

## De Langhe Advocaten



# Uitbreng van onroerend goed zonder verkooprecht: rulingcommissie aanvaardt snelle omvorming naar personenvennootschap

De uitbreng van een onroerend goed uit een vennootschap gaat in de regel gepaard met een hoge fiscale last gelet op het verkooprecht van 12%. Personenvennootschappen beschikken echter over uitzonderingen. De rulingcommissie diende te oordelen over een casus waarin een kapitaalvennootschap zich wou omvormen tot een personenvennootschap om nadien een onroerend goed uit te brengen met toepassing van een voordeliger regime.

### Het verkooprecht bij uitbreng uit een vennootschap (en uitzonderingen)

Indien een vennootschap een onroerend goed aankoopt, is hierop het verkooprecht van 12% verschuldigd. Wanneer de vennootschap later beslist om tot de uitbreng van dit onroerend goed over te gaan, zal hierop in principe opnieuw het verkooprecht (1% / 3% / 12%) van toepassing zijn.

Hierop bestaan echter enkele uitzonderingen voor de *personenvennootschappen*, zoals de BV. Eén uitzondering is van toepassing op de "historische vennoten". De uitzondering heeft tot gevolg dat de heffing in dit geval gebeurt met inachtneming van het gemeenrechtelijk karakter van de verkrijging. Dit kan het verkooprecht (1% / 3% / 12%), het verdeelrecht (1% / 2,5%) of het algemeen vast recht (50 EUR) zijn. VLABEL aanvaardt bijvoorbeeld dat een kapitaalvermindering ten voordele van de historische vennoten aanleiding geeft tot het algemeen vast recht van 50 EUR.

Hiertoe dienen twee voorwaarden vervuld te zijn: (i) de vennootschap moet het onroerend goed verkregen hebben met betaling van het verkooprecht en (ii) de verkrijgende vennoot moet kunnen aantonen dat hij effectief vennoot was op het ogenblik dat de vennootschap het onroerend goed tegen betaling van het verkooprecht verkreeg.

### Omvorming naar personenvennootschap

In het verleden werd regelmatig de vraag opgeworpen of het mogelijk is om een NV (kapitaalvennootschap) om te vormen tot een

BV en vervolgens over te gaan tot de uitbreng van het onroerend goed, met toepassing van het uitzonderingsregime, ten aanzien van één van zijn historische vennoten. De fiscus kan dergelijke rechtshandelingen echter aanvallen op grond van twee figuren.

Vooreerst kan de fiscus simulatie inroepen. Er is immers sprake van simulatie wanneer de partijen niet alle gevolgen van hun rechtshandelingen aanvaarden en wanneer kan worden afgeleid dat deze niet aan de werkelijke wil van de partijen beantwoorden.

Daarnaast kan de fiscus zich ook op de antimisbruikbepaling steunen. Hierdoor zal het geheel aan rechtshandelingen, die samen één transactie uitmaken, niet tegenstelbaar zijn aan de fiscus wanneer aanspraak wordt gemaakt op een belastingvoordeel waar dit niet strookt met de fiscale doelstelling van de wet. De belastingplichtige zal bijgevolg moeten aantonen dat zijn keuze voor de omvorming ook op niet-fiscale motieven gesteund is om te ontsnappen aan de antimisbruikbepaling, zo niet zal het verkooprecht verschuldigd zijn.

### Ruling betreffende de Brusselse regeling

De rulingcommissie heeft deze problematiek, die evenwel betrekking had op wetgeving van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, recent besproken. Een echtpaar en een NV, waarvan zij de enige vennoten waren, gingen over tot de aankoop van verschillende onroerende goederen in onverdeeldheid. Ingevolge het nieuwe Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen heeft de NV haar statuten aangepast en zich omgevormd tot een BV.

Vervolgens besloten de vennoten om voor enkele van deze aangekochte onroerende goederen uit onverdeeldheid te treden. Zij wensten van de rulingcommissie te vernemen dat deze rechtshandelingen geen fiscaal misbruik inhielden aangezien de uitzondering van de "historische vennoten" volgens hen van toepassing was.

De rulingcommissie stelde dat er geen sprake was van fiscaal misbruik bij de omzetting van de NV naar een BV aangezien deze omzetting *hoofdzakelijk* om vennootschapsrechtelijke redenen geschiedde, eerder dan om fiscale redenen.

### Besluit

De relevantie van de ruling blijft niet beperkt tot dossiers aangaande de Brusselse regeling met betrekking tot uitonverdeeldheidstredingen. De redenering die erachter schuilt, kan eveneens van toepassing zijn in andere dossiers waarin een uitbreng op punt staat, bijvoorbeeld ook in het Vlaams Gewest, waardoor bijvoorbeeld het algemeen vast recht toepassing kan vinden. Het is daartoe wel telkens vereist dat de omvorming hoofdzakelijk steunt op vennootschapsrechtelijke redenen en niet op fiscale.

*Eline Depaepe en Evert Moonen  
De Langhe Advocaten*

 DeLanghe  
advocaten - attorneys



tax - M&A - governance  
finance - commercial

 Henri Lebbeestraat 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)