EDITIE
november 2026

FAMILIEGELUK VS. BEDRIJFS-ZEKERHEID?

BEHEER VAN FAMILIAAL PATRIMONIUM IN LAND- & TUINBOUW

DOELSTELLINGEN VASTLEGGEN & EVENWICHT ZOEKEN OP DE LANGE TERMIJN

EXPLOITATIEZEKERHEID VIA PACHT

OVERDRACHT VAN EIGENDOM VIA VERKOOP

PATRIMONIUM INBRENGEN IN EEN VENNOOTSCHAP

OVERDRACHT VAN EIGENDOM VIA SCHENKING

OVERDRACHT VAN EIGENDOM BIJ OVERLIJDEN (NALATENSCHAP)

Het Kenniscentrum Bedrijfsopvolging is een initiatief van

BOEREN BOND | Groene Kring | KBC | sbb accountants adviseurs

Kenniscentrum BEDRIJFSOPVOLGING
je wissel op de toekomst

INLEIDING

Veel ouders vinden het niet aangenaam om over de opvolging na te denken, toch is het belangrijk dat dit goed geregeld is. Als de opvolging niet goed geregeld is kan dit voor de familie veel vragen oproepen, die kunnen overgaan in ergernissen of zelfs ruzie. Uit onderzoek blijkt dat maar liefst 42% van de mensen die een erfenis ontvangen, daarover ruziet. Dat kan je vermijden met een goede successieplanning die rekening houdt met iedereen.

Een van de grootste uitdagingen voor familiale bedrijven is het overdragen van het onroerende gedeelte naar de volgende generatie.
Vaak zal maar één van de kinderen het bedrijf overnemen. Indien hij of zij het landbouwbedrijf en het bijbehorende patrimonium kan kopen, stelt zich natuurlijk geen probleem. Maar in deze tijden is het niet echt realistisch dat het 'boerende kind' deze overname volledig zal kunnen financieren, zelfs niet met behulp van een of meerdere leningen. Het inkomen dat je kunt verwerven uit de landbouwactiviteit is vaak niet in evenwicht met de waarde van de grond. De aankoop van grond kan meestal niet in één generatie terugverdiend worden. Een gedeelte van het aan de landbouw gerelateerde patrimonium zal dus in handen komen van de 'niet-boerende kinderen'. Bij de overdracht van het patrimonium aan de volgende generatie moet de bedrijfszekerheid wel gewaarborgd worden.

Veel bedrijfsleiders denken dan ook dat het moeilijk zal zijn om als overdrager een evenwicht te vinden tussen de bedrijfszekerheid voor de opvolger, de gelijkberechtiging voor de andere kinderen en een appeltje voor de dorst voor zichzelf.

Een bedrijfsopvolging wordt vaak in twee stappen gedaan: eerst een overname van de roerende activa, en vervolgens een tweede overname van de onroerende goederen. In deze brochure krijg je alvast een eerste overzicht van de mogelijkheden voor onroerende vermogensplanning, rekening houdend met zowel fiscale als familiale gevolgen.

Met deze brochure willen we je graag inspireren en een inzicht geven in de verschillende mogelijkheden. Combinaties van de verschillende systemen zijn mogelijk maar moeten goed doordacht gebeuren. Bovendien is dé oplossing voor iedere gezins- en bedrijfssituatie anders, maatwerk is altijd wenselijk. Laat je dus altijd goed informeren en begeleiden bij de beslissingen die je neemt.

1 Inleiding: doelstellingen vastleggen & evenwicht zoeken op de lange termijn 4
1.1 Drempels bij een bedrijfsopvolging 4
1.2 Oriëntatiefase 5

2 Exploitatiezekerheid via pacht 13
2.1 De basisregels 13
2.2 Loopbaanpacht 15
2.3 Lange pacht (voor minstens achttien jaar) 16
2.4 Lange pacht van 27 jaar 17
2.5 Seizoenspacht 17
2.6 Het cultuurcontract van maximum 3 jaar 16
2.7 Erfpacht 17
2.8 Pachtoverdracht 19

3 Overdracht van eigendom via verkoop 21

4 Overdracht van eigendom bij overlijden (nalatenschap) 22
4.1 De algemene principes 22
4.2 De wettelijke erfopvolging van de langstlevende echtgenoot 23
4.3 Volle eigendom, vruchtgebruik en blote eigendom verder uitgelegd 23
4.4 De erfbelasting 24

5 Overdracht van eigendom via schenking 27
5.1 Schenking van roerende goederen 27
5.2 Schenking van onroerende goederen 28
5.3 De wettelijke reserve en het beschikbare deel 30
5.4 Schenking van het bedrijfsvermogen van een familiale onderneming 31
5.5 De erfovereenkomst 34
5.6 Schenking onder last voorwaarden of last 35
5.7 Schenking aan alle kinderen 37

6 Patrimonium inbrengen in een vennootschap 44
6.1 Wat is een vennootschap? 44
6.2 Vennootschap in kader van patrimoniumoverdracht 44
6.3 Overdracht van de aandelen 46
6.4 Gebruik vennootschappen voor het beheer van onroerende goederen 46

7 Conclusie 48

8 Colofon 50


Tip


Quote


Extra informatie


Voorbeeld


Wettekst

1. INLEIDING: DOELSTELLINGEN VASTLEGGEN & EVENWICHT ZOEKEN OP DE LANGE TERMIJN

1.1. DREMPELS BIJ EEN BEDRIJFSOPVOLGING

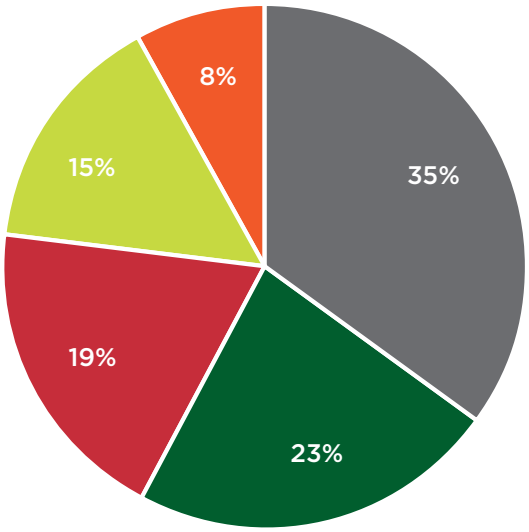
Een bedrijfsoverdracht is een sleutelmoment. Voor veel familiale ondernemers is de opvolging een hele uitdaging. Niet alleen een degelijke juridische en fiscale planning is nodig, maar ook aandacht voor de menselijke aspecten is cruciaal voor een geslaagde bedrijfsopvolging.
Die tweeledigheid zien we ook in de resultaten van een bevraging uit een voorgaand project rond bedrijfsopvolging (Ondernemerslift), waarbij 471 land- en tuinbouwers bevraagd werden.

Door de combinatie van grotere en meer gespecialiseerde bedrijven die veel kapitaalsintensiever worden, in een markt met prijzen die veel meer schommelen, is er **veel onzekerheid over de financiële draagbaarheid van het bedrijf** voor de volgende generatie. Ook de overdracht van opgebouwd patrimonium is er niet simpeler op geworden: de bedrijven zijn groter geworden en dus is er behoefte aan meer grond voor een bedrijf. Bovendien zien we dat er vaak minder niet-bedrijfsvermogen aanwezig is (bv. bouwgronden), om te compenseren aan de andere kinderen, dan bij vorige generaties het geval was.

Een bedrijf overdragen is afscheid nemen van iets waar een ondernemer een hele loopbaan aan gebouwd heeft, iets wat sterk verweven is met zijn privéleven, hobby's en contacten. Vrijwel elke ondernemer heeft het moeilijk om zijn levenswerk aan iemand anders af te staan, zelfs al gaat het bedrijf naar een familielid. **Het bedrijf overdragen is behoorlijk ingrijpend voor de overdrager, maar ook voor de nabije omgeving**, want ook bijvoorbeeld voor niet-overnemende broers en zussen veranderen de verhoudingen.

Ten slotte wordt ook de vrees voor familiale discussies aangevoerd als een drempel. Bedrijfsopvolging gaat immers over het zoeken naar een **evenwicht tussen gelijkberechtiging voor alle kinderen, bedrijfszekerheid voor de opvolger en een goed pensioen voor de ouders-overdragers**. Ouders willen hun kinderen het liefst gelijk behandelen, maar een bedrijfsoverdracht kan niet altijd plaatsvinden onder de voorwaarden van de vrije markt, zeker niet met de landbouwgrondprijzen die de voorbije jaren fors gestegen zijn. Daarom kan het lijken dat er toch iets van bevoordeling gebeurt. Daarnaast zijn de niet-opvolgende kinderen soms niet op de hoogte van hoe hun ouders gehandeld hebben. Ook dat kan tot (vaak onterechte) argwaan en onzekerheid leiden. Systemen zijn mogelijk maar moeten goed doordacht gebeuren. Bovendien is dé oplossing voor iedere gezins- en bedrijfssituatie anders, maatwerk is altijd wenselijk. Laat je dus altijd goed informeren en begeleiden bij de beslissingen die je neemt.

Voornaamste drempels bij een bedrijfsoverdracht



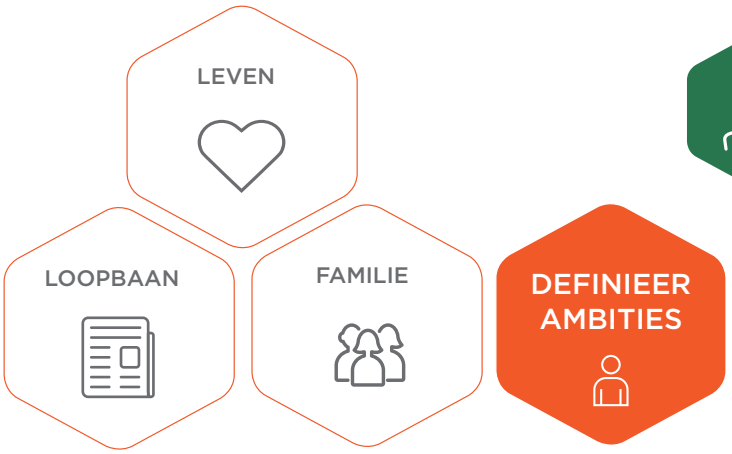
1.2. ORIËNTATIEFASE

Een bedrijfsopvolging zonder oriëntatiefase is als een gebouw zonder fundament. Toch wordt juist aan deze fase vaak te weinig aandacht besteed. Jammer, want veel bedrijfsoverdrachten zouden een stuk beter verlopen zijn na een goede voorbereiding. Heel wat familieruzies hadden voorkomen kunnen worden als de betrokkenen beter met elkaar gecommuniceerd hadden. Maar het leven van heel wat overdragers zou ook een pak onbezorgder kunnen zijn na de bedrijfsopvolging als zij bij de overdracht niet alleen het bedrijf en de kinderen centraal hadden gesteld, maar ook zichzelf.

In familiebedrijven – in alle sectoren – zijn familie, bedrijf en vermogen vaak sterk verweven. Het driecirkelmodel toont dit goed aan. Waar de cirkels elkaar overlappen, kan er spanning ontstaan.

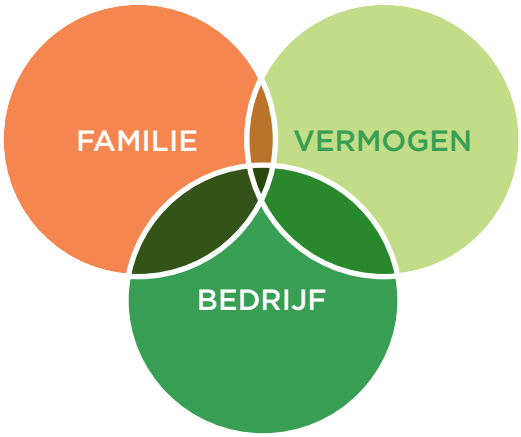
1.2.1. Wat zijn de ambities?

Wat wil eenieder? Niet iedereen heeft dezelfde verwachtingen over zijn leven, zijn loopbaan en zijn familie. Maak duidelijk wat je eigen ambitie is, luister naar de ambities van de anderen en denk na over hoe die zich vertalen in het opvolgingsproces.



In deze brochure gaan we slechts kort in op de verschillende stappen van het opvolgingsproces. Wil je hier meer over lezen? In onze brochure "De wissel" doorlopen we het volledig opvolgingsproces en hebben we ook aandacht voor de emotionale aspecten die hierbij komen te kijken.

Zie **www.kenniscentrumbedrijfsopvolging.be/tools** voor de online-versie van deze brochure.



Patrick en Sonja zijn allebei 51 jaar. Ze hebben de voorbije 35 jaar een gemengd bedrijf opgebouwd met 80 melkkoeien en 70 hectare grond, waarvan 30 hectare in eigendom. Sonja en Patrick werken allebei op het bedrijf dat bedrijfseconomisch/financieel gemiddeld draait. Ze halen er een inkomen uit dat voldoende groot is voor een gezin. Sonja zou graag wat meer tijd doorbrengen naast het bedrijf. Misschien af en toe eens een weekendje weg?

Ze hebben drie kinderen. Peter, 24 jaar, is de oudste en afgestudeerd als kinesist. Zijn grote droom is om een eigen praktijk te starten. De 21-jarige Dries is net afgestudeerd als bachelor landbouw en wil heel graag het landbouwbedrijf overnemen. Dochter Elke, 19 jaar, zit in haar eerste jaar verpleegkunde. Ze is er nog niet aan uit of ze interesse heeft in het landbouwbedrijf, maar kookt wel graag. Misschien kan ze op termijn wel aan hoeveverwerking doen?



Dit soort vragen klinkt gemakkelijk, maar omdat er emoties bij komen kijken, kan het confronterend zijn om erover na te denken. Daarnaast merken we dat bij de opvolging van een landbouwbedrijf ook de leeftijd een rol speelt: de overdragers zijn vaak nog te jong om te beginnen met werk af te bouwen.

Het risico is dat de vragen telkens opnieuw vooruitgeschoven worden. Sommige land- en tuinbouwers stellen de start van de overdracht zo vaak uit dat er op een bepaald moment geen keuze meer is.

Eigenlijk is het logisch dat je als bedrijfsleider tijd nodig hebt om te wennen aan het idee dat je op termijn de macht uit handen zult geven.

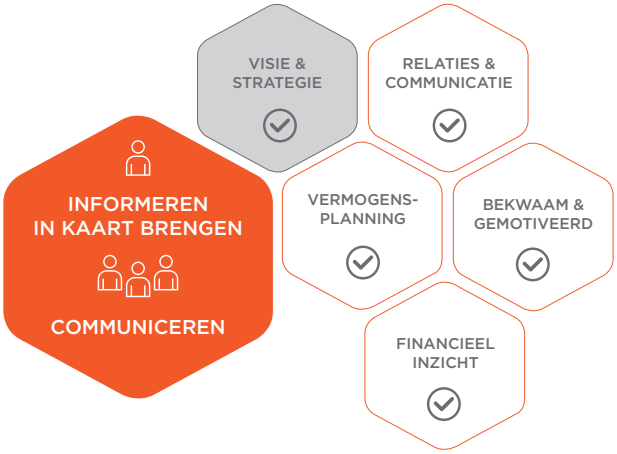
Om ervoor te zorgden dat de persoonlijke doelstellingen van alle gezinsleden helder en bespreekbaar zijn, kan het goed zijn om een vertrouwenspersoon in te schakelen. Daarvoor kan je de consulenten van het Kenniscentrum Bedrijfsopvolging uitnodigen.

Bedrijfsopvolging start in de meeste gevallen met een periode van samenwerking tussen twee generaties. We zien dat de periode van samenwerken steeds langer duurt: in plaats van een overgangssituatie wordt de samenwerking steeds meer structureel. Het is niet uitzonderlijk dat ouders pas 55 jaar zijn wanneer zoon of dochter in het bedrijf komt. Om een zo goed mogelijke samenwerking en een vlotte opvolging te garanderen, moeten er heel wat zaken afgestemd en afspraken vastgelegd worden. Die gesprekken aangaan is niet zo vanzelfsprekend. Daarom hebben we rond samenwerking het werkboek 'Geef je samenwerking kleur' ontwikkeld, dat jullie kunnen gebruiken als leidraad. Op die manier vergeet je geen onderwerpen aan te snijden en krijg je in de vorm van vragen en oefeningen meteen een manier om ook gevoeligere onderwerpen aan te pakken.

Het hoofdstuk 'Toekomst' in dit werkboek gaat dieper in op de bovenstaande vragen.

Zie **www.kenniscentrumbedrijfsopvolging.be/samenwerken** voor de onlineversie van deze brochure.

1.2.2. Visie & strategie



Om allerlei redenen is het belangrijk dat je voorafgaand aan de opvolging goed nadenkt over de toekomstvisie voor het bedrijf en de familie. Wanneer je de ambities van alle gezinsleden kent (zie hierboven), moet je toetsen of ze wel passen bij hoe het bedrijf en het vermogen opgebouwd zijn. Maar ook andere vragen moeten gesteld worden.

Is er voldoende eensgezindheid over de visie voor het bedrijf? Zullen jullie de komende jaren goed kunnen samenwerken voor een gezamenlijk doel?

Wat met de arbeid op het bedrijf?

- → Opgelet met investeringen die de arbeidsvraag doen stijgen (want 2 +1 = 3 maar wat als 2 wegvalt?).
- → Investeren om extra inkomen te creëren, maar wat achteraf?
- → Het bedrijf wordt ook opnieuw groter (en dus moeilijker) om over te nemen, zeker als de ouders een deel van de betaling van de eerste overname in de nieuwe investering gestoken hebben.

Eerst uit werken gaan?

We zien de laatste jaren dat veel jongeren ervoor kiezen om na het afstuderen eerst een tijdje buitenshuis te werken. Daar zijn veel voordelen aan verbonden. Je leert op een professionele manier samenwerken met anderen. Je ondervindt bijvoorbeeld hoe het voelt om voor een baas te werken, maar leert ook hoe men in de bedrijfswereld omgaat met werkafspraken of onderlinge strubbelingen. Daarnaast leer je vaardigheden aan die je kunt meenemen naar het eigen bedrijf, zoals het maken van goede afspraken tijdens overlegmomenten, onderhandelen, het ontwikkelen van je commercieel en financieel inzicht (in de ruimere agrosector) … Ten slotte overbrug je zo de 'generatiekloof' met te jonge ouders en je bouwt in de tussentijd al een eerste financiële reserve op.
We zien overigens dat 'terugkerende kinderen', die eerst buitenshuis gewerkt hebben, vaak ook al wat sterker in hun schoenen staan door de externe ervaring en al een wat meer afgelijnd idee hebben over hoe ze hun toekomst en die van het bedrijf zien.

Wat is de betrokkenheid van de partner?

Overnemen of niet is een beslissing die je samen met je partner moet nemen. Je hoeft natuurlijk niet te wachten met overnemen tot je een partner hebt. Hou er wel rekening mee dat het wel wat moeilijker kan worden om een partner te vinden als je eenmaal overgenomen hebt. Maak daarom nu al een prioriteit van een sociaal leven. Niet alleen om een partner te vinden, maar ook om activiteiten te hebben die geen verband houden met het bedrijf.

We zien vandaag ook vaak dat de partner van de (toekomstige) overnemer buitenshuis werkt. Dit kan allerlei redenen hebben: financiële zekerheid (vast inkomen), plezier van het werk, te weinig arbeid op het bedrijf … Belangrijk blijft wel dat de overnemer-boer mentale steun krijgt van zijn partner, dat hij zijn zorgen kan delen met iemand en zijn eventuele twijfels kan bespreken.

Trouwen of samenwonen?

Zodra er beslist wordt om over te nemen, moet rekening gehouden worden met de manier waarop de partners samenwonen. Vroeger was huwen de regel, vandaag wonen steeds meer partners samen zonder gehuwd te zijn. De juridische vorm die je al dan niet aan je relatie geeft kan heel wat gevolgen hebben.

Je kan heel eenvoudig feitelijk gaan samenwonen, zonder enige formaliteit te vervullen. De **feitelijke samenwoning** brengt geen rechten en plichten tussen de samenwonenden met zich mee, tenzij zij dat zelf overeenkomen in een zogenaamd samenlevingscontract. Feitelijk samenwonenden erven niet van elkaar. Ook een samenlevingscontract kan dit niet regelen. Wil je de partner laten erven, dan moet je een testament opstellen of de partner begunstigen in een beleggingsverzekering. Hou er wel rekening mee dat sommige erfgenamen een beschermd erfdeel (zie verder) kunnen hebben en je dus niet altijd zomaar doet met je vermogen wat je zelf wil.

Wie toch enige juridische regeling of bescherming wil, kan met de partner een verklaring van **wettelijke samenwoning** afleggen voor de ambtenaar van de burgerlijke stand. Als wettelijk samenwonenden moet je elk naar vermogen bijdragen in de lasten van het samenwonen en je moet samen beslissen over de gezinswoning. Daarnaast kan je in een notarieel samenlevingscontract afspreken vastleggen en regelingen uitwerken wat er gebeurt in geval van relatiebreuk. Wettelijk samenwonenden erven wel van elkaar, maar beperkt. De partner erft automatisch het vruchtgebruik op de gezinswoning en de huisraad, zonder dat daar een testament voor nodig is. Via een testament of een beleggingsverzekering kan je de partner meer nalaten dan enkel dat vruchtgebruik, maar ook opnieuw beperkt indien er reservataire erfgenamen zijn. Aan de andere kant kan je via testament de partner ook volledig onterven, wat bij een huwelijk niet kan.

Tot op vandaag biedt het **huwelijk** de grootste juridische bescherming. Het brengt onmiddellijk rechten en plichten met zich mee. Wat betreft het vermogen, voorziet de wet in een standaard huwelijksstelsel. Dit is het wettelijk stelsel: de wet bepaalt welke goederen eigen en welke goederen gemeenschappelijk zijn. Bij huwelijkscontract kan je hiervan afwijken. Zo kan je ook kiezen voor een ander stelsel: **het stelsel van scheiding van goederen** (alle goederen blijven eigen) of **stelsel van algehele gemeenschap** (alle goederen worden gemeenschappelijk). Daarnaast kan je ook slechts bepaalde goederen inbrengen in de gemeenschap en kan je ook regelingen treffen om de langstlevende echtgenoot te bevoordelen bij overlijden. Echtgenoten genieten de grootste bescherming. Bij het overlijden verkrijgt de langstlevende het vruchtgebruik op de hele nalatenschap. De andere erfgenamen krijgen er de blote eigendom van. De langstlevende echtgenoot is bovendien een reservatair erfgenaam. Dit wil zeggen aan de langstlevende echtgenoot een bepaald deel van de nalatenschap (de reserve) niet kan ontnomen worden. Deze reserve houdt in dat hij of zij minstens het vruchtgebruik moet krijgen van de helft van de nalatenschap van de overleden echtgenoot met een absoluut minimum van het vruchtgebruik op de gezinswoning en de huisraad (Zie ook verder in hoofdstukken vier en vijf).

Twee bedrijfswoningen, HOERA of HELP?

In het recente verleden was een tweede bedrijfswoning een vaak gebruikte piste om met 2 gezinnen op de hoeve samen te wonen en te werken.

De voorwaarden voor de tweede bedrijfswoning worden echter steeds strenger, deze wordt nog slechts uitzonderlijk vergund.

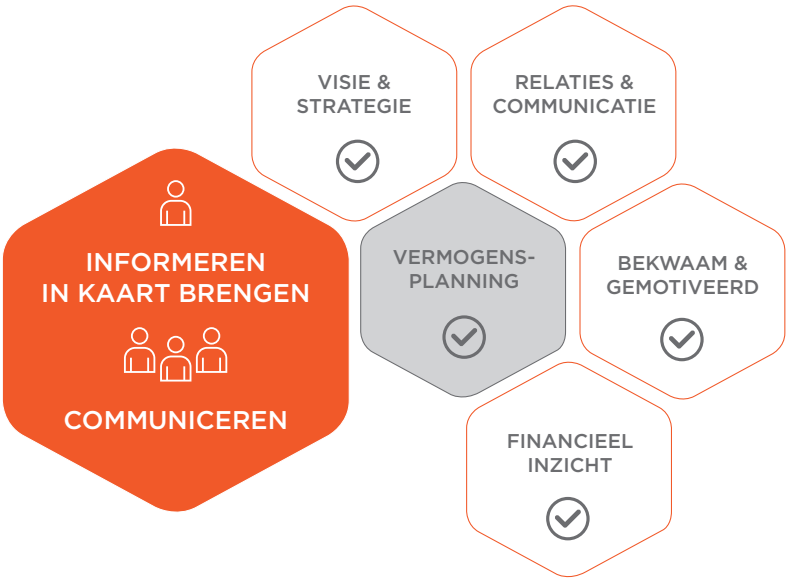
Voor bedrijven waar vandaag twee bedrijfswoningen aanwezig zijn, is het van belang om in elk geval voor een fysieke scheiding tussen bedrijf en privé en tussen de huishoudens onderling te zorgen. Het is altijd beter om wat afstand te bewaren en ervoor te zorgen dat de huishoudens los van elkaar staan. ('Kijk nooit in de keuken van je schoondochter.')

Ook bestaande bedrijfswoningen kun je niet scheiden van het bedrijf en kan je niet apart verkopen of permanent verhuren, tenzij je een zonevreemde functiewijziging verkrijgt (maar deze is onderworpen aan heel wat voorwaarden en uiterst moeilijk te bekomen).

1.2.3. Vermogensplanning: een evenwicht zoeken

Een van de moeilijkste problemen bij een opvolging binnen de familie is de overdracht van het vermogen, zeker als er meer kinderen zijn en er maar een van hen het bedrijf wil/kan overnemen.

Ouders willen hun kinderen graag gelijk behandelen, maar wanneer ze het bedrijf overdragen voor een prijs onder de marktwaarde, betekent dat wel dat ze een van de kinderen bevoordelen.



Heel wat onenigheden tussen broers en zussen in familiebedrijven hebben als oorzaak een (vermeende) ongelijke behandeling bij de bedrijfsopvolging, maar ook de manier waarop de geleverde arbeid verrekend wordt bij de verdeling of de bedrijfsopvolging speelt vaak een rol. Bij de bedrijfsopvolging moeten er eigenlijk drie belangen met elkaar in evenwicht gebracht worden.

1. Er moet **bedrijfszekerheid zijn voor de opvolger**. De financierbaarheid van de overname hangt onder meer af van de overnameprijs.
2. De niet-overnemende kinderen moeten **gelijkberechtigd worden**. De verkoopprijs van het bedrijf vormt immers een deel van hun toekomstige nalatenschap. Omdat het gaat om een eerlijke verdeling van vermogen over de erfgenamen is dit ook emotioneel geladen.
3. **Er moet financiële zekerheid zijn voor de ouders.** Wat hebben de ouders nodig om de eventuele nog lopende leningen te betalen en zelf een goede toekomst te hebben? De persoonlijke ambities hebben immers financiële consequenties. Wat betekent het financieel als de ouders het bedrijf nu (gedeeltelijk) overdragen en eventueel minder arbeid verschaffen?

Het bepalen van de overnamesom is dus meer dan een kille rekensom. Bij alle betrokkenen spelen aspecten als zekerheid, gelijkwaardigheid en erkenning een rol. Daarbij is de situatie bij iedere familie ook anders: je kunt vrijer over de overnamesom denken als je financieel iets achter de hand hebt dan wanneer er nog schulden zijn.

TIPS

- Regel de financiële aspecten terwijl je als ouders nog aan het stuur zit.
- Wees naar ieder gezinslid transparant over de regeling. Je hoeft niet helemaal in detail te zeggen hoeveel er betaald is, maar uitleggen op welke manier alles geregeld is en hoe de bepaling van de waarde verliep, kan onzekerheid bij de andere familieleden wegnemen.
- Vaak denken we dat er alleen onenigheid ontstaat over geld, maar vaak is de bron van de wrijving al vroeger ontstaan. Probeer dit vooraf al uit te spreken.

De ouders willen dat de opvolger voldoende zekerheden heeft over het gebruik van de gronden, zonder dat hij meer moet betalen dan bedrijfseconomisch verantwoord is. Toch willen ze de andere kinderen niet benadelen. Daarnaast willen ze graag ook ten volle genieten van hun leven na het bedrijf – zonder zich zorgen te moeten maken over geld.

Financiële zekerheid voor de ouders. Bepaal wat je nog nodig zult hebben.

Wat verwachten we in de komende jaren nodig te hebben? Rekening houdend met:

- We leven langer in goede gezondheid
- Wat willen we doen met de vrijgekomen tijd na de bedrijfsopvolging?
- Wat zal ons pensioen zijn? (en wat zal het verschil zijn met ons inkomen nu?)
- Hoe zullen de gezinsuitgaven veranderen? Nog studerende kinderen?
- De meeste gezinsuitgaven zullen gelijk blijven (bv. nutsvoorzieningen, auto, huis, ...)
- Stijgende uitgaven in de toekomst: bijvoorbeeld medische kosten, zorgkosten, ...

Hoe geraak je aan die middelen?

- Wat is er gespaard? (en is er een evenwichtige verdeling tussen liquide middelen & andere roerende en onroerende goederen)
- Opbrengst uit de verkoop van het bedrijf (na betaling van de eventuele kredieten die nog liepen)
- Wat zal ons pensioen zijn? (wettelijk pensioen, en hebben we daarnaast aan pensioensparen, langetermijnsparen, vapz gedacht?)
- Zullen we nog pachtinkomsten hebben?
- Wil je nog bijverdiene na pensioen? (zie kader)

Wat mijn bedrijf ook oplevert, ik kan mijn huidige leefpatroon ongestoord voortzetten

Twee uitersten zijn mogelijk hierbij.



Zelfs als ik mijn bedrijf verkoop voor de geschatte waarde kan ik mijn huidige levensstijl niet voorzetten

Wat als we later niet meer zelf kunnen beslissen?

Denk bij een bedrijfs- en vermogensplanning niet alleen na over de volgende generatie, maar ook over je eigen bescherming wanneer je later niet meer zelf kunt beslissen. Door ziekte, een ongeval, een beroerte of dementie kan het gebeuren dat je niet langer in staat bent om je persoonlijke of vermogensrechtelijke belangen zelf te behartigen. In dat geval kan het beheer van je vermogen ernstig bemoeilijkt worden. Zo kunnen belangrijke beslissingen, zoals de verkoop van een onroerend goed, het uitvoeren van een schenking of het beheer van beleggingen, niet altijd zomaar verder worden gezet. Gewone volmachten eindigen wanneer iemand wilsonbekwaam wordt.

Met een **zorgvolmacht** kan je vooraf één of meerdere personen aanduiden die jouw vermogensrechtelijke en eventueel ook persoonlijke belangen mogen behartigen wanneer je dat zelf niet meer kunt. Je kiest zelf wie die bevoegdheden krijgt en welke handelingen zij mogen stellen. Wil je bijvoorbeeld dat de lasthebber later ook schenkingen kan uitvoeren, dan moet dit uitdrukkelijk in de zorgvolmacht worden opgenomen.

Om rechtsgeldig te zijn wanneer je wilsonbekwaam wordt, moet de zorgvolmacht geregistreerd worden in het Centraal Register van Lastgevingsovereenkomsten (CRL).

Via een zorgvolmacht behoud je meer controle over de toekomstige organisatie van je vermogen en kan je in veel gevallen de tussenkomst van een bewindvoerder en de vrederechter beperken. Een zorgvolmacht kan bijzonder nuttig zijn in het kader van een familiale vermogens- en bedrijfsplanning, zeker wanneer er nog landbouwgronden, gebouwen, of andere vermogensbestanddelen moeten worden beheerd of overgedragen. Laat je hierover tijdig informeren door je notaris of adviseur.

Bijverdienen na pensioen

Veel landbouwers blijven na hun pensionering nog actief, op het eigen bedrijf of in een andere beroepsactiviteit. Onder bepaalde voorwaarden kan je onbeperkt bijverdienen zonder dat dit een impact heeft op je pensioen. Dat is het geval zodra je de wettelijke pensioenleeftijd hebt bereikt en je een rustpensioen of een rust-en overlevingspensioen krijgt of wanneer je de wettelijke pensioenleeftijd nog niet hebt bereikt, maar bij de ingang van je pensioen een volledige loopbaan kunt aantonen of als je een overgangsuitkering krijgt.

Wie niet aan een van deze voorwaarden voldoet, mag eveneens beroepsinkomsten verwerven, maar moet rekening houden met wettelijke inkomensgrenzen. Die inkomensgrenzen worden onder meer bepaald door je statuut (werknemer of zelfstandige), eventuele kinderlast, je leeftijd en het soort pensioen dat je ontvangt. Bij overschrijding van de toepasselijke grens kan het pensioen gedeeltelijk worden verminderd of zelfs geschorst.

Omdat de regels en grensbedragen regelmatig worden aangepast, is het aangewezen om je vooraf te laten informeren over je persoonlijke situatie. Ongeacht of je beperkt of onbeperkt mag bijverdienen, blijven de inkomsten in principe onderworpen aan belastingen en sociale bijdragen.

1.2.4. Toekomst van het bedrijf: bekwame & gemotiveerde opvolger + financieel inzicht

GEZOCHT: gemotiveerde & bekwame opvolger

Vandaag is een land- of tuinbouwer steeds meer manager op zijn of haar bedrijf. Naast het uitvoeren van de taken op het veld, in de stallen of serres en het voldoen aan allerlei administratieve verplichtingen moet hij of zij steeds meer bezig zijn met het monitoren van technische en financiële cijfers, zo snel mogelijk kunnen bijsturen indien nodig, kunnen omgaan met veranderingen in de productiefactoren en het ondernemingsklimaat en dan nog eens up-to-date blijven over de laatste ontwikkelingen en evoluties op de markt. Dat alles moet dan ook nog in evenwicht zijn met het gezin, de gezondheid en de vrije tijd. Er is weinig speelruimte voor fouten.

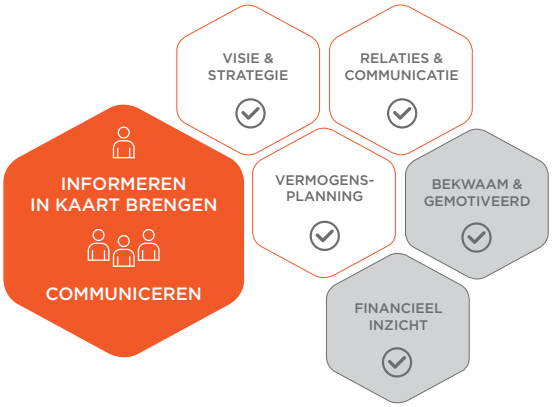
Als (toekomstig) ondernemer is het belangrijk om aandacht te besteden aan je persoonlijke ontwikkeling, je ambities en de (toekomstige) samenwerking met je partner of andere familieleden. Te vaak wordt dit over het hoofd gezien, terwijl dit net een essentieel onderdeel is van een geslaagd opvolgingsproces.

> De goesting om te starten mag niet groter zijn dan het gezond verstand.
>
> Maar goesting moet er zijn.
> Bij twijfel, niet starten.

Opvolging is meer dan vroeger onomkeerbaar. Een periode meewerken als zelfstandige helper kan je een zicht geven op hoe je leven als bedrijfsleider er zal uitzien.

Een zelfstandige helper is als het ware een werknemer op het bedrijf. In theorie draagt hij geen eindverantwoordelijkheid. Hierdoor krijgt hij ruimte om te leren en te groeien. Ook zonder dat hij eindverantwoordelijkheid draagt, is het van belang dat een zelfstandige helper toch snel verantwoordelijkheid krijgt. Deze periode is immers een goede voorbereiding op een bedrijfsoverdracht. De potentiële overnemer kan groeien als bedrijfsleider, kan bijleren, krijgt de tijd en de ruimte om te bepalen of het leven als bedrijfsleider hem wel ligt. Die periode mag wel niet te lang duren, want na een aantal jaren moeten alle betrokken partijen zich toch een duidelijk beeld kunnen vormen van de toekomst.

Voor een succesvolle bedrijfsopvolging is het belangrijk dat je een zicht hebt op de competenties die je nodig hebt als agrarisch ondernemer. Welke competenties heb je zelf al? Welke moet je nog ontwikkelen? Bedenk of je gemotiveerd zult blijven om alle taken op het bedrijf je hele carrière in te vullen. Aan de hand van de competentiescanner op **www.kenniscentrumbedrijfsopvolging.be/competenties** kan je eens stilstaan bij de competenties die je al goed ontwikkeld hebt en welke je nog kunt verbeteren.



Is het bedrijf klaar voor een overname?

Je moet niet alleen een gemotiveerde en bekwame opvolger hebben. Het is natuurlijk ook van belang dat je bedrijf klaar is voor een opvolger of een extra arbeidskracht.

Goede afspraken zijn een basisvoorwaarde voor een geslaagde samenwerking. Zorg ervoor dat je een correct zicht hebt op de financiële resultaten van het bedrijf, zodat je met duidelijke afspraken de samenwerking van bij de start een grote overlevingskans biedt.

- Veel bedrijfsleiders blijken te weinig financieel inzicht te hebben in de huidige en toekomstige financiële toestand van hun bedrijf. Een betrouwbare bedrijfseconomische boekhouding voeren is absoluut aan te raden als basis.
- Onderzoek op welke steunmaatregelen je recht hebt als land- of tuinbouwer zoals de steunmaatregelen die mogelijk zijn binnen het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid (GLB) of het VLIF.

Hou zeker rekening met de volgende zaken. Laat je hierover informeren!

BEDRIJFSSTRUCTUUR

- Productierechten: vergunningen, NER's, betalingsrechten, pachtrechten
- Grond en kavelstructuur
- Toekomstmogelijkheden (Instandhoudingsdoelstellingen of IHD's) & Programatische Aanpak Stikstof (PAS)
- Omvang: Verder specialiseren of verbreden

BEDRIJFSINZICHTEN (BEDRIJFSECONOMISCHE BOEKHOUDING)

- Winstgevendheid
- Sterkte-zwakteanalyse
- Leefbaar zijn of leefbaar worden
- Financiële draagkracht
- Risico's

CONTROLE OP ENKELE BASISVOORWAARDEN

- (Omgevings)vergunning oké?
- Productierechten (NER's , betalingsrechten...)
- IHD/PAS

WELKE BEDRIJFSAANPASSINGEN ZIJN MOGELIJK/WENSELIJK?

- Aanpassingen teeltplan (vb. arbeidsintensiever, alternatieven?)
- Uitbreiden productiecapaciteit
- Verbeteren bedrijfsresultaten (sterke variatie 'sterke en zwakke bedrijven')

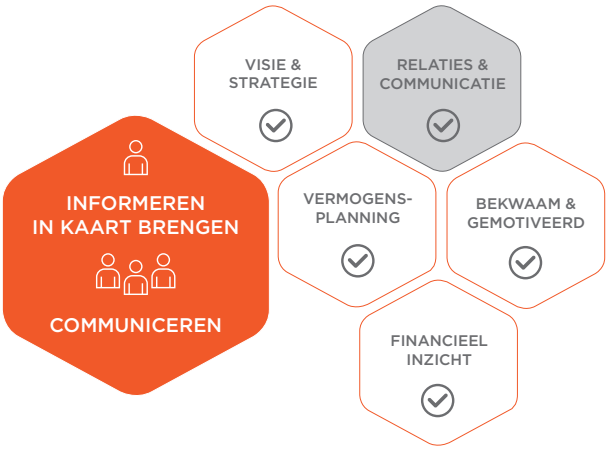
KEUZE UITBATINGSVORM

- Eenmanszaak
- Maatschap / samenuitbating
- Vennootschap (beperkte vs. onbeperkte aansprakelijkheid)

1.2.5 Relaties & communicatie: twee generaties die samenwerken?

Na een eerste overname zullen opvolger en overdrager vaak nog enkele jaren samen instaan voor de bedrijfsvoering en samen beslissingen nemen. Dit is een proces waarbij de verantwoordelijkheden doorheen de jaren verschuiven. Toch staan beide partijen zelden voldoende stil bij hoe dit proces van samenwerken en overdracht van bevoegdheden nu werkelijk zal verlopen. Dat kan leiden tot conflicten en wrijvingen.

Of de (potentiële) opvolger nu eerst buitenshuis werkt of meteen na het afstuderen thuis wil beginnen, het zou een automatisme moeten zijn dat iedereen zijn verwachtingen op elkaar afstemt en afspraken maakt.



Vooraf goed bespreken hoe jullie de samenwerking op het bedrijf willen aanpakken, is absoluut noodzakelijk. Om die reden willen de partners van het Kenniscentrum Bedrijfsopvolging toekomstige overdragers en opvolgers de nodige handvaten en oefeningen geven in de brochure 'Geef je samenwerking kleur'. De brochure helpt je nadenken over alle belangrijke aspecten wanneer opvolger en overdrager hun samenwerking vorm willen geven.

Je kunt met deze brochure zelfstandig aan de slag. Heb je hier graag begeleiding bij? Neem dan contact op met de consulenten van het Kenniscentrum Bedrijfsopvolging.

www.kenniscentrumbedrijfsopvolging.be/samenwerken

2. EXPLOITATIEZEKERHEID VIA PACHT

Pacht is een bijzondere vorm van huur, waarbij agrarisch onroerend goed (gronden of gebouwen) door een eigenaar - de verpachter - in gebruik worden gegeven aan een actieve landbouwer - de pachter. Voor de opvolger is het belangrijker dat hij grond ter beschikking heeft (mits er bedrijfszekerheid is) dan dat hij grond in eigendom heeft. Daarom is pacht een graag gezien instrument. Momenteel wordt ongeveer twee derde van de landbouwgrond gepacht.

Pacht heeft meerdere voordelen. Het is een goedkope manier om grond ter beschikking te hebben . Doordat de pacht minimaal negen jaar duurt en de pachter een voorkooprecht heeft, heeft hij ook een zekere mate van grondzekerheid.

OPGELET!
Het nieuwe Vlaamse pachtdecreet is van kracht sinds 1 november 2023.

In deze brochure overlopen we kort alle pachtvormen en hun bijzonderheden. Voor meer details verwijzen we je graag door naar www.boerenbond.be/diensten/pachtovereenkomst of www.boerenbond.be/dossiers/pachtdecreet-2023. De uitgebreide brochure over pacht van KBC, in samenwerking met Boerenbond en SBB Accountants en Adviseurs, kan je vragen aan je relatiebeheerder Je vindt ze ook online via **https://www.kbc.be/ondernemen/nl/specifieke-sectoren/landbouw-en-tuinbouw/homepage-Farmcafe/artikels/expertise/brochure-pachtwet.html** (Of zoek via Google 'pacht' en 'KBC'. Dan vind je de link bij de zoekresultaten.)

2.1 DE BASISREGELS

Om onder het pachtdecreet te vallen moet de overeenkomst aan enkele voorwaarden voldoen:

- het moet gaan om een verhuur tegen vergoeding,
- van een onroerend goed,
- dat hoofdzakelijk bestemd is voor een landbouwbedrijf
- en waar er wilsovereenstemming bestaat over de bestemming van het onroerend goed.

Om ervoor te zorgen dat er sprake is van een verhuur tegen betaling moet er dus een **minieme tegenprestatie** bestaan. Dit is een essentieel element voor het bestaan van de pacht: indien er gratis gebruik is, dan is er geen sprake van pacht en de partijen kunnen het pachtdecreet niet inroepen. Het is dus zeer belangrijk dat er duidelijke afspraken worden gemaakt over de prijs die betaald moet worden. De pachtprijs kan enkel betaald worden in de vorm van een geldsom. Pachter en verpachter kunnen vrij overeenkomen welke pachtprijs er moet worden betaald, maar die mag niet meer zijn dan wat het decreet toelaat. De maximumpachtprijs is gelijk aan het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen (KI) van de grond of het gebouw, vermenigvuldigd met de toepasselijke pachtcoëfficiënt. Die coëfficiënten verschillen per landbouwstreek en per provincie en worden om de drie jaar aangepast. Je vindt ze op de website van het departement Landbouw en Visserij. Het kadastraal inkomen van de grond kan opgevraagd worden bij het kadaster of bij het gemeentebestuur. Bij langere pachten (vanaf 18 jaar) kan de maximumpachtprijs verhoogd worden (zie verder).

Het moet ook gaan om een **onroerend goed**. Dit kan dus gaan over akker- en weiland, stallen, loodsen, serres, de bedrijfswoning … ongeacht de oppervlakte en ongeacht de hoedanigheid van de eigenaar (dus ook een privépersoon, vennootschap, publieke instelling … kan verpachten).

Het onroerend goed moet wel **bestemd zijn voor een landbouwbedrijf**. Onder landbouwbedrijf verstaan we 'de bedrijfsmatige exploitatie van onroerende goederen met het oog op het voortbrengen van landbouwproducten die in hoofdzaak voor verkoop bestemd worden'. Dit wil zeggen dat het om een beroepsmatige activiteit moet gaan; een hobby is niet voldoende. Anderzijds maakt het niet uit of de pachter het goed gebruikt in hoofdberoep of in bijberoep: zolang de goederen bedoeld zijn om op de markt terecht te komen, gaat het over pacht.

Er zijn enkele uitzonderingen op de bestemming voor landbouwdoeleinden. Het pachtdecreet is onder andere niet van toepassing in de volgende gevallen:

- verhuring van onroerende goederen die gebruikt worden voor een industriële vetmesterij of fokkerij onafhankelijk van een landbouwbedrijf (dus wanneer de dieren gekweekt worden met voeder dat betrokken wordt van derden en volledig buiten het bedrijf geproduceerd wordt, want dan gaat het om niet-grondgebonden activiteiten);
- seizoenspacht/cultuurcontract;
- cultuurcontract voor maximum drie jaar;
- natuurcontract;
- overeenkomsten m.b.t. fruitopbrengst van hoogstamboomgaarden (In principe valt de verhuring van hoog- en laagstamboomgaarden onder het pachtdecreet. Wanneer de overeenkomst alleen slaat op de fruitopbrengst en niet op het gebruik van de grond, is de pachtwet niet van toepassing.);
- gratis bruikleen;
- erfpacht vanaf 27 jaar.

Looptijd

Het pachtdecreet stelt dat de minimumduur negen jaar bedraagt. Het is dus niet mogelijk om een pacht voor minder dan negen jaar te sluiten. Als dat gebeurt, bijvoorbeeld bij een pacht voor vijf jaar, dan wordt die automatisch verlengd tot 9 jaar. Je mag wel een pachtovereenkomst sluiten voor een langere periode dan negen jaar. Zo kan je bijvoorbeeld een pacht sluiten voor een periode van vijftien jaar.
Er worden geregeld lange pachtovereenkomsten gesloten met een duur van achttien jaar. De eerste pachtperiode duurt dan achttien jaar.
De pacht loopt automatisch verder na de eerste pachtperiode met opeenvolgende periodes van telkens 9 jaar tenzij er een geldige opzeg wordt gegeven.

Wie moet/mag de pacht aangaan?

- **Wat als er meerdere eigenaars (in onverdeeldheid) zijn van een onroerend goed?** Indien er meerdere eigenaars zijn van een onroerend goed (in onverdeeldheid), dan moeten alle mede-eigenaars akkoord gaan met de pacht. Indien dat niet gebeurd is, is de pacht niet geldig tegenover diegenen die niet akkoord gingen.
- **Kan de vruchtgebruiker een goed in pacht geven?** Het kan gebeuren dat de volle eigendom van een onroerend goed opgesplitst is tussen het vruchtgebruik (meestal voor de ouders) en de blote eigendom (meestal voor de kinderen). Indien in deze situatie alleen de vruchtgebruiker de pacht toestaat – en dus niet samen met de blote eigenaar(s) – dan neemt de pacht van rechtswege een einde drie jaar na het overlijden van de vruchtgebruiker. Indien de beide ouders samen optreden als vruchtgebruiker/verpachter dan is dit het geval bij het overlijden van de langstlevende partner. Dit kan vermeden worden door de blote eigenaar(s) mee te laten optreden in de pachtovereenkomst.

2.2 LOOPBAANPACHT

Zoals de naam het zegt, wordt deze pacht gesloten voor de duur van de verwachte loopbaan van de pachter. De wet stelt vast dat de duur van de overeenkomst gelijk is aan het verschil tussen het ogenblik waarop de pachter de pacht aangaat en het jaar waarin de pachter de wettelijke pensioenleeftijd bereikt. De minimumduur is door de wet vastgesteld op 27 jaar



Als de wettelijke pensioenleeftijd 67 jaar is, dan zal de pachter die bij aanvang van de pacht 25 jaar oud is, een loopbaanpacht van 42 jaar genieten. Een pachter ouder dan 40 jaar kan geen loopbaanpacht meer sluiten.

Voordelen voor de verpachter

Voor de verpachter is een loopbaanpacht interessant omdat de pacht automatisch eindigt na de looptijd (dus op de wettelijke pensioenleeftijd van de pachter). De grond is dan vrij tenzij de pachter op het pachtgoed wordt gelaten. In dat geval wordt de pacht automatisch verlengd met opeenvolgende periodes van één jaar. Daarnaast kan hij genieten van hogere pachtprijzen.
De verpachter kan bij een loopbaanpacht genieten van hogere pachtprijzen. De wet staat immers toe dat de pachtprijs bij een loopbaanpacht 50% hoger ligt dan de normale maximumpachtprijs voor gronden. Voor gebouwen mag een verhoging van 25 % gevorderd worden. Bovendien zijn de pachtgelden niet belastbaar. De eigenaar dient enkel de onroerende voorheffing te betalen.

Voordelen en nadelen voor de pachter

Het aangaan van een loopbaanpacht kan aan de pachter een zeer grote bedrijfszekerheid bieden. Hij heeft zijn volledige carrière de zekerheid van dat onroerend goed en kan in functie daarvan investeren. Voor de pachter is er echter ook een nadeel aan verbonden, want een loonbaanpacht eindigt automatisch want een loonpacht eindigt automatisch op de wettelijke pensioenleeftijd van de pachter. Ingeval de pachter een opvolger heeft, vormt de loopbaanpacht wel een probleem, de bevoorrechte pachtoverdracht is mogelijk, maar wordt beperkt tot de duur van de initiële loopbaanpacht. Er ontstaat bij pachtoverdracht ook geen pachthernieuwing.

2.3 LANGE PACHT (VOOR MINSTENS ACHTTIEN JAAR)

Een lange pacht is een pachtovereenkomst voor ten minste achttien jaar. De leeftijd van de pachter speelt hier geen rol. De periode van ten minste achttien jaar geldt als eerste pachtperiode. Als er geen geldige opzegging is, loopt de pacht daarna verder met opeenvolgende periodes van negen jaar.
Zo'n lange pacht wordt het best bij authentieke akte vastgelegd. Dat maakt de inhoud van de overeenkomst geldig tegenover derden. Bovendien kan de verpachter dan gedurende die eerste verlengde periode een pachtprijs vragen die tot 50% hoger kan zijn voor gronden en tot 25% hoger voor gebouwen. Die verhoging is afhankelijk van de duur van de lange pacht (zie schema hieronder).

Voordelen voor de pachter

De lange pacht biedt de pachter een grote bedrijfszekerheid.

Voordelen voor de verpachter

De verpachter kan een hogere pachtprijs verkrijgen tijdens de eerste pachtperiode.
Gaat het om een notariële pacht voor minimum 18 jaar voor gronden? Dan is de pachtprijs slechts belastbaar ten belope van de onroerende voorheffing. Deze fiscale stimulans geldt dus niet voor verpachting van gebouwen.

Eerste gebruiksperiode	Verhoging voor gronden	Verhoging voor gebouwen
18 jaar	36%	18%
21 jaar	42%	21%
24 jaar	48%	24%
25 jaar	50%	25%
Loopbaanpacht	50%	25%

Het fiscale voordeel houdt in dat de onroerende voorheffing bevrijdend is.
Je hoeft noch het KI, noch de huuropbrengsten aan te geven.



- KI van de verpachte grond bedraagt € 60 (geïndexeerd basis voor berekening, index 2023 = 2,0915 = € 125,5)
- Gelegen in Middelkerke (de West-Vlaamse polders: coëfficiënt = 5,2)
- Loopbaanpacht: verhoging met 50%
- Wettelijke maximum pachtprijs = (€ 60 x 5,2) = 312 x 1,5 = € 468
- Onroerende voorheffing berekend op geïndexeerd KI = € 74,11
  deelbedrag Vlaams gewest (3,97%) = € 4,98
  deelbedrag provincie West-Vlaanderen (186,22 opcentiemen): € 9,27
  deelbedrag gemeente Middelkerke (1.202 opcentiemen): € 59,86

Om fiscaal in orde te zijn, moeten de pachtovereenkomsten in principe ter registratie aangeboden worden door de notaris. Er is een registratierecht van 0,20% verschuldigd op de samengevoegde pachtprijs van de voorziene pachtperiode, met een minimum van € 50.



- Pachtprijs = € 400/ha op 10 hectare voor 27 jaar
- Fiscale kosten: registratierecht: 0,20% op € 108.000 = € 216. Het minimum is € 50.

Verschil met loopbaanpacht

→ De lange pacht loopt niet automatisch ten einde.
→ Het extra fiscaal voordeel geldt enkel voor lange pacht op gronden tijdens de eerste pachtperiode.

2.4 LANGE PACHT VAN 27 JAAR

Hier geldt dezelfde regeling als bij een lange pacht voor minstens achttien jaar. Daarenboven beschikt de verpachter over een bijzondere opzeggingsmogelijkheid. Naast de gewone redenen kan hij opzeggen om het pachtgoed geheel of gedeeltelijk te vervreemden. Het begrip 'vervreemden' slaat hier op de gehele of gedeeltelijke verkoop, ruil, schenking, inbreng in een vennootschap enzovoort.

2.5 SEIZOENSPACHT

Seizoenspacht (of cultuurcontract) is een huurovereenkomst met een looptijd korter dan één jaar, waarbij de huurder slechts één teelt kan verbouwen. Zo'n contract kan alleen gesloten worden voor gronden en weiden, niet voor gebouwen.

Wanneer voldaan is aan de volgende voorwaarden, is het pachtdecreet niet van toepassing op dit soort contracten.

- → De verhuurder moet zelf ook landbouwexploitant zijn en is dus enkel mogelijk tussen landbouwers.
- → Daarnaast moet hij ook de voorbereidende werken uitvoeren. Hij kan deze werken ook laten uitvoeren door een derde (bv. loonwerker), maar het moet altijd voor zijn rekening en onder zijn verantwoordelijkheid gebeuren.

2.6 CULTUURCONTRACT VAN MAXIMUM DRIE JAAR

Dit nieuw soort cultuurcontract, van maximum drie jaar, is voorbehouden voor een specifieke lijst van meerjarige teelten.

Dit contract valt evenmin onder de toepassing van het pachtdecreet als voldaan is aan dezelfde voorwaarden als de korte seizoenspacht, met uitzondering van de looptijd. Deze overeenkomst is niet verlengbaar.



Bijzondere opzegmogelijkheid na minstens 18 jaar

Het pachtdecreet voorziet een nieuwe opzegmogelijkheid voor de verpachter om het onroerend goed te vervreemden. De opzeg kan zowel gegeven worden na de eerste pachtperiode wanneer deze minstens 18 jaar loopt, na de tweede, derde of latere periode.

Die opzegmogelijkheid moet dan wel voorzien zijn in de pachtovereenkomst, de opzegtermijn moet gerespecteerd worden (minimum 2 jaar, maximum 4 jaar) en de verkoopakte moet verleden zijn uiterlijk op de laatste dag van de lopende pachtperiode. De pachter behoudt zijn voorkooprecht.

2.7 ERFPACHT

Ondanks wat de naam zou doen verwachten, valt ook erfpacht niet onder de pachtregelgeving, tenzij de erfpacht minder dan 27 jaar bedraagt, dan wordt deze automatisch geherkwalificeerd als pacht. Erfpacht is een tijdelijk zakelijk recht waarbij de erfpachter het volle genot en gebruik heeft van een onroerend goed. Dit wil zeggen dat de erfpachter de mogelijkheid krijgt om gedurende die tijd de goederen te benutten in de ruimste zin van het woord, dus alsof het zijn eigen goed is. Hij is, voor het tijdvak van zijn genot, bevoegd om zijn recht te vervreemden, met hypotheek te belasten en de grond met erfdienstbaarheden te bezwaren.

Erfpacht duurt minimaal 15 (sinds 1 september 2021) jaar en heeft een maximumduur van 99 jaar. Er kan voorzien worden in jaarlijkse gebruiksvergoeding, canon genoemd, die door de erfpachter wordt betaald voor het genot van de grond, maar dit is niet langer verplicht.

De erfpachter heeft geen wettelijk voorkooprecht op de grond, maar dat kan wel contractueel overeengekomen worden en vastgelegd worden in de akte.

De erfpacht wordt vastgelegd in een notariële akte bij een notaris. De registratierechten zijn 5%, berekend op het samengevoegde bedrag van de erfpachtvergoedingen en de opgelegde lasten.

Erfpacht wordt nogal eens gebruikt bij de bouw van appartementen aan de kust en in de sociale sector (scholen, verenigingen, ... die een erfpacht krijgen van lokale overheden). In plaats van de grond te kopen (met een registratierecht van 12%) wordt dan een erfpacht van 99 jaar gevestigd (registratierecht van 5%), waarop dan het appartementsgebouw opgetrokken wordt. Het verschil tussen deze twee situaties is dat na 99 jaar de grond inclusief het appartement teruggaat van de erfpachter(s) naar de oorspronkelijke eigenaar (in se dus zijn nakomelingen), terwijl bij aankoop in volle eigendom zowel de grond als het appartement definitief verworven zijn voor (de nakomelingen van) de koper.

Erfpacht in de landbouw

In de landbouw zien we de constructie van erfpacht nog niet zo vaak. De canon van gemiddeld 1,5% op de waarde van de grond is dan ook hoog in vergelijking met pacht. Daarbovenop komen dan nog de registratiekosten van 5%.
Het erfpachtcontract wordt soms gebruikt voor 'sale and lease back'-constructies. Daarbij verkoopt de landbouwer zijn grond aan een investeerder, die de grond opnieuw ter beschikking stelt aan de landbouwer in de vorm van een erfpacht. Het voordeel van deze constructie is dat de landbouwer hierdoor wat financiële ruimte krijgt en toch de zekerheid heeft dat hij de grond kan gebruiken. Maar daarnaast moeten we ook kritisch zijn en letten op de financiële implicaties op langere termijn. Vaak wordt de grond verkocht als belast, aangezien de landbouwer al de belofte gekregen heeft om de grond te gebruiken. Ook is het de verkopende landbouwer die de 5% registratierechten betaalt, aangezien hij de verkrijger is van de erfpacht. Daarnaast is de jaarlijkse vergoeding hoger dan een (lange) pachtvergoeding, kan erfpacht niet afgetrokken worden in het forfaitaire belastingstelsel en is de jaarlijkse onroerende voorheffing ten laste van de landbouwer-erfpachter. Tenslotte zal het onroerend goed op het einde van de erfpacht waarschijnlijk geschat worden aan zijn vrije waarde.

	Looptijd	Voorwaarden leeftijd	Opzeg	Verlenging	Pachtprijs	Fiscaliteit verpachter	Fiscaliteit pachter
Gewone pacht	Minimaal 9 jaar	Leeftijd is irrelevant	Tegen het einde van de pachtperiode en in de loop ervan vanaf de derde pachtperiode.	Zonder opzegging start 2de pachtperiode (9 jaar)	Niet geïndexeerd KI * coëfficiënt	Belast als onroerend inkomen volgens KI	Aftrekbaar als beroepskosten (ook in forfait)
Loopbaanpacht	Minimaal 27 jaar	Contract met vaste duur: wettelijke pensioenleeftijd – huidige leeftijd pachter	Automatische beëindiging bij verstrijken looptijd (= bij bereiken pensioenleeftijd pachter; indien er 2 pachters zijn, de jongste pachter)	Stilzwijgende verlenging van jaar tot jaar (dan kan je elk moment opzeggen, rekening houdend met een redelijke termijn, bv. rekening houden met de vruchten die op het land staan)	Verhoogde pachtprijs: +50% voor gronden, +25% voor gebouwen	Pachtinkomsten fiscaal vrijgesteld (daarvoor niet vereist dat het via authentieke akte vastgelegd werd; i.t.t. bij lange pacht)	Aftrekbaar als beroepskosten (ook in forfait)
Lange pacht	Minimaal 18 jaar	Leeftijd is irrelevant	Opzegbaar op 18 jaar om te vervreemden mits voorzien in de pachtovereenkomst en voldaan aan voorwaarden en termijnen	Zonder opzegging start 2de pachtperiode (9 jaar)	Verhoogde pachtprijs in de 1ste pachtperiode (afhankelijk van looptijd: 18 jaar: +36%; 21 jaar: +42%; 24 jaar: +48%; 25 jaar: +50%) Deze percentages zijn voor gronden. Voor gebouwen gelden de helft van deze percentages	Pachtinkomsten vrijgesteld (enkel pacht op gronden) → contract moet dan wel authentiek vastgelegd worden (via notaris)	Aftrekbaar als beroepskosten (ook in forfait)
Lange pacht van 27 jaar	27 jaar	Leeftijd is irrelevant	Einde pachtperiode mits er een opzeggingsreden is + Opzegbaar op 27 jaar om te vervreemden mits voorzien in de pachtovereenkomst	Zonder opzegging start 2de pachtperiode (9 jaar)	Verhoogde pachtprijs van 50% voor de gronden en verhoogde pachtprijs van 25% voor de gebouwen.	Pachtinkomsten vrijgesteld (enkel op pacht op gronden) → contract moet dan wel authentiek vastgelegd worden (via notaris)	Aftrekbaar als beroepskosten (ook in forfait)
Seizoenspacht Valt niet onder het pachtdecreet!	Minder dan 1 jaar	Leeftijd is irrelevant	N.v.t.	Verlenging n.v.t.	Vrij te bepalen	Belast volgens werkelijke pachtprijs	Aftrekbaar als beroepskosten (ook in forfait)
Erfpacht van minstens 27 jaar Valt niet onder het pachtdecreet!	Minimaal 15 jaar, maximaal 99 jaar	Leeftijd is irrelevant	Automatische beëindiging bij verstrijken looptijd	Verlengen van erfpachtcontracten zijn mogelijk, maar met een maximum duurtijd van alle looptijden op 99 jaar.	Een jaarlijkse canon is vrij te bepalen, maar is niet langer verplicht.	In principe progressief belastbaar als onroerende inkomsten, tenzij de erfpacht een beroepsmatige activiteit is (dan belastbaar beroepsinkomen)	De jaarlijkse erfpachtvergoeding is fiscaal aftrekbaar van alle onroerende inkomsten, MAAR niet in het forfait (dit i.t.t. gewone pacht)

2.8 PACHTOVERDRACHT

In principe is pachtoverdracht verboden, tenzij met schriftelijke toelating van de verpachter

De pachter mag het gepachte goed niet in onderpacht geven (geheel of gedeeltelijk) of de pacht overdragen (geheel of gedeeltelijk) zonder toestemming van de verpachter. Deze toestemming moet (op straffe van nietigheid) voorafgaand aan de onderpacht of de overdracht schriftelijk worden gegeven. In afwijking van artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek en onder voorbehoud van het hierna bepaalde mag de pachter van landeigendommen noch het gepachte goed geheel of ten dele in onderpacht geven, noch zijn pacht geheel of ten dele aan anderen overdragen zonder toestemming van de verpachter. Deze toestemming moet, op straffe van nietigheid en voorafgaand aan de onderpacht of aan de overdracht, schriftelijk worden gegeven.

Hierop is er één uitzondering: pachtoverdracht van het gehele pachtgoed aan de bevoorrechte familieleden is mogelijk zonder schriftelijke toelating van de verpachter (artikel 43 pachtdecreet)

Artikel 43 pachtdecreet: De pachter kan, zonder toestemming van de verpachter, zijn pacht volledig overdragen aan één of meerdere bevoorrechte familieleden. De overnemer treedt in al de rechten en verplichtingen die uit de pacht voortvloeien, maar de overdrager blijft met hem hoofdelijk gehouden tot de verplichtingen die uit de pacht zijn ontstaan.

Het nadeel van pachtoverdracht op deze manier is dat er geen nieuwe pacht ontstaat. De bestaande pacht loopt gewoon verder en er gaat geen nieuwe periode van start.

Daarnaast kan een overdrager de pacht overdragen naar zijn opvolger mét pachtvernieuwing. Dit is de bevoorrechte pachtoverdracht (art. 45 pachtdecreet).
Er ontstaat een nieuwe pacht indien de verpachter binnen de drie maanden na de ingenottreding van de opvolger op de hoogte wordt gebracht.

Als de pachter de pacht overdraagt aan een of meer bevoorrechte familieleden en de verpachter of zijn rechtverkrijgenden daarvan kennisgeeft binnen drie maanden na de ingenottreding van die overnemer of overnemers, ontstaat er van rechtswege pachtvernieuwing ten voordele van die overnemer of de overnemers, behalve als de verpachter daar een geldig verklaard verzet tegen aantekent.

De kennisgeving bevat op straffe van nietigheid minstens de volgende gegevens:

1° de identiteit van alle betrokkenen (zie decreet voor verdere omschrijving);

2° de datum van ingenottreding van de overnemer of overnemers;

3° de kadastrale aanduiding van de percelen.

De pachtvernieuwing, vermeld in het eerste lid, heeft tot gevolg dat, met handhaving van alle andere voorwaarden ten voordele van de overnemer of overnemers, een nieuwe eerste pachtperiode van negen jaar ingaat op de verjaardag van de ingenottreding van de overdrager die volgt op de kennisgeving.

De overdrager is ontslagen van alle uit de pacht voortvloeiende verplichtingen die na de kennisgeving zijn ontstaan.

Patrick laat zijn bedrijf over aan zoon Dries. Ook de pachtcontracten moeten overgedragen worden. Patrick heeft gehoord van de mogelijkheid van pachtvernieuwing en wil daarvan gebruikmaken.

Dries nam het bedrijf effectief over op 1 mei 2024. Door drukke bezigheden heeft Patrick de verpachter pas op 10 augustus 2024 op de hoogte gebracht van de overdracht. Deze overdracht heeft geen pachtvernieuwing tot gevolg omdat de kennisgeving niet tijdig gebeurde. Ze had de verpachter immers uiterlijk op 1 augustus 2024 moeten bereiken.

Opgelet: Als slechts een deel van de gepachte goederen van eenzelfde eigenaar overgedragen wordt, dan heeft dit aanleiding tot pachtverbreking.

Het begrip **pachtvernieuwing** houdt in dat er een nieuwe eerste pachtperiode van negen jaar ontstaat ten voordele van de overnemer. Deze nieuwe pachtperiode begint op de eerste vervaldag die volgt op de kennisgeving.

De pacht van Patrick is ingegaan op 25 december 1985. Op 1 mei 2024 neemt zoon Dries het bedrijf daadwerkelijk over, samen met de gepachte gronden. De verpachter wordt op de gepaste wijze op de hoogte gebracht. De pachtvernieuwing ten voordele van Dries gaat in op 1 mei 2024. De nieuwe eerste pachtperiode begint te lopen vanaf 25 december 2024.

Wanneer de verpachter zich wil verzetten tegen deze pachtvernieuwing, moet hij rekening houden met het volgende.

→ Hij moet binnen de drie maanden na de kennisgeving van de overdracht verzet aantekenen.

→ Dat moet gebeuren in een procedure voor de vrederechter.

→ Indien het verzet gegrond is, wordt de pacht niet vernieuwd en is slechts een gewone pachtoverdracht van de vroegere pacht mogelijk (zoals in artikel 43).

→ Alleen de volgende redenen van verzet worden aanvaard.

- De verpachter heeft voor de kennisgeving van de overdracht al een geldige opzegging gedaan.
- De verpachter (of zijn echtgenoot of bevoorrechte familieleden) is van plan om het verpachte goed zelf te exploiteren binnen een termijn van minder dan vijf jaar.
- De overnemer heeft zware beledigingen geuit of daden van kennelijke vijandigheid gesteld tegen de verpachter of zijn familie.
- De overnemer werd veroordeeld.
- De overnemer heeft niet de vereiste beroepsbekwaamheid of heeft niet de nodige materiële middelen om het verpachte goed behoorlijk te exploiteren.
- Het verpachte goed wordt binnen een termijn van minder dan vijf jaar gebruikt voor doeleinden van algemeen belang als de verpachter een openbaar bestuur is.

Pachtoverdracht door pachter naar vennootschap?

Als de landbouwer of tuinder zijn exploitatie wil voortzetten in de vorm van een vennootschap, dan moet hij rekening houden met een pachtoverdracht aan de vennootschap. De vennootschap wordt immers de nieuwe exploitant. Pachtoverdracht aan een vennootschap vereist de schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verpachter, zo niet kan de verpachter de verbreking van de pacht vorderen wegens onwettige pachtoverdracht. Wanneer de verpachter weigert om toestemming tot pachtoverdracht te verlenen, kan dat dus de overstap naar een vennootschapsstructuur belemmeren.

Uitzondering: als de pachter beslist om zijn activiteiten voort te zetten in de vorm van een vennootschap die erkend wordt als landbouwonderneming, dan is er geen pachtoverdracht vereist. De exploitatie als beherend vennoot van een VOFLO, CommVLO, BVLO of CVLO wordt immers gelijkgesteld met een persoonlijke exploitatie.

3. OVERDRACHT VAN EIGENDOM VIA VERKOOP

In de meeste gevallen wordt een eigendom overgedragen door verkoop, ook binnen een familie. Daarnaast kan een deel van de eigendom geschonken worden.

De modaliteiten van de verkoop kan je zelf kiezen. Je kunt opteren voor een onmiddellijke of een uitgestelde betaling.



Soms kiezen ouders ervoor om een deel van de overnameprijs opnieuw in het bedrijf te investeren. Deze beslissing moet goed doordacht gebeuren, want ze heeft voordelen, maar ook nadelen. Afhankelijk van de persoonlijke situatie kan dit opportuun zijn of juist niet.

VOORDELEN: De eigen inbreng door de ouders in het bedrijf verkleint de ontlening voor de overnemer. Hij krijgt een vlotte voorsprong op sectorgenoten en ontwikkelt een sterkere financiële ruggengraat.

NADELEN: Indien er naast de bedrijfsactiva niet voldoende activa zijn om als pasmunt te dienen, komt de gelijkberechtiging van de andere kinderen in het gedrang. En hoe zit het met de financiële zekerheid van de ouders zelf wanneer ze opnieuw investeren in het bedrijf dat ze net overdroegen?

Let op met kredieten van de ouders die nog lopen

- **Bestaande VLIF steun.** Wie in het huidige VLIF-systeem VLIF-investeringssteun gekregen heeft, moet vijf jaar na de laatste uitbetaling van steun blijven voldoen aan de voorwaarden van die steun. Op het moment dat je niet meer aan de voorwaarden voldoet, kan de steun teruggevorderd worden. Er zijn hierop uitzonderingen voorzien en deze zijn individueel per bedrijf af te toetsen.
- **Wat doe je met kredieten die nog niet terugbetaald zijn?** Er zijn meerdere mogelijkheden. Zo kan je de kredieten vervroegd terugbetalen (met de opbrengst van de overname), maar dan bestaat de mogelijkheid dat je aan de bank die het krediet verleende een wederbeleggingsvergoeding moet betalen of dat er een terugbetaalverbod van kracht is. Een andere mogelijkheid is dat je de kredieten inbrengt in de vennootschap (zie verderop, in het hoofdstuk 'Patrimonium inbrengen in een vennootschap'). In een aantal gevallen zal de bank er ook geen probleem mee hebben dat de kredieten blijven verder lopen. Neem hiervoor contact op met je bank.

Verkooprechten

Bij de verkoop van onroerende goederen moet het verkooprecht (registratiebelasting) betaald worden. Dat is wellicht een groot bedrag, omdat de onroerende goederen vaak een aanzienlijk deel uitmaken van het vermogen van het bedrijf.

In Vlaanderen geldt een algemeen tarief van 12% (voor landbouwgrond 10%). In Wallonië is dit 12,5%. Daarnaast geldt een verlaagd tarief voor de aankoop van de enige, eigen gezinswoning.

Het verkooprecht wordt berekend op de bedongen koopprijs en lasten.

Hoewel een ruil niet hetzelfde is als een verkoop, melden we tot slot nog dat de ruil van onbebouwde landgoederen aan een bijzonder regime is onderworpen. Ten belope van 5 hectare kan zo'n ruil vrijgesteld worden van het verkooprecht. Indien er een opleg moet worden betaald, of er een waardeverschil is, wordt het verkooprecht geheven van ofwel 6% (opleg of waardeverschil < 1/4de) ofwel 10% (opleg of waardeverschil > 1/4de).



Opgelet, ook voor meerwaardebelastingen

Als je een grond verkoopt binnen een bepaalde periode na de aankoop wordt er een meerwaardebelasting geheven. Indien de verkoop gebeurt binnen de 5 jaar is dit 33%. Indien de verkoop plaatsvindt tussen het 5de en 8ste jaar geldt een tarief van 16,5%.

4. OVERDRACHT VAN EIGENDOM BIJ OVERLIJDEN (NALATENSCHAP)

Als je zelf geen maatregelen getroffen hebt voor de verdeling van je vermogen, zullen bij je overlijden de regels van de wettelijke erfopvolging van toepassing zijn. Die regels bepalen wie de wettelijke erfgenamen zijn, in welke volgorde zij erven en hoe de nalatenschap onder hen wordt verdeeld.

In dit hoofdstuk verduidelijken we hoe het erfrecht in elkaar zit en hoeveel erfbelasting er betaald moet worden. Sowieso is het interessanter om vooraf al beslissingen te nemen over de verdeling en al regelingen te treffen. Dit heeft een dubbel voordeel. Fiscaal gezien zal dit interessanter zijn, en misschien nog belangrijker is de familiale rust die je ermee kunt bereiken, want achteraf zullen er minder discussies zijn.

De Vlaamse Belastingdienst (VLABEL) is bevoegd voor de inning van de Vlaamse registratierechten. Daardoor wordt in het Vlaams Gewest niet meer gesproken van successierechten, maar van erfbelasting

4.1 DE ALGEMENE PRINCIPES

De regel van de orde

De wetgever heeft een rangschikking opgesteld en de erfgenamen ingedeeld in vier orden volgens hun bloedverwantschap. Als er erfgenamen zijn in een hogere orde, worden de lagere orden sowieso uitgesloten.

1. De **afstammelingen** van de erflater: kinderen, kleinkinderen, achterkleinkinderen ...
2. Als de overledene **geen afstammelingen** nalaat: de ouders van de erflater, samen met zijn broer(s) en zuster(s) en/of hun afstammeling(en).
3. Als de overledene **noch afstammelingen, noch broer(s), zuster(s) en/of hun afstammeling(en)** nalaat: alle bloedverwanten in opgaande lijn: ouders, grootouders, overgrootouders ...
4. Als de overledene **geen erfgenamen van eerste, tweede of derde orde** nalaat: ooms, tantes en hun nakomelingen (neven en nichten dus), grootooms, groottantes.

De regel van de graad

De orde duidt dus de groep bloedverwanten aan die tot de nalatenschap komt. Maar dat betekent nog niet dat alle leden van die groep daarom zeker erven. Alleen zij die in graad het dichtst bij de overledene staan krijgen een deel van de erfenis.

De graad is de afstand tussen de overledene en de erfgenaam. Tussen ouders en kinderen ligt er één generatie. We spreken dan over de eerste graad. Tussen grootouders en de kleinkinderen spreken we over de tweede graad.

In de zijlijn bepaal je de graad via de gemeenschappelijke stamouders. Je telt de generaties vanaf de overledene tot de gemeenschappelijke stamouder in opgaande lijn. Vanaf deze stamouder daal je vervolgens af tot aan de erfgenaam. Een zus is bijvoorbeeld een bloedverwante in de tweede graad. Twee neven staan tot elkaar in de vierde graad. Er wordt dus geteld via ouders en grootouders, want er wordt gekeken naar de 'gemeenschappelijke stam'.

De regel van de plaatsvervanging

Als een erfgenaam al overleden is of de nalatenschap verworpen heeft, nemen zijn afstammelingen zijn plaats in.

De regel van de kloving

Wanneer de overledene geen dichte afstammelingen nalaat en de nalatenschap dus in opgaande lijn gaat, treedt kloving in. Kloving verdeelt de nalatenschap in twee gelijke delen tussen de kant van de moeder en de kant van de vader.

4.2 DE WETTELIJKE ERFOPVOLGING VAN DE LANGSTLEVENDE ECHTGENOOT

De erfrechtelijke positie van de langstlevende echtgenoot is nauw verbonden met het huwelijksvermogensstelsel. Dat huwelijksvermogensstelsel moet eerst vereffend worden, vooraleer de nalatenschap van de overledene samengesteld kan worden. In beginsel erft de langstlevende altijd. Hoeveel de langstlevende erft, hangt af van welke bloedverwanten ook recht hebben op de nalatenschap



Van de wettelijke erfopvolging kan worden afgeweken door het opmaken van een huwelijkscontract. Een van de meest voorkomende bedingen is het keuzebeding. Daarbij komen de echtgenoten overeen dat de langstlevende van hen bij het overlijden van de andere kan kiezen wat hij of zij zal doen met het gemeenschappelijk vermogen: hoeveel wil hij zelf behouden en hoeveel wil hij al laten overgaan naar de volgende generatie? Door het keuzebeding blijven alle mogelijkheden open, en zal er pas op het moment van overlijden moeten beslist worden over de verdeling. Het voordeel hiervan is dat je op dat ogenblik ook weet hoe groot het gemeenschappelijk vermogen is, hoe oud de langstlevende is, hoe de relatie met de kinderen is, ...

De langstlevende en bloedverwanten van de eerste orde hebben recht op de nalatenschap

De algemene regel in dit geval is dat de langstlevende het vruchtgebruik van de hele nalatenschap erft. Dat is het aandeel van de erflater in het gemeenschappelijke vermogen (de helft) en het eigen vermogen van de erflater. De kinderen erven de blote eigendom.

De langstlevende en bloedverwanten van de tweede, derde of vierde orde hebben recht op de nalatenschap

De langstlevende erft niet alleen het aandeel van de erflater in het gemeenschappelijke vermogen in volle eigendom. maar ook alle goederen die de overleden en langstlevende huwelijkspartner in exclusieve onverdeeldheid hebben. De rest van de nalatenschap (= de blote eigendom van het eigen vermogen van de erflater) wordt onder de rest van de erfgenamen verdeeld volgens de erfregels exclusief de goederen in onverdeeldheid met de huwelijkspartner.

De erflater laat geen erfgenamen na behalve de langstlevende echtgenoot

De langstlevende echtgenoot erft de hele nalatenschap in volle eigendom.

4.3 VOLLE EIGENDOM, VRUCHTGEBRUIK EN BLOTE EIGENDOM VERDER UITGELEGD

Volle eigendom

Volle eigendom – de vorm van eigendom die we het best kennen – is de som van de blote eigendom en het vruchtgebruik. De volle eigendom omvat het recht op de beschikking over het goed en het gebruik en vruchten ervan.

VRUCHTGEBRUIK + BLOTE EIGENDOM = VOLLE EIGENDOM

Vruchtgebruik

Vruchtgebruik is "het recht om van een zaak, waarvan een ander de eigendom heeft, tijdelijk het genot te hebben, zoals de eigenaar zelf, maar met de verplichting om de zaak zelf in stand te houden."

De vruchtgebruiker mag dus de vruchten, zoals intresten en dividenden, opstrijken. Hij heeft ook een beheerrecht over de goederen. Zo kan de vruchtgebruiker een huis verhuren en de huuropbrengsten innen (maar hij kan maximaal een huurcontract van negen jaar sluiten zonder de blote eigenaar erbij te betrekken) of een pacht sluiten en de pachtinkomsten innen. Deze pacht mag niet langer duren dan het vruchtgebruik.

De vruchtgebruiker moet de periodieke lasten van het goed dragen, zoals de onroerende voorheffing. Daarnaast is hij wettelijk verplicht om de gewone herstellingswerken voor zijn rekening te nemen. De grove herstellingswerken moeten uitgevoerd worden door de blote eigenaar.

Vruchtgebruik is per definitie tijdelijk. Als er een duidelijk afgesproken termijn is, dan stopt het vruchtgebruik bij afloop van die termijn. Als het vruchtgebruik levenslang is, wat het geval is met het erfrechtelijk vruchtgebruik, dan eindigt het automatisch bij het overlijden van de vruchtgebruiker. Het kan ook eindigen doordat de vruchtgebruiker er afstand van doet (bij notariële akte).

Wanneer het vruchtgebruik uitdooft, voegt het zich bij de rechten van de blote eigenaar, die wordt dan volle eigenaar. Als dit gebeurt door het overlijden van de vruchtgebruiker, is er geen erfbelasting verschuldigd.

Blote eigendom

De blote eigenaar blijft eigenaar van de zaak, maar dit eigendomsrecht is ontdaan van zijn belangrijkste attributen, namelijk genot en gebruik. De blote eigenaar kan de zaak wel verkopen, wegschenken of in hypotheek geven, maar alleen voor de blote eigendom. De koper (dus de nieuwe blote eigenaar) moet het vruchtgebruik verder dulden tot dit afloopt. Een blote eigenaar kan de volle eigendom alleen verkopen of schenken op voorwaarde dat de vruchtgebruiker daarmee instemt en zijn vruchtgebruik dus mee verkoopt of wegschenkt.

4.4 DE ERFBELASTING

In rechte lijn[1] & tussen partners[2] in het Vlaams Gewest

Gedeelte van nalatenschap				
(kolom A) Schijf (€)		Tarief toepasselijk op het overeenstemmende gedeelte in kolom A	Erfbelasting	Totaalbedrag erfbelasting (€)
Vanaf	Tot en met			
0,01	50.000	3 %	1.500	1.500
50.000,01	250.000	9 %	18.000	19.500
250.000,01	...	27 %		

[1] Rechte lijn = 'naar boven' (ouders en grootouders) en 'naar beneden' (kinderen, kleinkinderen en achterkleinkinderen)
[2] Partners = echtgenoten en (wettelijk en feitelijk) samenwonenden
(Feitelijk samenwonenden zijn slechts te beschouwen als 'partners' als ze minstens één of drie jaar (afhankelijk van het legaat) ononderbroken met de erflater hebben samengewoond + ze kunnen bewijzen dat ze met hem een gemeenschappelijke huishouding hebben gevoerd + ze moeten bij testament gelegateerd zijn)

Per erfgenaam worden de schijven berekend

Aparte berekening roerend & onroerend vermogen

(kleine) vermindering indien netto-erfdeel <€ 50.000 per erfgenaam (max. € 500)

Vrijstelling gezinswoning* samenwonende partner (getrouwd/wettelijk of feitelijk samenwonend +3 jaar)**

* Gezinswoning = gezamenlijke hoofdverblijfplaats van erflater en partner

** Niet: inwonende kinderen, kleinkinderen, ouders, grootouders, en met hen gelijkgestelden (zoals stiefkinderen of zorgkinderen)

→ **De langstlevende echtgenoot betaalt geen erfbelasting op zijn/haar netto-erfdeel in de gezinswoning en ook niet op de eerste 75.000 euro van het roerend gedeelte.** Als andere erfgenamen een deel van de gezinswoning erven (bijvoorbeeld de kinderen die de blote eigendom erven), dan betalen zij op hun individueel netto-erfdeel wel de normale tarieven



Vader Patrick overlijdt op 1 september 2024 op 60-jarige leeftijd. Hij en Sonja (ook 60 jaar) waren gehuwd onder het wettelijk stelsel. Samen hebben ze een bedrijf opgebouwd waarvan de aandelen €200.000 waard zijn. Daarnaast is er ook 40 hectare grond in eigendom. Daarvan zijn 10 hectare geschonken door de ouders van Patrick. Die zitten in zijn eigen vermogen. De grond wordt geschat op €50.000 per hectare. Daarnaast hebben ze een woning in eigendom waar ze wonen. Die wordt geschat op €200.000. Ten slotte staat er €100.000 op de gemeenschappelijke rekening van Sonja en Patrick. Er is niets geregeld.

De nalatenschap van Patrick bestaat uit zijn eigen vermogen en uit de helft van de waarde van het gemeenschappelijk vermogen. Sonja krijgt het vruchtgebruik op de volledige nalatenschap, de kinderen de blote eigendom. Het vruchtgebruik van Sonja is nog ongeveer 32% van de totale waarde.

→ **Eigen vermogen:**

- €500.000 onroerend

→ **Gemeenschappelijk vermogen:**

- onroerend = 30*50.000 + 200.000 = € 1.700.000
- roerend = €200.000 aandelen + €100.000 rekening = € 300.000

BEREKENING - Erfbelasting per kind

ERFBELASTING OP ONROERENDE GOEDEREN

De kinderen erven de blote eigendom, dus 68% van het eigen vermogen van Patrick (€340.000) + 68% van de helft van de waarde van het gemeenschappelijk land (€ 510.000) en 68% van de helft van de gezinswoning (€ 68.000) = € 918.000. Er zijn drie kinderen, dus voor het onroerend gedeelte worden ze elk belast op € 306.000.

→

BEREKENING ERFBELASTING ONROEREND GEDEELTE PER KIND:		
0 – 50.000	3%	1.500
50.000 – 250.000	9%	18.000
250.000 – 306.000	27%	15.120
TOTAAL PER KIND		34.620

ERFBELASTING OP ROERENDE GOEDEREN

De kinderen erven de blote eigendom, dus 68% van de helft van het gemeenschappelijk roerend vermogen (€ 102.000). Er zijn drie kinderen, dus voor het roerend gedeelte worden ze elk belast op € 34.000.

→

BEREKENING ERFBELASTING ROEREND GEDEELTE PER KIND:		
0 – 34.000	3%	1.020
TOTAAL PER KIND		1.020

Totale erfbelasting in hoofde van de kinderen bij overlijden eerste ouder = **€106.920**
Op het moment dat langstlevende Sonja overlijdt, moet er erfbelasting betaald worden op haar eigen vermogen en de andere helft van het gemeenschappelijk vermogen.

Zijlijn: tussen broers en zussen in het Vlaams Gewest

Gedeelte van nalatenschap				
(kolom A) Schijf (€)		Tarief toepasselijk op het overeenstemmende gedeelte in kolom A	Erfbelasting	Totaalbedrag erfbelasting (€)
Vanaf	Tot en met			
0,01	35.000	25 %	8.750	8.750
35.000,01	75.000	30 %	12.000	20.750
75.000,01	...	55 %		

Per erfgenaam worden de schijven berekend

(kleine) vermindering indien netto- erfdeel <€ 75.000 per erfgenaam

één kavel: géén aparte berekening roerend & onroerend vermogen

De broer van Sonja, Luc, heeft het landbouwbedrijf van hun ouders overgenomen. In tegenstelling tot zijn zus heeft hij geen gezin gesticht. Wanneer hij plots overlijdt op 15 november 2024 heeft hij niets geregeld. Zijn nalatenschap (€500.000 onroerend en €100.000 roerend) zal toekomen aan zijn drie zussen: Sonja, Sabine en Els.

Zij erven via de zijlijn, en niet via de rechte lijn. Daardoor wordt er bij de berekening geen aparte berekening gemaakt voor het roerende en het onroerende vermogen en wordt alles samengeteld. De schijven worden wel berekend per erfgenaam

BEREKENING
- Totale vermogen: €600.000
- Berekenen per erfgenaam:
  3 zussen: berekenen op €200.000 → (€35.000 aan 25%) + (€40.000 aan 30%) + (€125.000 aan 55%)
  = €8.750 + €12.000 + €68.750 = €89.500 per erfgenaam = een totale erfbelasting van **€268.500**

Tussen alle andere personen in het Vlaams Gewest

Gedeelte van nalatenschap				
(kolom A) Schijf (€)		Tarief toepasselijk op het overeenstemmende gedeelte in kolom A	Erfbelasting	Totaalbedrag erfbelasting (€)
Vanaf	Tot en met			
0,01	35.000	25 %	8.750	8.750
35.000,01	75.000	45 %	18.000	26.750
75.000,01	...	55 %		

(kleine) vermindering indien nettoerfdeel <€ 75.000 per erfgenaam

Voor alle erfgenamen samen (geen aparte schijfberekening!)

één kavel: géén aparte berekening roerend & onroerend vermogen

Buurman Jos overlijdt zonder dichte familieleden. Hij heeft enkel nog 2 neefjes die blij zijn het nieuws te horen dat ze kunnen erven. In de nalatenschap zit de woning van Jos met een waarde van €250.000 en €50.000 cash.

In tegenstelling tot het berekenen van de erfbelasting voor erfgenamen in de rechte lijn of de zijlijn wordt hier geen opsplitsing gemaakt naar gelang het aantal erfgenamen. Hier wordt de erfbelasting berekend op basis van de totale som van de nalatenschap (roerend + onroerend samen) én wordt dit voor alle erfgenamen samen berekend. Hierdoor kom je met een hoger bedrag in de hogere schijven terecht.

€300.000: (€35.000 aan 25%) + (€40.000 aan 45%) + (225.000 aan 55%) = €8.750 + €18.000 + €123.750 = een totale erfbelasting van **€150.500**.

Gunstregeling voor familiale ondernemingen en vennootschappen
Bij een overlijden kunnen familiale ondernemingen en familiale vennootschappen onder bepaalde voorwaarden genieten van een verlaagd tarief in de erfbelasting, namelijk **3% in rechte lijn en tussen partners en 7% voor andere verkrijgers**. Deze regeling kan de continuïteit van het familiebedrijf aanzienlijk bevorderen en de fiscale kost van de overdracht beperken.

Opgelet: niet alle goederen komen automatisch in aanmerking voor deze gunstregeling. Zo valt vastgoed dat hoofdzakelijk bestemd is voor bewoning niet onder het gunstregime en blijft dit onderworpen aan de gewone regels van de erfbelasting.

De voorwaarden voor dit gunstregime zijn grotendeels gelijklopend met deze die gelden voor **de schenking van een familiale onderneming of familiale vennootschap**.

Meer weten? Raadpleeg hoofdstuk 5.4 **"Schenking van het bedrijfsvermogen van een familiale onderneming"** voor een overzicht van de voorwaarden en aandachtspunten die verbonden zijn aan dit gunstregime.

Singlevermindering
Sinds 1/1/2026 bestaat de singlevermermindering in de erfbelasting en dooft de vroegere regeling van de vriendenerfenis uit.

Bij overlijden zonder een partner of (klein)kinderen, kunnen 1 of meerdere personen voordelig erven, op voorwaarde dat deze zijn aangeduid in het testament. Per nalatenschap kan maximaal 100.000 EUR in aanmerking komen voor de singlevermindering. Het tarief dat van toepassing is bedraagt 3% voor een eerste schrijf van 50.000 euro en 9% op de schijf van 50.000 tot 100.000 euro.

Minderjarige erfgenamen: enkele aandachtspunten
Ook minderjarigen kunnen een erfenis ontvangen. Omdat een minderjarige niet zelf kan optreden, worden belangrijke beslissingen in principe genomen door de ouders of wettelijke vertegenwoordigers. Wanneer een minderjarig kind een nalatenschap erft, moet voor de aanvaarding, verwerping of aanvaarding onder voorrecht van boedelbeschrijving steeds een machtiging van de vrederechter worden gevraagd. De vrederechter ziet erop toe dat de gekozen oplossing in het belang van het kind is.

De ouders beheren in principe het vermogen van hun minderjarig kind, maar voor bepaalde belangrijke verrichtingen, zoals de verkoop van een onroerend goed, het afsluiten van een lening of het aangaan van een hypotheek, is eveneens een machtiging van de vrederechter vereist.

Het is daarom aangewezen om bij een successieplanning tijdig stil te staan bij de gevolgen van een erfenis aan minderjarige kinderen of kleinkinderen.

5. OVERDRACHT VAN EIGENDOM VIA SCHENKING

De schenking is een van de bekendste instrumenten van successieplanning. Wanneer je tijdens je leven al een deel van je vermogen overdraagt, moeten je erfgenamen minder erfbelasting betalen. Daarnaast heb je veel vrijheid. Je hebt als ouder de touwtjes in handen en je kunt voor je overlijden beslissen wie wat krijgt. Daarnaast kan je ook allerlei voorwaarden verbinden aan je schenking, bijvoorbeeld wat er gebeurt met het geschonken goed wanneer de begiftigde zou overlijden zonder partner en/of kinderen. Een goede regeling en een transparante communicatie over het hoe en waarom scheppen ook een zekere rust binnen de familie. Alles van tevoren regelen voorkomt onzekerheid en angst voor een ongelijke behandeling. Het vermijdt discussies na de dood van de schenker(s).

De Vlaamse Belastingdienst (VLABEL) is bevoegd voor de inning van de Vlaamse erfbelasting en schenkbelasting.

5.1 SCHENKING VAN ROERENDE GOEDEREN

Roerende goederen kunnen geschonken worden bij notariële akte, via een **handgift** (bijvoorbeeld wanneer je een geldsom overhandigt) of via een **bankgift** (een overschrijving van geld).

Notariële akten worden sowieso geregistreerd. Bij een handgift en een bankgift kan je kiezen. Wanneer je hiervoor zelf een document hebt opgesteld, kan je dat laten registreren. Dan betaal je ook schenkbelasting. Ofwel kies je er voor om de handgift of bankgift niet te laten registeren. Let wel, een schenking van roerende goederen met voorbehoud van vruchtgebruik kan enkel notarieel.

Voor een geregistreerde schenking van roerende goederen geldt een vlak belastingtarief, dat dus niet afhankelijk is van de grootte van de schenking:

- → 3% voor schenkingen in rechte lijn en tussen partners;
- → 7% voor schenkingen aan alle andere personen.

ROERENDE GOEDEREN SCHENKEN		
Notariële schenking	Onderhandse schenking: een handgift of een bankgift	
Sowieso geregistreerd	Geregistreerd (registratiekantoor)	Niet geregistreerd
Schenkbelasting betalen (3% of 7%)	Schenkbelasting betalen (3% of 7%)	Geen schenkbelasting betalen

NADELEN NIET-GEREGISTREERDE HANDGIFT/BANKGIFT

Als de schenker binnen de vijf jaar na de schenking overlijdt, worden de geschonken goederen geacht nog in het patrimonium van de overleden schenker aanwezig te zijn. De geschonken goederen moeten dus aangegeven worden in de aangifte van nalatenschap van de schenker. Hou er rekening mee dat de tarieven van de erfbelasting hoger zijn dan de schenkbelasting.

De handgift/bankgift gebeurt door het letterlijk overdragen van het geschonken goed. Het is aangewezen om schriftelijke bewijsdocumenten, een pacte adjoint, op te maken van de schenking.

VOORDELEN NIET-GEREGISTREERDE HANDGIFT/BANKGIFT

Het grote voordeel van schenken via handgift of bankgift zonder registratie is dat je belastingen bespaart, want er is geen schenkbelasting verschuldigd. Hou er wel rekening mee dat je op die geschonken goederen toch nog erfbelasting zal moeten betalen indien de schenker binnen de vijf jaar na de schenking overlijdt. Die erfbelasting kan dan hoger oplopen dan de schenkbelasting.

Veel modaliteiten:
je kan op maat werken en fiscaal optimaliseren

Een schriftelijk document is niet echt noodzakelijk bij een handgift en bankgift, maar wel aan te raden

Een handgift komt juridisch perfect rechtsgeldig tot stand door het overhandigen van de goederen. Een bankgift komt in principe rechtsgeldig tot stand door de bancaire overschrijving zonder mededeling. In de praktijk is het wel aan te raden om een geschreven bewijs op te maken om discussies achteraf te vermijden. Na de dood van de schenker keren de erfgenamen zich soms tegen de begunstigde van de handgift of de bankgift en voeren juridische gevechten voor de rechtbank. Ze gaan er dan bijvoorbeeld van uit dat de begunstigde de goederen niet geschonken heeft gekregen, maar ze op een sluikse, onrechtmatige wijze de overledene afhandig heeft gemaakt tijdens diens leven. De bewijsdocumenten zijn van belang om aan te tonen dat het om een schenking gaat, op welke datum deze is gebeurd, onder welke modaliteiten, aan wie...

Een geschrift is ook fiscaal van belang

Een geschreven bewijsdocument kan ook vanuit fiscaal oogpunt van belang zijn. Je kunt er namelijk mee bewijzen dat dat de handgift of de bankgift al meer dan vijf jaar voor het overlijden plaatsvond en je dus geen erfbelasting hoeft te betalen. Om alle discussie uit te sluiten verstuur je dit best aangetekend zonder enveloppe op.

Bovendien kan je de documenten over dat de handgift of de bankgift bijvoorbeeld gebruiken om de schenking nog snel te registreren wanneer de schenker plots ziek wordt binnen de vijf jaar na de handgift. Dan betaal je nog snel de lagere schenkbelasting (3 of 7%) en blijf je uit de hogere tarieven van de erfbelasting.

5.2 SCHENKING VAN ONROERENDE GOEDEREN

Om een onroerend goed te schenken moet je naar de **notaris** gaan. Daar kan je niet onderuit. Een handgift is niet mogelijk, aangezien je een onroerend goed niet letterlijk kunt overhandigen. Een schenking van onroerende goederen moet daarom via een notariële akte gebeuren en moet dus geregistreerd en overgeschreven worden bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (het vroegere hypotheekkantoor).
In tegenstelling tot het tarief bij een geregistreerde schenking van roerende goederen, is het tarief van de schenkbelasting bij onroerende goederen progressief. Het tarief wordt bepaald door de band die de schenker heeft met de begiftigde en door de grootte van de schenking.

In rechte lijn en tussen partners[4] in het Vlaams Gewest

Gedeelte van de schenking				
(kolom A) Schijf (€)		Tarief toepasselijk op het overeenstemmende gedeelte in kolom A	Erfbelasting	Totaalbedrag schenkbelasting (€)
Vanaf	Tot en met			
0,01	150.000	3%	4.500	4.500
150.000,01	250.000	9%	9.000	13.500
250.000,01	450.000	18%	22.500	49.500
450.000,01 - ...		27%		

[4] Partners = echtgenoten en wettelijk samenwonenden - ook feitelijk samenwonenden die minstens 1 jaar onafgebroken samenwonen.

Tarief tussen alle andere personen

Gedeelte van de schenking				
(kolom A) Schijf (€)		Tarief toepasselijk op het overeenstemmende gedeelte in kolom A	Erfbelasting	Totaalbedrag schenkbelasting (€)
Vanaf	Tot en met			
0,01	150.000	10%	15.000	15.000
150.000,01	250.000	20%	30.000	35.000
250.000,01	450.000	30%	65.000	95.000
450.000,01 - ...		40%		

Als een schenking binnen de drie jaar gevolgd wordt door een nieuwe schenking van dezelfde schenker aan dezelfde begiftigde, wordt de waarde van de eerste schenking toegevoegd aan de waarde van de tweede schenking. Het progressieve tarief op de tweede schenking begint waar de eerste schenking eindigde en zal dus hoger liggen. Dit noemt men het 'progressievoorbehoud'.

BIJ ONROERENDE GOEDEREN SPREEKT MEN VAAK OVER HET BELANG VAN DRIE JAAR: Drie jaar tussen twee schenkingen of tussen een schenking en een overlijden

De schenkbelasting voor onroerende goederen is progressief opgebouwd. Als gevolg daarvan stijgt het tarief naarmate de waarde van de geschonken goederen groter is. Door in schijven om de drie jaar te schenken, kan de schenker ervoor zorgen dat de schenking steeds in de laagste/lagere tarieven terechtkomt. Door gefaseerd te schenken wordt het progressievoorbehoud (zie hoger) immers uitgeschakeld.

Het progressievoorbehoud geldt niet voor de onroerende goederen die deel uitmaken van een schenking van een familiale onderneming en vrijgesteld zijn van schenkbelasting.

BIJ ROERENDE GOEDEREN SPREEKT MEN VAAK OVER HET BELANG VAN VIJF JAAR: Belastingvrij schenken indien schenker niet overlijdt binnen de vijf jaar na de schenking

Via de **handgift of de bankgift** kan je schenken zonder dat er een schenkbelasting verschuldigd is. Maar wanneer de schenker **overlijdt binnen de vijf jaar** na de schenking, worden de geschonken goederen fictief bij de nalatenschap geteld. De erfgenamen moeten er dan achteraf toch nog belastingen op betalen. Dat zal dan erfbelasting zijn, geen schenkbelasting. Door de schenking te laten registreren (tegen een vlak belastingtarief van 3% in rechte lijn en tussen echtgenoten/samenwonenden, en 7% voor alle anderen) kan je dit vermijden

Filip schonk in 2022 een onroerend goed met een waarde van € 150.000 aan Martine. Op die € 150.000 (de belastbare grondslag) werd schenkbelasting betaald. In 2024 (dus binnen de drie jaar na de eerste schenking) schenkt Filip nog eens € 50.000 aan Martine. De belastbare grondslag van deze tweede schenking is niet € 50.000, maar € 200.000. Op de eerste € 150.000 moet weliswaar geen belasting meer worden betaald (die is al betaald in 2020), maar de resterende € 50.000 wordt wel belast aan een hoger schenkingstarief (het tarief voor de schijf vanaf € 150.001 tot € 250.000 -> 9% en dus niet die vanaf € 0 tot € 50.000 -> 3%). Dit is wat men onder de regel van het progressievoorbehoud verstaat. Er ontstaat dus een soort 'opduweffect'. Had Filip meer dan drie jaar gewacht tussen beide schenkingen, dan zou de tweede schenking aan een lager tarief belast zijn of opnieuw beginnen tellen vanaf € 0.

Opgelet met meerwaardebelasting!

Indien je onroerende goederen gekregen hebt via een schenking en je wilt die inbrengen in een vennootschap of verkopen binnen de drie jaar na de schenking, dan moet je er misschien meerwaardebelasting op betalen. De voorwaarden en tarieven worden mee bepaald door de aankoopdatum van het onroerend goed door de schenker en of het al dan niet om een bebouwd of onbebouwd onroerend goed gaat.

5.3 DE WETTELIJKE RESERVE EN HET BESCHIKBARE DEEL

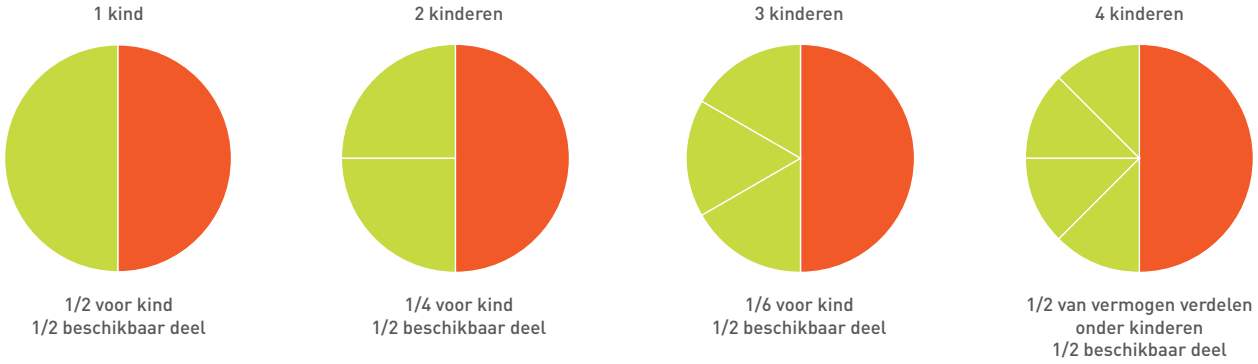
Ouders willen meestal alle kinderen zoveel mogelijk gelijk behandelen. Daarenboven biedt ons Belgisch erfrecht ook geen absolute vrijheid bij het toekennen van schenkingen en erfdelen. Er moet altijd een deel voorbehouden blijven voor bepaalde personen. Dat deel wordt de reserve of het voorbehouden deel genoemd. De personen aan wie sowieso een deel van de nalatenschap moet toekomen, worden reservataire erfgenamen genoemd. Er zijn twee soorten reservataire erfgenamen: de afstammelingen en de langstlevende echtgenoot.

Wat er nadien overblijft, is het beschikbaar deel. De schenker kan zelf beslissen aan wie hij dit deel geeft.

5.3.1 Reservataire erfgenamen

Afstammelingen die erven

De reserve van de kinderen is altijd de helft van het vermogen. De reserve is dus niet meer afhankelijk van het aantal kinderen: ongeacht of er 1, 2 of meer kinderen zijn zal de reserve altijd de helft van het vermogen omvatten en zal de overledene dus over de andere helft van zijn of haar vermogen vrij kunnen beschikken.



Indien een kind overleden is vooraleer de ouder zelf sterft, krijgen diens kinderen via plaatsvervulling het deel waar hun ouder recht op had.

Ouders die erven

De (groot)ouders hebben geen reserve meer in de nalatenschap van hun kinderen. Zij kunnen wel een vordering tot levensonderhoud krijgen. Deze vordering kan enkel ingesteld worden als de overledene geen (klein)kinderen nalaat en als de (groot) ouders op het moment van het overlijden behoeftig zijn (of dit worden door het overlijden).

De langstlevende echtgenoot erft

De echtgenoot heeft minstens recht op het vruchtgebruik van de helft van de volledige nalatenschap en minstens op het vruchtgebruik van de gezinswoning en van de huisraad.

Er zijn kinderen en een langstlevende echtgenoot

Wanneer de overledene zowel kinderen als een echtgenoot nalaat, wordt het vruchtgebruik aangerekend op het beschikbaar deel.

Schenken aan minderjarige kinderen of kleinkinderen
Ook een minderjarige kan een schenking ontvangen. Omdat een minderjarige handelingsonbekwaam is, kan hij of zij een schenking niet zelf aanvaarden. De schenking wordt daarom aanvaard door de ouders of, in bepaalde gevallen, door een andere vertegenwoordiger. Als niemand de schenking kan aanvaarden wegens een belangenconflict, kan de vrederechter een bijzondere voogd aanstellen.
Geschonken goederen worden in principe beheerd door de ouders tot de meerderjarigheid van het kind. Anders dan bij bepaalde erfenissen of verzekeringsuitkeringen worden geschonken gelden niet automatisch op een geblokkeerde rekening geplaatst. De ouders moeten het vermogen wel beheren in het belang van het kind en hebben voor bepaalde belangrijke verrichtingen de toestemming van de vrederechter nodig.
Wie aan minderjarige kinderen of kleinkinderen schenkt, denkt daarom best vooraf na over de gewenste controle, het beheer van de geschonken goederen en het moment waarop het kind vrij over het vermogen zal kunnen beschikken.

5.3.2 Hoe berekenen?

De erflater kan niet zomaar al zijn bezittingen wegschenken aan wie hij/zij wil. Om de reservataire erfgenamen te beschermen, wordt nagegaan of de overledene geen te groot deel van de erfenis wil nalaten aan personen die geen reservatair deel hebben. Hiervoor wordt het vermogen van de erflater bij zijn overlijden opnieuw samengesteld. De wettelijke reserve wordt dus niet berekend op wat de erflater bij zijn overlijden werkelijk bezit, maar wel op zijn 'fictieve massa'. Deze fictieve massa bestaat uit:

- → de goederen die aanwezig zijn in het vermogen van de erflater bij zijn overlijden;
- → verminderd met de schulden van de erflater
- → alle schenkingen, onder welke vorm ook, die de erflater gedurende zijn leven gedaan heeft.

In het oude erfrecht (vóór 1 september 2018) was er een verschil tussen moment van waardering van schenkingen: bij roerende goederen werd de waarde van deze schenkingen geschat op basis van de toestand van het goed op het moment van de schenking. Bij onroerende goederen gold de toestand van het goed bij het overlijden.

In het nieuwe erfrecht (inwerkingtreding 1 september 2018) **geldt in principe voor roerende én onroerende goederen de waarde op de dag van de schenking, geïndexeerd tot aan de dag van het overlijden van de ouders**. Dit kan belangrijk zijn als er op verschillende tijdstippen schenkingen zijn gebeurd.

Indien de ouders schenken met **voorbehoud van vruchtgebruik en/of met vervreemdingsverbod** gelden de nieuwe regels niet. Voor dit type schenkingen **geldt de waarde op de dag van het overlijden of de dag dat de schenker afstand doet van zijn vruchtgebruik /het vervreemdingsverbod**. Deze regel druist in tegen de speciale regeling voor de schenking familiale onderneming (SFO – zie apart hoofdstuk), waarbij de waarde van de inbreng werd vastgeklikt bij de schenking. Dit kan bijzonder nadelig zijn voor de vele landbouwgronden die geschonken worden met voorbehoud van vruchtgebruik: doordat deze pas gewaardeerd zullen worden op het moment waarop het vruchtgebruik eindigt, zijn opvolgers slechter af in deze nieuwe regeling gezien de andere kinderen een deel van de waardestijging sinds de schenking kunnen opeisen.

5.4 SCHENKING VAN HET BEDRIJFSVERMOGEN VAN EEN FAMILIALE ONDERNEMING

Met de 'Schenking van een Familiale Onderneming' (SFO) en de 'Schenking van een Familiale Vennootschap' (SFV) wil de overheid bedrijfsleiders actief aanzetten om al tijdens hun leven na te denken over hun opvolging. Ze creëerde hiervoor een vrijstelling van de schenkbelasting bij het schenken van deze familiale ondernemingen en vennootschappen. Indien een bedrijfsleider overlijdt vooraleer hij regelingen kan treffen, geldt een verlaagd tarief van erfbelasting (3%) op die bedrijfsgoederen. Met bedrijfsgoederen worden zowel onroerende (gebouwen, landbouwgrond ...) als roerende goederen bedoeld. Residentieel vastgoed, zoals de bedrijfswoning, is uitgesloten van deze voordelige regeling en wordt apart gewaardeerd en belast.



Voorwaarden om te kunnen schenken met vrijstelling:

ACTIVITEIT

- SFO: Het nijverheids-, handels-, ambachts-, of landbouwbedrijf of vrij beroep wordt door de schenker en/of zijn echtgenoot of samenwonende partner **persoonlijk** geëxploiteerd en uitgeoefend (al dan niet samen met anderen). De schenker en/of zijn echtgenoot of samenwonende partner moet effectief de leiding uitoefenen en dus bedrijfsleider zijn.
- SFV: Er is een reële economische **activiteit**.
- Niet van toepassing op onroerende goederen die hoofdzakelijk aangewend worden of bestemd zijn voor bewoning (incl. bouwgronden). Voor familiale vennootschappen moet er verplicht een verslag van een bedrijfsrevisor/ accountant toegevoegd worden met waardering van de aandelen van de vennootschap en van het eventuele residentieel vastgoed van de vennootschap.

FAMILIAAL

- De vrijstelling van schenkbelasting geldt enkel voor familiale ondernemingen of vennootschappen.
- SFO: De goederen moeten **beroepsmatig** aangewend worden (machines, stallen, loods, tractor, landbouwgrond, ...)
- SFV: de schenker en/of zijn familie moet een minimum aantal aandelen met stemrecht in volle eigendom bezitten:
  - ofwel zelf aandelen in volle eigendom hebben die minstens 50% van de stemrechten van de vennootschap vertegenwoordigen
  - ofwel zelf aandelen in volle eigendom hebbben die minstens 30% van de stemrechten in vennootschap vertegenwoordigen, en bovendien:
    - ofwel samen met 1 andere aandeelhouder (en familie) aandelen met 70% van stemrechten in volle eigendom bezitten
    - ofwel samen met 2 andere aandeelhouders (en familie) aandelen met 90% van de stemrechten in volle eigendom bezitten.

VORM

- De schenking moet gebeuren bij authentieke akte.
- De notariële schenkingsakte moet een verklaring bevatten dat men aanspraak wil maken op de vrijstelling en dat aan de voorwaarden voor vrijstelling voldaan is.
- **Facultatief:** Je kunt aan de akte een origineel attest van de Vlaamse Belastingdienst toevoegen waaruit blijkt dat aan alle voorwaarden voldaan is. Dit is aan te raden.

Voorafgaand attest (facultatief)

Wie vooraf zekerheid wil over de toepassing van de vrijstelling, kan bij VLABEL een voorafgaand attest aanvragen. VLABEL beoordeelt daarbij, op basis van de aangeleverde gegevens, of aan de voorwaarden voor de gunstregeling is voldaan. Het attest is bindend voor VLABEL en is 60 dagen geldig vanaf de datum van de eindbeslissing.
Let op: de voorwaarden moeten ook op het ogenblik van de schenking nog vervuld zijn. Zijn de omstandigheden intussen gewijzigd, dan biedt het attest dus geen automatische garantie op de vrijstelling.

Voorwaarden te vervullen NA de schenking om de vrijstelling te behouden

Om de vrijstelling **te kunnen blijven genieten** moet je gedurende een periode van **drie jaar** na de authentieke akte van schenking blijven voldoen aan de volgende voorwaarden:

Familiale onderneming (= eenmanszaak of maatschap)	Familiale vennootschap
- De activiteit moet ononderbroken voortgezet worden. De aard van de activiteiten mag wel veranderen en het speelt geen rol wie de activiteiten uitvoert. - De onroerende goederen die met de vrijstelling overgedragen zijn, mogen niet hoofdzakelijk tot bewoning aangewend worden of bestemd zijn. Indien dat toch gebeurt, blijft de sanctie beperkt tot het gedeelte van de woning.	- De activiteit moet ononderbroken voortgezet worden. De aard van de activiteiten mag wel veranderen en het speelt geen rol wie de activiteiten uitvoert. - De vennootschap mag geen vennootschap zonder reële economische activiteit worden (geen 'zuivere' managementvennootschap of patrimoniumvennootschap; holdingvennootschappen onder voorwaarden) - Elk jaar moet een (geconsolideerde) jaarrekening opgemaakt en eventueel gepubliceerd worden. - Het kapitaal/ eigen vermogen mag niet dalen door uitkeringen of terugbetalingen. Wanneer dit toch het geval is, worden deze uitkeringen of terugbetalingen belast tegen de normale tarieven. - De vennootschap moet haar zetel binnen de Europese Economische Ruimte behouden.

De Vlaamse Belastingdienst (VLABEL) zal na verloop van drie jaar nagaan of aan alle voorwaarden wel degelijk voldaan was, zo niet vervalt de vrijstelling en zullen de normale tarieven toegepast worden.Indien de begiftigde zelf vaststelt dat hij niet meer voldoet aan de voorwaarden van de SFO of SFV, kan hij dat zelf melden aan de Vlaamse Belastingdienst. Ook in dit geval zal de vrijstelling vervallen en zullen de normale tarieven toegepast worden.

AANDACHTSPUNTEN

- Soms kan de voorwaarde van 'persoonlijke exploitatie' problemen vormen. **Als de grond privé-eigendom is en verpacht wordt aan een landbouwonderneming, is er geen sprake van persoonlijke exploitatie.**
- De schenker of partner moet nog actief zijn op het moment van de SFO (en dus nog een ondernemersnummer/landbouwnummer hebben). Begin de schenking dus tijdig te plannen.
- De schenker of partner moet op moment van de SFO de activa nog persoonlijk exploiteren. De schenking moet dus gebeuren voor de overname. Let dus op voor de volgorde. Wanneer je het bedrijf wegschenkt zonder de landbouwgronden, kan je de gronden nadien niet meer schenken tegen het nultarief! Hier is wel een uitweg indien je het bedrijf schenkt in blote eigendom, want dan heb je als schenker wel nog het vruchtgebruik in handen en blijf je exploitant.
- De onderneming mag uitgebaat worden door gelijk wie, dus door de schenker, de begiftigde, personeel of een derde, maar de onderneming moet wel op naam van de schenker of de begiftigde blijven staan (met andere woorden: een verkoop van de familiale onderneming, binnen de 3 jaar na de schenking, ontneemt het recht op het behoud van de vrijstelling). Wat wel mogelijk is, is dat de onderneming blijft staan op naam van de schenker/begiftigde, maar dat zij het bedrijf niet persoonlijk exploiteren, maar verhuren aan een derde. Na een termijn van drie jaar te rekenen vanaf de schenking, kan er overwogen worden om het bedrijf te verkopen.
- De onderneming moet persoonlijk verder geëxploiteerd worden, dus de begiftigde/schenker moet zelf een btw-nummer en landbouwnummer hebben. Verhuur aan een derde zonder zelf te exploiteren kan dus niet.

Met de SFO of SFV zijn er veel variaties mogelijk.

→ Je kunt het volledige bedrijf in een keer schenken tegen 0%.

→ Je kunt aparte bedrijfsactiva of aandelen gefaseerd schenken tegen 0%.

→ Je kunt een vennootschap oprichten, het bestaande bedrijf daarin inbrengen en dan vervolgens de aandelen schenken tegen 0%.

→ Ook in de SFO of SFV kan je de blote eigendom schenken en het vruchtgebruik voorbehouden.

→ Je kunt voorwaarden verbinden aan de SFO of SFV: een last, een beding van terugkeer, het verbod om de goederen in te brengen in de huwelijksgemeenschap ...

→ Je kunt een gedeelte schenken via SFO of SFV en deel verkopen (bijvoorbeeld o.w.v. eventuele VLIF-steun).

→ Je kunt schenken aan meerdere begunstigden (in onverdeeldheid).

Voordelen

→ Nultarief. De SFO is de enige manier om onroerende goederen onbelast over te dragen naar de volgende generatie.

→ Vrije keuze. De gunstregeling is mogelijk voor overdracht van volle eigendom, evenals overdracht van blote eigendom met voorbehoud van vruchtgebruik (waarbij de schenker dus nog wel de vruchten krijgt, bijvoorbeeld de pachtinkomsten) gedurende het leven.

→ Geen progressievoorbehoud. De schenking is met andere woorden onmiddellijk bevrijdend (zie tip onder hoofdstuk 5.2.)

→ De aandelen van BV Varkensbedrijf worden geschonken aan de kinderen.

→ De ouders van een inwonende zoon-landbouwer schenken de bedrijfsgebouwen en de huiskavel aan deze zoon.

→ Vader (landbouwer) en moeder schenken de blote eigendom van de landbouwgronden aan hun kinderen in onverdeeldheid. Zij behouden het vruchtgebruik (en innen de pacht).

→ De alleenstaande buurman zonder kinderen schenkt de blote eigendom van zijn landbouwbedrijf aan een buurjongen die na de schooluren meewerkt en aangegeven heeft dat hij het bedrijf wil overnemen.

→ Oom schenkt de blote eigendom van 10 ha landbouwgrond aan zijn meewerkende neefje.

5.5 DE ERFOVEREENKOMST

Met een erfovereenkomst kan je tijdens je leven al meer zaken vastleggen over je nalatenschap. Er zijn twee soorten erfovereenkomsten: de globale erfovereenkomst en de punctuele erfovereenkomst.

Je moet aan een aantal formele voorwaarden voldoen om te vermijden dat erfovereenkomsten te lichtzinnig gesloten zouden worden. Zo moet onder meer de overeenkomst door een notaris worden opgesteld en moet er met bepaalde bedenktermijnen rekening gehouden worden.

5.5.1 Globale erfovereenkomst

In een globale erfovereenkomst kom je met AL je vermoedelijke erfgenamen overeen dat er een subjectief evenwicht bestaat tussen de schenkingen die in het verleden zijn gebeurd en de voordelen die kinderen in het verleden hebben genoten.

Bij zo'n erfovereenkomst moet er geen volmaakte gelijkheid zijn tussen alle kinderen, maar moet er naar 'subjectieve gelijkheid' worden gestreefd De ouders en kinderen gaan samen op zoek naar een 'fair' evenwicht tussen de kinderen. Daarbij wordt rekening gehouden met schenkingen, met bepaalde voordelen waarvan sommige kinderen hebben kunnen genieten vanwege de ouders (bijvoorbeeld zeer dure studies of het gratis bewonen van het ouderlijk huis) en de persoonlijke situatie van de kinderen.

De kinderen die deze erfovereenkomst ondertekenen, kunnen deze later, bij het overlijden van de ouders, niet meer aanvechten, zelfs al zou de erfovereenkomst hun wettelijke reserve aantasten. Het ondertekenen van die overeenkomst betekent weliswaar niet dat de volledige erfenis moet aanvaard worden: enkel op de in de erfovereenkomst vermelde schenkingen en voordelen kan niet meer teruggekeerd worden, maar de rest van de nalatenschap kan bij het overlijden eventueel wel nog worden betwist.

5.5.2 Punctuele erfovereenkomsten

In punctuele erfovereenkomsten worden afspraken gemaakt over een bepaald aspect of een bepaald goed van de nalatenschap. Afhankelijk van het soort erfovereenkomst is niet steeds het akkoord van alle erfgenamen vereist.

Waarover kan je bijvoorbeeld een punctuele erfovereenkomst sluiten:

- Je kan een **generatiesprong** maken, waarbij je kind ermee instemt dat zijn of haar deel meteen naar de kleinkinderen gaat, maar toch deze schenking zal aanrekenen op de eigen reserve.
- Je kan **verzaken aan het recht om een inkorting van een schenking op te eisen**: Dit kan bijvoorbeeld nuttig zijn wanneer de ouders een zorgbehoevend kind willen bevoordelen en een grote som geld schenken voor het onderhoud van dit kind, ook na het overlijden van de ouders. De andere kinderen kunnen dan niet meer de inkorting van die schenking opeisen, ook al zou hun wettelijke reserve aangetast zijn.
- Je kan instemmen met een **schenking aan een niet-erfgenaam**: zo kan een stiefouder ook goederen toebedelen aan de kinderen van zijn/haar echtgenoot of wettelijk samenwonende partner. Op die manier kunnen nieuw samengestelde gezinnen ook in vrijheid kiezen wie ze willen betrekken in de verdeling van hun vermogen.
- De **waarde van een schenking vastklikken**: de kinderen gaan akkoord over de waarde van een schenking die aan een van hen gedaan is. Er kan achteraf dus nooit meer discussie ontstaan over de waarde van die schenking. Dat kan nuttig zijn als er een goed geschonken is dat onderhevig kan zijn aan waardeschommelingen, bijvoorbeeld aandelen van het familiebedrijf of een onroerend goed.



De erfovereenkomst wint de laatste jaren aan populariteit door de ongelimiteerde mogelijkheden om onderlinge verschillen tussen de erfgenamen en afspraken (over het verleden en voor de toekomst) vast te leggen.

5.6 SCHENKING ONDER VOORWAARDEN OF LAST

Wie goederen wegschenkt, doet dat vaak met beven-de handen. Niet omdat hij/zij niet graag schenkt. Wel omdat hij/zij zich over van alles zorgen maakt. Zal ik nog voldoende overhouden voor mijn oude dag? Wat als de begiftigde voor mij overlijdt? Wat als de begiftigde het geschonken vermogen verbrast? Of wat als mijn kind bij een eventuele echtscheiding de helft van mijn schenking moet delen met zijn ex-partner? Daarom kunnen allerlei bedingen die de schenker aan de schenking verbindt hem de nodige gemoedsrust waarborgen.

Bij het opleggen van lasten mag de schenker om twee redenen niet overdrijven.

- → De verplichtingen mogen samengeteld niet gelijk zijn aan de waarde van het geschonken goed of die waarde overstijgen. Indien dit wel gebeurt, bestaat de kans dat de schenking niet meer als een schenking beschouwd wordt, maar als een rechtshandeling onder bezwarende titel. Er is dan immers geen sprake meer van het inzicht om te begunstigen (animus donandi) .
- → Leg geen zodanige last op die te beperkend zal zijn en een te grote impact heeft op de keuzevrijheid van de verkrijger van de schenking. Een verbod om het geschonken goed in te brengen in de gemeenschap, bijvoorbeeld, kan later een spanningsveld zijn in de relatie van je kinderen. Wat als je kind en zijn/haar partner bijvoorbeeld samen willen bouwen op de geschonken bouwgrond?
- → Een schenking onder last kan ook gebruikt worden om een evenwicht te creëren tussen overnemende en niet-overnemende kinderen. De ouders schenken dan bijvoorbeeld het landbouwbedrijf aan één kind, onder de verplichting om een bedrag uit te betalen aan zijn broer(s) of zus(sen). Hierop gaan we verder in onder hoofdstuk 5.7 "Schenking aan alle kinderen".

Hieronder volgen een aantal bedingen die we vaak zien in de praktijk, maar je kunt nog veel andere bedingen verbinden aan een schenking, bijvoorbeeld een onderhoudsverplichting, of de verplichting tot het betalen van een jaarlijks bedrag. Als de begiftigde die verplichting niet nakomt, heeft de schenker een rechtsgrond om de schenking te herroepen en dus ongedaan te maken.

5.6.1 Schenken met voorbehoud van vruchtgebruik

(zie ook punt 4.3. 'Volle eigendom, vruchtgebruik en blote eigendom verder uitgelegd')

Er wordt in de praktijk zeer vaak geschonken met voorbehoud van vruchtgebruik. De begiftigde ontvangt dan het geschonken goed slechts in blote eigendom. Met die blote eigendom is hij niet veel, want het vruchtgebruik blijft levenslang bij de schenker. De schenker blijft het recht hebben om het goed te gebruiken en er de vruchten (of opbrengsten) van op te strijken. Pas bij de dood van de vruchtgebruiker voegt het vruchtgebruik zich automatisch bij de blote eigendom, zodat de begiftigde op dat ogenblik volle eigenaar wordt. Op dat moment wordt er in principe geen erfbelasting geheven.

Niet alle schenkingen kunnen met voorbehoud van vruchtgebruik plaatsvinden. Dit is perfect mogelijk wanneer er geschonken wordt ten overstaan van een notaris, dus bij notariële akte. Een handgift of bankgift met voorbehoud van vruchtgebruik is ongeldig.

Voordelen voor de schenker

- → Hij behoudt de controle.
- → Hij behoudt de inkomsten. Hij strijkt levenslang de vruchten of de inkomsten van het goed op (pachtinkomsten, huurinkomsten, dividenden ...).
- → Hij kan al tijdens zijn leven beslissen wie wat krijgt.

Voordelen voor de verkrijger

- → Je weet van tevoren welk(e) goed(eren) in volle eigendom naar jou zal/zullen komen (geen onzekerheid).
- → Bij het overlijden van de schenker hoef jij als blote eigenaar geen erfbelasting meer betalen op dat goed. Je wordt automatisch volle eigenaar doordat het vruchtgebruik bij jouw blote eigendom gevoegd wordt.

LET OP! Bij het schenken met voorbehoud van vruchtgebruik wordt de schenkbelasting berekend op de waarde van de volle eigendom, en niet op de blote eigendom.

5.6.2 Schenken met recht van bewoning

Sinds de invoering van het nieuwe goederenrecht op 1 september 2021 is het recht van bewoning een onoverdraagbaar recht van vruchtgebruik. Het recht van bewoning is een tijdelijk recht, op grond waarvan de gerechtigde het huis van een andere persoon mag bewonen, in de mate dat het noodzakelijk is voor hem en voor zijn gezin (ook als hij nog geen gezin had toen hij het recht verkreeg). Dit recht wordt bijvoorbeeld wel eens toegestaan aan de langstlevende ouder die nog in een tweede bedrijfswoning woont op het bedrijf dat overgenomen is door (één van) de kinderen.

Het is een persoonsgebonden recht. De houder van het recht moet zijn recht dus zelf uitoefenen. Hij kan het pand niet verkopen, verhuren of wegschenken aan bijvoorbeeld een van de andere kinderen of aan een nieuwe partner. Nog een gevolg van die persoonsgebondenheid is dat het recht teniet gaat bij het overlijden van de gerechtigde.

Het recht kan gratis zijn of tegen betaling gebeuren. Volgens de wet moet de houder van het recht de meeste kosten dragen. Hij betaalt de herstellingen van onderhoud en de onroerende voorheffing (terwijl de verhuurder de onroerende voorheffing betaalt in het geval van huur). De partijen kunnen hierover wel andere afspraken maken.

Het recht van bewoning eindigt sowieso op het moment dat de gerechtigde overlijdt, maar hij kan ook afstand doen van zijn recht.



Het recht van bewoning kan in sommige gevallen een goede oplossing zijn. Het zorgt voor een iets mindere belasting dan een vruchtgebruik, en de gerechtigde heeft de zekerheid van te kunnen blijven wonen in zijn/haar geliefde huis.

Anderzijds vormt het recht op bewoning ook een belasting op het huis (en eventueel het bedrijf). Een woning is immers moeilijker te verkopen wanneer er een bewoner is die een recht op bewoning heeft.

De houder van het recht op bewoning moet ook mee optreden bij het vestigen van een waarborg (net zoals bij recht van vruchtgebruik). Dit kan vooral op latere leeftijd problematisch worden.

5.6.3 Schenking met beding van conventionele terugkeer

Ouders schenken aan hun kinderen met het idee dat deze hen zullen overleven. Wanneer dit echter niet zo is, is het mogelijk dat de ouders de geschonken goederen terug naar hen willen laten vloeien, om deze opnieuw te verdelen tussen de andere kinderen. In de mate van het mogelijke zonder hierop opnieuw registratierechten verschuldigd te zijn.

Bij een schenking door een ouder aan een kind, laat de wet een **wettelijke terugkeer** toe. Dit houdt in dat het geschonken goed automatisch terugkeert naar de ouders bij het overlijden van het kind. Deze wettelijke terugkeer is vrijgesteld van erfbelasting. Opdat wettelijke terugkeer mogelijk is, moet voldaan zijn aan 2 voorwaarden.

- → Het kind is overleden zonder nakomelingen.
- → De geschonken goederen zelf zijn nog in natura aanwezig in de nalatenschap. Als het kind de goederen intussen verkocht, geschonken of bij testament gelegateerd heeft, speelt de wettelijke terugkeer niet.

Daarnaast kan een schenker die terugkeer ook in de schenkingsakte vastleggen. Dit wordt een **conventioneel beding van terugkeer** genoemd. Door deze bedongen terugkeer keert het geschonken goed terug naar de schenker, zelfs wanneer de voorwaarden voor de wettelijke terugkeer niet vervuld zijn en de geschonken goederen bijvoorbeeld verkocht zijn. Ook bij zo'n conventioneel beding van terugkeer komen de goederen of het geschonken bedrag terug naar de schenkers zonder dat die daarop erfbelasting moeten betalen. Juridisch is dat vooroverlijden van het kind een ontbindende voorwaarde van de schenking.

In zo'n conventioneel beding van terugkeer kan je allerlei variaties vastleggen. Zo kan je bepalen dat de geschonken goederen sowieso moeten terugkeren naar de schenker, zelfs als de begiftigde intussen een echtgenoot en/of nakomelingen heeft.

Verder kan een conventioneel beding van terugkeer optioneel gemaakt worden. Op die manier kan de schenker op het moment van het overlijden van het begiftigde kind kiezen of hij zijn recht van terugkeer al dan niet wil laten werken, rekening houdend met zijn leeftijd, zijn financiele behoeften, de familiale verstandhouding enzovoort. Om te vermijden dat het verkooprecht geheven zal worden bij de terugkeer van de geschonken goederen, dient het beding zeer zorgvuldig opgesteld te worden zodat de terugkerende goederen zeker niet in de nalatenschap zouden vallen.

5.6.4 Schenking met verbod tot inbreng in de huwelijksgemeenschap

Nogal wat mensen maken zich zorgen over het lot van de goederen die ze aan hun gehuwd kind schenken wanneer het komt tot een echtscheiding met de schoonzoon of -dochter.

Is deze vrees terecht?

In principe valt de schenking aan een gehuwd kind in zijn 'eigen vermogen' en niet in de huwelijksgemeenschap, tenzij de ouders uitdrukkelijk geschonken hebben aan het kind en het schoonkind tegelijk. In de praktijk komt dit niet vaak voor, omdat het fiscaal duur uitvalt.

Indien het kind gehuwd is onder het wettelijk stelsel, is er in eerste instantie geen enkel probleem. In het geval van een echtscheiding behoudt de begiftigde immers de eigen goederen – waaronder dus de geschonken goederen. Wanneer de begiftigde gehuwd is onder algehele gemeenschap, liggen de zaken anders. Omdat geen van beide partners een eigen vermogen heeft, valt alles noodgedwongen in de gemeenschap. Toch is het mogelijk aan een persoon gehuwd onder algehele gemeenschap een schenking te doen met het uitdrukkelijke beding dat het goed eigen moet blijven.

Waar wringt het schoentje dan?

Het probleem zit in het feit dat het gehuwde begiftigde kind op een gegeven ogenblik kan beslissen om het geschonken goed in de huwelijksgemeenschap in te brengen. Bij een eventuele echtscheiding wordt dan in principe de huwelijksgemeenschap in helften verdeeld.

Dit kan opgevangen worden door in de schenkingsakte een formeel verbod in te lassen tot latere inbreng in de huwelijksgemeenschap zonder de voorafgaande en schriftelijke toestemming van de schenker(s). Het Belgisch recht aanvaardt zo'n zogenaamde privé-clausule.



Anderzijds moet je ook wel eerlijk blijven naar de schoonkinderen toe. Het is in sommige gevallen bijvoorbeeld alleen maar fair ten opzichte van de schoonzoon/schoondochter dat de partner een bouwgrond in de gemeenschap inbrengt om er samen op te kunnen bouwen (zie 'Recht van natrekking').



RECHT VAN NATREKKING

Volgens het recht van natrekking wordt vermoed dat de gebouwen en beplantingen op de grond aan dezelfde eigenaar toebehoren De eigenaar van de grond wordt op die manier automatisch eigenaar van het huis dat erop gebouwd wordt.

Dit wettelijk principe kan soms nadelige gevolgen hebben. (zie voorbeeld)

De inbrengende echtgenoot kan aan de inbreng echter wel een "beding van terugname" in geval van echtscheiding koppelen: dit betekent dat, mocht het tot een echtscheiding komen, de echtgenoot die de grond heeft ingebracht, deze grond met woning of de tegenwaarde ervan kan terugnemen. De andere echtgenoot heeft recht op de waarde van zijn aandeel in de woning.



Jan is eigenaar van een perceel bouwgrond. Hij leert Sofie kennen en stapt met haar in het huwelijksbootje. De grond die Jan al bezat voor zijn huwelijk, blijft onder het wettelijk huwelijksstelsel zijn eigen goed. Het huwelijk verandert hier niets aan.

Jan en Sofie investeren allebei evenveel centen in de bouw van hun droomvilla, die opgetrokken wordt op de grond van Jan. Door het recht van natrekking wordt Jan automatisch eigenaar van de woning die op de grond gebouwd wordt, zelfs al heeft Sofie de helft van het huis betaald. Sofie heeft dus geen enkel eigendomsrecht in de woning.

Wanneer Jan en en Sofie wensen dat het huis aan beiden toebehoort, dan volstaat het dat Jan de grond via een huwelijkscontract inbrengt in de gemeenschap. Daarna behoort het huis en de grond aan de twee echtgenoten toe. Die inbreng zal gekoppeld worden aan een aantal bedingen die moeten vermijden dat de inbrenger zijn grond zou moeten afstaan aan de andere echtgenoot in het geval van een echtscheiding. Omgekeerd zal de andere echtgenoot vergoed moeten worden voor zijn aandeel in de bouw als de inbrenger zijn ingebrachte inmiddels bebouwde, grond bij een echtscheiding kan terugnemen.

5.6.5 Schenken met vervreemdingsverbod

Ouders die aan hun kinderen een schenking doen kunnen in de schenkingsakte een vervreemdingsverbod voorzien. Zo kan vermeden worden dat de geschonken grond of woning buiten de familie terechtkomt of dat kinderen "met een gat in hun hand" de schenking verbrassen. Daar zijn wel twee voorwaarden aan verbonden:

- Het vervreemdingsverbod moet **beperkt zijn in tijd**, bijvoorbeeld tot aan het overlijden van de schenker (de voorwaarde dat de onvervreemdbaarheid het hele leven van de begiftigde moet duren, zal niet geldig zijn).
- De onvervreemdbaarheid moet een **rechtmatig belang** dienen, bijvoorbeeld het rustig genot van de schenker of de jeugdige leeftijd van de begiftigde en de onervarenheid die daarmee gepaard gaat.

Zo wordt aangenomen dat een vervreemdingsverbod dat toegevoegd is aan een schenking met voorbehoud van vruchtgebruik geldig is, aangezien het beperkt is in de tijd (het leven van de schenker) en een rechtmatig belang dient (nl. het rustig genot van de schenker die niet plots geconfronteerd wil worden met een wildvreemde blote eigenaar).

Als rechtmatig belang wordt bijvoorbeeld aanzien: de situatie waarbij het geschonken onroerend goed naast een ander onroerend goed van de schenker ligt waarvan die een ongestoord bezit wil behouden. Ook een vervreemdingsverbod gekoppeld aan de schenking van familiale erfstukken wordt in de meeste gevallen aanvaard.



OPGELET

Het vervreemdingsverbod kan niet worden tegengeworpen aan derden. Door te schenken met een vervreemdingsverbod vermijd je dus niet dat schuldeisers aan het geschonken goed kunnen. Zij kunnen zich verhalen op de gift en beslag leggen op de geschonken goederen.

5.7 SCHENKING AAN ALLE KINDEREN

5.7.1 Overnemer en andere kinderen gelijk bedelen

Om alle kinderen gelijk te bedelen, kan je allerlei goederen al vooraf tussen hen verdelen, of specifieke goederen aan specifieke kinderen geven, bijvoorbeeld in blote eigendom (met voorbehoud van het vruchtgebruik). Het voordeel hiervan is dat ze al een goed zicht hebben op wie welke goederen in volle eigendom zal krijgen bij het overlijden van de ouders.

Het is moeilijk om een volledige gelijkheid te bewerkstelligen. Meestal is het immers onmogelijk om de verschillende eigendommen zodanig te verdelen dat iedereen een goed krijgt met een gelijke waarde. Bovendien moet je over heel wat privévermogen beschikken, naast het bedrijfsvermogen om op die manier de bedrijfszekerheid van de opvolger veilig te stellen.

Een tweede probleem dat kan optreden, is dat de waarde van de goederen verschillend kan evolueren als er op verschillende momenten geschonken wordt of als aan één kind in volle eigendom geschonken wordt en aan een ander in blote eigendom.



Patrick en Sonja beslissen om de drie kinderen nu al een deel te schenken. Zo schenken zij aan Peter in 2018 een bouwgrond die op dat moment € 100.000 waard is. Dries krijgt in 2021 landbouwgrond, ook ter waarde van € 100.000, en Elke, die nog niet beslist heeft wat ze wil doen, krijgt in 2025 € 100.000 gestort op een spaarrekening.

Wanneer de ouders eind 2025 overlijden worden de schenkingen door de werking van de indexatie als volgt geschat: de bouwgrond van Peter op € 150.000; de landbouwgrond van Dries op € 130.000. De schenking van Elke wordt gewaardeerd op €100.000.

Bij het samenstellen van de fictieve massa (zie ook 5.3.2. 'Berekenen van wettelijke reserve en het beschikbare deel') zal de schenking aan Peter ingebracht worden voor € 150.000, de schenking aan Dries voor € 130.000 en de schenking van Elke voor € 100.000. Hoewel de ouders telkens €100.000 geschonken hebben aan elk van de kinderen is er dus ongelijkheid op het ogenblik van overlijden.

5.7.2 Schenking onder last als instrument voor gelijkberechtiging

Wanneer één kind het landbouwbedrijf of bepaalde bedrijfsmiddelen overneemt, willen ouders vaak ook de andere kinderen op een evenwichtige manier behandelen. Een schenking onder last kan daarbij een nuttig instrument zijn.
Bij een schenking onder last schenkt de ouder een goed aan één kind, maar verbindt hij daaraan de verplichting om een bepaald bedrag uit te betalen aan zijn broer(s) of zus(sen). Op die manier krijgt de opvolger bijvoorbeeld het landbouwbedrijf, de aandelen van een familiale vennootschap of bepaalde landbouwgronden toegewezen, terwijl de andere kinderen onmiddellijk een financiële compensatie ontvangen. De uitbetaling van de last kan ook gespreid in de tijd worden opgelegd.
Een schenking onder last kan helpen om een evenwicht te vinden tussen de bedrijfszekerheid van de opvolger en de gelijkberechtiging van de andere kinderen. Bovendien weten alle betrokkenen vooraf waar zij aan toe zijn en kunnen latere discussies vaak worden vermeden.

Fiscale aandachtspunten

Bij een schenking onder last moet niet alleen rekening gehouden worden met de schenkbelasting op het geschonken goed zelf. De uitbetalingsverplichting aan de broer(s) en zus(sen) wordt fiscaal beschouwd als een bijkomende schenking van de ouders aan deze kinderen. Op de opgelegde last zijn daarom eveneens schenkingsrechten verschuldigd. Daarbij worden de tarieven toegepast die gelden voor schenkingen tussen ouders en kinderen (in rechte lijn), en niet de hogere tarieven tussen broers en zussen.
Wanneer de last betrekking heeft op een schenking van onroerende goederen, worden op de last dezelfde tarieven toegepast als op de schenking van het onroerend goed zelf. Bij een schenking van roerende goederen gelden de tarieven voor roerende schenkingen.
Het bedrag van de last mag wel afgetrokken worden van de belastbare grondslag van de hoofdschenking aan het overnemende kind.'
Het bedrag van de last mag wel afgetrokken van de belastbare grondslag van de hoofdschenking aan het overnemende kind.

Opgelet bij de schenking van een familiale onderneming

Een schenking onder last verdient bijzondere aandacht wanneer men gebruik wil maken van het gunstregime voor de schenking van een familiale onderneming of familiale vennootschap.
Wanneer de compensatie aan de andere kinderen gebeurt via een indirecte schenking (namelijk doordat de overnemer een bedrag uitbetaalt aan zijn broer(s) en zus(sen)), komt dit deel niet in aanmerking voor de vrijstelling van schenkbelasting voor familiale ondernemingen. Op de opgelegde last zullen dus alsnog schenkingsrechten verschuldigd zijn.



Patrick en Sonja hebben drie kinderen. Zoon Dries neemt het landbouwbedrijf over. De ouders schenken de aandelen van hun familiale vennootschap met een waarde van € 600.000 aan Dries, onder de last om aan zijn broer Peter en zus Elke elk € 150.000 uit te betalen. Dries verkrijgt op die manier de aandelen van het bedrijf, terwijl Peter en Elke onmiddellijk een financiële compensatie ontvangen.



OPGELET

Een schenking onder last kan een interessant instrument zijn om de opvolger bedrijfszekerheid te bieden en tegelijk de andere kinderen financieel te compenseren. De concrete uitwerking vereist echter maatwerk. Laat vooraf steeds de familiale én fiscale gevolgen berekenen.

5.7.3 Schenking in onverdeeldheid aan alle kinderen

Om te vermijden dat er achteraf discussie kan zijn over de waardering, kiezen veel ouders ervoor om de goederen in onverdeeldheid te schenken. De kinderen worden dan allemaal volledig eigenaar van het geschonken goed en de schenker heeft ze elk evenveel gegeven. Achteraf kunnen de kinderen, indien ze dat wensen, onderling een regeling treffen om uit onverdeeldheid te treden. Daarvoor kunnen ze ofwel de goederen verkopen aan anderen, ofwel ze onderling verdelen of elkaar uitkopen.

Je kunt ook de 'Schenking van een Familiale Onderneming' (SFO) combineren met een schenking in onverdeeldheid. Daarbij schenk je (een deel van) het bedrijf aan alle kinderen in onverdeeldheid met 0% schenkbelasting (dat daarna nog 36 maanden verder moet geëxploiteerd worden).

Daarnaast kan je de blote eigendom schenken in onverdeeldheid. Je behoudt jezelf het vruchtgebruik voor (en dus de gebruiksrechten of vruchten) van bijvoorbeeld de landbouwgronden, maar schenkt wel de blote eigendom al aan de kinderen in onverdeeldheid. Op die manier komen de gronden bij het overlijden van de ouders tegen het nultarief bij alle kinderen in onverdeeldheid in volle eigendom. Ieder lid van de onverdeeldheid kan ten allen tijde eisen om uit onverdeeldheid te treden.

Voordeel:

- → Via een schenking in onverdeeldheid kan er achteraf geen discussie ontstaan over de waarde. De kinderen kregen allemaal evenveel.
- → Vooral nuttig bij schenking met voorbehoud van vruchtgebruik.

Nadelen

- → Je schuift de discussie voor je uit. Er kan dan wel geen discussie meer ontstaan over een eventueel verschil van waarde, maar er is nog niet beslist hoe de verdeling zal gebeuren. Wie zal uiteindelijk welk stuk krijgen? Wie zal uiteindelijk de anderen uitkopen (met een verdeelrecht van 2,5% op de totale waarde van het onroerend goed, indien de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.
- → Er zijn meerdere eigenaars. Bij zwaarwichtige beslissingen over het goed moeten alle mede-eigenaars akkoord gaan, bijvoorbeeld bij het toestaan van pacht. Indien niet alle mede-eigenaars akkoord gaan met de pachtovereenkomst is de pacht niet geldig tegenover diegenen die niet akkoord gingen.

Pacht geven voor of na de schenking?

Vaak schenken de ouders de grond in onverdeeldheid aan alle kinderen, met voorbehoud van het vruchtgebruik, in combinatie met pacht aan de boerende opvolger. Voor de pachtende opvolger maakt het een groot verschil uit of zijn ouders de pacht gegeven hebben voor de schenking van de blote eigendom of erna. Indien de pacht toegestaan wordt na de schenking, doen de ouders dit niet als volle eigenaar, maar als vruchtgebruiker. Op het moment van overlijden komt de volle eigendom in onverdeeldheid terecht bij alle kinderen. Daardoor vervalt de beslissing van de vruchtgebruiker en dus neemt de pacht van rechtswege een einde na drie jaar na het overlijden. De ouders kunnen deze situatie voorkomen door de pacht al toe te kennen voor de schenking, dus wanneer ze de gronden nog in volle eigendom hebben of door de blote eigenaar(s) mee te laten optreden in de pachtakte.

OPGELET

Indien je wenst te schenken met de Schenking Familiale Ondernemingen (SFO) **(0% schenkbelasting)** is het belangrijk dat je eerst de schenking doet en pas daarna pacht toekent. Indien je eerst pacht zou toekennen zou er geen eigen exploitatie meer zijn en zou de SFO niet mogelijk zijn.

5.7.4 Schenking-deling

Hoe kan je vermijden dat er na je overlijden nog discussie ontstaat tussen de kinderen over de verdeling van de (onroerende) goederen? Zolang ouders nog zelf in leven zijn, is het vaak gemakkelijker om met de kinderen overeen te komen over een verdeling. De bereidheid van de ouders om al een deel van het vermogen (eventueel in blote eigendom) weg te schenken is daarbij een goede troef.
Met de techniek van de dubbele akte is er daarnaast een mogelijkheid om nog tijdens het leven van de ouders voor een verdeling te zorgen. Bij deze aanpak schenken de ouders in een eerste akte de onroerende goederen aan alle kinderen samen (in onverdeeldheid). In de tweede notariële akte beslissen de kinderen dan zelf om uit onverdeeldheid te treden. Zij betalen op dat moment bovenop de schenkbelasting ook nog het verdeelrecht van 2,5% (in Vlaanderen). Er zijn twee aparte notariële akten om te vermijden dat men achteraf zou kunnen beweren dat het eigenlijk een verdeling door de ouders betreft.

Akte 1. De ouders schenken de goederen (eventueel alleen in blote eigendom) in onverdeeldheid aan alle kinderen. (Je betaalt schenkbelasting, 0% indien SFO).

→

Akte 2. De kinderen treden uit onverdeeldheid (evt. met opleg) in een tweede akte op hetzelfde moment als de schenking. Je betaalt een verdeelrecht van 2,5%.

Bij het uitonverdeeldheid treden zijn er meerdere opties.
Koopt een van de kinderen de andere kinderen uit? Verdelen ze de (onroerende) goederen in natura?

De dubbele akte kan zeer interessant zijn wanneer een kind wil overnemen en er wel wat landbouwgrond te verdelen is.

De ouders schenken in de eerste akte de blote eigendom van de landbouwgronden in onverdeeldheid aan alle kinderen. Indien ze voldoen aan de voorwaarden voor schenking van een familiale onderneming (SFO) kunnen ze dit doen met 0% schenkbelasting. In de tweede akte kunnen de kinderen dan uit onverdeeldheid treden doordat het overnemende kind de andere kinderen uitkoopt (tegen de waarde van de blote eigendom).

Wat zijn de voordelen?

- → De niet-overnemende broers en zussen hebben geld op het moment dat ze dit waarschijnlijk het meest nodig hebben: een eerste huis kopen, een bedrijf opstarten, kinderen, ...
- → Als we rekenen met een rente van 2% per jaar, is het door de stijgende waarde van blote eigendom ten opzichte van vruchtgebruik en door de gemiddelde leeftijd waarop mensen nu overlijden interessanter voor de niet-overnemende kinderen om direct hun onverdeeldheid in de blote eigendom te verkopen dan om te wachten tot het overlijden van de ouders en de volle waarde te innen.
- → De opvolger kan de grond aankopen tegen een lagere prijs (waarde van de blote eigendom) en verkrijgt bij het overlijden van de ouders de volle eigendom.
- → De ouders hebben nog pachtinkomsten tot aan hun dood, want ze zijn de vruchtgebruikers.
- → Net als bij de gewone schenking in onverdeeldheid, is er achteraf geen discussie meer mogelijk over de waarde. De kinderen hebben in onverdeeldheid gekregen, dus allemaal even veel.
- → Aangezien de kinderen zelf de verdeling regelen, is er – in tegenstelling tot bij de gewone schenking in onverdeeldheid – bovendien geen discussie over de manier waarop de verdeling gebeurt/gebeurde.

Nadeel

Het enige argument tegen deze aanpak is dat de opvolger een groot bedrag op tafel moet leggen bij het kopen van de goederen, al is dat 'slechts' de waarde van de blote eigendom. Vaak valt het moment van de schenking-deling ook in een periode waarin de opvolger andere grote investeringen moet dragen. Dit kan gedeeltelijk opgelost worden door de aankopen gespreid te laten gebeuren in de volgende jaren.

Hoe wordt de waarde van dat vruchtgebruik nu bepaald?

(Zie 4.3. 'Volle eigendom, vruchtgebruik en blote eigendom uitgelegd')

In onderling overleg kan je uit verschillende methodes kiezen om de waarde van de blote eigendom te bepalen. Vraag hiervoor meer informatie bij je adviseur of notaris.

Sonja en Patrick schenken bij de notaris de blote eigendom van 30 hectare landbouwgrond in onverdeeldheid aan alle drie de kinderen. Ze kunnen dit doen via een schenking van een familiale onderneming (SFO) waardoor ze hierop geen schenkbelasting moeten betalen. Daarna geven ze een lange pacht aan Dries. Op die manier kunnen ze een verhoogde pachtprijs vragen en verkrijgen ze bovendien een interessante fiscale behandeling van de pachtinkomsten.

Ze behouden zichzelf het vruchtgebruik voor, dus alle vruchten en inkomsten blijven voor hen: de pachtinkomsten die Dries betaalt, zullen gedurende hun hele leven aan hen toekomen. Ze kunnen de andere kinderen (die de blote eigendom hebben) laten meetekenen in dit pachtcontract: op die manier is de pacht ook verzekerd na hun overlijden.

Op dat moment kan Dries uit onverdeeldheid treden met zijn broer en zus. Omdat het financieel niet haalbaar is om die 30 hectare in één keer te vergoeden aan zijn broer en zus, spreken ze af dat ze dit spreiden over de tijd.

Het eerste jaar beslissen ze om voor al 10 hectare uit onverdeeldheid te treden. De grond wordt geschat op €40.000/hectare. Op dat moment zijn Patrick en Sonja 55 jaar en is het vruchtgebruik nog 35% van de totale waarde volgens de door hun gekozen waarderingsmethode.

Op dat moment is de blote eigendom van de 10 hectare in onverdeeldheid €260.000 waard: dus voor elk kind €86.666. Dries betaalt dan €173.333 om zijn broer en zus uit te kopen.

Wat betekent dit nu? Op het moment van overlijden van Patrick en Sonja komen die 10 hectare in volle eigendom terecht bij Dries, zonder dat hij nog erfbelasting moet betalen.

Wanneer er weer wat financiële ruimte is, kunnen ze die constructie nog eens opnieuw doen.

Ook voor de broer en zus is dit interessant. Op hun jonge leeftijd krijgen zij elk €86.666 in handen. Dit komt op een handig moment, Peter kan dit al gebruiken voor het inkopen in een praktijk, terwijl Elke dit kan gebruiken als eigen inbreng bij de aankoop van haar appartement.

Naast een voordelige timing is het ook financieel niet oninteressant. Als ze op het bedrag van €86.666 ieder jaar 2% rendement halen, en dit gedurende 25 jaar (rekening houdend met een gemiddelde sterfteleeftijd van 80 jaar) dan is dit bedrag aangegroeid tot €142.185. Dit is zelfs meer dan de "volle waarde" die de kinderen zouden krijgen bij overlijden van de ouders indien er niets geregeld is, met name €133.333 (1/3e van €400.000).

Eindwaarde berekenen doe je zo:

Beginsom x (1 + rente)$^{\text{aantal jaren}}$

€ 86.666 x (1 + 0,02)^{25} = € 142.185

Schenking van onroerend goed in blote eigendom is interessanter om snel uit onverdeeldheid te treden.

- → De overnemer heeft interessanter gekocht, want hoe jonger de vruchtgebruiker(s) zijn, hoe meer het vruchtgebruik waard is en hoe minder de blote eigendom dus kost.
- → De andere kinderen hebben snel geld. De ouders leven nog op het moment dat zij het meest geld nodig hebben.
- → De ouders blijven pachtinkomsten verwerven gedurende hun hele leven.
- → De gronden kunnen niet verkocht worden zonder toestemming van de ouders, die dus de controle behouden.

Indien je met meer dan twee kinderen een onverdeeldheid hebt, waarvan er één wil overnemen, is het beter om uit onverdeeldheid te treden met alle kinderen samen. Op die manier betaal je op ieder stuk maar één keer de 2,5% registratierechten.

Indien je voor een bepaald onroerend goed in twee keer uit onverdeeldheid treedt, betaal je de eerste keer 2,5% op het deel dat je overneemt en de tweede keer 2,5% op de volledige waarde van het onroerend goed. Bovendien ben je voor iedere akte opnieuw ereloon van de notaris, recht op geschriften, overschrijving bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, ... verschuldigd. Ook daarom is het interessanter om allemaal samen in één keer uit onverdeeldheid te treden.

6. PATRIMONIUM INBRENGEN IN EEN VENNOOTSCHAP

6.1 WAT IS EEN VENNOOTSCHAP?

Een (landbouw)onderneming kan je uitbaten via je eigen eenmanszaak, maar even goed via een vennootschap.

Als de activiteit wordt uitgebaat via de vennootschap, dan komen de inkomsten toe aan de vennootschap. Het gaat dan bijvoorbeeld om de huurinkomsten en meerwaarde op de verkoop van onroerende goederen. Ook de pachtinkomsten komen terecht in de vennootschap als beroepsinkomsten op voorwaarde dat de vennootschap eigenaar is van de onroerende goederen. In tegenstelling tot voor een natuurlijke persoon geldt het fiscaal gunsttarief voor lange pachten niet voor vennootschappen (zie hoofdstuk pacht).

De inkomsten van de vennootschap worden in eerste instantie gebruikt om de kosten van de vennootschap te betalen (bedrijfsleidersbezoldigingen, huur, vaste kosten, ...). Maakt de vennootschap winst, dan wordt deze belast in de vennootschapsbelasting, Na belasting kan de nettowinst dan via een dividenduitkering bij de natuurlijke persoon terechtkomen bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

Vroeger bestond voor de land- en tuinbouwactiviteit een specifieke vennootschapsvorm, m.n. de landbouwvennootschap. Deze vorm werd bij de invoering van het nieuwe wetboek vennootschappen en verenigingen (WVV) afgeschaft. Je kan sedert 1.01.2020 wel overgaan tot oprichting van een VOF, CommV, BV of CV en deze laten erkennen als Landbouwonderneming (kortweg VOFLO, CommVLO, BVLO of CVLO).Redenen om deze erkenning aan te vragen, kunnen o.m. het fiscaal keuzestelsel zijn of pachtoverdracht.



Patrick en Sonja baten hun activiteiten niet uit in een vennootschap

Eén vermogen privé en zakelijk: Gebouwen, grond, machines, geld,...

↖ Verhaal schuldeisers (professioneel + privé)

Patrick en Sonja baten hun activiteiten wel uit in een vennootschap

Privé vermogen Patrick en Sonja: gebouwen, grond, geld,...

↖ Verhaal schuldeisers privé (bv bank ivm hypothecair krediet)

Vermogen vennootschap: machines, grond, geld

↖ Verhaal schuldeisers professioneel (bv. Leveranciers, bank ivm investeringskrediet,...

6.2 VENNOOTSCHAP IN HET KADER VAN DE PATRIMONIUMOVERDRACHT

Vooral voor familiebedrijven is het voortbestaan van de onderneming belangrijk. Wanneer de oprichter overlijdt of wanneer hij zijn zaak wil overlaten, kunnen er problemen ontstaan. Voor de meeste familiale bedrijven is het dan ook cruciaal dat ze preventief een opvolgingsregeling uitwerken, op een ogenblik waarop de zaakvoerder de opvolger(s) nog kan begeleiden. Zo'n opvolging is eenvoudiger uit te voeren wanneer de onderneming de vorm heeft van een vennootschap, omdat je dan aandelen kunt overdragen. Maar daarbij stelt zich de vraag naar de waarde van de (aandelen van) de vennootschap. De waarde schatten wordt er dus niet gemakkelijker op.

Bij een vennootschap staat de continuïteit van het bedrijf voorop, want ze komt niet tot een einde wanneer een van de vennoten/aandeelhouders overlijdt. Naar aanleiding van het overlijden komen alleen de aandelen in de nalatenschap. De vennootschap op zich kan verder werken en het patrimonium wordt niet verbrokkeld tussen de erfgenamen.

Een vennootschap heeft heel wat andere voordelen in het kader van de patrimoniumoverdracht. In een vennootschap kunnen eigendom en bestuur namelijk van elkaar gescheiden worden.





Patrick en Sonja baten hun bedrijf uit in de vorm van een BV. Ze schenken de aandelen van de vennootschap aan zoon Dries met vrijstelling van schenkbelasting (SFV). Patrick blijft bestuurder, waardoor hij nog steeds zeggenschap heeft over het bedrijf. Om zeker te zijn van een inkomen (nl. nog kunnen delen in winst bij uitkering), kunnen Patrick en Sonja de aandelen ook schenken met voorbehoud van vruchtgebruik.

Aandelen binnen het huwelijk

Bij aandelen kan in bepaalde gevallen een onderscheid gemaakt worden tussen **lidmaatschapsrechten** (de zogenaamde titre) en **vermogensrechten** (de finance). De lidmaatschapsrechten hebben betrekking op de rol van aandeelhouder, zoals het stemrecht op de algemene vergadering en het recht om als aandeelhouder op te treden. De vermogensrechten slaan dan weer op de economische waarde van de aandelen, zoals dividenden, meerwaarden en het aandeel in de waarde van de vennootschap.

Binnen een huwelijk kunnen deze rechten verschillend worden behandeld. Zo is het mogelijk dat aandelen op naam staan van één huwelijkspartner, waardoor de lidmaatschapsrechten (titre) tot zijn of haar eigen vermogen behoren, terwijl de vermogensrechten (finance) tot het gemeenschappelijk vermogen behoren.

Onder het wettelijk huwelijksstelsel geldt bijvoorbeeld dat de vermogenswaarde van aandelen die tijdens het huwelijk met gemeenschappelijke middelen werden verworven (en voldoen aan bijkomende voorwaarden), in principe gemeenschappelijk is, ook al staan de aandelen slechts op naam van één van de echtgenoten. De zeggenschap over de aandelen, zoals het stemrecht en andere lidmaatschapsrechten (titre), blijft in dat geval toebehoren aan de echtgenoot op wiens naam de aandelen zijn ingeschreven, terwijl beide echtgenoten delen in de vermogenswaarde (finance) ervan.

Aandelen die werden verkregen via een schenking, erfenis of wederbelegging van eigen goederen, vormen hierop een uitzondering. In dat geval behoren zowel de lidmaatschapsrechten (titre) als de vermogensrechten (finance) in principe tot het eigen vermogen van de betrokken echtgenoot.



Houd steeds voldoende bewijs bij van de manier waarop aandelen werden gefinancierd. Documenteer zorgvuldig of de aankoop of inbreng gebeurde met eigen gelden of goederen, bijvoorbeeld afkomstig uit een schenking of erfenis, dan wel met gemeenschappelijke middelen. Dat bewijs kan later van groot belang zijn om aan te tonen of de vermogenswaarde (finance) van de aandelen eigen dan wel gemeenschappelijk is.

6.3 OVERDRACHT VAN DE AANDELEN

De wijze van berekening van de erfbelasting wordt uitvoerig besproken in hoofdstuk 4. Overdracht van aandelen kan via vererving (bij overlijden), verkoop of schenking. Bij elke wijze van overdracht moet je rekening houden met de bijkomende kosten (registratierechten, meerwaardebelasting, ..).

Overdracht van aandelen			
	Verkoop	**Vererving**	**Schenking**
Kosten	Geen registratierechten	Erfbelasting roerende goederen (zie hfdst. 4) ↓ Gunstregime voor roerende goederen	Schenkbelasting roerende goederen (zie hfdst. 5) ↓ Vrijstelling voor familiale vennootschap
Meerwaardebelasting	Ja	/	In principe niet

Met name de erfbelasting kan hoog oplopen, vandaar het belang en nut van een tijdige start van de vermogensplanning, zodat je deze kosten kan drukken. Een goede inventaris van je huidig vermogen (laten) opmaken, kan hierbij helpen.

6.4 GEBRUIK VENNOOTSCHAPPEN VOOR HET BEHEER VAN ONROERENDE GOEDEREN

Er zijn twee mogelijkheden voor het beheer van de onroerende goederen ('patrimonium') via een vennootschap.

1. **Patrimonium binnen de klassieke exploitatievennootschap**
2. **Patrimonium in een flankerende vennootschap**

Onroerende goederen kunnen op twee manieren eigendom worden van een vennootschap:

1. **via inbreng**

→ zonder lopende schulden op het onroerend goed: geen registratierechten
→ met lopende schulden op het onroerend goed: wel registratierechten (in principe op het deel belast met de schuld)

2. **via aankoop**

→ in principe 12% registratierechten (10% voor landbouwgrond)

6.4.1 Patrimonium binnen de klassieke exploitatievennootschap

Je kunt het patrimonium steeds aanhouden binnen de exploitatievennootschap om de bedrijfscontinuïteit te verzekeren.

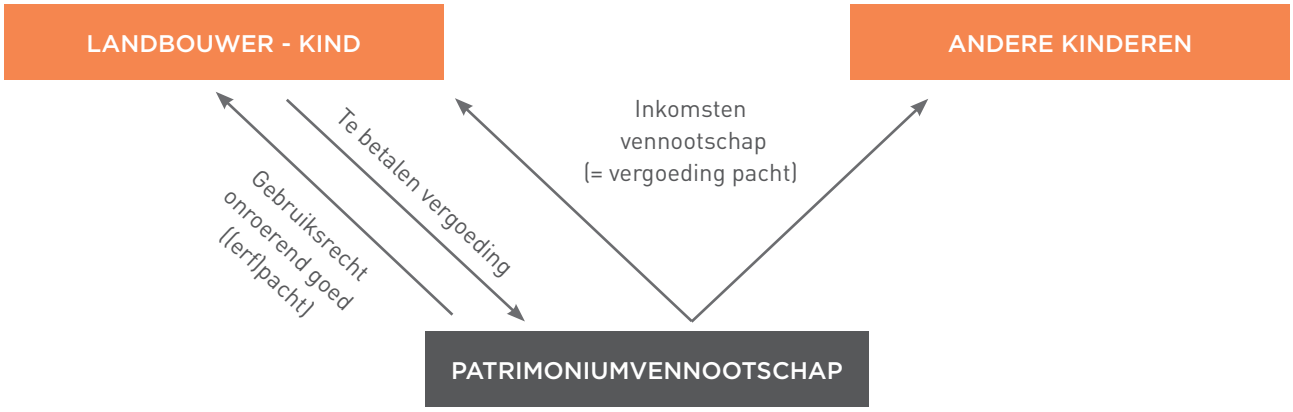
In familiale landbouwbedrijven zal vaak één van de kinderen de opvolger zijn. Wanneer dat 'boerende kind' het landbouwbedrijf met het gerelateerde patrimonium kan overkopen, stelt er zich geen probleem. Maar in deze tijden is het niet realistisch, noch economisch haalbaar, dat de opvolger deze overname volledig zal kunnen financieren, zelfs niet wanneer hij hiervoor geld leent bij de bank. Als gevolg daarvan zal een gedeelte van het patrimonium dat bij het landbouwbedrijf hoort dus in handen komen van de 'niet-boerende kinderen', doordat zij aandeelhouder worden van de vennootschap, door de schenking van de aandelen door de ouders aan alle kinderen en doordat de eigendom van het patrimonium in de vennootschap zit.

Alle inkomsten, zowel die van het patrimonium als die van de exploitatie, komen toe aan de vennootschap. Iedere aandeelhouder heeft in principe recht op een proportioneel gedeelte van het vermogen van de vennootschap. Om de beroepsinkomsten van het 'boerende kind' rechtstreeks aan dit kind te laten toekomen, kan de vennootschap een bezoldiging uitkeren. Voor deze toekenning is het boerende kind in principe afhankelijk van de overige aandeelhouders.

Deze manier van werken zorgt voor bedrijfszekerheid, maar heeft ook beperkingen. De 'niet-boerende' kinderen zullen waarschijnlijk hun erfenis of schenking willen verzilveren, en moeten dus uitgekocht worden door het boerende kind, wat vaak financieel moeilijk is.

6.4.2 Patrimonium in een flankerende vennootschap

Een andere mogelijkheid bestaat erin om het familiale patrimonium (dit zijn de onroerende goederen van de familie) onder te brengen in een flankerende vennootschap. Op deze manier worden de landbouwinkomsten gescheiden van de inkomsten van de onroerende goederen. Hieronder zie je een schematische voorstelling van zo'n constructie.



De patrimoniumvennootschap zal een gebruiksrecht toekennen aan het boerende kind. Zo worden de exploitatiemogelijkheden van het boerende kind verzekerd, in ruil voor een vergoeding. Deze exploitatiemogelijkheden hebben we uitgebreid besproken onder het hoofdstuk 2: 'exploitatiezekerheid via pacht'.

Nadelen?

Hoewel deze constructies interessant zijn wat de successie betreft, zullen ze in het kader van een landbouwpatrimonium niet altijd haalbaar zijn.

Zo doen de regels op de maximale pachtprijzen, zoals opgenomen in het pachtdecreet een wanverhouding ontstaan tussen het rendement op de landbouwgrond en de werkelijke waarde van die grond. Bovenop de lange looptijd van de exploitatiemogelijkheden zal de landbouwgrond door deze wanverhouding geen interessante investering lijken voor de 'niet-boerende' kinderen.

Een andere mogelijkheid bestaat in het opzetten van een erfpachtconstructie. Deze juridische constructie, die niet gebonden is aan enige landbouwactiviteit en bijgevolg losstaat van het pachtdecreet, biedt aan de grondeigenaars een beter rendement. Aan deze constructie zijn wel financiële kosten verbonden.

Een zuivere patrimoniumvennootschap zal nooit kwalificeren als een familiale vennootschap, waardoor de schenking van de aandelen steeds belast zal worden tegen minstens 3%.

7. CONCLUSIE

Zoals je in de brochure hebt kunnen lezen, bestaan er veel manieren om met het vermogen om te gaan. De manier waarop je ermee omgaat, is afhankelijk van allerhande factoren. Ga je voor een schenking of verkoop? Of verpacht je de grond liever aan je kinderen? Of opteer je voor een combinatie van al deze zaken?

Bij de overdracht van (het vermogen van) een familiebedrijf verandert er heel wat. Wat is de wens van de ouders? Willen zij nog controle hebben over (een deel van) het vermogen? Willen zij nog inkomsten hebben uit de onroerende goederen? Wat is de situatie van de kinderen, wat zijn hun verwachtingen en toekomstplannen? Wat staat er op de planning inzake het bedrijf? Wat is de financiële situatie van het bedrijf? Hoe ziet de operationele overdracht eruit?

Iedere situatie is anders. Daarom is vermogensplanning ook altijd maatwerk. Maar de sleutels tot succes zijn steeds dezelfde: Op tijd beginnen, niet overhaast te werk gaan en alle partijen betrekken.

Bij een vermogensplanning moet er altijd een evenwicht gevonden worden tussen drie belangen: de toekomst van het bedrijf, een optimaal familiaal geluk en tenslotte een sausje van fiscale optimalisatie.

- **Toekomst voor het bedrijf.** Wat is de strategie voor het bedrijf(svermogen)? Is er een opvolger binnen de familie? Of wordt er voor een andere strategie gekozen, zoals het bedrijf verkopen of uitbollen? Deze keuze heeft vanzelfsprekend een invloed op de vermogensplanning en de manier waarop de onroerende goederen verdeeld worden.
- **Familiale rust.** Dit is een belangrijke reden om aan vermogensplanning te doen. Wanneer je vooraf luistert naar elkaars verwachtingen en noden en vervolgens duidelijke afspraken maakt, schep je familiale rust, zekerheid en een duidelijk traject voor de eventuele opvolger. Op die manier vermijd je discussies of zelfs familieruzies achteraf. Idealiter worden deze afspraken gemaakt terwijl de ouders nog aan het roer van het bedrijf staan.
- **Fiscale optimalisatie.** Als agrarisch ondernemer heb je tijdens je carrière hard gewerkt en vaak ook geïnvesteerd in onroerend goed, met als doelstelling een bepaald vermogen op te bouwen. Je hebt daarvoor offers gebracht en je hebt belastingen betaald op je vermogen. Het is dan ook niet meer dan logisch dat je de volgende generatie zo weinig mogelijk wilt belasten met kosten op diezelfde (onroerende) goederen.

Niets plannen, stilzitten en hopen dat alles zichzelf zal uitwijzen, kan je veel geld kosten. Zorgen voor een goede planning zal fiscaal heel interessant zijn: kijk maar naar het verschil tussen de erfbelasting, de schenkbelasting en het schenken via het systeem voor schenkingen van familiale ondernemingen.

Spreek om al deze redenen op tijd over de overdracht met potentiële opvolgers en werk een overdrachtsplan uit. Laat je hierbij begeleiden door specialisten. **Hou er rekening mee dat dit overdrachtsplan niet alleen opgemaakt mag worden op basis van ratio en fiscale optimalisatie. Er moet ook een heel belangrijke plaats voorbehouden zijn voor de doelstellingen van het bedrijf en het geluk van de familieleden.**

Veel succes!

8. COLOFON

DEZE BROCHURE IS EEN UITGAVE VAN

Het Kenniscentrum Bedrijfsopvolging is een initiatief van Boerenbond, in samenwerking met Groene Kring, KBC en SBB. De consulenten van het Kenniscentrum begeleiden land- en tuinbouwers rond de sociale aspecten van bedrijfsopvolging en organiseren geregeld interessante vormingen voor opvolger en overdrager.

Kenniscentrum Bedrijfsopvolging
Diestsevest 40, 3000 Leuven
016 28 60 76
www.kenniscentrumbedrijfsopvolging.be
info@kenniscentrumbedrijfsopvolging.be

Boerenbond wil als grootste land- en tuinbouworganisatie in Vlaanderen inzetten op een economisch, ecologisch en sociaal duurzame landbouw. Boerenbond verdedigt de belangen van de ganse agrarische sector. Daarnaast is vorming en opleiding een cruciale opdracht. De sector heeft immers nood aan goed opgeleide en geïnformeerde bedrijfsleiders die als volwaardige managers en met een duidelijke visie hun bedrijf leiden. Boerenbond heeft oog voor de zeer uiteenlopende problemen waar een individuele bedrijfsleider mee geconfronteerd wordt. Daarom staat een uitgebreid netwerk van dienstbetoon en voorlichting ten dienste van alle leden.

Boerenbond
Diestsevest 40, 3000 Leuven
016 28 61 61
www.boerenbond.be
Info@boerenbond.be

Groene Kring is de grootste vereniging voor jonge land- en tuinbouwers in Vlaanderen en de Oostkantons. Jongeren tussen 16 en 35 jaar met interesse voor landen tuinbouw kunnen er terecht voor ontmoeting, opleiding en belangenverdediging op lokaal, provinciaal en nationaal niveau.

Groene Kring
Diestsevest 32 3b, 3000 Leuven
016 47 99 98
www.groenekring.be
info@groenekring.be

DEZE BROCHURE IS EEN UITGAVE VAN

SBB heeft een zeer rijke ervaring in de overnamebegeleiding en in de vermogensplanning. SBB bezorgt een totaaladvies, met advies en uitvoering door juridische, vermogensrechtelijke, fiscale, sociaalrechterlijke, financiële en administratieve experts.

SBB Accountants & Adviseurs
Voor meer info kan u contact opnemen. met het dichtstbijzijnde SBB kantoor
016 24 64 85
www.sbb.be
vermogensplanning@sbb.be

KBC Agro - KBC Bank & Verzekering
Voor uw vragen rond bedrijfsoverdracht en overige vragen:
Neem contact op met een van de regionale agro-kantoren:

Agro West
Ter Reigerie 1, 8800 Roeselare - Tel. 051 26 11 10 - agro.west@kbc.be

Agro Oost
Kleinhoefstraat 11, 2440 Geel - Tel. 03 317 10 30 - agro.oost@kbc.be

NOTITIES

Samenstelling
Charlotte Cobbaert (Boerenbond, Kenniscentrum Bedrijfsopvolging)

Redactie
Charlotte Cobbaert (Boerenbond, Kenniscentrum Bedrijfsopvolging)
Anne-Marie Vangeenberghe (Boerenbond, Kenniscentrum Bedrijfsopvolging)
Caroline Tack (KBC Expert AGRO)
Jacky Swennen (SBB Accountants & Adviseurs)
Kimberly De Peuter (SBB Accountants & Adviseurs)
Leen Smouts (SBB Accountants & Adviseurs)
Ben Vermeiren (KBC KMO adviseur)

Eindredactie
Liesbet Corthout (Boerenbond)

Vormgeving
Phobos & Actor

Verantwoordelijke uitgever
Loes Lysens
Diestsevest 40
3000 Leuven

Eerste druk: juni 2017
Zesde herziene druk: november 2026
D/2026/0728/04

Niets uit deze brochure mag op welke wijze dan ook verveelvoudigd of overgenomen worden door middel van druk, fotokopie, elektronische drager of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Disclaimer
Deze brochure is opgesteld met een duidelijke informatieve opdracht. De verstrekte informatie is enkel bedoeld als een eerste algemene toelichting die de behandelde materie wil situeren in grote lijnen, zonder volledigheid noch juridische precisie na te streven. Aan deze uitgave kunnen geen rechten worden ontleend. De redactie streeft naar betrouwbaarheid van de gepubliceerde informatie. De uitgever noch de auteur kan aansprakelijk gesteld worden voor foutieve of onvolledige gegevens of enige schade die zou voortvloeien uit acties die op basis van deze informatie worden ondernomen.

01774S/20261015/KCBO


Kenniscentrum
BEDRIJFSOPVOLGING
je wissel op de toekomst