



Grondwettelijk Hof

**PERSBERICHT
ARREST 9/2022**

De heffing van een registratierecht van 10% op de waarde van de gehele of gedeeltelijke overdracht van een onroerend goed van een naamloze vennootschap aan een van haar vennoten is grondwettig

Het Hof van Cassatie ondervraagt het Grondwettelijk Hof over de registratierechten die worden geheven wanneer een naamloze vennootschap en een van haar vennoten samen een onroerend goed aankopen, waarna de vennoot de onverdeelde rechten van de naamloze vennootschap in dat goed koopt. Volgens de Vlaamse Belastingdienst wordt in dat geval een onroerend goed uit de vennootschap gebracht, zodat daarop het evenredig kooprecht van 10% van toepassing is.

Volgens het Hof strookt die interpretatie met de doelstellingen die de wetgever nastreefde. Allereerst beoogde de wetgever te vermijden dat de koper van een onroerend goed registratierechten zou kunnen ontlopen door de koop te regelen via een vennootschap. Bovendien vond de wetgever dat elke transactie waarbij een naamloze vennootschap een onroerend goed overdraagt aan een van haar vennoten, een economisch voldoende betekenisvolle transactie vormt om de toepassing van het evenredig kooprecht te rechtvaardigen. Het Hof oordeelt dat de voorgelegde interpretatie van artikel 130 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten niet kennelijk onredelijk is en geen schending inhoudt van het eigendomsrecht van de belastingplichtige.

1. Context van de zaak

Een naamloze vennootschap en een van haar vennoten kochten in 2003 samen een woning aan in onverdeeldheid met de verhouding 95% - 5%. In 2014 kocht de vennoot de onverdeelde rechten (95%) van de naamloze vennootschap over en werd hierdoor alleen eigenaar van de woning. De vennoot stelt dat die transactie een verdeling is en dus slechts aan een verdeelrecht van 2,5% is onderworpen (artikel 109, 2°, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten). De Vlaamse Belastingdienst is daarentegen van oordeel dat het om een uitbreng van een onroerend goed uit een naamloze vennootschap gaat, zodat het evenredig kooprecht van 10% moet worden toegepast (artikel 130 van hetzelfde Wetboek).

Het Hof van Cassatie bevraagt het Grondwettelijk Hof over de grondwettigheid van dit laatste artikel in de interpretatie van de fiscus. In de eerste prejudiciële vraag vergelijkt het de regeling van registratierechten bij de verwerving van onverdeelde rechten naargelang de verwerver al dan niet vennoot is. Het verdeelrecht van 2,5% is immers wel van toepassing als diezelfde onverdeelde rechten zouden worden verkocht aan iemand die geen vennoot is en alleen eigenaar wordt. De tweede prejudiciële vraag preciseert dat het evenredig kooprecht van 10% ook verschuldigd is indien op de initiële verwerving van het onroerend goed door de vennootschap en haar vennoot al een evenredig kooprecht werd geheven.

2. Onderzoek door het Hof

Het Hof onderzoekt beide prejudiciële vragen samen, en beperkt het onderzoek tot de hypothese van een naamloze vennootschap en een van haar vennoten. De bepalingen worden onderzocht in de versie die van toepassing was in het Vlaamse Gewest op 25 november 2014, de datum van de transactie waarop de betwiste registratierechten werden geheven.

Bij het bepalen van het beleid in fiscale zaken beschikt de wetgever over een ruime beoordelingsbevoegdheid. Het Hof keurt die beleidskeuzen slechts af indien zij op een manifeste vergissing berusten of kennelijk onredelijk zijn. Ook houdt het Hof rekening met het feit dat bij het bepalen van belastingschuldigen de wetgever noodzakelijkerwijs gebruik maakt van categorieën die de verscheidenheid van situaties slechts met een zekere graad van benadering opvangen.

Krachtens artikel 130 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten wordt een registratierecht van 10% geheven op de waarde van de gehele of gedeeltelijke overdracht van een onroerend goed van een naamloze vennootschap aan een van haar vennoten. Uit de parlementaire voorbereiding blijkt dat de wetgever een **dubbele doelstelling nastreefde** met deze bepaling. Ten eerste beoogde hij te vermijden dat de koper van een onroerend goed registratierechten zou kunnen ontlopen door de tussenplaatsing van een vennootschap. Ten tweede was hij van oordeel dat elke transactie waarbij een naamloze vennootschap een onroerend goed onder bezwarende titel vervreemdt aan een van haar vennoten, een economisch voldoende betekenisvolle transactie vormt om de toepassing van het evenredig kooprecht te rechtvaardigen.

De **eerste doelstelling** zou in het gedrang komen indien de bepaling zou kunnen worden omzeild door het toepassingsgebied te beperken tot onroerende goederen die zich volledig in het vermogen van de naamloze vennootschap bevinden en integraal aan een van haar vennoten worden verkocht.

In die hypothese zou een persoon een onroerend goed kunnen aankopen in twee bewegingen. Initieel koopt de persoon slechts een fractie, terwijl de al dan niet speciaal daartoe opgerichte naamloze vennootschap het leeuwendeel aankoopt. Indien op de daarop volgende vervreemding van de onverdeelde rechten van de naamloze vennootschap aan haar vennoot slechts het verdeelrecht van toepassing zou zijn, zou die vennoot het grootste deel van de verschuldigde registratierechten ontlopen.

De fiscus wordt in een dergelijke constructie ernstig benadeeld, aangezien de naamloze vennootschap de registratierechten kan aftrekken van haar vennootschapsbelasting of de betaalde aankoopprijs kan afschrijven. Dat nadeel kan zelfs verder oplopen indien de naamloze vennootschap ook herstellingskosten, onroerende voorheffing of interesten voor de lening die werd aangegaan om de aankoop te financieren, kan aftrekken.

Aangezien de bepaling in de interpretatie voorgelegd aan het Hof, die techniek van het ontlopen van registratierechten onmogelijk maakt, vormt ze een pertinente maatregel in het licht van de eerste doelstelling.

Ten aanzien van de **tweede doelstelling** heeft de wetgever geen kennelijk onredelijke maatregel genomen door een evenredig kooprecht op te leggen, zelfs in de gevallen waar er geen oogmerk is om registratierechten te omzeilen. De afstand onder bezwarende titel door een naamloze vennootschap van onverdeelde rechten in een onroerend goed aan een van

haar vennoten, vertoont immers alle wezenskenmerken van een koop-verkoopovereenkomst en wijzigt het eigendomsstatuut van dat onroerend goed. Het gaat dus om een economisch voldoende betekenisvolle transactie die de toepassing van het evenredig kooprecht rechtvaardigt.

De verhouding tussen een naamloze vennootschap en haar vennoten is wezenlijk verschillend van die met een derde. Een vennoot oefent stemrecht uit in een naamloze vennootschap of heeft er zelfs controle over. Zo kan een vennoot die naamloze vennootschap ertoe aanzetten om mee te werken aan een fiscale constructie die niet zozeer in het belang van de vennootschap is, maar als enige of voornaamste oogmerk heeft de vennoot te helpen bij het ontlopen van registratierechten. Daarentegen beschikt een derde niet over zo'n stemrecht of controle. De wetgever kon er bijgevolg vanuit gaan dat het minder waarschijnlijk is dat een derde een naamloze vennootschap kan bewegen tot een dergelijke constructie. Overigens zou die derde in dat geval eveneens een evenredig kooprecht verschuldigd zijn op de delen waarvan die eigenaar wordt.

3. Besluit

Het Hof beantwoordt de prejudiciële vragen ontkennend. In zoverre artikel 130 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten van toepassing is op de gehele of gedeeltelijke overdracht van een onroerend goed van een naamloze vennootschap aan een van haar vennoten, schendt het niet het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie (artikelen 10, 11 en 172 van de Grondwet), in samenhang gelezen met de bescherming die geboden wordt door het Europees Verdrag voor de rechten van de mens ten aanzien van het discriminatieverbod (artikel 14) en het eigendomsrecht (artikel 1 Protocol 1).

Het Grondwettelijk Hof is het rechtscollege dat waakt over de inachtneming van de Grondwet door de verschillende wetgevers in België. Het Hof kan wetten, decreten en ordonnanties vernietigen, ongrondwettig verklaren en schorsen wegens schending van een fundamenteel grondrecht of een bevoegdheidverdelende regel.

Dit persbericht, opgesteld door de cel "media" van het Hof, bindt het Grondwettelijk Hof niet. De [tekst van het arrest](#) is te vinden op de webstek van het Grondwettelijk Hof.

Contactpersonen voor de pers : [Sarah Lambrecht](#) | 02/500.12.83 | [Frank Meersschaut](#) | 0475/325.218 | [Tim Souverijns](#) | 02/500.12.21

Volg het Hof via Twitter [@ConstCourtBE](#)