

## De Langhe Advocaten



# Uitbreng van onroerend goed bij vereffeningen: verruimde toepassing van het algemeen vast recht mogelijk?

De uitbreng van onroerend goed uit een vennootschap is in principe onderworpen aan het verkooprecht (12%). Een gekende uitzondering is de ‘wachtregeling’, waarbij enkel het algemeen vast recht (50 EUR) wordt geheven. De laatste jaren heeft VLABEL echter niet nage laten om mist te spuien rond de interpretatie van deze uitzondering. Te pas en te onpas verhoogde zij de fiscale rechtsonzekerheid aan de hand van beslissingen met een weinig solide juridische onderbouw. Recent bood VLABEL toch weer wat meer perspectief aan de belastingplichtige.

### Principe

De uitbreng van een onroerend goed is in principe onderworpen aan het verkooprecht van 12%. Op de principiële heffing van het verkooprecht bestaan echter enkele uitzonderingen voor de personenvennootschappen (BV, CV, VOF, CommV) zoals de ‘wachtregeling’. Deze regeling houdt in dat indien een onroerend goed dat wordt aangehouden door een personenvennootschap aan de vennoten wordt uitgekeerd in verhouding tot hun aandelenbezit, slechts het algemeen vast recht van 50 EUR verschuldigd is. Pas wanneer de onverdeeldheid wordt beëindigd of wanneer een deelgenoot zijn aandeel in het onroerend goed overdraagt aan één of meerdere deelgenoten is alsnog het verkooprecht verschuldigd. Indien men in onverdeeldheid kan blijven, is de wachtregeling aldus een fiscaal voordelige piste.

### Het VLABEL-standpunt

Ingevolge het (nieuwe) Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (hierna: WV) werd het kapitaalbegrip afgeschaft voor personenvennootschappen. Daaropvolgend werd ook de notie “kapitaal” geschrapt in de wetbepaling uit de Vlaamse Codex Fiscaliteit (hierna: VCF) omtrent de wachtregeling. Het begrip ‘kapitaalvermindering’ werd in de wetbepaling gewijzigd naar ‘gedeeltelijke vereffeningen’, waardoor de wachtregeling nu van toepassing is op zowel een gehele vereffening (de vereffening van de vennootschap) als een

gedeeltelijke vereffening (vb. de uitkering van een onroerend goed). Vervolgens stelde ook VLABEL hieromtrent een standpunt op:

- indien de wachtregeling toepassing vindt en de uitkering van een onroerend goed wordt aangerekend op de inbreng, zal het algemeen vast recht toepassing vinden. Dit wordt immers gelijkgesteld met de vroegere kapitaalvermindering in natura, waarbij slechts het algemeen vast recht werd geheven; en
- is de wachtregeling niet van toepassing en wordt de uitkering tevens aangerekend op de beschikbare reserves, is er voor wat betreft de aanrekening op de beschikbare reserves, sprake van een dividenduitkering in natura. Hierop is het verkooprecht van toepassing (of ingeval van een onverdeeldheid het verdeelrecht).

Bij het voorgaande standpunt kan de vraag worden gesteld of een uitbreng van een onroerend goed als gevolg van een gehele of een gedeeltelijke vereffening, die werd aangerekend op zowel de inbreng als op de beschikbare reserves en waarbij de overige toepassingsvoorwaarden van de wachtregeling vervuld waren, uitsluitend aan het algemeen vast recht zou worden getaxeerd.

### VLABEL brengt duidelijkheid in een voorafgaande beslissing

Nadien werd aan VLABEL de vraag gesteld naar de toepassing van deze ‘ruimere’ interpretatie. Een BV met twee aandeelhouders wenste ofwel enkel over te gaan tot een uitkering van de opstallen, die zou worden aangerekend op zowel de inbreng als op de beschikbare reserves. Ofwel zou de BV volledig vereffend worden.

VLABEL stelt dat bij een gehele vereffening (lees: liquidatie) van de BV het algemeen vast recht van toepassing is. Het feit dat er ook reserves worden uitgekeerd, verhindert niet om onder de wachtregeling te vallen. Wat betreft de

gedeeltelijke vereffening (lees: kapitaalvermindering) stelt VLABEL dat een onderscheid moet worden gemaakt: i) naargelang de uitkering wordt aangerekend op de inbreng, dan zal het algemeen vast recht van toepassing zijn en ii) naarmate de uitkering wordt aangerekend op de beschikbare reserves, is hierop het verkooprecht verschuldigd.

### Analyse/conclusie



Het relevante artikel in de VCF stelt dat zowel de gehele als de gedeeltelijke vereffening onder de toepassing van de wachtregeling kunnen vallen. Bijgevolg zou op beide vereffeningen enkel het algemeen vast recht verschuldigd moeten zijn. VLABEL besluit echter wel tot een verschillende behandeling. Bij de gehele vereffening zal immers enkel het algemeen vast recht worden geheven, in tegenstelling tot hetgeen het geval is bij gedeeltelijke vereffeningen. Het laatste woord hierover is nog niet gezegd.

*Eline Depaep en Evert Moonen  
De Langhe Advocaten*

 **DeLanghe**  
advocaten - attorneys



tax - M&A - governance  
finance - commercial

 Henri Lebbestraat 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)