



## De Langhe Advocaten

# Gunstregime voor schenking / vererving familiebedrijven: goed nieuws voor vastgoedparticipaties

**Familiale ondernemingen en aandelen van familiale vennootschappen kunnen tegen een voordelig tarief in de registratie- en erfbelasting geschonken c.q. vererfd worden. In het Vlaamse Gewest bedraagt dit tarief 0% voor schenkingen en 3% of 7% voor erfenissen. Eén van de voorwaarden die van toepassing zijn op vennootschappen, betreft de uitoefening van een 'reële economische activiteit'. Hoewel de Vlaamse Belastingdienst (VLA-BEL) deze streng interpreteert, zorgt een recent vonnis voor de nodige nuance in het belang van vennootschappen met belangrijke vastgoedparticipaties.**

### REËLE ECONOMISCHE ACTIVITEIT

Conform de Vlaamse Codex Fiscaliteit (hierna: VCF) moeten familiale vennootschappen een reële economische activiteit uitoefenen opdat het gunstregime van toepassing is. Om dit te bepalen, wordt rekening gehouden met 2 parameters in de jaarrekening:

- de post 'bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen' moet minstens 1,5% van het balanstotaal bedragen; en
- de post 'terreinen en gebouwen' mag niet meer dan 50% van het balanstotaal bedragen.

Indien de vennootschap op beide voorwaarden de mist ingaat, wordt vermoed dat zij geen reële economische activiteit uitoefent en kan zij niet genieten van het gunstregime. Dit vermoeden is echter weerlegbaar indien wordt bewezen dat er in werkelijkheid economische activiteiten plaatsvinden.

### INTERPRETATIE VAN VLABEL

In 2012 gaf VLABEL een eigen interpretatie aan de voormelde regel door middel van een omzendbrief. Volgens VLABEL is het vermoeden weerlegd indien men bewijst dat de volledige vastgoedportefeuille uitsluitend beroepsmatig gebruikt wordt. Van zodra vastgoed verhuurd wordt aan derden of ingeval er privaat

patrimonium (bv. woning van de zaakvoerder) op de balans staat, is volgens VLABEL het tegenbewijs niet geleverd.

### RECHTBANK VERDUIDELIJKT

In het geschil dat aanleiding gaf tot het vonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Gent weigerde VLABEL het gunstregime toe te passen op een vennootschap die een beenhouwerij uitbaat. Er werden amper bezoldigingen, sociale lasten of pensioenen betaald en de boekwaarde van het vastgoed bedroeg meer dan 90% van het balanstotaal. Het vastgoed werd bovendien verhuurd. Op grond van de interpretatie door VLABEL kon de vrijstelling van erfbelasting niet genoten worden omdat niet de volledige vastgoedportefeuille uitsluitend beroepsmatig gebruikt werd.

Ondanks de duiding van VLABEL, twijfelde de rechtbank er niet aan dat er sprake was van een werkelijke economische activiteit. Hiervoor steunde zij concreet op de omzet en de brutomarge zoals deze bleken uit de balans (post 70, resp. 99). Het betrof aldus een gemengde vennootschap die, eventueel naast een vastgoedactiviteit, ook een eigenlijke exploitatieactiviteit heeft, wat volgens de rechtbank voldoende is. De VCF vereist immers enkel het bestaan van een reële economische activiteit en bevat geen bepalingen omtrent het bestaan van andere (eerder passieve) activiteiten.

De rechtbank te Gent merkt op dat de interpretatie van VLABEL geen steun vindt in de VCF, noch in de voorbereidende werkzaamheden ervan. Het tegenbewijs mag niet beperkt blijven tot het aantonen dat het vastgoed op de balans enkel kadert in de economische activiteit.

### BELANG VAN DEZE UITSpraak

Niettegenstaande VLABEL hoger beroep heeft aangetekend tegen dit vonnis, is het belang ervan groot voor de praktijk. Tot voorheen leidde een te grote

aanwezigheid van privaat vastgoed in een vennootschap tot de onmogelijkheid om de aandelen ervan te schenken of te erven tegen het gunsttarief. Door dit vonnis wordt voor het eerst in de rechtspraak geoordeeld dat de interpretatie van VLABEL niet strookt met de VCF.

### BESLUIT



Indien aan de hand van de concrete omzetcijfers aangetoond wordt dat een vennootschap een reële economische activiteit uitoefent, zou een (aanzienlijke) vastgoedportefeuille in de vennootschap niet noodzakelijk belemmeren dat deze aandelen voordelig kunnen worden geschonken/vererfd. Echter, de vraag stelt zich of VLABEL haar standpunt zal wijzigen vooraleer er uitspraak ten gronde is door het Hof van Beroep. Wordt ongetwijfeld vervolgd..

*Robbe Dumont en Frank De Langhe,  
De Langhe Advocaten*

 **DeLanghe**  
advocaten - attorneys



tax - M&A - governance  
finance - commercial

 Henri Lebestraat 109  
B-8790 Waregem  
 +32 (0) 56 62 50 00

 3Square Village - Rijvisschestraat 124  
B-9052 Gent  
 +32 (0) 9 277 04 54

 Koningsstraat 71  
B-1000 Brussel  
 +32 (0) 2 880 35 35

 [contact@de-langhe.be](mailto:contact@de-langhe.be)  
 [www.de-langhe.be](http://www.de-langhe.be)