

A. WEDERZIJDIGS ONAFHANKELIJKE BEPALINGEN (WOB)

- 1) X en Y zijn ingevolge erfenis onverdeelde eigenaars van een onroerend goed A, elk voor de helft
 - X staat zijn onverdeelde helft af aan Y, die 1/1 VE van goed A verwerft (einde onverdeeldheid – **burgerrechtelijk aanwijzend**)
 - Y staat in dezelfde akte een **eigen** onroerend goed B af aan X. (**burgerrechtelijk overdragend**)

→WOB – gaat om twee onafhankelijke bepalingen – de verdeling is burgerrechtelijk aanwijzend, (met terugwerkende kracht, kan niet beschouwd worden als element van dubbele eigendomsoverdracht dus geen ruil); de verkoop is burgerrechtelijk overdragend. De twee overdrachten liggen op een verschillend juridisch vlak en zijn meteen wederzijds onafhankelijke bepalingen.

Verschuldigd:

 - 1) verdeelrecht op de geheelheid volle eigendom van goed A (onverdeeldheid houdt op)
 - 2) Verkooprecht op de waarde van goed B

- 2) X en Y zijn ingevolge erfenis onverdeelde eigenaars van 2 onroerende goederen, goed A en goed B, elk voor de onverdeelde helft.

X heeft inmiddels zijn onverdeelde helft zowel in goed A als goed B verkocht aan partij Z, die tot de onverdeeldheid is toegetreden bij overeenkomst.

 - Z staat zijn onverdeelde helft in goed A af aan partij Y, die hierdoor de geheelheid verwerft in goed A (onverdeeldheid houdt op m.b.t. goed A) – Y verkrijgt de geheelheid onderworpen aan het verdeelrecht – **burgerrechtelijk aanwijzend** onderworpen aan verdeelrecht
 - Y staat zijn onverdeelde helft in goed B af aan partij Z, die hierdoor de geheelheid verwerft, maar als **derde-verkrijger- fiscaal overdragend** (onderworpen aan verkooprecht op de helft) – beide overdrachten liggen op een verschillend juridisch vlak en zijn meteen wederzijds onafhankelijke bepalingen

Verschuldigd:

 - Door Y: verdeelrecht op de geheelheid volle eigendom van goed A (onverdeeldheid houdt op)
 - Door Z: verkooprecht (derde verkrijger) op de helft volle eigendom

- 3) X verkoopt zijn huis aan Y met voorbehoud van vruchtgebruik en met beding van terugval van dit vruchtgebruik aan een derde: de verkoop en het beding van terugval zijn onafhankelijke bepalingen (**niet tussen dezelfde partijen**)

Verschuldigd: verkooprecht op 1/1 VE van het onroerend goed bij de registratie van de akte verkoop, nadien bij het overlijden van X heffing schenkbelasting op de terugval van VRG aan derde tenzij zou blijken dat de terugval onder bezwarende titel werd gecontracteerd (hiervoor dient een verklaring ingediend te worden in toepassing van art. 2. 9.1.0.1 VCF, bij de vervulling van de opschortende voorwaarde, nl. overlijden X)

- 4) A doet in eenzelfde akte een onroerende schenking aan B en een tweede roerende schenking aan b: iedere schenking wordt afzonderlijk belast (**zijn niet juridisch elkaars oorzaak**)

B. WEDERZIJDIG AFHANKELIJKE BEPALINGEN (WAB)

I. VOORBEELD ART. 2.8.4.1.2 VCF (SCHENKING - WEDERZIJDIG AFHANKELIJKE BEPALINGEN)

1) Wederkerige schenkingen:

X schenkt een bouwgrond ter waarde van 100.000 euro aan Y; Y schenkt op zijn beurt aan X roerende goederen ter waarde van 50.000 euro in hetzelfde scriptum

Verschuldigd:

Schenkbelasting op 100.000 euro (hoogste heffing)

2) Schenking door vader X van een geldsom van 1.000.000 euro aan zijn zoon Y, onder last voor Y om een maandelijkse rente uit te keren aan X

Tot zekerheid van de uitkering van de rente wordt in dezelfde akte een hypotheek gevestigd op een onroerend goed van de zoon

Verschuldigd: schenkbelasting op 1.000.000, geen hypotheekrecht (geen recht op hypotheekvestiging geheven omwille van art. 2.11.6.0.2 VCF)

II. VOORBEELD ART. 2.9.4.1.2 VCF (VERKOOP - WEDERZIJDIG AFHANKELIJKE BEPALINGEN)

- 1) X en Y bezitten ingevolge een erfenis elk $\frac{1}{2}$ VE in twee onroerende goederen a en b. X verkoopt zijn helft in beide goederen a en b aan Z; op het ogenblik van deze verkrijging is Z nog geen deelgenoot, dus evenmin een derde-verkrijger. Hij betaalt het verkooprecht. Door de aankoop wordt **Z een derde-verkrijger t.o.v. Y** voor de volgende verrichting (uitzondering op de regel dat naar burgerrechtelijke aard van de verrichting moet gekeken worden – fiscale kwalificatie – verkooprecht dus overdragend- primeert)

In een volgende akte

- staat Y af aan Z :zijn onverdeeld $\frac{1}{4}$ VE in goed a (verkooprecht op $\frac{1}{4}$ -) - **fiscaal overdragend want derde verkrijger**
- staat Z op zijn beurt af aan Y: $\frac{1}{4}$ in goed b (verdeelrecht – onverdeeldheid houdt niet op m.b.t. een van de deelgenoten dus **burgerrechtelijk overdragend**)

Er is verschuldigd: 1 x hoogste recht (beide verrichtingen zijn overdragend; de ene fiscaal overdragend – fiscale aard primeert bij de uitzondering van de derde verkrijger, de andere burgerrechtelijk overdragend (dus wederzijds afhankelijk – dezelfde rechtsaard))

III. VOORBEELD ART. 2.10.4.0.2 VCF (VERDEELRECHT EN WEDERZIJDIG AFHANKELIJKE BEPALINGEN)

- 1) X en Y zijn ingevolge erfenis onverdeelde eigenaars van een onroerend goed A, elk voor de helft
- X staat slechts $\frac{1}{4}$ in goed A af aan Y (**burgerrechtelijk overdragend** want geen ophouding onverdeeldheid t.o.v. een van de deelgenoten) - verdeelrecht
 - Y staat in dezelfde akte een **eigen** onroerend goed B af aan X. (**burgerrechtelijk overdragend**)- verkooprecht

→WAB – zowel de afstand door X als de overdracht door Y zijn beide burgerrechtelijk overdragend. Hoewel wegens de afstand door X het verdeelrecht van toepassing is op de afgestane delen, en het verkooprecht op de overdracht door Y, moet slechts een van de afstanden belast worden, d.w.z. deze welke aanleiding geeft tot het hoogste recht.

Dit voorbeeld is eveneens van toepassing onder II : verkoop met WAB

IV. **VOORBEELD ART. 2.11.4.0.4 VCF (HYPOTHEEKRECHT EN WEDERZIJDIG AFHANKELIJKE BEPALINGEN):**

In de meeste gevallen primeert art. 2.11.6.0.2 VCF (VRIJSTELLING van hypotheekrecht (1%), pandrecht op handelszaak of landbouwvoorrecht (0,5%)), en vindt art. 2.11.4.0.4 VCF geen toepassing : het hypotheekrecht is immers niet verschuldigd indien de gewaarborgde verbintenis voortspuit uit een contract waarop een evenredig recht van minstens 1% is geheven. Aangezien er geen andere Vlaamse registratiebelasting (verkooprecht, schenkbelasting, verdeelrecht) lager is dan 1%, vindt dit artikel geen toepassing.

Voorbeelden waarbij art. 2.11.6.0.2 VCF primeert en er vrijstelling van hypotheekrecht is:

- 1) Verdeling van een onroerend goed door X aan Y
In dezelfde akte wordt een hypotheek gevestigd door Y t.v.v. X tot waarborg van de verschuldigd gebleven prijs/opleg :
verschuldigd:
Verkooprecht - geen hypotheekrecht in toepassing van art. 2.11.6.0.2 VCF
- 2) Verkoop van een onroerend goed door X aan Y
er wordt een hypotheek gevestigd door Y t.v.v. X tot waarborg van de verschuldigd gebleven prijs/opleg
Verschuldigd:
Verkooprecht (geen hypotheekrecht in toepassing van art. 2.11.6.0.2 VCF)

C. BIJZONDERE HEFFINGSTECHNIEK RUIL ART. 2.9.7.0.2 VCF (ONDER HOOFDSTUK VERKOOPRECHT)

I. Heffing verkooprecht in het kader van een verkoop, niet verdeling :

De ruilvereenkomst heeft een dubbele overdracht tot voorwerp: een onroerend goed wordt overgedragen tegen een ander onroerend goed (in tegenstelling tot verkoop waar een onroerend goed wordt overgedragen tegen een prijs). De 2 overdrachten zijn per definitie van elkaar afhankelijk omdat ze samen één overeenkomst vormen, bijgevolg wordt het verkooprecht geheven op de overdracht die tot de hoogste heffing aanleiding geeft, niet zozeer omwille van artikel 2.9.4.1.2. VCF, maar op grond van de bijzondere bepaling van artikel 2.9.7.0.2 VCF.

VB: Ruil van een onroerend goed A tegen een onroerend goed B en een opleg van 50.000 euro. Goed A heeft dus de hoogste overeengekomen waarde, zijnde de verkoopwaarde van B verhoogd met 50.000 euro.

De waardering van de beide verkoopwaardes dient pro fisco te gebeuren. Goed A wordt op 300.000 euro geraamd, goed B op 250.000 euro

Er is verschuldigd: 1 x verkooprecht op 300.000 euro

II. heffing verkooprecht in het kader van een verdelingsverrichting (een van de deelgenoten is een derde-verkrijger bij overeenkomst 2.9.1.0.7 VCF) :

1. X en Y bezitten elk de helft van twee onroerende goederen A (waarde 400.000) en B (waarde 200.000). Ze hebben deze aangekocht via een verschillende titel ; ze verhouden zich t.o.v. elkaar als derde-verkrijgers
Ze treden uit onverdeeldheid:
 - X (derde verkrijger) bekommt OG B ter waarde van 200.000 euro en een opleg van 100.000 (verkooprecht)- fiscaal overdragend
 - Y (ook derde-verkrijger) bekommt OG A ter waarde van 400.000 en betaalt de opleg van 100.000 (verkooprecht)- fiscaal overdragend

Er is verschuldigd: $200.000 \times 10\%$ (=heffingstechniek ruil)

2. X en Y hebben de hebben elk de helft in een onroerend goed A (waarde 300.000) geërfd.

X heeft intussen zijn helft verkocht aan Z (derde verkrijger)

Z en Y treden uit onverdeeldheid:

- Z bekommt 1/1 VE van het onroerend goed A (verkooprecht) – **derde-verkrijger dus fiscaal overdragend**
- Z staat in ruil een eigen onroerend goed B af aan Y (waarde 150.000 euro).- verkooprecht- **burgerrechtelijk overdragend**

Er is verschuldigd: $150.000 \times 10\%$ (heffingstechniek ruil)

D. BIJZONDERE HEFFINGSTECHNIEK ART. 2.10.3.0.1, §2 VCF: (HOOFDSTUK VERDEELRECHT)- VERDELINGSVERRICHTING MET MEERDERE AFSTANDEN ONDERWORPEN AAN VERDEELRECHT (binnen verdeelrecht speelt VRAAG WAB/WOB NIET)

De verdeelovereenkomst kan betrekking hebben op meerdere overdrachten (van onverdeelde delen in meerdere onroerende goederen).De heffingstechniek bij het verdeelrecht, voorzien in art. 2.10.3.0.1, §2 VCF houdt echter in dat het **verdeelrecht** geheven wordt op **elk** van de goederen die bij een verdeling betrokken zijn (waarbij de uitgebreidheid van de heffingsgrondslag verschilt naargelang er ophouding van onverdeeldheid is of overdracht van onverdeelde delen).

Voorbeeld heffing verdeelrecht:

1. X, Y en Z hebben twee onroerende goederen a en b geërfd van hun vader, elk 1/3.

Ze gaan over tot verdeling:

- Goed a, waarde 300.000 euro, wordt toebedeeld aan X voor de geheelheid
- X staat zijn 1/3 in goed b (waarde 1/1 VE: 600.000 euro) af aan Y en Z gezamenlijk (elk de helft)

Er is verschuldigd:

$300.000 \times 2,5\%$ (onverdeeldheid goed a houdt op – heffen op 1/1 waarde onroerend goed)

$200.000 \times 2,5\%$ (onverdeeldheid goed b blijft bestaan tussen Y en Z- heffing op waarde afgestane delen)

Zie ook gelijkaardig voorbeeld in aanschrijving 36/1958:

A, B, C en D hebben elk $\frac{1}{4}$ in goed X, Y en Z uit erfenis

Goed X : 100.000 euro

Goed Y: 50.000 euro

Goed Z: 250.000 euro

Ze gaan over tot verdeling:

- B, C en D staan af aan A: goed X van 100.000 euro
- A, C en D staan af aan B : goed Y van 50.000 euro
- A en B staan elk hun $\frac{1}{4}$ in goed Z af aan C en D gezamenlijk: 250.000 euro

Verschuldigd:

- Toebedeling aan A: $100.000 \times 2,5\%$ (ophouding onverdeeldheid)
- Toebedeling aan B: $50.000 \times 2,5\%$ (ophouding onverdeeldheid)
- Toebedeling aan C en D samen: $125.000 \times 2,5\%$ (waarde afgestane delen)

Indien in een latere akte C zijn onverdeelde helft in goed Z zou toebedelen aan D: heffing
verdeelrecht op 1/1 VE van goed Z (ophouding onverdeeldheid)

2. X, Y en Z zijn onverdeeld eigenaars van goed A en B, elk voor 1/3, uit nalatenschap
- X staat 1/6 af in goed A aan Y en Z: burgerrechtelijk overdragend (verdeelrecht)
 - Y staat 1/6 af in goed B aan X en Z: burgerrechtelijk overdragend (verdeelrecht)

Heffing: 2 x verdeelrecht op elk van de afgestane delen

3. X en Y zijn onverdeelde eigenaars van goed A en B, elk voor ½, uit nalatenschap
- X staat zijn ½ in goed A af aan Y: ophouding onverdeeldheid (aanwijzend)
 - Y staat zijn ½ in goed B af aan X: ophouding onverdeeldheid (aanwijzend)

Heffing: 2 x verdeelrecht op de geheelheid volle eigendom (van zowel goed A als goed B)

- *publicatie op 28.04.2020*