

# GESPLITSTE AANKOOP BLOTE EIGENDOM - VRUCHTGEBRUIK



Ludo Lievens, Lievens & Co Consulting

## Aankoop appartement

Robert Bavo en Anne, gehuwd en beiden 60 jaar, hebben interesse om een appartement te kopen in een nabijgelegen stad. Deze aankoop trekt hen enorm aan omdat zij ervan overtuigd zijn dat het een interessante belegging is en een toekomstig verblijf voor hun "oude" dag. Zij bezitten al onroerende goederen, nl. een mooie villa als gezinswoning en een appartement aan zee. Bijgevolg zitten de ouders met de vraag hoe de aankoop te realiseren waarbij zij enerzijds het volledig genot van het appartement hebben en anderzijds hun kinderen Steven (30) en Sofie (28) niet opzadelen met hoge successierechten (tarieven tot 27%) bij hun overlijden.

Kan de truc van de gesplitste aankoop nl. opsplitsing blote eigendom en vruchtgebruik een oplossing bieden? In deze hypothese kopen de ouders het vruchtgebruik en de kinderen de blote eigendom van het appartement.

## Principe vruchtgebruik

Vruchtgebruik is:

het recht om van een zaak waarvan een ander de eigendom heeft, het genot te hebben, zoals de eigenaar zelf, maar onder verplichting om de zaak zelf in stand te houden (artikel 578 B.W.).

Het vruchtgebruik vormt een deelfacet van het eigendomsrecht met navolgende kenmerken:

- Zakelijk recht met de verplichting om het goed zelf in stand te houden en de bestemming ervan te eerbiedigen.
- De vruchtgebruiker is gehouden tot de gewone herstellingen en onderhoud van de zaak. De grove herstellingen zijn ten laste van de blote eigenaar.
- Voor een bepaalde duur (kan bijv. levenslang).
- Er is principieel geen vergoeding verschuldigd tijdens de duurtijd van het vruchtgebruik, tenzij anders bedongen (wel bij de vestiging).

Na het verstrijken van de termijn dooft het vruchtgebruik uit en wordt de blote eigenaar volle eigenaar van het onroerend goed.

In onze hypothese hebben de ouders vruchtgebruikers dus het genot van het appartement (hetzij om er zelf in te wonen, hetzij om het te verhuren) zolang ze leven. Na overlijden van de langstlevende ouder worden de blote eigenaars (de kinderen) automatisch volle eigenaar zonder successierechten.

De fiscus staat evenwel argwanend tegenover de constructie van gesplitste aankoop waarbij de erfgenaam de blote eigendom aankoopt. Er werd in het Wetboek van Successierechten een "fictiebepaling" ingevoegd om dergelijke plannings tegen te gaan. Daarom moet het bewijs geleverd worden dat de gesplitste aankoop vruchtgebruik - blote eigendom "geen bedekte bevoordeling" inhoudt voor de kinderen-erfgenamen.

De bewijslast ligt bij de kinderen-erfgenamen en zal moeten worden geleverd op het ogenblik van het overlijden van de ouders, meestal jaren na de aankoop. Bijgevolg is het belangrijk de bewijsstukken goed bij te houden.

## Schenking

Om het fictieartikel te ontcrachten is het noodzakelijk dat Robert en Anne voorafgaandelijk aan de aankoop een schenking in geld doen aan de kinderen, zodat de kinderen effectief in staat zijn om met eigen middelen te betalen voor de blote eigendom.

De schenking gebeurt ofwel bij notariële akte (mits betaling van 3% schenkingsrechten) ofwel zonder registratierecht door middel van een bankgift.

De bankgift is een overschrijving van de rekening van de ouders naar de rekening van de kinderen (zonder vermelding in de mededeling). Om een bewijs te creëren van de bankgift worden achteraf documenten opgemaakt waarbij o.a. de schenkers hun intentie bevestigen en de begunstigde de schenking aanvaardt.

Tot voor enkele jaren eiste de fiscus bovendien dat de schenking voorafgaand aan de ondertekening van de compromis moest gebeuren. Na hevige kritiek in de rechtsleer is de fiscus van dit strenge standpunt afgestapt. In haar administratieve beslissing van 13 december 2007 aanvaardt de fiscus dat het volstaat dat de schenking gebeurt vóór de datum van de notariële akte (nl. de datum van de betaling door de blote eigenaar).

Deze planningstechniek wordt door de fiscus aanvaard op voorwaarde dat het volgens de regels van de kunst gebeurt.

Concreet eist de fiscus drie bewijzen:

- de kinderen beschikken over eigen middelen op de datum van de aankoop van de blote eigendom;
- de kinderen hebben dit geld effectief gebruikt voor de betaling van hun deel in de prijs;
- de prijs voor de blote eigendom werd op een correcte manier bepaald.

## Berekening waarde vruchtgebruik / blote eigendom

Vruchtgebruik wordt in principe gewaardeerd op basis van de netto-huurinkomsten die het onroerend goed in normale omstandigheden kan genereren over de looptijd van het vruchtgebruik.

De duur van het vruchtgebruik hangt samen met de levensverwachting van de vruchtgebruiker (te ramen op basis van de sterftetabellen).

Gezien het om toekomstige huurinkomsten gaat, moeten deze inkomsten "verdisconteerd" worden naar hun actuele waarde. Het is gebruikelijk om te verdisconteren aan circa 4% en rekening te houden met een jaarlijkse last van circa 10%.

Voorbeeld

- Aankoopprijs: 450.000 EUR
- Netto-huurwaarde: 15.000 EUR per jaar (circa 3%)
- Anne 60 jaar: levensverwachting 25 jaar (op basis van de sterftetabellen van het Nationaal Instituut voor de Statistiek)
- Verdisconteringsvoet: 4%

Jaar	huuropbrengst	actuele waarde
1	15.000	14.423,08
2	15.000	13.868,34
3	15.000	13.334,95
4	15.000	12.822,06
5	15.000	12.328,91
6	15.000	11.854,72
7	15.000	11.398,77
8	15.000	10.960,35
9	15.000	10.538,80
10	15.000	10.133,46
11	15.000	9.743,71
12	15.000	9.368,96
13	15.000	9.008,61
14	15.000	8.662,13
15	15.000	8.328,97
16	15.000	8.008,62

17	15.000	7.700,60
18	15.000	7.404,42
19	15.000	7.119,64
20	15.000	6.845,80
21	15.000	6.582,50
22	15.000	6.329,33
23	15.000	6.085,89
24	15.000	5.851,82
25	15.000	5.626,75
<b>SOM</b>		<b>234.331,20</b>

Op basis van voormelde hypothesen bedraagt:

- waarde vruchtgebruik: 234.331,20 EUR (52,07%)
- waarde blote eigendom: 215.668,80 EUR (47,93%).

De aktekosten van 49.500 EUR (10% registratie + 1% diverse kosten, o.a. erelonen) moeten in dezelfde verhouding versleuteld worden, nl. 25.775 EUR ten laste van de vruchtgebruiker en 23.725 EUR ten laste van de blote eigenaar.

Robert en Anne schenken het geld door middel van een bankgift voorafgaandelijk aan de aankoop van de blote eigendom aan Steven en Sofie: 239.393,80 EUR (nl. 215.668,80 + 23.725 EUR).

## Aandachtspunten

De vruchtgebruiker heeft het vrij en ongestoord genot van het goed zolang hij leeft. Dit principe belet niet dat de blote eigenaars (kinderen) reële rechten hebben op het onroerend goed.

- De ouders kunnen het onroerend goed niet verkopen zonder de medewerking van de kinderen.
- Indien de kinderen vóór overlijden valt de waarde van hun deel in de blote eigendom in hun nalatenschap.
- De blote eigenaars kunnen hun ouders niet dwingen om hun vruchtgebruik te verkopen. In theorie kunnen ze wel zelf zonder instemming van de ouders hun blote eigendom (openbaar) verkopen.

De schenking is hoe dan ook onherroepelijk en bovendien hebben de kinderen de ontvangen gelden geïnvesteerd in de aankoop (blote eigendom) van het appartement.

## Besluit

Door de combinatie van een voorafgaandelijke schenking en een gesplitste aankoop kan het onroerend goed vrij van successierechten bij het overlijden van de langstlevende ouder overgaan naar de kinderen. Met deze planningstechniek kunnen op een relatief eenvoudige manier successierechten vermeden worden op voorwaarde dat alles volgens de regels van de kunst verloopt. Vergeet vooral niet dat het bewijs zal moeten geleverd worden door de kinderen bij het overlijden van de ouders.

Anderzijds is dergelijke planning niet helemaal zonder risico indien de verstandhouding met de kinderen niet optimaal is.



Ludo Lievens  
Venmoot - Belastingconsulent  
Lievens & Co Consulting  
Corporate Finance  
www.lievens.be  
Wittemolenstraat 47, 8200 BRUGGE  
Bischoffsheimlaan 36, 1000 BRUSSEL