



Controlewijziging: verderzetting passief beheer van onroerend goed geen beletsel voor behoud fiscale verliezen

Ervaren bedrijfsleiderPRO - Jaargang 17 - n° 4 - 20 juni 2025

Bij een controlewijziging, zoals een verkoop van de aandelen van de vennootschap, gaan de overgedragen fiscale verliezen verloren, tenzij de verrichting beantwoordt aan zgn. rechtmatige financiële en economische behoeften. In een interessant arrest verduidelijkt het hof van beroep te Gent dat het ontbreken van een actieve economische activiteit niet per se impliceert dat er geen rechtmatige financiële en economische behoeften zijn (Gent, 01.10.2024, 2019/AR/1146).

Overgedragen verliezen

Wanneer een vennootschap voor een bepaald Aanslagjaar een fiscaal verlies boekt, kan ze dat verlies in principe overdragen en van een toekomstig positief resultaat in aftrek brengen. Die overdracht is niet beperkt in de tijd en niet afhankelijk van de voorwaarde dat de activiteiten van de vennootschap hetzelfde moeten blijven.

Controlewijziging

Op basis van artikel 207, lid 8 WIB 92 blijven bij een controlewijziging de overgedragen fiscale

verliezen en andere overgedragen fiscale aftrekken, zoals notionele interestaftrek, investeringsaftrek en innovatieaftrek, echter enkel behouden wanneer de verrichting beantwoordt aan rechtmatige financiële en economische behoeften.

De ratio legis van deze bepaling bestaat erin om de handel in verlieslatende vennootschappen en het kunstmatig afleiden van belastbare winsten naar dergelijke vennootschappen tegen te gaan.

Het betreft dus een specifieke antimisbruikbepaling met als doel om controlewijzigingen aan te pakken die specifiek gericht zijn op het gebruiken van in het verleden opgebouwde overgedragen fiscale verliezen (of andere overgedragen aftrekken) om zo belastingen te ontwijken.

Feiten

In casu had de betrokken vennootschap bij haar oprichting in 1995 een bouwgrond aangekocht waarop zij een villa had opgericht. De woning werd vervolgens verhuurd aan een van de oprichters en haar gezin. De verhuur van de woning was de enige activiteit van de vennootschap.

Wegens de gevorderde leeftijd van de bewoner werden in 2011 de aandelen van de vennootschap voor een bedrag van € 550.000 verkocht aan derden. Ook na de aandelenoverdracht bleef de enige activiteit van de vennootschap het beheer van het onroerend goed. De nieuwe eigenaars vestigden er samen met hun gezin hun domicilie.

In 2014 verkocht de vennootschap het vruchtgebruik aan de aandeelhouders en de blote eigendom aan hun twee kinderen en een derde persoon. Er werd in totaal een prijs van € 600.000 betaald. In hetzelfde jaar werd de vennootschap ontbonden en vereffend.

In de aangifte vennootschapsbelasting werd de gerealiseerde meerwaarde op het onroerend goed gecompenseerd door de aftrek van het saldo aan notionele interestaftrek, investeringsaftrek en overgedragen fiscale verliezen.

De Administratie weigert de toepassing van voormelde aftrekken. Zij beroept zich daarvoor op artikel 207, lid 8 WIB 92 en stelt dat de controlewijziging in 2011 niet beantwoordde aan rechtmatige financiële of economische behoeften bij gebrek aan enige economische activiteit en economische substantie (personeel, handelsfonds, enz.) in de vennootschap.

De rechtbank van eerste aanleg van West-Vlaanderen, afdeling Brugge bevestigde het standpunt van de Administratie bij vonnis van 29 april 2019. De belastingplichtige tekende daartegen beroep aan.

Hof van beroep oordeelt in het voordeel van de belastingplichtige

In casu rees de vraag of de controlewijziging in 2011 beantwoordde aan rechtmatige financiële of economische behoeften.

De Belastingadministratie meende van niet omdat op het ogenblik van de overlating er geen economische activiteit was, maar enkel een onroerend goed zonder inkomsten. De vennootschap zou een 'lege schelp' zijn zonder economische substantie.

Het hof ziet dat anders. Ter beoordeling van de rechtmatige en financiële behoeften moeten alle omstandigheden ten aanzien van alle bij de

controleverwerving of controlewissel betrokken partijen, met name de aandeelhouders en de overnemers, in aanmerking worden genomen.

Dat de vennootschap op het ogenblik van de controlewijziging geen actieve economische (vastgoed) activiteit uitoefende, impliceert niet automatisch dat de controlewijziging niet beantwoordt aan rechtmatige financiële of economische behoeften. In casu had de overnemer behoefte aan een woning die zich in een vennootschap bevond en de overdragers werden bereid gevonden de aandelen van deze vennootschap over te dragen.

De belastingplichtige betaalde een redelijke prijs voor de aandelen, waarbij het zijn voornaamste bedoeling was om het onroerend goed te verwerven. De overname van de vennootschap had dus wel degelijk de betrachting om de continuïteit van de (beperkte en passieve) activiteit van de vennootschap te garanderen.

Artikel 207, lid 8 WIB 92 vereist bijgevolg niet dat er sprake is van een actieve economische (vastgoed) activiteit op het ogenblik van de controlewijziging. Evenmin moet er dus een voortzetting zijn van een dergelijke actieve economische activiteit.

Ook het argument van de fiscus dat er na de overname niemand was tewerkgesteld, wees het hof af, net omdat er ook vóór de overname niemand was tewerkgesteld (behalve de bestuurders).

Tot slot volgt het hof nog de stelling van de belastingplichtige dat de fiscale aftrekken ook zonder controlewijziging gebruikt hadden kunnen worden. Op het ogenblik van de overname was er immers al sprake van een latente meerwaarde op het onroerend goed. Het is tegen die latente meerwaarde dat de overgedragen fiscale aftrekken werden afgezet bij de ontbinding en vereffening van de vennootschap.

Beoordeling en gevolgen voor de praktijk

Het is in België niet ongebruikelijk om vastgoed over te dragen via een share deal. De vraag rijst dan stevast naar het lot van de overgedragen fiscale verliezen (of andere aftrekken) bij een controlewijziging.

Het risico is eerder beperkt wanneer het gaat om een actieve vastgoedvennootschap waarbij na de controlewijziging de verhuuractiviteit ongewijzigd wordt verdergezet en het personeel dat instaat voor de opvolging ervan blijft tewerkgesteld. Voor passieve patrimoniumvennootschappen is de beoordeling echter minder vanzelfsprekend.

Het hof brengt nu een welgekomen verheldering dat zelfs een passief beheer van vastgoed niet uitsluit dat de controlewijziging kan beantwoorden aan rechtmatige financiële en economische behoeften met het oog op het behoud van de al aanwezige overdragen fiscale aftrekken.

Het komt er in dat geval op aan om te kunnen bewijzen dat de controlewijziging niet hoofdzakelijk is ingegeven om de overgedragen fiscale verliezen (of andere fiscale aftrekken) te kunnen afzetten tegen toekomstige winsten.

Adviezen

- Artikel 207, lid 8 WIB 92 voorziet dat bij een controlewijziging overgedragen fiscale verliezen (en andere in dat artikel opgesomde overgedragen fiscale aftrekken) enkel behouden blijven, wanneer de controlewijziging beantwoordt aan rechtmatige financiële of economische behoeften.
- Het hof verduidelijkt dat dit niet veronderstelt dat er op het ogenblik van de overname een actieve economische activiteit is die nadien ongewijzigd moet worden verdergezet.
- Ook bij een beperkte passieve vastgoedactiviteit zonder personeel, waarbij

de vennootschap enkel passief het vastgoed aanhoudt, kan er sprake zijn van rechtmatige financiële of economische behoeften. De intentie van de belastingplichtige is daarbij van doorslaggevend belang.

- De controlewijziging mag er wel niet hoofdzakelijk op gericht zijn om de bestaande overgedragen fiscale verliezen af te zetten tegen toekomstige winsten.

Bernd Tiebout en Naomi Hermans
Advocaat-vennoot en advocaat bij Sansen
International Tax Lawyers