



Was het nu een (on)roerend, een professioneel of een divers inkomen?

1

FISCALE GESCHILLEN

Was het nu een (on)roerend, een professioneel of een divers inkomen?

Als u sommige media mag geloven, dan voert de fiscus een ware kruistocht tegen particulieren met meerdere vastgoedeigendommen.

Wanneer kan de fiscus vastgoedmeerwaarden of -inkomsten herkwalficeren? Welke interessante uitspraken deden de hoven van beroep daarover recentelijk? Moet u zich nu ook zorgen maken als u een paar panden verhuurt?

Soorten inkomsten

Belang

De personenbelasting wordt berekend op het globale inkomen van rijksinwoners. Ze wordt opgedeeld in vier categorieën, met name (a) inkomsten van onroerende goederen, (b) inkomsten van roerende goederen en kapitalen, (c) beroepsinkomsten (vnl. winsten, baten, bezoldigingen) en (d) diverse inkomsten. Aangezien de beroepsinkomsten belast worden tegen progressieve tarieven, terwijl voor de andere inkomsten in principe een gunstiger fiscaal regime geldt, is dat onderscheid belangrijk.

De afbakening tussen de categorieën van de roerende en onroerende inkomsten enerzijds, en de beroepsinkomsten anderzijds, is echter niet altijd

vanzelfsprekend. Daarnaast is ook niet altijd duidelijk of een inkomen een beroepsinkomen is, dan wel (uitzonderlijk) een divers inkomen. Ook binnen de categorie van de diverse inkomsten zijn overlappingen mogelijk.

Hoe het onderscheid maken?

De kwalificatie van een inkomen hangt vooral af van de onderliggende feiten, wat ruimte laat voor discussie. Wel kunnen er enkele theoretische krijtlijnen getrokken worden inzake de interactie tussen de verschillende categorieën.

Zo is er vooreerst de theorie van de typedwang. Kort gesteld komt deze theorie erop neer dat inkomsten van onroerende en roerende aard slechts in hun eigen categorie belast kunnen worden ([Cass., 04.10.2013](#)). Het is de fiscus dus niet toegestaan om een huurinkomen te belasten als divers inkomen.

Een wijziging van categorie is wel toegestaan als de wet er uitdrukkelijk in voorzien heeft. Dat is bv. het geval voor het zgn. 'scharnierartikel' 37 WIB 92, dat onroerende en roerende inkomsten in bepaalde omstandigheden aanmerkt als beroepsinkomsten.

Als de Administratie er niet in slaagt om de verhuurinkomsten van onroerend goed als 'professioneel' aan te merken, is het haar dus niet toegestaan om bij wijze van 'tussenstap' de taxatie als diverse inkomsten (tegen 33%) te handhaven, zelfs al zou er

sprake zijn van 'abnormaal' beheer van een privé-patrimonium.

Diverse inkomsten

Daarnaast stellen er zich ook afbakeningsmoeilijkheden binnen een en dezelfde categorie. Hier gaat het vooral om de zgn. diverse inkomsten, waar een 'algemene' regel geldt naast enkele meer specifieke regels. Zo komt in de praktijk geregeld de vraag naar voren of zgn. 'snelle meerwaarden' op onroerend goed belast moeten worden conform de regels inzake 'occasionele winsten en baten' (art. 90, lid 1, 1° WIB 92), of conform de specifieke regels inzake meerwaarden bij snelle verkoop van gronden of gebouwen (art. 90, lid 1, 8° of 10° WIB 92).

Dit geeft immers verschillen inzake tarief (33% voor de 'occasionele winsten en baten' versus bv. 16,5% voor meerwaarden op gebouwen aan- en verkocht binnen de vijf jaar) en vaststelling van de belastbare grondslag. Indien zowel de occasionele winsten en baten als de meerwaarden op onroerend goed aan de orde zijn, heeft het Hof van Cassatie, na eerder de hoven van beroep in Antwerpen en Gent, aangegeven een voorkeur te hebben voor de taxatie onder de specifieke regels inzake meerwaarden bij snelle verkoop (Cass., 21.12.2017).

Rechtspraak

Huurinkomsten of beroepsinkomsten?

Recent blijkt er niettemin een toename te zijn van discussies omtrent het al dan niet beroepsmatige karakter van inkomsten. Opdat het zou gaan om een beroepsactiviteit, moet de activiteit met een voldoende herhaling en frequentie uitgeoefend worden, en door haar organisatiewijze een beroepsmatige aard hebben.

Het hof van beroep van Brussel (Brussel, 25.10.2019) oordeelde zo recent dat de verhuur van 4 onroerende goederen een beroepsmatig karakter heeft, omdat (a) de aankoop van de verhuurde onroerende goederen grotendeels gefinancierd werd middels hypothecaire lening, (b) de belastingplichtige (tijdelijk) werkloos was en zich daardoor uitsluitend

met het beheer van de onroerende goederen kon inlaten, (c) de beheersactiviteit tijdens de betrokken periode aanzienlijk was, vermits de belastingplichtige zich persoonlijk bezig hield met onderhoudswerken, renovatiewerken en verbouwingswerken en (d) de belastingplichtige 97 huurders had in de periode tussen 2001 en 2004, wat onvermijdbaar moest leiden tot intensieve opvolging.

In een andere zaak (rb. Luik, 25.10.2019) werden huurinkomsten eveneens belast als beroepsinkomsten. Opnieuw was er sprake van hypothecaire kredieten voor de aankoop van vastgoed, waarbij aanzienlijke werken uitgevoerd werden, waarna het aantal te huur gestelde eenheden op 24 appartementen en 3 garages gebracht werd.

Bijzondere omstandigheden?

De balans is evenwel niet eenduidig negatief voor de belastingplichtigen. In beide gevallen blijkt er immers sprake van enkele bijzondere feiten (een strafdossier, niet-ingeschreven werknemers, werkloosheid, ...), die mogelijk het oordeel van de feitenrechter gekleurd hebben.

In twee andere zaken in verband met onroerend goed voor de hoven van beroep te Gent en Antwerpen, was er bv. ook sprake van de verhuur van diverse onroerende goederen (enerzijds 2 winkels en 41 studentenkotens, anderzijds 10 studio's en 22 appartementen), (groten)deels gefinancierd via leningen, aanzienlijk administratief werk en aanzienlijke opvolging, aanzienlijke winsten, ... Dit volstond

echter niet voor de hoven om te besluiten tot een beroepswerkzaamheid.

Daarvoor moet immers uitdrukkelijk sprake zijn van een geheel van verrichtingen die onderling voldoende verbonden zijn om een duurzame en geregelde onderneming met winstoogmerk te vormen. In dat verband legden de laatstgenoemde hoven beide de nadruk op het gebrek aan 'welbepaalde organisatie' waarmee de verrichtingen opgevoerd werden. Dit blijft uiteraard een precaire balans.

Meerwaarden

Ook in de gevallen die recent aan het licht kwamen in situaties waarin de fiscus vastgoedmeerwaarden (met succes) wil belasten wegens abnormaal beheer van privévermogen, blijkt er sprake van eerder bijzondere feiten.

Zo oordeelde het hof van beroep te Brussel dat de aankoop en verkoop binnen een termijn van twee jaar van een deel van een kasteel aan een eigen vennootschap met zeer forse meerwaarde, niet past binnen het normale beheer van het privévermogen (Brussel, 21.05.2019).

In een arrest van 10 april 2018 stelde hetzelfde hof daarentegen dat er geen sprake kan zijn een abnormaal beheer van privévermogen voor belastingplichtigen die binnen een tijdspanne van drie jaar een appartementsgebouw op eigen grond oprichten, middels externe financiering, en de appartementen individueel verkopen met meerwaarde. Het hof stelt dat een vastgoedinvestering zoals bedoeld in artikel 90, 10° WIB 92 nog altijd beschouwd kan worden als een van de minder risicovolle beleggingen van een privévermogen.

Gertjan Verachtert

Advocaat-vennoot Sansen International Tax Lawyers

ADVIEZEN

Hoewel het aantal vonnissen en arresten toeneemt, blijft de hogere rechtspraak terughoudend om al te snel een herkwalificatie van huurinkomsten en vastgoedmeerwaarden toe te staan. De fiscus kan dus in principe uw inkomsten uit vastgoed niet zomaar herkwalificeren in een beroepsinkomen, louter omdat u een paar appartementen verhuurt en occasioneel een pand met meerwaarde verkoopt, zelfs niet als u uw aankopen gedeeltelijk met leningen financiert. Het blijft echter een feitenkwestie, wat aanleiding kan geven tot rechtsonzekerheid.

Als u zich persoonlijk bezighoudt met renovaties, verbouwingen en onderhoudswerken en daarenboven regelmatig panden koopt en met meerwaarde verkoopt, dan is de kans op herkwalificatie in een beroepsinkomen groter, zeker wanneer u daarnaast ook nog beroepsmatig in de bouw- of vastgoedsector actief bent.

Dit artikel verscheen in het tijdschrift *ErvarenBedrijfsleider* op 20 december 2019.