

## Aan- en verkoop van onroerend goed: belastingregime

In haar commentaar geeft de belastingadministratie enkele richtlijnen om uit te maken of onroerendgoedverrichtingen al dan niet kaderen binnen het normale beheer van het privé-vermogen (*Com. IB., nr. 90/8.4*). Criteria waarop de belastingambtenaar mag steunen om een verrichting onder te brengen bij de verrichtingen die niet als normaal beheer van privé-vermogen kunnen beschouwd worden, zijn; (1) de abnormale wijze waarop een onroerend goed in het privé-vermogen is terechtgekomen, nl. niet door erfenis of schenking, niet door persoonlijk sparen of door wederbelegging van vervreemde onroerende goederen, (2) speculatieve bedoelingen van de belastingplichtige, (3) het lenen van geld voor de aankoop van het goed, (4) verbeteringswerken, (5) hoge frequentie van de verrichtingen, (6) een beroep doen op professionelen uit de vastgoedsector, (7) het gebruik van de persoonlijke kennis van de belastingplichtige van de vastgoedsector en (8) de aankoop van het goed in onverdeeldeheid. Wanneer twee of meer criteria vervuld zijn, wordt de verrichting geacht niet meer te kaderen binnen het normale beheer van privé-vermogen. De wijze van verkrijging blijft echter het belangrijkste criterium (*Com. IB., nr. 90/8.4*).

Anderzijds stelt de administratieve commentaar ook dat als twee of meer criteria niet vervuld zijn, de verrichting mogelijk toch beschouwd kan worden als kaderend binnen het normale beheer van privé-vermogen (*Com. IB., nr. 90/8.8*).

*Hierna vindt u een overzicht van de rechtspraak.*

### **Inkomen uit onroerendgoedverrichting, belastbaar als beroepsinkomen:**

#### *JA*

- een belastingplichtige die een belangrijke partij gronden koopt (gedeeltelijk via financiering), hieraan verbeterings- en wegenwerken uitvoert om tot verkaveling over te gaan en zelfs bungalows opricht om ze samen met de gronden te verkopen, oefent een beroepswerkzaamheid uit. De winsten zijn belastbaar als beroepsinkomen (*Antwerpen, 4 januari 1993*);
- het feit dat gronden door schenking of erfenis werden verkregen, betekent nog niet dat de winsten uit de verkoop van die gronden, gezien het geheel en de omvang van de verrichting, gekwalificeerd worden als een verrichting van normaal beheer. In dit geval ging het over de verkoop van een belangrijke partij gronden door een zoon van een aannemer van openbare werken. De verrichtingen werden als beroepsmatig gekwalificeerd (*Cassatie, 1 februari 1996*);
- een schrijnwerker koopt een bouwvallig huis, gefinancierd door een lening aangegaan door zijn echtgenote. Hij verkoopt het door hem zelf opgeknapt huis. De rechtbank oordeelt dat deze verrichting niet kadert in een normaal beheer van privé-vermogen en dat er een verband is met de hoofdactiviteit. De gerealiseerde meerwaarde op de verkoop is belastbaar als beroepsinkomen. De belastingplichtige heeft zijn professionele kennis, veel tijd en energie aangewend voor het realiseren van deze meerwaarde. Bovendien betrof het reeds de derde woning en was de meerwaarde groter dan de winst uit zijn hoofdactiviteit als schrijnwerker (*Luik, 2 februari 2000*).

#### *NEEN*

- de aankoop van een onroerend goed, zelfs in het buitenland, met geleend geld en met het oog op een snelle verwezenlijking van winst, bewijst op zich niet het bestaan van een beroepswerkzaamheid (als vastgoedhandelaar). Er kan geen sprake zijn van een beroepsinkomen als de belastingplichtige in deze operatie niet actief optreedt (*Brussel, 17 september 1993*).

### **Inkomen uit onroerendgoedverrichting, belastbaar als divers inkomen (speculatie):**

- de aankoop van een onroerend goed dat de volgende dag reeds wordt verkocht met een forse winst (*Gent, 25 juni 1998*);
- de aankoop van een onroerend goed met een verkoop nog vóór het verlijden van de notariële aankoopakte en dit met bijna 100% winst (*Brussel, 7 mei 1999*);
- de aankoop, verkaveling en verkoop van uitsluitend gronden (*Antwerpen, 4 oktober 1997* - in casu verkoop van verkavelde duingrond die tot bouwgrond kon worden omgevormd);
- het geregeld aan- en verkopen van onroerende goederen (61 akten gedurende bijna veertig jaar), ondanks het feit dat zij globaal slechts een beperkte winst opleverden (*Bergen, 17 oktober 1997*);
- de aankoop van appartementen, waarvan sommige onafgewerkt, en de verkoop ervan vijf jaar later. Er is sprake van speculatie gezien de geleende gelden en omdat de appartementen werden verkocht in dezelfde staat als bij aankoop (*Brussel, 7 januari 1993*);
- een particulier die zijn perceel grond ruilt voor een ander perceel waarvan de waarde in geld, verminderd met de kosten, hoger is dan de prijs of de verkoopwaarde, waartegen hij zijn (in ruil gegeven) goed had verkregen, vermeerderd met de toegelaten herwaardering. Het is eenszins vereist dat de overdrager de bedoeling heeft te speculeren of een winst uit meerwaarde te verkrijgen (*Cassatie, 27 mei 1991*);
- het aankopen van verschillende landbouwgronden met meerdere personen om er een geheel van te maken en na belangrijke infrastructuurwerken als bouwgrond te verkopen, wordt als speculatie beschouwd (*Gent, 19 januari 1995*);
- een schoenhandelaar wou zijn bedrijf uitbreiden en kocht een stuk grond. De aankoop werd gefinancierd met een kaskrediet. Maar op die grond bouwde hij een appartementsgebouw, waarvoor hij een lening aanging. De verkoop van de appartementen (in aanbouw) nam al een aanvang nog vóór de lening was toegestaan. Er was sprake van speculatie om volgende redenen:
  - het voornemen om een appartementsgebouw op te richten, stond reeds vast op het ogenblik van de aankoop van het stuk grond;
  - verschillende appartementen werden zeer snel na elkaar verkocht, sommige zelfs terwijl ze nog in aanbouw waren;
  - deze appartementen betekenden geen wederbelegging van een bestaand vermogen; ze waren gefinancierd met leningen en met de opbrengst van de verkoop van de appartementen in aanbouw (*Gent, 30 oktober 1990*).
- eenzelfde redenering wordt gevolgd voor onroerend goed dat gemeenschappelijk en op krediet werd gekocht (*Brussel, 29 oktober 1993*);
- de oprichting van een appartementsgebouw onmiddellijk gevolgd door de verkoop van afzonderlijke eenheden. De financiering gebeurde voor meer dan de helft met geleende gelden (*Brussel, 8 december 1994*);
- een belastingplichtige koopt een te renoveren gebouw aan met financiële steun van zijn vennootschap. Met de hulp van een vastgoedmakelaar, met wie hij zich geassocieerd heeft, verkoopt hij het gebouw binnen het jaar met een aanzienlijke meerwaarde (bijna 60 % van de aankoopprijs). Deze speculatiewinst is belastbaar als divers inkomen (*Brussel, 9 september 1999*).

### **Inkomen uit onroerendgoedverrichting, niet-belastbaar (normaal beheer):**

- vijf aan- en verkopen van onroerende goederen door een particulier in een periode van tien jaar vormden geen belastbare winsten of baten. De belastingplichtige had de opeenvolgende meerwaarden immers aangewend om voor zijn gezin uiteindelijk een nieuwe woning te bouwen. Het hof was dan ook van oordeel dat het om een normaal beheer van het privé-vermogen ging (*Bergen, 25 juni 1987*);
- de meerwaarde gerealiseerd door een voormalig vastgoedmakelaar bij de verkoop van drie flats is niet belastbaar. De aankoop was immers gebeurd met privé-gelden en de gebouwen werden de voorgaande jaren als privé-gebouwen aangewend. De verkoop was bovendien ingegeven door een vertrek naar het buitenland (*Brussel, 13 mei 1993*).

## **Besluit**

Houden we er ten slotte rekening mee dat de meerwaarde gerealiseerd bij de snelle verkoop van een onroerend goed steeds als divers inkomen wordt belast, zie p. 194 e.v.  
Deze regeling bestaat naast de andere.

De meerwaarde gerealiseerd op een onroerend goed kan dus:

1. belast worden als beroepsinkomen tegen het progressief tarief;
2. belast worden als divers inkomen (uit speculatieve verrichting) tegen 33 %;
3. in principe belastingvrij zijn (wegens normaal beheer van privé-vermogen), maar toch belast worden als divers inkomen (wegens de snelle verkoop van het goed) tegen 16,5 % of 33 %, zie p. 197.
4. belastingvrij zijn (wegens normaal beheer van privé-vermogen).