

Pouseele B. & C°, Bedrijfsrevisoren

Ter Reigerie 7 bus 3, 8800 Roeselare

www.pouseele.be

Vruchtgebruik
in vennootschap



Pouseele B. & C°, Bedrijfsrevisoren

Vruchtgebruik in het **Burgerlijk Wetboek**

Artikel 578 van het Burgerlijk Wetboek:

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

Blote eigendom = Volle eigendom - vruchtgebruik

Vruchtgebruik in het **Burgerlijk Wetboek**

Vruchtgebruik is een constructie die gebruikt wordt om het **recht van eigendom** en het **genot van de eigendom** te **splitsen**.

De **blote eigenaar** is degene die het goed **bezit**.

De **vruchtgebruik** is degene die het **genot** van de eigendom geniet.

Vruchtgebruik in het **Burgerlijk Wetboek**

Vruchtgebruik is een **tijdelijk recht**:

na het verstrijken van de bedongen termijn dooft het vruchtgebruik uit en het vruchtgebruik wast aan bij de blote eigenaar (**de blote eigenaar wordt volle eigenaar**) uit kracht van de wet (dit is automatisch), **zonder** dat daar enige **vergoeding** voor verschuldigd is en **zonder** dat daarop **belastingen** verschuldigd zijn.

Herstellingswerken

Artikel 605 van het Burgerlijk Wetboek: De vruchtgebruiker is gehouden tot de herstellingen tot onderhoud van de zaak (een vruchtgebruiker moet dus veel meer kosten dragen dan een huurder). Grove herstellingswerken vallen ten laste van de blote eigenaar.

Artikel 606 van het Burgerlijk: Grove herstellingswerken zijn de herstellingen aan zware muren en van gewelven, de vernieuwing van balken, dijken en van steun- en afsluitingsmuren in hun geheel.

Herstellingswerken

Cassatie 22.01.1970: Grove herstellingwerken zijn de **grote vernieuwings- en verbouwingswerkzaamheden** met het oog op de algemene **stevigheid** en de **instandhouding** van het gehele gebouw, en waarvan de kosten normalerwijze van het kapitaal (en niet van de opbrengsten van het gebouw) worden afgenomen.

Vernieuwing van de **centrale verwarmingsinstallatie** of de **installatie van elektriciteit** wordt gezien als **grove herstelling**.

Herstellingswerken

Voorbeelden van kosten ten laste van de vruchtgebruiker:

- nieuwe bevloering in de hal;
- herstel van de garage-oprit en van een muurtje;
- schilderen van de woning ook aan de buitenkant;
- herstellen van deuren, trappen en waterleiding;
- aanbrengen van afsluitingen;
- enz.

Herstellingswerken

Blote eigenaar en vruchtgebruiker kunnen in de akte van vestiging of overdracht van het vruchtgebruik **afwijken** van de principiële regeling van de artikelen 605 en 606 B.W.

Bij het verstrijken van de termijn van het vruchtgebruik komt het goed en alle economische voordelen van de zaak in handen van de eigenaar.

De vruchtgebruiker kan van de blote eigenaar **geen vergoeding** eisen voor de aangebrachte verbeteringen.

Gesplitste aankoop

Bij een **gesplitste aankoop** koopt de **bedrijfsleider** (of zijn patrimoniumvennootschap) de **blote eigendom** van het onroerend goed, en zijn **vennootschap** koopt voor een periode van bv. 15 jaar het **vruchtgebruik**.

Bedoeling van de gesplitste aankoop is dat de **bedrijfsleider** na een **bepaalde periode** het **onroerend goed** verwerft dat grotendeels werd **betaald en fiscaal** werd afgetrokken door zijn **vennootschap**.

Gesplitste aankoop

Varianten op de gesplitste aankoop:

- bedrijfsleider **verkoopt** het vruchtgebruik van een onroerend goed aan zijn vennootschap ;
- bedrijfsleider **brengt** het vruchtgebruik van een onroerend goed **in** vennootschap;
- gezamenlijke aankoop **grond** + gezamenlijke oprichting **nieuwbouw**.

Duur van het vruchtgebruik

In de praktijk stelt men vast dat het vruchtgebruik op een (bedrijfs)gebouw meestal voor een periode van 15 à 20 jaar wordt gevestigd.

Dat houdt wat “nieuwe” gebouwen betreft, verband met de BTW-wetgeving. Een kortere periode dan 15 jaar zou aanleiding geven tot een BTW-herziening.

Vruchtgebruikconstructie

Vennootschap

jaar 1 tot 15
vruchtgebruik

Bedrijfsleider

jaar 1 tot 15
blote eigendom

vanaf jaar 16
volle eigendom

Vruchtgebruikconstructie

Voorbeeld. De vennootschap betaalt 400.000 EUR voor het tijdelijk vruchtgebruik voor een periode van 20 jaar. De blote eigenaar betaalt 100.000 EUR voor de blote eigendom.

Die 100.000 EUR zal de blote eigenaar gedurende 20 jaar niets opbrengen. De toekomstige waarde van dergelijke investering, gebaseerd op een rentepercentage van 6 %, bedraagt $100.000 \text{ EUR} \times 3,207135472 = 320.714 \text{ EUR}$.

Voordelen opsplitsing

- **Aankoopkosten** grotendeels ten laste van de vennootschap: vruchtgebruiker en blote eigenaar betalen elk in verhouding tot hun deel de akte- en andere aankoopkosten (bv. registratierechten).
- **Verbeteringswerken** ten laste van de vennootschap.
- **Inkomsten verschuiven** ten voordele van de vennootschap (tegenover herkwalificatie huur als bedrijfsinkomen in de personenbelasting bij de bedrijfsleider).

Voordelen opsplitsing

- Onroerend goed wordt onttrokken aan het **risico van de exploitatieactiviteit**.
- **Financiering** grotendeels ten laste van de vennootschap (waar de financiële middelen aanwezig zijn).
- Bedrijfsleider kan zo **geld halen uit** zijn vennootschap.
- Na periode vruchtgebruik wordt blote eigenaar terug **volle eigenaar** zonder bijkomende betaling, zonder belastbare meerwaarde en zonder bijkomende registratierechten of BTW.

Voordelen opsplitsing

- De vennootschap kan afschrijven **over de looptijd van de vruchtgebruik**, zelfs wanneer de economische gebruiksduur van het onderliggende onroerend goed langer zou zijn.
- De vennootschap kan de **volledige aanschaffingsprijs** van het vruchtgebruik afschrijven, **inclusief het gedeelte** van het vruchtgebruik **dat betrekking heeft op de grond**.
- Recuperatie **BTW** op bedrag vruchtgebruik.

Nadelen opsplitsing

- Geen **kapitaal- of interestsubsidies** voor aankoop vruchtgebruik.
- Geen **interestaftrek** in de personenbelasting bij de bedrijfsleider.
- Geen **belastingvermindering** inzake kapitaalaflossing in de personenbelasting bij de bedrijfsleider.

Is de overdracht van vruchtgebruik belastbaar in de personenbelasting?

Opbrengst overdracht vruchtgebruik:

- Uit privaat vermogen: **niet belastbaar**.
- Uit beroepsvermogen: **meerwaarde is belastbaar**
(bv. als stopzettingsmeerwaarde aan 16,5 %).

Verkoop/inbreng in vennootschap

- Verkoop of inbreng vruchtgebruik van een **gedeelte van een woning** (bv. bureel- of kantoorruimte):
 - **geen basisakte** nodig (geen juridische mede-eigendom tussen blote eigenaar en vruchtgebruiker): in de akte de lokalen aanduiden waarop vruchtgebruik slaat, met regeling van de kosten;
 - **erfdienstbaarheid** van overgang vestigen.
- Verkoop of inbreng vruchtgebruik is onderworpen aan **registratierechten of BTW** (nieuwbouw).

Waardering van vruchtgebruik

Het **Wetboek van Inkomstenbelasting** voorziet geen specifieke berekeningsregels voor het vruchtgebruik.

Dat is wel het geval voor het **Wetboek van Registratierechten** waar men voor de bepaling van een tijdelijk vruchtgebruik werkt met kapitalisatiecoëfficiënten.

De waarderingmethode zoals geformuleerd in het Wetboek van Registratierechten kan hoogstens als **referentiebasis** dienen.

Waardering van vruchtgebruik

Artikel 47 van **Wetboek van Registratierechten**:

De normale verkoopwaarde van een tijdelijk vruchtgebruik wordt berekend door de bruto jaarlijkse opbrengst van het onroerend goed te kapitaliseren tegen 4 % over de duur van het vruchtgebruik, met als maximum 80 % van de verkoopwaarde van de volle eigendom.

Waardering van vruchtgebruik

Artikel 47 van **Wetboek van Registratierechten**:
Kapitalisatietabel tegen 4 %

10 jaar	8,110895
15 jaar	11,118387
20 jaar	13,590325
25 jaar	15,622078

bv. 1 euro gedurende 15 jaar te ontvangen, is nu 11,118387 euro waard.

Waardering van vruchtgebruik

Bedrijfseconomische waardering:

De waarde van het vruchtgebruik wordt bepaald op basis van de **geactualiseerde waarde** van de **verwachte inkomsten** over de periode waarvoor het vruchtgebruik wordt gevestigd.

Hoe bepalen we de **te actualiseren inkomsten**?

Hoe bepalen we de **actualisatierente**?

Waardering van vruchtgebruik

Hoe bepalen we de **te actualiseren inkomsten**?

Basis voor de berekening zijn de verwachte **netto-opbrengsten**.

Er wordt uitgegaan van de **bruto-opbrengsten**, m.a.w. de brutohuuropbrengst (huurprijs en huurlasten).

Moeten er **correcties** worden aangebracht voor abnormaal hoge of lage huurprijzen?

Hangt af van de duur van de abnormale huur.

Waardering van vruchtgebruik

Hoe bepalen we de **te actualiseren inkomsten** (vervolg)?

Van de bruto-opbrengsten moeten de **geraamde kosten in mindering** worden gebracht die de vruchtgebruiker zal moeten betalen (bv. herstellingen tot onderhoud).

Zie de bepalingen in de akte van overdracht van vruchtgebruik en in de huurovereenkomst.

De bruto-opbrengsten worden **herleid tot netto-opbrengsten**: herleiding tot **75 à 90 %**.

Waardering van vruchtgebruik

Hoe bepalen we de **te actualiseren inkomsten**?

Voorbeeld.

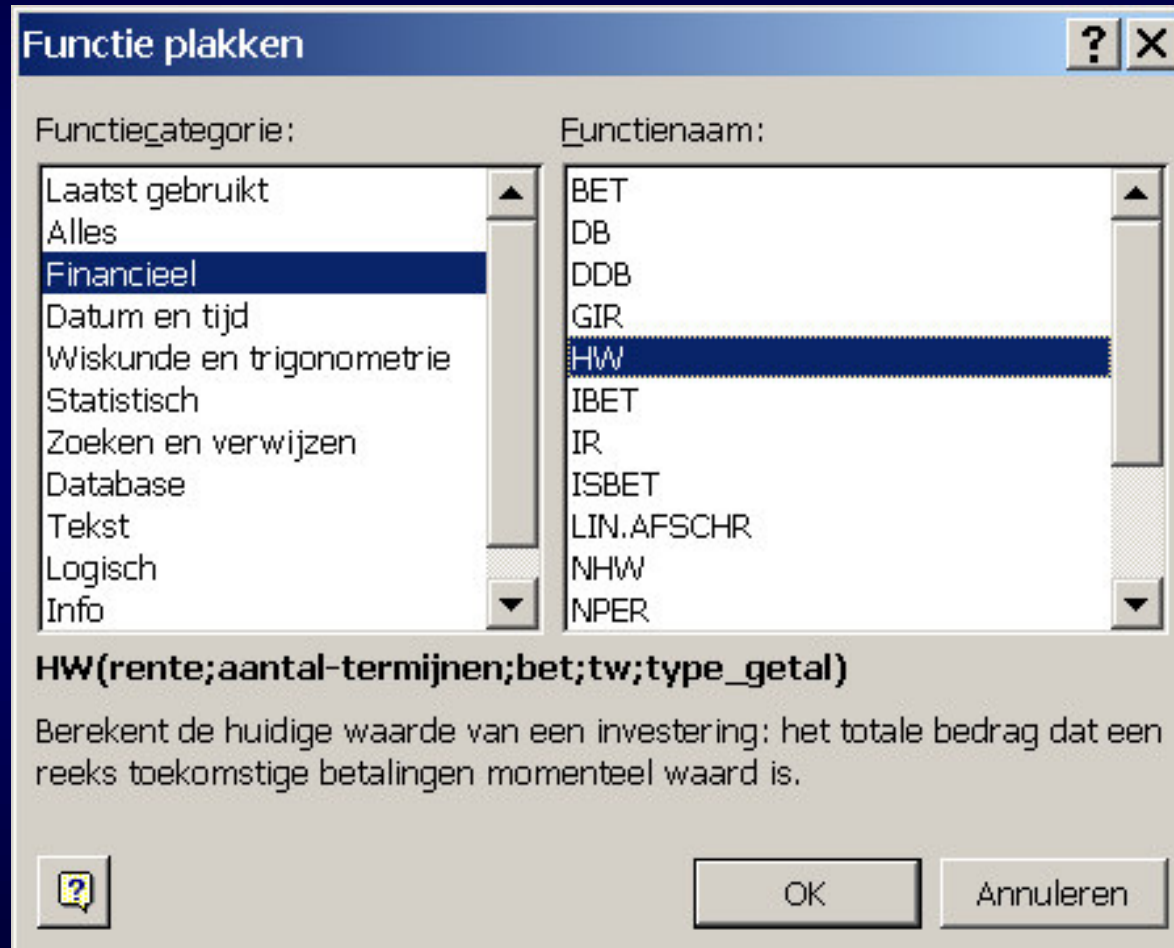
Maandelijke brutohuur	1.000 EUR
Herleiding tot	<u>x 90 %</u>
Te actualiseren inkomsten	900 EUR

Waardering van vruchtgebruik

Hoe bepalen we de **actualisatierente**?

Rendement OLO 10 jaar (De Tijd)	4,35 %
Inflatieverwachting (De Tijd)	-1,60 %
Blokkeringspremie (illiquiditeitspremie)	<u>+0,00 %</u>
Actualisatierente	2,75 %

Waardering van vruchtgebruik



Waardering van vruchtgebruik

HW

Rente = 0,002291667

Aantal-termijnen = 180

Bet = 900

Tw = getal

Type_getal = 1

= -132925,6909

Berekent de huidige waarde van een investering: het totale bedrag dat een reeks toekomstige betalingen momenteel waard is.

Type_getal is een logische waarde: 1 = betaling aan het begin van de periode, 0 of weggelaten = betaling aan het einde van de periode.



Resultaat formule = -132925,6909

OK

Annuleren

Waardering van vruchtgebruik

Bedrijfseconomische waardering

zie berekening in Excel

= 132.925,69 EUR

Artikel 47 van Wetboek van Registratierechten

1.000 EUR x 12 maanden x coëfficiënt 11,118387

= 133.420,64 EUR

= toetsing, verificatie van de eigen berekening

Verweermiddelen van de fiscus

De fiscus gebruikt in de praktijk drie **aanvalstechnieken**:

1. De **veinzing** (simulatie).
2. De **algemene anti-rechtsmisbruikbepaling**.
3. **Beroepsmatig karakter** van de uitgaven.

Veinzing (simulatie)

Er is sprake van veinzing wanneer de partijen de indruk wekken dat ze een juridische figuur volgen, maar daarvan **niet alle consequenties** doorvoeren,

Partijen laten het voorkomen alsof zij een bepaalde rechtshandeling hebben ondergaan maar in werkelijkheid zijn de **gevolgen gewijzigd of vernietigd** door andere rechtshandelingen die geheim blijven.

De **bewijslast ligt bij de fiscus.**

Veinzing (simulatie)

Voorbeelden:

- de vruchtgebruiker wordt het recht ontzegd om zijn vruchtgebruik te vervreemden, te hypothecceren of te verpanden;
- ook andere beheersdaden worden onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de blote eigenaar;
- het gaat om een overeenkomst (zij het als vruchtgebruik benoemd) met alle kenmerken van een langlopend huurcontract.

Veinzing (simulatie)

Voorbeelden:

- de vruchtgebruiker betaalt de grote herstellingen (terwijl dat in de overeenkomst van vruchtgebruik niet ten laste van de vruchtgebruik wordt gelegd);
- de fiscus tracht aan te tonen dat partijen al van in het begin de bedoeling hadden de bedrijfsleider te bevoordelen, bv. door een abnormaal hoge prijs voor het vruchtgebruik
→ voorafgaandelijke waardebeoordeling is aangewezen om discussies achteraf te voorkomen.

Algemene anti-rechtsmisbruikbepaling

Artikel 344 § 1 W.I.B. (de anti-rechtsmisbruikbepaling):
“Aan de Administratie der directe belastingen kan niet worden tegengeworpen, de **juridische kwalificatie** door de partijen gegeven aan een akte alsook aan afzonderlijke akten die eenzelfde verrichting tot stand brengen, wanneer de administratie door vermoedens of door andere in artikel 340 vermelde bewijsmiddelen vaststelt dat die kwalificatie tot doel heeft de belasting te ontwijken, tenzij de belastingplichtige bewijst dat die kwalificatie aan **rechtmatige financiële of economische behoeften** beantwoord.”

Algemene anti-rechtsmisbruikbepaling

Als duidelijk blijkt dat de vruchtgebruik-constructie **alleen belastingontwijking** tot doel heeft en de **noodzaak of reden** van het gebruik van de constructie niet kan worden aangetoond, zou de fiscus de constructie kunnen verwerpen.

In de praktijk zal de fiscus dat trachten te doen wanneer de bedrijfsleider de huur stopzet en vervangt door het vruchtgebruik.

Algemene anti-rechtsmisbruikbepaling

Gesplitste aankoop: de fiscus herkwalificeert de verrichting in hoofde van de bedrijfsleider in een **aankoop in volle eigendom, gevolgd door een verhuur** aan de vennootschap.

De door de vennootschap betaalde prijs voor het vruchtgebruik wordt dan geherkwalificeerd in een vooruitbetaalde huur.

De bedrijfsleider wordt belast op de het bedrag van het vruchtgebruik, uitgesmeerd over de duur van de overeenkomst.

Algemene anti-rechtsmisbruikbepaling

De aard en de kenmerken van het vruchtgebruik (zakelijk recht) en huur (vorderingsrecht) zijn dermate **verschillend** dat **herkwalificatie niet mogelijk** zou zijn:

- overdraagbaarheid van het contract;
- vatbaarheid voor hypotheekvestiging;
- verschuldigdheid van onroerende voorheffing;
- ten laste vallen van onderhoud en herstellingen;
- looptijd (vroegtijdige opzegging);
- indexering;
- enz.

Algemene anti-rechtsmisbruikbepaling

Volgens de meeste commentatoren biedt art. 344 § 1 W.I.B. **niet** de mogelijkheid tot dergelijke herkwalificatie: een herkwalificatie kan geen onbestaande verrichting in het leven roepen.

→ Men zal er toch goed aan doen de verrichting **economisch en financieel** goed te **onderbouwen**.

Beroepsmatig karakter van de uitgaven

Overeenkomstig art. 49 W.I.B. zijn beroepskosten aftrekbaar wanneer volgende voorwaarden voldaan zijn:

1. Ze moeten **noodzakelijk verband** houden met het uitoefenen van de beroepswerkzaamheid.

De uitgave moet bedrijfsmatig zijn, dit wil zeggen dat de uitgave haar oorsprong moet vinden in de uitoefening van een beroepsactiviteit.

Beroepsmatig karakter van de uitgaven

2. Ze moeten **tijdens het belastbaar tijdperk** gedaan of gedragen zijn.

Dit wil zeggen tijdens het jaar waarin zij werden betaald of gedragen of het karakter van zekere en vaststaande schulden hebben verkregen.

Beroepsmatig karakter van de uitgaven

3. Ze moeten gedaan of gedragen zijn om belastbare inkomsten te verkrijgen of te behouden.

Dat impliceert echter geenszins dat er daadwerkelijke inkomsten uit voortvloeien.

Het volstaat dat er vroeg of laat inkomsten uit voortvloeien. Er wordt dus geen vereiste gesteld t.a.v. het tijdstip waarop de beroepsinkomsten verkregen worden.

Beroepsmatig karakter van de uitgaven

Stelling van de fiscus:

De afschrijvingen, herstellingskosten, financiële kosten, enz. met betrekking tot het privé-gedeelte van het onroerend goed in vruchtgebruik worden **niet aangenomen als aftrekbare beroepskosten** in toepassing van art. 49 WIB.

Beroepsmatig karakter van de uitgaven

Stelling van de belastingplichtige:

Het onroerend goed waarvan het vruchtgebruik aan de vennootschap toebehoort

1. wordt ten dele **gebruikt voor de beroepsactiviteit**;
2. en levert ten dele **onrechtstreeks opbrengsten** op aan de vennootschap

Beroepsmatig karakter van de uitgaven

2. en levert ten dele **onrechtstreeks opbrengsten** op aan de vennootschap

- doordat het aan de zaakvoerder toelaat deze **locatie** te bewonen, **dicht bij de onderneming**;
- door het toekennen van **voordelen alle aard** aan de zaakvoerder, die een vorm uitmaken van **bezoldigingen**, en die overigens in hoofde van de zaakvoerder belastbaar zijn.

Beroepsmatig karakter van de uitgaven

Indien wel huur zou betaald zijn en de bezoldiging van de zaakvoerder zou met eenzelfde bedrag zijn verhoogd, dan komt dit voor vennootschap en zaakvoerder op hetzelfde neer.

Bezoldigingen zijn uiteraard **aftrekbare beroepskosten** voor de vennootschap.

Conclusie

- **Gesplitste aankoop** als alternatief voor huur is **haalbaar** als het juridisch ook **werkelijk** om vruchtgebruik gaat en niet om een verkapte huurovereenkomst.
- De **waarde** van het vruchtgebruik moet normaal zijn, m.a.w. **moet gebaseerd zijn op een bedrijfseconomische waardering**.
- Een **bestaand huurcontract** zomaar **vervangen** door vruchtgebruik **zal worden aangevochten** met de anti-misbruikbepaling.

Pouseele B. & C°
Bedrijfsrevisoren
info@pouseele.be



Clinton Park
Ter Reigerie 7 bus 3
B-8800 Roeselare
Tel. (051)26 08 40
Fax (051)24 10 89

Pottestraat 6
B-8970 Poperinge
Tel. (057)33 79 01
Fax (057)33 80 30

www.pouseele.be Paraplusite voor audit, accountancy en fiscaliteit

Wie zijn wij?

► [Samenstelling en activiteiten van ons kantoor](#)

Links naar...

- [Administratieve Vereenvoudiging](#)
- [Omrekeningskoersen Euro](#)
- [Informatieve wisselkoersen in EUR](#)
- [Het Belgisch Staatsblad](#)
- [Opzoeken BTW-nummer](#) Zie ook onder Fiscaliteit/BTW
- [BBS-refertes publicaties van vennootschappen](#)
- [Aannemers - Hoofdellijke aansprakelijkheid](#)
- [Indexen](#)
- [Financieel Management](#) Vaktijdschrift voor de financiële manager
- [Envirodesk](#) Milieusite
- [Infobase](#) Jur., fin. & ec. Info
- [Opzoeken rechtbank](#)
- [Actieplan van Regeringscommissaris Alain Zenner](#) over fiscale vereenvoudiging en fiscale fraude (pdf formaat - 142 blz)

Fiscaliteit

Fiscaal memo. Fiscaal vademecum. De fiscale administraties. Fiscale artikels in De Tijd. Tips en advies. IAB-info. Berekening personenbelasting. Berekening successierechten. Enz.

Boekhouding

De 100 meest gevraagde journaalposten. IAB-info. KMO-brief. KMO-loket. Eindejaarsafsluiting. CBN-adviezen. Enz.

Jaarrekening

Neerlegging van de jaarrekening. Sociale balans. NBB-Formulieren en software voor neerlegging van de jaarrekening. Opzoeken datum neerlegging. Enz.

Vennootschapsrecht

De Vennootschappenwet en het Wetboek van vennootschappen. Checklist oprichting. Financieel plan. Juridische aspecten. Inbreng in natura. Omzetting. Ontbinding. Enz.

Financieel

Eurocalculator. De beste rentevoet en de voordeligste bank. Berekening kosten aankoop en hypothecaire lening. Berekening successierechten. Berekening interesten. Tips. Figures & facts. Enz.

Sociaal recht

Sociale zekerheid. Sociale vraagbaak. Sociaal overleg. Sociale secretariaten. Enz.



Specials

- [Fiscale controle](#)
- [Wanneer kan u een volgende fiscale controle verwachten?](#)
- [Goodwill](#)
- [Vuistregels voor waardering goodwill en clienteel](#)
- [Vrije beroepers](#)
- [Wanneer is een vennootschap interessant voor een vrije beroeper?](#)
- [Vergunningsprocedures](#)
- [Ondernemen in Vlaanderen](#)
- [De Praktijk \(nieuwsbrief\)](#)
- [De Praktijk \(laatste nummer - 4 juni\)](#)
- [De Praktijk \(archief\)](#)



Deze www-pagina's zijn ter informatie. Hoewel bij het samenstellen van deze informatie de uiterste zorg is nagestreefd, kunnen de auteurs voor het gebruik ervan geen aansprakelijkheid aanvaarden.