijd mogelijk om direct die schenking aan 3 % te doen. Als de ouders de gelden niet staan hebben bijvoorbeeld. In deze gevallen kan er eventueel met een overbruggingskrediet gewerkt worden. De aankoop zal dan gebeuren onder de constructie vruchtgebruik – blote eigendom. En op het moment dat de woning dan verkocht wordt, zullen de gelden aan 3 % geschonken worden via een schenkingsakte.

Wat zijn volgens u mogelijk alternatieven die kunnen worden meegegeven aan de kopers?

Een alternatief is dat we werken met het keuzebeding dat we opnemen in het huwelijkscontract bijvoorbeeld. Dat zou ik eerder aanraden als het gaat om de aankoop van een nieuwe gezinswoning. Op deze manier kan de langstlevende echtgenoot heel wat nemen van de gezinswoning. En uiteraard is de gezinswoning ook vrijgesteld van erfbelasting. De langstlevende echtgenote kan dan bijvoorbeeld enkel % van die woning overlaten aan de kinderen waardoor het kan overgezet worden aan 2,5 %.

Eigenlijk gaan we het altijd gaan bekijken van situatie tot situatie. Maar veel alternatieven... In ons Belgisch recht hebben we enkel maar volle eigendom, vruchtgebruik en blote eigendom. Dus veel andere opties hebben we niet.

Als alternatief als ze bijvoorbeeld twee jonge kinderen hebben, zie je dat de kinderen bijvoorbeeld elk 1 % volle eigendom aankopen en de ouders dan samen 98 % aankopen in volle eigendom. Uiteraard bestaat het gevaar hierin dat ze niet meer van de woonbonus gaan kunnen genieten. Maar uiteraard is het ook nog niet zeker of de woonbonus voor altijd zal blijven bestaan. Op dat moment speelt het art. 9 van het Wetboek der Successierechten niet meer uiteraard.

In een latere fase kunnen we dan 98 % van de naakte eigendom van het aandeel van de ouders overzetten naar de kinderen. Op de dag van vandaag kan dit aan 2,5 % registratierechten op de totale waarde. Dit is een alternatief dat gebruikt wordt als we te maken hebben met jongere kinderen. Want de kinderen hebben maar 1 % in volle eigendom. Het risico is bijvoorbeeld veel kleiner in dergelijk geval.

Uiteraard moet in dergelijk geval opgelet worden want als we te maken hebben met minderjarige kinderen moeten we machtiging verkrijgen van de vrederechter. De vrederechter heeft eigenlijk het liefst dat het dan niet gaat om een compromis, maar om een eenzijdig aanbod van de verkoper naar de kopers toe. En jullie, als makelaars, kunnen dan het document bij jullie houden waarmee de kopers aanvaarden. Het is dus niet mogelijk om een compromis om te maken onder de opschortende voorwaarde dat er machtiging wordt verkregen van de vrederechter. De vrederechter zou dergelijke compromis kunnen nietig verklaren. Vandaar dat het beter is om te werken met een eenzijdig aanbod van de verkopers. De verkoper verbindt zich er dan toe om binnen enkele maanden te verkopen aan een bepaalde prijs. Uiteraard is het beter dat de ouders ook een aanbod doen naar de verkopers toe, in een apart document, naar de verkoper toe.

Welk advies geeft u meestal als ze u vertellen dat ze het ORG willen aankopen onder gesplitste aankoop? Met welke vragen komen ze meestal naar u als notaris?

De meeste mensen weten ondertussen wel wat de gesplitste aankoop inhoudt, namelijk dat de ouders het vruchtgebruik kopen en de kinderen de naakte eigendom. Ze weten ook dat wanneer de vruchtgebruikers komen te sterven, de blote eigenaars volle eigenaars worden zonder het betalen van erfbelasting.

Echter zijn er nog veel mensen die denken dat het nog steeds kan om een handgift te doen één maand voor de akte. Ze staan er niet bij stil dat het om een notariële schenking moet gaan bij de notaris en ze dus 3% schenkbelasting moeten betalen. Daar voel je toch wel dat ze dat principe nog niet helemaal onder de knie hebben.

Een ander gegeven waar ze soms van verschieten is het feit dat er beslag kan gelegd worden op de naakte eigendom. Want vroeger zei men altijd dat er niets kon gebeuren met de naakte eigendom. Maar als bijvoorbeeld één van de kinderen zelfstandig is, kan er beslag gelegd worden op de naakte eigendom. Nu, we moeten daar eerlijk in zijn, een aantrekkelijke affiche gaat het niet zijn: "1/4 BE van een appartement op de zeedijk in Knokke". Maar wat de curator wel kan doen, is de "uit onverdeeldheid" aanvragen. Op deze manier hebben we nu twee dossiers binnen gekregen, waarbij een derde geld tegoeden heeft, en ze de "uit onverdeeldheid" bekomen hebben bij de rechter.

Dus dat is eigenlijk een extra gevaar: als een van de kinderen zelfstandig is. Het probleem is uiteraard ook dat je dat niet altijd op voorhand kan inschatten. Maar toch is het wel belangrijk dat je deze aspecten probeert in te schatten.

Vandaar dat je als je veertig bent en je kinderen draaien nog maar rond de twintig, dan zou ik niet gaan voor de constructie vruchtgebruik – blote eigendom. Want bij investeringen in onroerend goed is het meestal de bedoeling om terug te verkopen na 15 jaar. Voor huurpanden vind ik dat bijvoorbeeld ook nuttig. Maar uiteraard moeten de kinderen stabiel zijn. Zodat het risico minimaal is.

Maar in het scenario waar de ouders reeds drie eigendommen hebben en hun vierde investering doen... daar moet er nu eenmaal niet getwijfeld worden. Bijvoorbeeld voor de studentenkamers die jullie verkopen in het project Nieuw Brugge vind ik dat een ideale constructie.

Indien er niet is aangekocht in gesplitste aankoop, is het achteraf dan nog mogelijk dat ze in die splitsing terecht komen?

Ja uiteraard, er kan nadien altijd nog een schenking gedaan worden aan de kinderen van onroerend goed. En in dat geval wordt er dan met schijven gewerkt. Een schenking van roerende goederen bij de notaris gebeurt aan het vlak tarief van 3 %. Nadien komt het niet meer ter sprake bij de successie. Uiteraard is het wel belangrijk dat alle bewijsstukken bewaard worden.

Stel nu bijvoorbeeld dat de ouders samen een appartement hebben en twee kinderen. Het appartement heeft een waarde van € 400.000,00. In dat geval hebben zowel de vader als de moeder dus € 200.000,00. Beiden kunnen ze dus van hun € 200.000,00 elk € 100.000,00 aan elk kind schenken. Op die manier kunnen we in één akte het appartement overzetten op de kinderen. Deze morgen heb ik dergelijke bespreking gehad. We hebben daar de afweging gedaan ten opzichte van het geven van 1 % volle eigendom. Maar omdat in dat geval de ouders er eventueel later hun gezinswoning van zouden maken hebben we het dan toch niet gedaan.

En kan men later bijvoorbeeld ook de schenking doen van alleen de naakte eigendom? Zodat men toch in die situatie van de gesplitste aankoop terecht komt?

Ja, als volle eigenaar heb je de keuze. Je kan een schenking doen van het vruchtgebruik of van de blote eigendom. Maar als je volle eigenaar bent en de huurinkomsten en het recht om van het goed te genieten wil behouden, dan ga je geen schenking van het vruchtgebruik doen.

Als men dus niet proactief te werk bent gegaan, kan men achteraf wel nog de naakte eigendom schenken?

Ja dat kan inderdaad. In die situatie gaan we gaan werken in schijven, de zogenoemde salamipolitiek. We werken dan in schijven van € 100.000,00. Maar voordat we de schenking laten doorgaan wijzen we de mensen eerst op het volgende... Als het bijvoorbeeld gaat om een appartement aan de zee, waar beide kinderen geen interesse in hebben, is het misschien beter om het appartement te verkopen. De verkregen gelden zijn dus roerende goederen en kunnen dus aan 3 % geschonken worden. Dat op zich dan terug kan worden herinvesteed in vastgoed. Het schenken aan 3 % zal sowieso goedkoper zijn dan het schenken in schijven.

Dus in het kader van successieplanning gaan we eigenlijk als volgt te werk: eerst gaan we het huwelijkscontract bekijken, ten tweede gaan we het patrimonium bekijken en ten derde gaan we ons afvragen of de kinderen wel interesse hebben om het patrimonium te behouden. Zo ja, dan pas gaan we overgaan naar de schenkingsakte. Want met de salamitechniek moeten we telkens drie jaar wachten tussen de verschillende schenkingen.

In het kader van successieplanning, zeker voor de gezinswoning, gaan we meer en meer werken met grote fracties in volle eigendom aan de langstlevende te voorzien en in tweede instantie de constructie blote eigendom – naakte eigendom te gebruiken.

2 Gesprek met de heer Claerbout.

2.1 Inleiding eindwerk

In mijn eindwerk neem ik de tijd om even stil te staan bij de techniek van de gesplitste aankoop. Ik richt mij binnen mijn eindwerk vooral op de doelgroep ouders-kinderen, op de natuurlijke personen. In een eerste deel van mijn eindwerk behandel ik de theorie die reeds bestaat omtrent de gesplitste aankoop. Deze theorie probeer ik in een tweede deel vooral te staven aan de praktijk. Daarom had ik u dan ook graag wat vragen hieromtrent gesteld.

2.2 Gegevens ondervraagde persoon:

Dhr. en mevr. Claerbout
Hofmeierlaan 10
8310 Sint-Kruis
050/ 35 05 91

2.3 Gesprek:

Kunt u eens in het kort vertellen wat momenteel de situatie is waarin jullie zich bevinden?

Het is zo dat we deze twee huizen hier gaan verkopen, dit huis van ons hier en de woning van mijn moeder. En met dat geld gaan we een appartement kopen. Dat ligt al allemaal beetje vast, contractueel gezien. Maar de voorwaarde is dus dat we deze twee woningen kunnen verkopen. We hebben dat geld nodig want anders met ons pensioen geraken we niet ver. Dus op voorwaarde dat we deze twee woning verkopen gaan we ons nieuw appartement aankopen.

Het is zo, wij hebben twee kinderen. En we gaan dat geld van de verkoop van die huizen gebruiken om te schenken aan onze kinderen. Dat kan allemaal, wij hebben daar al een keer over gesproken met een notaris. En dan met die gelden kopen onze kinderen het appartement en krijgen wij daar het vruchtgebruik van.

De notarissen moeten zich daar ook in vinden. Ik ken daar allemaal niet zo veel van, maar onze notaris heeft gezegd dat dat kan.

Mij interesseert het uiteraard vooral wat de rol is van de makelaar in het ganse verhaal. Kunt u in het kort daar iets over vertellen?

Feitelijk heb ik er in eerste instantie eens met mijn bankier over gesproken. Want zelfs met de verkoop van onze twee huizen komen we nog niet toe om ons appartement in Isola Bella te kopen. Allez, de aankoop wel, maar dat appartement willen we dan ook inrichten volgens onze goesting. Dus daar is er nog een grote som voor nodig. En die grote som moet ik dan wel nemen van onze reserves. Daar heb ik dus ook over gesproken met mijn bankier. Hij op zijn beurt heeft me gezegd van, kijk, ga naar uw notaris. Want ik heb dat nog al geweten bij mensen, en dan kun je dat het beste doen.

Ik vind dat nu ook wel tijd, we zijn bijna allebei 70 jaar, om dat nu op een deftige manier met onze kinderen te kunnen regelen. We hebben er twee dus we moeten ze ook gelijk kunnen behandelen.

Het idee was er... We zijn in eerste instantie gaan kijken naar het appartement. En op het moment voor we aan Jeroen zeiden we gaan mee met jullie in het verhaal, heb ik samen met mijn bankier gekeken of het mogelijk was. We hebben samen alles op een rijtje gezet. We hebben gekeken wat we zouden kunnen krijgen voor beide woningen. En dan hebben we ook gekeken naar de kosten die we gaan moeten betalen zoals de notariskosten, btw... Op die manier zijn we tot het besluit gekomen van kijk zoveel gaan we nodig hebben. Met dat getal heb ik dan eens een uur met de bankier zitten praten van kan dat of kan dat niet. Want er zijn veel zaken die vast liggen, geld waar ik in principe niet zomaar aan kan. Of waar we heel veel mee zouden verliezen als ik het zou willen vrijgeven. Dus hebben we gekeken wat er op korte termijn kan worden vrijgegeven worden van die aandelen. En dan zijn we tot het besluit gekomen van kijk zo en zo kunnen we dat doen. Maar het is dus eigenlijk gekomen via onze bankier. Dus als je in principe een bankier hebt waar je een beetje familiair mee bent, kun je dat wel bespreken vind ik.

Was u al op de hoogte van het begrip gesplitste aankoop vooraleer uw bankier daar van had gesproken?

Neen, het echte technische begrip zoals jij het zal kennen, kende ik nog niet. Het is moeilijk voor ons om daar een beeld van te hebben omdat dat onze leefwereld niet is.

Als ze u vertelden over de techniek van de gesplitste aankoop, wat waren zoal de vragen waar u mee zat?

In feite zitten we niet echt met vragen omtrent van we zitten met onbekenden of moeilijkheden. Het feit dat die huizen nog moeten verkocht worden, dat weegt het zwaarste op ons. Dat is nu bijna 4 weken dat we overeengekomen zijn met Dewaele om het te verkopen. En de evolutie dat wij voelen, is precies alsof er niet veel vooruitgang in zit. We hebben geen zuiver zicht wat er allemaal gebeurt. Er is nog maar één bezoek geweest voor het huis van mijn moeder. En voor het onze zijn er al veel mensen gestopt met de auto, maar concreet is er nog niet veel gebeurt. Dus eigenlijk zitten we een beetje ongeduldig te wachten. En dat is dus hetgeen wat ons het meeste zorgen maakt.

De notaris heeft het eigenlijk wel allemaal goed uitgelegd. Hij heeft ons gedurende 45 min. de gehele situatie uitgelegd. Hij heeft het ons op een menselijk manier uitgelegd: wat er mogelijk is, welke rechten we hebben, welke plichten dat we hebben. En uiteraard ook hoe dat we het concreet moeten gaan aanpakken. En als het niet opgelost is, wat eventueel de gevolgen zouden kunnen zijn. Want als het niet opgelost geraakt, heeft hij ons ook gezegd van, kijk je moet de aankoop laten gebeuren onder de opschortende voorwaarden. Dus als die twee woningen niet verkocht worden dan heb ik geen geld genoeg en kan ik ook niet dat appartement kopen. Dan is er niets gebeurt. Dan gaat de aankoop en de verkoop niet door. Ik zou het uiteraard niet graag hebben dat het zo ver komt uiteraard.

Het appartement in Isola Bella zal wel jullie nieuwe gezinswoning worden? Het is dus geen appartement dat jullie als investering zullen kopen om te verhuren, dacht ik.

Ja, inderdaad. Het is een appartement dat ons aanstaat. Wij worden alle twee 70 en in de tuin werken is niet echt mijn ding. En het appartement wordt dus inderdaad onze nieuwe gezinswoning.

Wat was de rol van Jeroen binnen jullie verhaal?

Eerlijk gezegd moeten we ook zeggen dat Jeroen daar in heeft meegespeeld. Uiteraard wisten we de meeste gegevens grotendeels zelf wel al op voorhand. Dat was ook de bedoeling. Maar uiteraard heeft hij ons ook geholpen. Maar uiteraard hebben we moeten bespreken of we in zee kunnen gaan met hen of niet. Het is niet de bedoeling om hem aan het lijntje te houden en te zeggen dat we veel gaan doen en uiteindelijk niets doen. Dewaele is een kantoor met een goede reputatie uiteraard. Er zijn misschien wat kleinere kantoren die het op een andere manier proberen.

Het begrip gesplitste aankoop was wel duidelijk een begrip dat bij Jeroen gekend was?

Ja, tuurlijk. Hij kon er zeker over meespreken. Ik heb het trouwens ook altijd zo geweten. Ik bedoel, vroeger toen ik jonger was, heb ik het huis hiernaast, dat we nu verkopen, geschonken gekregen van mijn moeder. Dus daarom heb ik er ook altijd aan gedacht om eventueel een schenking te doen aan mijn kinderen. En ik denk dat het nu het moment is om het te doen.

Zijn er concrete afspraken gemaakt met de kinderen omtrent de verschillende rechten en plichten?

Wel het is niet zo dat we onze kinderen onnodig gaan belasten met allerlei kosten uiteraard. Alle onkosten die zullen komen en alle onkosten die er op dit moment zijn,; zullen wij uiteraard ook dragen. Anders doe je ook geen schenking, vind ik. Alle kosten van alle categorieën zullen voor ons zijn. Zo heb ik ook met onze twee kinderen rond de tafel gezeten om dat toch zeker duidelijk te maken. Je moet het ook zo doen, vind ik, anders is dat niet serieus en moet je dat niet doen, vind ik persoonlijk.

Wel de angsten... de notaris heeft ons ook uitgelegd dat je in eerste instantie op een goede basis met je kinderen moet leven. Anders kun je zo'n techniek niet waarmaken. De notaris heeft er ons op gewezen dat het toch niet de bedoeling is van de kinderen om rare dingen te doen. Onze zoon is bijvoorbeeld getrouwd en wij hebben met de partner dan ook rond de tafel gezeten. We vertrouwen onze beide kinderen uiteraard. We hebben een goede verstandhouding. Maar uiteraard is het ook in hun belang dat we het doen, eh. Op het einde van de rit gaan ze er geen kosten aan overhouden.

3 Gesprek met de heer Stefan De Cooman

3.1 Inleiding eindwerk

In mijn eindwerk neem ik de tijd om even stil te staan bij de techniek van de gesplitste aankoop. Ik richt mij binnen mijn eindwerk vooral op de doelgroep ouders-kinderen, op de natuurlijke personen. In een eerste deel van mijn eindwerk behandel ik de theorie die reeds bestaat omtrent de gesplitste aankoop. Deze theorie probeer ik in een tweede deel vooral te staven aan de praktijk. Daarom had ik u dan ook graag wat vragen hieromtrent gesteld.

3.2 Gegevens ondervraagde persoon

Dhr. Stefan De Cooman
Beleggingsadviseur bij Dewaele Vastgoed & Advies
Vlamingstraat 62, 8000 Brugge
Tel: 0478 04 02 20

3.3 Gesprek

Hoe ervaart u de rol van de makelaar in het verhaal van de aankoop onder de constructie vruchtgebruik – naakte eigendom?

Ik ga in eerste instantie spreken over Dewaele. Binnen Dewaele is er geen enkele makelaar die deze techniek ooit spontaan gaat voorstellen. Geen enkele... Jullie als makelaars weten veel meer over het verkopen van een woning. Maar als je over dergelijke zaken begint, loop je nu eenmaal het risico dat de koper met schrik wegloupt. Dus geloof mij: een makelaar zal daar nooit zelf over beginnen. Nooit...

Stel dat je dan die vraag krijgt: 'Wat gebeurt er...' Ik spreek nu over Dewaele omdat wij een groot kantoor zijn. Als je bij een makelaar gaat die alleen of met twee werkt, gaat hij zeggen: 'Belt eens naar de notaris.' Wij schuiven dat eigenlijk zover mogelijk van ons af. Omdat de berekening die gemaakt wordt altijd door de notaris wordt gemaakt. Dus waarom zouden wij ons in de problemen steken door er over te beginnen. Want uiteraard krijg je dan automatisch de vraag om ook daadwerkelijk de waarde van het vruchtgebruik en de naakte eigendom te berekenen. En dan moeten we ze toch naar een notaris doorverwijzen.

Wij, bij Dewaele, of de makelaars op zich toch, gaan dat dus nooit zelf aanreiken. Hebben ze hier vragen over, dan komen ze eerst nog eens bij mij polsen, omdat ik meer dan voldoende mijn plan kan trekken om dat uit te leggen. Ik kan zelfs die berekening plus minus maken. Maar goed, het is toch de notaris die verantwoordelijk is. Dus als je het 100 % zeker wilt zijn moet je best ten rade gaan bij uw notaris. Ofwel gaan ze bij de notaris zelf ten rade, da's het systeem.

Dus als ik het goed begrijp vindt u het de rol niet van de makelaar om daar op aan te sturen?

Dat is gewoon omdat ze daar geen kennis van hebben. Zegt dat gewoon zo, want dat is ook gewoon zo.

Maar volgt u mij in het verhaal waarin ik vertel dat ik het belangrijk vind om u via zo'n informatie te kunnen onderscheiden van uw concurrenten?

Absoluut, absoluut! Waarom ben ik hier bij Dewaele komen werken? Waarom werk ik voor gans de groep? Omdat er daar vragen naar zijn! Ik krijg wekelijks vragen van mensen die zeggen: 'Stefan, ik heb een huurder maar het is iemand die zijn kosten bewijst.' Dus dat wil zeggen dat de eigenaar gaat belast worden op de huurinkomsten. De vraag die dan naar mij toe gesteld wordt, is met welk bedrag ze de huurprijs moeten optrekken zodat het voor de eigenaar neutraal blijft.

Een keer per maand krijg ik ook de volgende vraag "Stefan, deze persoon is klaar om te beslissen en te kopen, maar hij heeft nog enkele fiscale vragen. Zou jij alstublieft eens met hem willen samenzitten?"

Waar ook aandacht voor moet zijn is dat er twee verschillende scenario's zijn. Aan de ene kant heb je de constructie vruchtgebruik – naakte eigendom tussen ouders en kinderen. In dit geval is het vooral de notaris die alles zal uitrekenen en uitleggen. Maar aan de andere kant heb je ook de constructie naakte eigendom – vruchtgebruik waarbij het een vennootschap is die het vruchtgebruik aankoopt. In dergelijk geval beschikken ze meestal over een boekhouder. En dan stel ik hen altijd zelf de vraag: "Wat vindt uw boekhouder hiervan?". Want sommige boekhouders zijn zeer conservatief en raden het niet aan om in die constructie te stappen. Wij, bij Dewaele, zijn makelaars en willen in eerste instantie verkopen en moeten proberen een neutraal standpunt aan te nemen. Maar uiteraard volg ik u in het feit dat hoe meer informatie wij als makelaar kunnen bieden hieromtrent hoe beter.

Soms zijn de mensen ook echt wel verbaasd van wat ik allemaal weet. Ze verwachten dat nu eenmaal niet van iemand die puur makelaar is. Dus dat is zeker een goed initiatief. Maar bevinden we ons vandaag de dag in een situatie waar de makelaar van dergelijke technieken op de hoogte is? Neen, totaal niet.

Dewaele is dan nog een groot kantoor. Ik denk dat de meeste lokale makelaars zelf niet zouden weten wie nu precies het vruchtgebruik en wie de naakte eigendom moet aankopen. Uiteraard overdrijf ik hier een beetje, maar toch is de huidige situatie wel zo. Ik wil zeker geen kritiek geven op mijn collega's maar fiscaliteit is nu eenmaal niet echt hun ding.

Eigenlijk moet je het per type bekijken. Aan de ene kant hebben we het type: naakte eigendom – vruchtgebruik tussen kinderen en ouders. In dit geval hebben de mensen de beslissing al genomen voor ze bij ons, Dewaele, terecht komen. Ze zullen meestal al met hun notaris gepraat hebben. Ik zou durven zeggen dat 90 % van de particulier reeds overtuigd is alvorens ze bij ons binnenstappen.

Aan de andere kant heb je het type: naakte eigendom – vruchtgebruik met een vennootschap. In dit geval zijn ze meestal nog niet geïnformeerd op voorhand. Meestal hebben ze er dan reeds iets over gelezen in 'De fiscoloog' of 'Mens en recht', die hen op het idee heeft gebracht.

In het eerste geval wordt de waarde van het vruchtgebruik en de naakte eigendom berekend aan de hand van sterftetabellen. Maar in het tweede geval ligt de berekening van de waarde van het vruchtgebruik en de naakte eigendom al iets ingewikkelder. In het tweede geval moet er rekening gehouden worden met de huuropbrengsten. Hoe hoger de huuropbrengsten, hoe hoger de waarde van het vruchtgebruik. Het probleem waar we de dag van vandaag mee te kampen krijgen, is dat de prijzen zeer hoog liggen en de huurrendementen relatief laag blijven. Vroeger kwam men al snel uit bij een 20 % - 80 % verdeling. De meesten zitten ook nog steeds met die gedachte: ik steek er zelf 20 % in en mijn vennootschap 80 % en na 20 jaar is alles van mij. De realiteit op dit moment ligt echter anders. Als je nu aan een verdeling 30 % - 70 % geraakt, mag je een gat in de lucht springen. Meestal komen we uit bij een 40 % - 60 % verdeling en dan rijst de vraag of het wel nog de moeite is.

Deze week heb ik een bespreking met een man die ook graag zou werken met de constructie vruchtgebruik – naakte eigendom. De situatie is echter zo dat hij drie kinderen heeft. Een van zijn kinderen heeft al een woning aangekocht en zijn andere twee kinderen zijn nog minderjarig. In mijn ogen bevindt die man zich niet in de ideale situatie voor dergelijke constructies. Uiteraard ga ik daar niet over discussiëren met hem als ik merk dat zijn besluit vaststaat. Dus je hebt eigenlijk soms wel situaties waarbij de mensen dat te snel beslissen.

Uiteindelijk gebruikt men de constructie om successie te vermijden. Maar alvorens direct te gaan grijpen naar de constructie moet er eerst afgevraagd worden of er wel een successieprobleem is. Met successieprobleem bedoel ik het feit dat de personen in de hoogste schijven terechtkomen. Want als dit niet het geval is, moet je dergelijke technieken zeker niet beginnen toepassen.

Als we bijvoorbeeld te maken hebben met een koppel met één zoon en ze hebben reeds 10 eigendommen in hun privévermogen zitten, dan zal ik hen altijd aanraden om te stoppen om op hun eigen naam te kopen en te kopen op de naam van hun zoon.

Maar aan de andere kant als we te maken hebben met een koppel dat 10 kinderen heeft en ze maar één eigendom hebben. Hun erfenis zal uiteraard niet veel voorstellen en de kinderen zullen dus quasi geen erfbelasting moeten betalen. In zo'n situaties is het dus niet nuttig om te werken met de constructie vruchtgebruik – naakte eigendom.

Het is dus van belang dat we een overzicht hebben van het totaalvermogen van de klant en uiteraard ook hun huwelijkscontract kennen.

Als we kijken naar de oudere generatie zijn die meestal gehuwd onder het wettelijke stelsel. In hun huwelijkscontract werd meestal een clause "langst leeft, al heeft" opgenomen. Met andere woorden alles gaat over op de persoon die het langst leeft. Vroeger raadde iedere notaris dat aan. In die tijd was dat namelijk interessant want als een van ouders kwam te overlijden konden de kinderen eisen dat de gezinswoning verkocht werd. De kinderen konden hun deel opeisen. Vandaag de dag kan dat echter niet meer...

Dus om te antwoorden op uw vraag is er een alternatief: ja, uw huwelijkscontract aanpassen. Een uitgebreid keuzebeding kan in mijn ogen een alternatief vormen. Het houdt in dat de langstlevende echtgenote kan beslissen of ze alles voor zich houdt of verdeelt onder de kinderen. Een testament is uiteraard ook nog een andere mogelijkheid die als alternatief kan worden gebruikt.

Op welke gevaren moeten de kopers gewezen worden als ze willen aankopen onder vruchtgebruik – naakte eigendom?

De mensen moeten erop gewezen worden dat het zeker geen zin heeft om de techniek te snel te gebruiken. In dat geval heeft het gewoon geen zin. En dan al zeker niet als er nog minderjarige kinderen in het spel zijn.

Als het gaat om de aankoop van de gezinswoning zou ik het zeker ook niet aanraden. Behalve dan als de kopers al een leeftijd van 80 jaar hebben bereikt.

In mijn ogen zijn er twee belangrijke criteria: het aantal kinderen en de leeftijd van zowel de ouders als de kinderen.

Uiteraard kan de gesplitste aankoop ook gebeuren op een andere manier. Zo kan het bijvoorbeeld ook een nonkel zijn die het geld schenkt om samen een appartement aan te kopen. Dan zou die nonkel het vruchtgebruik kopen en het nichtje de naakte eigendom. Maar dan moet er uiteraard wel geschonken worden aan 7 % en niet aan 3 %. Dus de techniek kan ook perfect gebruikt worden als we te maken hebben met een suikernonkel of -tante die geen kinderen heeft.

Een andere mogelijkheid is bijvoorbeeld ook dat de ouders het geld lenen aan hun kinderen. De kinderen kunnen dan met dat geld het goed in volle eigendom aankopen. Al dan niet met een recht van bewoning aan de ouders. Na enkele jaren kunnen de ouders dan de lening wegschenken.

Tot slot wil ik er nog even op wijzen dat de huidige generatie nog niet echt klaar is voor de techniek van de gesplitste aankoop. De generatie die nu 50 jaar is, zal daar op een heel andere manier mee omgaan. Ik denk op jaarbasis dat je mag rekenen dat er maar 10 aankopen gebeuren onder de gesplitste aankoop.

4 Rekentool

4.1 Gegevens in te vullen door de kopers

Wat is de waarde van uw gezinswoning?	€	500.000,00
Als u nog andere onroerende goederen bezit, wat is de waarde hiervan?	€	250.000,00
Wat is de waarde van het nieuwe onroerend goed dat u wil verwerven?	€	750.000,00
Wat is de waarde van de roerende goederen die u bezit?	€	100.000,00
Met hoeveel blote eigenaars wenst u het onroerend goed aan te kopen?		2
Wat is de leeftijd van de jongste vruchtgebruiker?		65
Welke relatie hebt u:	Ja	
	Ouders - kinderen	
	Oom en Tante - Neven en nichten	X

4.2 Resultaten die de kopers te zien krijgen

Als u het nieuwe onroerend goed niet gesplitst aankoopt betaalt u:	€	845.480,00
Als u het nieuwe onroerend goed gesplitst aankoopt betaalt u:	€	465.050,00
De erfbelasting die u kan besparen door het nieuwe onroerend goed gesplitst aan te kopen:	€	380.430,00
Als we uw besparing vergelijken met de situatie waarbij u niet gesplitst aankoopt kan het volgende percentage bekomen worden:		45%

4.3 Achterliggende berekeningen

A Gegevens

Gegevens	Waarde gezinswoning	€	500.000,00
	Waarde appartement	€	250.000,00
	Waarde nieuw appartement	€	750.000,00
	Totale waarde onroerende goederen	€	1.500.000,00
	Waarde gelden	€	100.000,00
	Totale vermogen	€	1.600.000,00
	Aantal kinderen		2
	Leeftijd ouders bij aankoop nieuw appartement		65
	Vermoedelijke levensduur		9,5
Leeftijd ouders bij overlijden eerste ouder		66	
Vermoedelijke levensduur		8	

Gegevens	Waarde vruchtgebruik en blote eigendom nieuw aan te kopen appartement		
	Vruchtgebruik ouders	€	285.000,00
	Blote eigendom per kind	€	232.500,00
	Schenkbelasting per kind	€	16.275,00

Erfbelating categorie rechte lijn			
Benedengrens	Bovengrens	Tarief	Vorige schijf
€ -	€ 50.000,00	3%	€ -
€ 50.000,00	€ 250.000,00	9%	€ 1.500,00
€ 250.000,00	€ -	27%	€ 19.500,00

Schenkbelasting RG categorie rechte lijn
3%

Erfbelasting categorie anderen			
Benedengrens	Bovengrens	Tarief	Vorige schijf
€ -	€ 75.000,00	45%	€ -
€ 75.000,00	€ 125.000,00	55%	€ 33.750,00
€ 125.000,00	€ -	65%	€ 61.250,00

Schenkbelasting RG categorie anderen
7%

Berekening vruchtgebruik		
Benedengrens	Bovengrens	Levensduur
-	20	18
21	30	17
31	40	16
41	50	14
51	55	13
56	60	11
61	65	9,5
66	70	8
71	75	6
76	80	4
81	-	2

B Hypothese niet gesplitste aankoop

		Overlijden eerste ouder	
		Onroerende goederen erfenis	€ 750.000,00
		Roerende goederen erfenis	€ 50.000,00
		totale erfenis	€ 800.000,00
		Efdeel	
		Efdeel onroerende goederen	€ 256.000,00
		Efdeel roerende goederen	€ 16.000,00
		Vrijstelling gezinswoning	€ 80.000,00
		Basis onroerende goederen	
		Schijf 1	€ 4.800,00
		Schijf 2	€ 11.400,00
		Schijf 3	€ -4.800,00
		Erfbelasting onroerende goederen	€ 11.400,00
		Basis roerende goederen	
		Schijf 1	€ 480,00
		Schijf 2	€ -1.560,00
		Schijf 3	€ -43.680,00
		Erfbelasting roerende goederen	€ 480,00
		Vermindering ja/nee	Neen
		Formule vermindering	€ -2.060,00
		Vermindering	€ -
		Totaal erfbelasting	€ 11.880,00
		Som erfdelen kinderen	
		Som erfdelen kinderen	€ 544.000,00
		Efdeel per kind	€ 272.000,00
		Efdeel onroerende goederen	€ 255.000,00
		Efdeel roerende goederen	€ 17.000,00
		Basis onroerende goederen	
		Schijf 1	€ 7.650,00
		Schijf 2	€ 19.950,00
		Schijf 3	€ 20.850,00
		Erfbelasting onroerende goederen	€ 20.850,00
		Basis roerende goederen	
		Schijf 1	€ 510,00
		Schijf 2	€ -1.470,00
		Schijf 3	€ -43.410,00
		Erfbelasting roerende goederen	€ 510,00
		Basis onroerende en roerende goederen	
		Schijf 1	€ 244.800,00
		Schijf 2	€ 291.700,00
		Schijf 3	€ 333.600,00
		Erfbelasting roerende goederen	€ 333.600,00
		Efdeel kleiner dan € 50.000,00	Neen
		Formule vermindering	€ -2.220,00
		Efdeel kleiner of gelijk € 12.500,00	Neen
		Formule vermindering	€ 87.040,00
		Efdeel tussen € 12.500,00 en € 75.000,00	Neen
		Formule vermindering	€ -15.008,00
		Vermindering	€ -
		Totaal erfbelasting per kind	€ 166.800,00
		Totaal bij eerste overlijden	€ 345.480,00

LLE

Elk kind

Niet gesplitste aankoop

Elk kind	Overlijden tweede ouder	
	Som erfdelen kinderen	€ 800.000,00
	Efdeel per kind	€ 400.000,00
	Erfdeel onroerende goederen	€ 375.000,00
	Erfdeel roerende goederen	€ 25.000,00
	Basis onroerende goederen	
	Schijf 1	€ 11.250,00
	Schijf 2	€ 30.750,00
	Schijf 3	€ 53.250,00
	Erfbelasting onroerende goederen	€ 53.250,00
	Basis roerende goederen	
	Schijf 1	€ 750,00
	Schijf 2	€ -750,00
	Schijf 3	€ -41.250,00
	Erfbelasting roerende goederen	€ 750,00
	Basis onroerende en roerende goederen	
	Schijf 1	€ 360.000,00
	Schijf 2	€ 432.500,00
	Schijf 3	€ 500.000,00
	Erfbelasting roerende goederen	€ 500.000,00
	Erfdeel kleiner dan € 50.000,00	Neen
	Formule vermindering	€ -3.500,00
	Erfdeel kleiner of gelijk € 12.500,00	Neen
	Formule vermindering	€ 128.000,00
	Erfdeel tussen € 12.500,00 en € 75.000,00	Neen
	Formule vermindering	€ -23.200,00
	Vermindering	€ -
Totaal erfbelasting per kind		
	€ 250.000,00	
Totaal bij tweede overlijden		
	€ 500.000,00	
Totaal niet gesplitste aankoop		
	€ 845.480,00	

C Hypothese gesplitste aankoop

Overlijden eerste ouder	
Onroerende goederen erfenis	€ 375.000,00
Roerende goederen erfenis	€ 50.000,00
totale erfenis	€ 425.000,00
Efdeel	€ 136.000,00
Erfdeel onroerende goederen	€ 120.000,00
Erfdeel roerende goederen	€ 16.000,00
Vrijstelling gezinswoning	€ 80.000,00
Basis onroerende goederen	€ 40.000,00
Schijf 1	€ 1.200,00
Schijf 2	€ 600,00
Schijf 3	€ -37.200,00
Erfbelasting onroerende goederen	€ 1.200,00
Basis roerende goederen	€ 16.000,00
Schijf 1	€ 7.200,00
Schijf 2	€ 1.300,00
Schijf 3	€ -9.600,00
Erfbelasting roerende goederen	€ 7.200,00
Vermindering ja/nee	Neen
Formule vermindering	€ -860,00
Vermindering	€ -
Totaal erfbelasting	€ 8.400,00
Som erfdeelen kinderen	€ 289.000,00
Efdeel per kind	€ 144.500,00
Erfdeel onroerende goederen	€ 127.500,00
Erfdeel roerende goederen	€ 17.000,00
Basis onroerende goederen	€ 127.500,00
Schijf 1	€ 57.375,00
Schijf 2	€ 62.625,00
Schijf 3	€ 62.875,00
Erfbelasting onroerende goederen	€ 62.875,00
Basis roerende goederen	€ 17.000,00
Schijf 1	€ 7.650,00
Schijf 2	€ 1.850,00
Schijf 3	€ -8.950,00
Erfbelasting roerende goederen	€ 7.650,00
Basis onroerende en roerende goederen	€ 289.000,00
Schijf 1	€ 130.050,00
Schijf 2	€ 151.450,00
Schijf 3	€ 167.850,00
Erfbelasting roerende goederen	€ 167.850,00
Efdeel kleiner dan € 50.000,00	Neen
Formule vermindering	€ -945,00
Efdeel kleiner of gelijk € 12.500,00	Neen
Formule vermindering	€ 46.240,00
Erfdeel tussen € 12.500,00 en € 75.000,00	Neen
Formule vermindering	€ -6.848,00
Vermindering	€ -
Totaal erfbelasting per kind	€ 83.925,00
Totaal bij eerste overlijden	€ 176.250,00

Gesplitste aankoop

Overlijden tweede ouder	
Som erfdelen kinderen	€ 425.000,00
Erfdeel per kind	€ 212.500,00
Erfdeel onroerende goederen	€ 187.500,00
Erfdeel roerende goederen	€ 25.000,00
Basis onroerende goederen	€ 187.500,00
Schijf 1	€ 5.625,00
Schijf 2	€ 13.875,00
Schijf 3	€ 2.625,00
Erfbelasting onroerende goederen	€ 13.875,00
Basis roerende goederen	€ 25.000,00
Schijf 1	€ 750,00
Schijf 2	€ -750,00
Schijf 3	€ -41.250,00
Erfbelasting roerende goederen	€ 750,00
Basis onroerende en roerende goederen	€ 425.000,00
Schijf 1	€ 191.250,00
Schijf 2	€ 226.250,00
Schijf 3	€ 256.250,00
Erfbelasting roerende goederen	€ 256.250,00
Erfdeel kleiner dan € 50.000,00	Neen
Formule vermindering	€ -1.625,00
Erfdeel kleiner of gelijk € 12.500,00	Neen
Formule vermindering	€ 68.000,00
Erfdeel tussen € 12.500,00 en € 75.000,00	Neen
Formule vermindering	€ -11.200,00
Vermindering	€ -
Totaal erfbelasting per kind	€ 128.125,00
Totaal bij tweede overlijden	€ 256.250,00
Totaal niet gesplitste aankoop (incl. schenkbelasting)	€ 465.050,00

D Resultaten

VGL	Te betalen niet gesplitste aankoop	€ 845.480,00
	Te betalen gesplitste aankoop	€ 465.050,00
	Absolute besparing	€ 380.430,00
	Relatieve besparing t.o.v. totaal vermogen	24%
Relatieve besparing t.o.v. niet gesplitste aankoop	45%	