



Meerwaarde aandelen vastgoedvennootschap: nogmaals over grenzen normaal beheer

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

Steeds vaker vinden geschillen over meerwaarden op aandelen en een eventuele kwalificatie als divers inkomen de weg naar de rechtbank. In veel gevallen gaat het om nogal bijzondere feiten, bv. in de context van interne meerwaarden of de aanzuivering van een rekening-courantschuld. In een recent geval oordeelt de rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen (rb. Antwerpen, 29.05.2024) over investeerders in een vastgoedproject. De rechtbank is streng en oordeelt dat de meerwaarde gerealiseerd op aandelen van een vastgoedvennootschap belastbaar is.

Normaal beheer

Meerwaarden op aandelen zijn vrijgesteld van belasting als ze behaald worden in het kader van het normaal beheer van het privévermogen en ze met andere woorden voortkomen uit handelingen die een goede huisvader stelt om zijn vermogen te behouden of te doen aangroeien (art. 90, lid 1, 1° WIB 92 juncto art. 90, lid 1, 9° WIB 92). In de rechtspraak wordt aanvaard dat het begrip 'goede huisvader' niet uitsluit dat er winst wordt nagestreefd.

Feiten

Een natuurlijke persoon kocht samen met een andere natuurlijke persoon in 2015 een projectgrond via een vennootschap in oprichting, waarop een winkelcomplex stond. Het project betrof de herontwikkeling van het winkelcomplex. De vennootschap financierde die aankoop grotendeels met vreemd vermogen. In 2016 verkochten de aandeelhouders hun aandelen met aanzienlijke meerwaarde, nl. € 934.121. De Fiscale Administratie was van mening dat de meerwaarde een verrichting betrof die buiten het normaal beheer van het privévermogen viel en bijgevolg belastbaar was als divers inkomen. Bovendien legde zij een belastingverhoging van 10% op.

Rechter volgt fiscus

De belastingplichtige kon zich niet akkoord verklaren met deze kwalificatie van de meerwaarde die hij had gerealiseerd op de verkoop van zijn aandelen en bracht zijn zaak, na een afgewezen bezwaarschrift, voor de rechtbank. De rechtbank van eerste aanleg van Antwerpen is categorisch en volgt het standpunt van de fiscus dat er geen sprake is van een normaal beheer, waardoor de meerwaarde op de aandelen van de vastgoedvennootschap belastbaar is als divers inkomen. De rechtbank behoudt ten slotte integraal de belastingverhoging van 10%.

De rechtbank houdt rekening met het feit dat de gronden werden aangekocht met vreemd vermogen. Daarnaast houdt de aankoopbelofte m.b.t. de gronden door een vennootschap in oprichting een bepaald risico in. Zo zijn de oprichters van de vennootschap persoonlijk en hoofdelijk aansprakelijk tot het moment waarop de vennootschap de rechtshandeling heeft bekrachtigd. Bovendien voorziet de kredietovereenkomst in 'cash deficiency clause' waarin de aandeelhouders bevestigen dat ze eventuele meerkosten m.b.t. de ontwikkeling van het project met eigen middelen zullen bijpassen. De rechtbank leidt hier dan ook uit af dat bij de aankoop van het onroerend goed niet met zekerheid kon worden vastgesteld dat de aankoop en verbouwing van het project geen ernstige weerslag zou kunnen hebben op het privévermogen van de belastingplichtige.

Ook het feit dat de aandeelhouders al verschillende jaren actief zijn in de vastgoedsector nam de rechtbank mee in haar overweging als een negatief element.

Ten slotte merkt de rechtbank op dat er een beperkte tijdspanne is tussen de diverse verrichtingen. Tussen de oprichting van de vennootschap en de effectieve verkoop van de vennootschap zitten 13 maanden, maar er kan worden aangetoond dat de aandeelhouders amper twee maanden na de oprichting van de vennootschap al de intentie hadden geuit om hun aandelen te verkopen, zoals blijkt uit de factuur van het advocatenkantoor dat de aandeelhouders bijstond voor het opstellen van een share purchase agreement.

Merk op dat de Rulingcommissie eerder oordeelde dat een korte termijn niet noodzakelijk leidt tot een divers inkomen, als aangetoond kan worden dat er geen inzicht was ab initio om de aandelen op korte termijn te verkopen.

Commentaar

De wetgever heeft nooit de bedoeling gehad om elk winsttoogmerk te belasten. In de praktijk wordt aanvaard dat een goede huisvader bij het beheer van zijn vermogen evident een zo groot mogelijke winst nastreeft. Bij het invoeren van artikel 90, lid 1, 1° WIB 92 had de wetgever voornamelijk speculatieve verrichtingen op het oog. Ook de administratieve commentaar onderschrijft die interpretatie (Comm. IB 1992, nr. 90/5.2).

'Speculatie' wordt in de commentaar omschreven als een transactie met veel risico, waarbij men bij een zich voordoende prijsstijging of prijsdaling kans heeft op veel winst, maar ook op een groot verlies (Comm. IB 1992, nr. 90/5.6).

Het hof van beroep van Gent oordeelde ook al in het verleden dat voor de invulling van het begrip 'goede huisvader' rekening moet worden gehouden met de concrete situatie. De beoordeling van een bepaalde verrichting houdt in dat moet worden nagegaan hoe een normale, voorzichtige persoon in dezelfde omstandigheden zou handelen. Het betreft dus een concrete en geen algemene beoordeling (Gent, 20.03.2018, 2016/ AR/1269). Het feit dat de aandeelhouder dus ervaring heeft in de vastgoedsector maakt net dat een transactie met betrekking tot aandelen en de realisatie van een project een normaal beheer kan uitmaken.

Wat er ook van zij, het is duidelijk dat de invulling van het begrip 'normaal beheer' steeds enger wordt geïnterpreteerd. Het Hof van Cassatie oordeelde in 2023 nog dat een verrichting zonder risico's op verlies niet noodzakelijk kwalificeert als een normale verrichting van beheer (Cass., 07.12.2023, F.22.0174.N).

Zoals blijkt uit bovenvermeld vonnis, wordt in de rechtspraak niet steeds rekening gehouden met de concrete omstandigheden eigen aan de zaak om het begrip 'normaal beheer' in te vullen, waarbij de tendens in de rechtbank is ontstaan om

het 'normaal beheer' strikt in te vullen, waardoor er sneller sprake zal zijn van een belastbaar divers inkomen.

Het voorgaande betekent niet dat iedere investeerder in de vastgoedsector per definitie een belastbaar inkomen realiseert bij de (snelle) verkoop van aandelen. Vastgoedprofessionals zijn er zich omgekeerd echter het best wel van bewust dat de fiscus verrichtingen kan herkwalificeren.

Belastingverhoging van 10%

In de marge wordt ook opgemerkt dat de rechtbank van eerste aanleg van Antwerpen de belastingverhoging van 10% integraal behoudt, aangezien zij meent dat die evenredig is met de gepleegde inbreuk.

In dat kader moet gewezen worden op de recente rechtspraak van het Grondwettelijk Hof in verband met de belastingverhoging van 10% (GwH, 21.11.2024, nr. 129/2024). In deze rechtspraak wordt duidelijk benadrukt dat een belastingverhoging van 10% principieel niet wordt opgelegd bij een eerste overtreding zonder oogmerk van fraude.

Deze rechtspraak dateert echter van na het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg van Antwerpen. De vraag is of de rechter in Antwerpen vandaag anders zou oordelen over de belastingverhoging van 10%. Recente rechtspraak leert namelijk dat niet steeds rekening wordt gehouden met de overweging die volgt uit rechtspraak van het Grondwettelijk Hof. Sommige rechtscolleges behouden de belastingverhoging van 10%, ook in geval van een eerste overtreding te goeder trouw.

Gertjan Verachttert en Elke Duerinck
Advocaat-vennoot en advocaat Sansen
International Tax Lawyers