

DE VLAAMSE MINISTER VAN BEGROTING EN FINANCIËN, VLAAMSE RAND, ONROEREND ERFGOED en
DIERENWELZIJN

MEDEDELING AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: Grondwettelijk Hof – rolnummers 8712 en 8716 – beroepen tot gedeeltelijke vernietiging van het Vlaamse programmadecreet van 19 december 2025 “bij de begroting 2026” – uitsluiting van (de waarde van) residentieel vastgoed aangehouden door familiale vennootschappen voor de toepassing van de gunstregeling in de schenk- en erfbelasting voor familiale vennootschappen

Samenvatting

Twee vennootschapsgroepen die actief zijn in de vastgoedsector en hun achterliggende vennoten hebben een beroep tot vernietiging van de artikelen 4, 2° en 3°; 8, 2° en 3°; 11 en 12 van het Programmadecreet bij de begroting 2026 van 19 december 2025, ingesteld.

De bestreden bepalingen die residentieel vastgoed uitsluiten van het Vlaams gunstregime voor familiale vennootschappen, werden ingevoerd in uitvoering van het Regeerakkoord 2024-2029, waarin de ambitie is opgenomen om onrechtmatige achterpoortjes te sluiten.

De middelen houden onder meer verband met een beweerde schending van het gelijkheids- en legaliteitsbeginsel, en het recht op eigendom.

Een tussenkomst is aangewezen gezien Vlaamse decreetsbepalingen ter discussie staan.

De griffie van het Grondwettelijk Hof heeft op 7 juli 2026 aan de Vlaamse Regering kennis gegeven van bovenvermelde beroepen tot vernietiging van de artikelen 4, 2° en 3°; 8, 2° en 3°; 11 en 12 van het Programmadecreet bij de begroting 2026 van 19 december 2025, ingesteld door enerzijds de NV WILMARC INVEST en anderen, en anderzijds de NV ABACUS en anderen.

Deze bestreden bepalingen die residentieel vastgoed uitsluiten van het Vlaams gunstregime voor familiale vennootschappen, werden ingevoerd in uitvoering van het Regeerakkoord 2024-2029, waarin de ambitie is opgenomen om onrechtmatige achterpoortjes te sluiten.

In de praktijk was immers gebleken dat soms werd voorbijgegaan aan de ratio legis van de regeling en de gunstregeling als een fiscale optimalisatietechniek wordt gebruikt.

Het is geenszins de bedoeling dat zuiver privaat patrimonium onder de vrijstelling of aan het verminderd tarief wordt overgedragen.

Het was immers zo dat de decretaal voorziene parameters niet altijd konden verhinderen dat ander patrimonium dan bedrijfsgerelateerd patrimonium werd overgedragen.

In het arrest 51/2023 van 23 maart 2023 van het Grondwettelijk Hof, werd de interpretatie van het hof van beroep te Gent in het zogenaamde Beenhouwerij arrest gevolgd. Er werd geoordeeld dat het niet onredelijk is, behoudens in geval van fiscaal misbruik, dat de gunstregeling van toepassing is op de gehele waarde van de aandelen van zogenaamde hybride vennootschappen, die naast het uitoefenen van een kwalificerende activiteit, eveneens eigenaar zijn van private onroerende goederen, die niet ten dienste staan van de kwalificerende activiteit.

Met de bestreden bepalingen wordt residentieel onroerend goed, naar analogie met de regeling voor familiale ondernemingen, ook bij familiale vennootschappen rechtstreeks van de gunstregeling uitgesloten.

Als middelen worden hoofdzakelijk aangehaald:

- **schending van artikel 10, 11 en 172 van de Grondwet (gelijkheids- en het non-discriminatiebeginsel), en het recht op eigendom**

Samengevat stellen de verzoekers oa. dat het Programmadecreet zonder redelijke verantwoording één specifieke categorie van economische activiteiten discrimineert, een disproportionele en quasi-onweerlegbare antimisbruikregeling invoert en bovendien tekortschiet aan de vereisten van fiscale legaliteit.

De verzoekers voeren eveneens aan dat de decreetgever geen voldoende onderscheid maakt tussen privaat patrimonium en bedrijfsmatig ingezet residentieel vastgoed, waardoor familiale vastgoedontwikkelaars op onredelijke en disproportionele wijze worden benadeeld.

De verzoekers stellen ook dat de gekozen waarderingsmethode leidt tot ongerechtvaardigde discriminaties, een buitensporige belastingdruk creëert en daardoor een disproportionele aantasting van het eigendomsrecht meebrengt.

- **schending van het legaliteitsbeginsel**

Samengevat voeren de verzoekers aan dat de begrippen en voorwaarden die het toepassingsgebied van de uitsluiting bepalen te vaag en onvoldoende afgebakend zijn om verenigbaar te zijn met het grondwettelijk legaliteitsbeginsel.

Tussenkost Vlaamse Regering

De beroepen tot vernietiging van de artikelen 4, 2° en 3°; 8, 2° en 3°; 11 en 12 van het Programmadecreet bij de begroting 2026 van 19 december 2025, werden aan de Vlaamse Regering betekend op 7 juli 2026.

De Vlaamse Regering kan een memorie neerleggen tot en met 21 augustus.

Een tussenkost is aangewezen aangezien Vlaamse decreetsbepalingen ter discussie staan.

De Vlaamse minister van Begroting en Financiën, Vlaamse Rand, Onroerend Erfgoed en Dierenwelzijn,

Ben WEYTS