

Vlabel onterecht te streng voor vastgoedvennootschappen

dinsdag 30/08/2022

Vastgoedvennootschappen die vastgoed als economische activiteit beoefenen, kunnen volgens Vlabel niet genieten van het gunstregime voor familiale vennootschappen in de schenk- en erfbelasting. Dat staat echter niet in het decreet. Het Gentse Hof van Beroep wijst de belastingdienst opnieuw terecht.

Wat waren de feiten in deze zaak?

Twee kinderen erven van hun moeder de aandelen van een holdingvennootschap. Die holding bezit 99,98% van de aandelen van een dochtervennootschap die als hoofdactiviteit de **exploitatie van residentieel en professioneel vastgoed heeft**.

De kinderen verzoeken in de aangifte van nalatenschap om het verlaagde tarief van 3% erfbelasting toe te passen op de aandelen van de holdingvennootschap, omdat die aandelen aanhoudt van een **actieve dochtervennootschap**. Vlabel weigert omdat er volgens de belastingdienst net niet voldaan is aan de voorwaarde van een handelsactiviteit bij de dochtervennootschap. Volgens Vlabel gaat het om een **vastgoedvennootschap**, en die is uitgesloten van het gunstregime.

De wetgeving over familiale vennootschappen

In de erf- en schenkbelasting geldt een gunstregime voor familiale vennootschappen. Dat zijn vennootschappen die de uitoefening van een nijverheids-, handels-, ambachts- of landbouwactiviteit of van een vrij beroep tot doel hebben of uitoefenen. Eenvoudig gesteld geldt het gunstregime alleen voor vennootschappen die een **reële economische activiteit** hebben. Maar de decreetgever heeft dat begrip van reële economische activiteit niet gedefinieerd.

Het **decreet** bevat wel een **vermoeden** dat er **geen reële economische activiteit** bestaat als cumulatief aan twee parameters in de jaarrekening is voldaan:

1. De terreinen en gebouwen opgenomen in balanspost 22 bedragen meer dan 50% van het totale actief.
2. De bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen in balanspost 62 bedragen niet meer dan 1,5% van het totale actief.

Dat **vermoeden is weerlegbaar**. Het is dus mogelijk om het tegenbewijs te leveren dat de vennootschap wel een reële economische activiteit heeft, zelfs als aan de twee parameters is voldaan.

Strengere interpretatie van Vlabel

Vlabel ving op **1 juni 2021** al bot voor het **Hof van Beroep in Gent** met dit strenge **standpunt**. Lees meer in ons artikel [Privaat vastgoed staat gunstregime familiale vennootschap niet in de weg](#). Toen ging het over een vennootschap, waar naast een actieve slagerij ook privéwoningen op de balans stonden. Het Hof oordeelde toen dat deze privéwoningen niet uitsluiten dat de vennootschap een economische activiteit uitoefent.

Een jaar later boog het Hof zich opnieuw over de interpretatie van Vlabel. Dit keer betrof het een vennootschap die uitsluitend vastgoedactiviteiten uitoefende. Volgens Vlabel waren de vastgoedactiviteiten van de vennootschap geen reële economische activiteit. Het Hof gaf Vlabel ongelijk.

Het begrip reële economische activiteit

Het begrip **reële economische activiteit** moet volgens het Hof in zijn **gewone betekenis** begrepen te worden. Er is dus geen reden om de betrokken vennootschap uit te sluiten van het gunstregime. Als projectontwikkelaar en professioneel beheerder van een vastgoedportfolio oefende de vennootschap namelijk activiteiten uit die het **louter passief beheer van onroerende goederen overstijgen**. Het feit dat er veel vastgoed en geen personeel aanwezig was binnen de vennootschap, is volgens het Hof geen reden om de vennootschap van het gunstregime uit te sluiten.

Belang van het arrest

Het is al de tweede keer op een jaar tijd dat het Hof van Beroep in Gent Vlabel op de vingers tikt over zijn te strenge toepassing van het gunstregime voor familiale vennootschappen.

Het arrest is een welgekomen terechtwijzing van de belastingdienst en ligt volledig in lijn met het decreet. Het geeft vennootschappen die vastgoed op hun balans hebben staan bovendien planningsmogelijkheden. Toch blijft de vraag wat dan precies het onderscheid is tussen louter passief en niet louter passief beheer van vastgoed? Het eerste moet volgens het Hof namelijk uitgesloten worden van het gunstregime, het tweede niet.