# Voorafgaande beslissing nr. 900.285 dd. 22.09.2009

* Date : 22-09-2009
* Langue : Néerlandais
* Section : Régulation
* Type : Prior agreements L 24.12.2002
* Sous-domaine : FISCAL DISCIPLINE

Contact | Disclaimer | FAQ
 
 
Quick search :
Fisconet
plus Version 5.9.23
Service Public Federal
Finances
Home
Executed
searches
Advanced
search
News
Home >
Advanced search >
Search results > Voorafgaande beslissing nr. 900.285 dd. 22.09.2009
Voorafgaande beslissing nr. 900.285 dd. 22.09.2009
Document
Content exists in : nl fr
Search in text:
Print    E-mail    Show properties
Properties
Document type : Prior agreements L 24.12.2002
Title : Voorafgaande beslissing nr. 900.285 dd. 22.09.2009
Document date : 22/09/2009
Publication date : 17/05/2010
Keywords : vennootschapsbelasting / akte van hypotheekvestiging / recht van erfpacht / registratierechten
Document language : NL
Name : Voorafgaande beslissing nr. 900.285 dd. 22.09.2009
Version : 1
Voorafgaande beslissing nr. 900.285 dd. 22.09.2009
 
Vennootschapsbelasting
Akte van hypotheekvestiging
Recht van erfpacht
Registratierechten
 
Samenvatting
 
De akte van vestiging van een erfpachtrecht door vennootschap nv X ten gunste van nv A zal worden verleden aan het evenredig registratierecht van 0,2 pct., zoals voorzien in artikelen 83 W. Reg. en op de akte waarbij de vennootschap nv X haar resterende met recht van erfpacht bezwaarde rechten op de betrokken onroerende goederen zal overdragen aan de nv B zal 12,5 pct registratierecht verschuldigd zijn overeenkomstig artikel 44 W. Reg. (Brussel Hoofdstedelijk Gewest)
 
Op basis van de aan de DVB voorgelegde ontwerpakten, kan besloten worden dat een herkwalificatie van de erfpachtconstructie in een verkoop niet mogelijk is in toepassing van artikel 18, § 2 W. Reg., op voorwaarde dat de juridische kenmerken eigen aan de erfpacht in concreto uitwerking hebben.
 
I.        Voorwerp van de aanvraag
 
          De aanvraag strekt ertoe te vernemen of:
 
1.               De overeenkomst houdende vestiging van het erfpachtrecht door de vennootschap X ten voordele van de vennootschap A op onroerende goederen overeenkomstig artikel 83 W. Reg. aanleiding zal geven tot de heffing van een evenredig registratierecht van 0,2 pct.
 
2.               De verkoop van de resterende met het recht van erfpacht bezwaarde eigendomsrechten door de vennootschap X aan de vennootschap B, overeenkomstig artikel 44 W. Reg. (Brussels Hoofdstedelijk Gewest) , aanleiding zal geven tot het heffen van het evenredig registratierecht van 12,5 pct.
 
3.               De vestiging door vennootschap X van het hierboven vermelde erfpachtrecht op het onroerend goed ten voordele van de vennootschap A gevolgd door de verkoop van residuaire eigendomsrechten (hierna ook aangeduid als naakte eigendom) van het onroerend goed aan vennootschap B, niet vatbaar is voor een herkwalificatie op basis van de anti-rechtsmisbruikbepaling vervat in artikel 18 § 2 W.Reg.
 
II.             O mschrijving van de verrichting
 
          II.A.      Beschrijving van de bij de verrichting betrokken personen en de activiteiten
 
4.               De vennootschap X, eigenaar van het onroerend goed.
 
5.               De vennootschap A, kandidaat-erfpachter.
 
6.               De vennootschap B, kandidaat-koper van het met het recht van erfpacht bezwaard onroerend goed .
 
          II.B.      Beschrijving van de voorgenomen verrichting
 
 
7.               De vennootschap X zal op het onroerend goed een erfpachtrecht vestigen ten gunste van de vennootschap A voor een periode van 99 achtereenvolgende jaren vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte.
 
8.               Na het sluiten van de erfpachtovereenkomst zal de vennootschap X het met het recht van erfpacht bezwaard onroerend goed overdragen aan de vennootschap B.
 
III.          M otivering van de aanvraag
 
9.               De waarde van de erfpacht is 95% van de waarde van het eigendomsrecht. Deze waarde blijkt uit een studie voorbereid door een onafhankelijk vastgoedexpert.
 
10.           De waarde van de met erfpacht bezwaarde goederen is 5% van de totale waarde van het eigendomsrecht.
 
11.           De aktes zullen verleden worden voor Notaris Y
 
12.           De partijen engageren zich om minstens vijftien dagen te laten tussen het verlijden van de notariële akte ter vestiging van de erfpacht en het verlijden van de notariële akte ter overdracht van de met erfpacht bezwaarde eigendomsrechten.
 
13.           De vennootschappen A en B verbinden zich uitdrukkelijk ten aanzien van de Dienst Voorafgaande Beslissingen dat dezelfde bestuurders van de vennootschappen die verschillende rechten bezitten niet de meerderheid van de raad van bestuur zullen uitmaken gedurende de periode van de erfpacht, noch deze vennootschappen zullen kunnen verbinden tegenover derden.
 
14.           De vennootschappen A en B verbinden er zich uitdrukkelijk toe om tijdens de duur van het recht van erfpacht op geen enkele wijze de volle eigendom van het onroerend goed weder samen te stellen, met uitzondering van een wedersamenstelling in hoofde van een derde partij die de in artikel 44 W. Reg. vermelde rechten zal betalen op de waarde van het onroerend goed in volle eigendom.
 
15.           De vennootschap A verbindt er zich toe, voor henzelf en voor hun aandeelhouders en zolang zij als voornaamste actief de zakelijke rechten op het onroerend goed hebben, gedurende vijf jaar volgend op de registratie van de aktes geen controlewijziging in de zin van de artikelen 5 tot en met 9 van het Wetboek van Vennootschappen te zullen ondergaan, behalve in het geval de controlewijziging het gevolg is van de uitoefening van de waarborgen gevestigd op de aandelen ten voordele van een financiële instelling.
 
16.           Aangezien vennootschap B reeds eigenaar is van verscheidene in België gelegen onroerende goederen, is het niet noodzakelijk dat deze vennootschap er zich toe verbindt dat zij tijdens een duur van 5 jaar, vanaf de datum van de registratie van de notariële akten, geen wijziging van controle (in de zin van artikel 5 tot en met 9 van het Wetboek van Vennootschappen) zal ondergaan.
 
17.           De aanvrager engageert er zich toe om de DVB een kopie van de verleden aktes tot overdracht van de met erfpacht bezwaarde eigendomsrechten en tot vestiging van de erfpacht te bezorgen, van zodra deze beschikbaar zijn.
 
IV.            B eslissing
 
18.           Om de verrichtingen van vestiging van het recht van erfpacht en verkoop van de met erfpacht bezwaarde eigendom niet te herkwalificeren als een verkoop wordt er rekening gehouden met de hierna vermelde elementen.
 
19.           Voor de waardering van het recht van erfpacht en de met erfpacht bezwaarde rechten werd er een beroep gedaan op een onafhankelijke deskundige. De schatter heeft in zijn schattingsverslag rekening gehouden met een termijn van 99 jaar en de verdeelsleutel bepaald op 95% voor de erfpacht en 5% voor de met erfpacht bezwaarde goederen.
 
20.           Ter zake is de éénmalige vergoeding 95 pct. of €14.436.912,5 van de overeengekomen waarde van de volle eigendom. De overeengekomen waarde voor de met erfpacht bezwaarde rechten is bepaald op 5 pct., of €759.837,5.
 
21.           De betrokken partijen engageren zich om minstens 15 dagen te laten tussen het verlijden van de notariële akte ter vestiging van het recht van erfpacht en het verlijden van de notariële akte van overdracht van de met erfpacht bezwaarde eigendomsrechten.
 
22.           Uit het onderzoek op basis van de beschrijving en de ontwerpakten blijkt dat de partijen effectief een recht van erfpacht vestigen en de met recht van erfpacht bezwaarde rechten overdragen
 
23.           De vennootschappen A en B verbinden er zich uitdrukkelijk toe dat de volle eigendom niet zal worden wedersamengesteld gedurende de volledige termijn van de erfpacht en dat dit engagement in de aktes erfpachtvestiging en verkoop tréfond zal worden opgenomen.
 
24.           De vennootschappen A en B verbinden zich uitdrukkelijk ten aanzien van de DVB dat dezelfde bestuurders/zaakvoerders van beide vennootschappen gedurende de ganse periode van de erfpacht niet de meerderheid van de raad van bestuur zullen uitmaken, noch deze vennootschappen zullen kunnen verbinden tegenover derden.
 
25.           De vennootschap A verbindt er zich toe, voor henzelf en voor hun aandeelhouders en zolang zij als voornaamste actief de zakelijke rechten op het onroerend goed hebben, gedurende vijf jaar volgend op de registratie van de aktes geen controlewijziging in de zin van de artikelen 5 tot en met 9 van het Wetboek van Vennootschappen te zullen ondergaan, behalve in het geval de controlewijziging het gevolg is van de uitoefening van de waarborgen gevestigd op de aandelen ten voordele van een financiële instelling.
 
26.           Aangezien de vennootschap B reeds eigenaar is van verscheidene in België gelegen onroerende goederen, is het niet noodzakelijk dat deze vennootschap er zich toe verbindt gedurende vijf jaar volgend op de registratie van de aktes geen controlewijziging in de zin van de artikelen 5 tot en met 9 van het Wetboek van Vennootschappen te zullen ondergaan. Dit engagement wordt alleen voorzien wanneer de vennootschap enkel deze zakelijke rechten als voornaamste actief bezit.
 
27.           De waardebepaling werd door een onafhankelijke deskundige gedaan en een afschrift van dit deskundig verslag werd aan de DVB overgemaakt.
 
28.           Een afschrift van de ontwerpaktes betreffende de voornoemde verrichtingen werd aan de DVB overgemaakt. De aktes zullen verleden worden voor notaris Y.
 
29.           Er zijn geen nieuw opgerichte vennootschappen bij de verrichtingen betrokken.
 
          Gelet op wat voorafgaat in punt IV beslist het College van de DVB in zitting van 22/9/2009  dat:
 
30.           De akte van vestiging van een erfpachtrecht door de vennootschap X ten gunste van vennootschap A zal worden verleden aan het evenredig registratierecht van 0,2 pct., zoals voorzien in artikel 83 W. Reg.
 
31.           Op de akte waarbij de vennootschap X haar resterende, met het recht van erfpacht bezwaarde eigendomsrechten op het betrok onroerend goed zal overdragen aan vennootschap B 12,5 pct. evenredig registratierecht verschuldigd zal zijn overeenkomstig de bepalingen van artikel 44 W. Reg. (Brussels Hoofdstedelijk Gewest afhankelijk van de ligging van de onroerende goederen)
 
32.           Op basis van de aan de DVB voorgelegde ontwerpakten, kan besloten worden dat een herkwalificatie van de erfpachtconstructie in een verkoop niet mogelijk is in toepassing van artikel 18, § 2 W. Reg., op voorwaarde dat de juridische kenmerken eigen aan de erfpacht in concreto uitwerking hebben.