



B&A | ADVIES



B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :
Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :
Op afspraak

Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

Hoe fiscaal optimaal onroerend goed verwerven, beheren en doorgeven

VRUCHTGEBRUIK,
ERFPACHT,
OPSTAL

ACTUELE TENDENSEN

1. DE VRUCHTGEBRUIKCONSTRUCTIE

In fiscalibus is het in deze tijden "bon ton" om een constructie met vruchtgebruik op te zetten. In een snelle redenering koopt een belastingplichtige een gebouw onroerend goed zo dat hijzelf de naakte eigendom verwerft en zijn vennootschap het vruchtgebruik koopt voor een bepaalde duur. Dat vruchtgebruik wordt binnen de vennootschap afgeschreven over de looptijd. Op het einde verwerft de naakte eigenaar in de regel zonder bijkomende belasting het vruchtgebruik zodat deze opnieuw volle eigenaar wordt. Zonder daarop belasting te betalen. Een mooie boemerang constructie. Vraag is uiteraard of de fiscus een en ander zondermeer slikt.

Vruchtgebruik is een recht om van een zaak waarvan een ander de eigendom heeft, het genot te hebben, zoals de eigenaar zelf, maar onder de verplichting de zaak zelf in stand te houden (art. 578 B.W.). Het kan worden gevestigd op alle soorten van roerende of onroerende goederen (art. 581 B.W.). Deze basisbepalingen uit het burgerlijk wetboek hebben niet weinig belastingplichtigen ertoe aangezet deze rechtsfiguur aan te grijpen om een fiscaal mooie onroerende constructie op te bouwen. Vraag is of de fiscus zo'n opzet moet aanvaarden. We gaan hier in op de wapens die de fiscus heeft om een en ander te bekampen.

Voorbeeld

Stel dat de vennootschap toe is aan een nieuw gebouw. De bedrijfsleider vindt dergelijk gebouw en besluit meteen om het te kopen voor 8 mln. BEF. Maar hij koopt zelf enkel de naakte eigendom. Zijn vennootschap verwerft het vruchtgebruik. Daartoe moet de prijs van de volle eigendom uitgesplitst worden tussen vruchtgebruik en naakte eigendom. Om dit te berekenen wordt vaak een beroep gedaan op de formules die daartoe zijn ingebouwd in het registratie- (art.47 W.Reg.) of successiewetboek (art. 21, VI W.Succ.). Maar dat zijn formules om respectievelijk de verschuldigde registratie- of successierechten te berekenen. Niet om de economische waarde van het vruchtgebruik te berekenen. Om die waarde te berekenen moet rekening worden gehouden met de te verwachten zuivere opbrengsten van het vruchtgebruik. Dit bestaat in wezen uit de huuropbrengst die het pand zal opleveren. Daarvan moeten de geraamde kosten in mindering worden gebracht die de vruchtgebruiker zal moeten betalen. Zo is de vruchtgebruiker, tenzij conventioneel andere bepalingen zijn aangenomen, verplicht de herstellingen tot onderhoud te doen (art. 605 B.W.). Deze netto baten dienen dan geactualiseerd (afgerent) te worden tegen een redelijke interestvoet. Stel dat in ons voorbeeld het vruchtgebruik loopt over 15 jaar. De huurprijs die zonder problemen over een langere periode jaarlijks voor het pand kan bekomen worden is 600.000 BEF. De kosten per jaar kunnen geraamd worden op 150.000 BEF. Dan blijft een jaarlijkse netto baat over



B&A | ADVIES



B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :
Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :
Op afspraak

Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

van 450.000 BEF. Deze moet nu geactualiseerd worden over 15 jaar. Tegen een interestvoet van 5 procent, bedraagt dit vertaald in franken van vandaag 4.904.388 BEF. Daaruit volgt dat de waarde voor het vruchtgebruik 4.904.388 BEF is en die voor de naakte eigendom het verschil is ten belope van 3.095-612 BEF. De vennootschap zal alsdan deze 4,9 mln. BEF afschrijven over 15 jaar. Dat kan gerust via de lineaire methode. Dat betekent een afschrijving ten belope van 326.959 BEF. De Commissie voor Boekhoudkundige Normen (C.B.N.) stelde immers dat de afschrijving over de duurtijd van het vruchtgebruik dient te geschieden, of over de economische levensduur van het onroerend goed zo dit korter is dan de looptijd van het vruchtgebruik (Advies C.B.N. nr. 162/2). Na die vijftien jaar verkrijgt de naakte eigenaar dan opnieuw de volle eigendom. Als dat allemaal lukt, zal hij aldus na vijftien jaar een onroerend goed verwerven dat voor een belangrijk deel werd betaald door zijn vennootschap.

Het uitgewerkte voorbeeld is een dezer dagen vaak toegepast geval. Maar het kan nog mooier. Stel dat een vruchtgebruik wordt gegeven op een terrein (ongebouwd onroerend goed), dan zal dit ook afschrijfbaar zijn. Zelfs een vruchtgebruik op een terrein is van beperkte levensduur, zodat volgens de regels van het boekhoudbesluit afschrijvingen op hun plaats zijn (art. 28, § 2 K.B. 08.10.1976).

Als in de overeenkomst tot vruchtgebruik niets is voorzien, zal de eigenaar de grove herstellingen moeten doen en de vruchtgebruiker de herstellingen tot onderhoud. Grote herstellingen zijn die van grove muren en van geweiven, de vernieuwing van balken en van gehele daken (art. 606 B.W.). Ook de vernieuwing van de centrale verwarming en de elektriciteit moeten als grove herstellingen gezien worden. Maar de rechtsleer is het erover eens dat partijen conventioneel kunnen afwijken van deze bepaling. Zo zou de vennootschap een aantal kosten extra ten laste kunnen nemen. Ons inziens moet daar dan wel rekening mee gehouden worden bij het bepalen van de netto baat die gebruikt wordt om de toekomstige opbrengsten te actualiseren.

Vraag is uiteraard of de fiscus deze constructies kan aanvallen. Want laat daar geen twijfel over bestaan: de wildgroei van de vruchtgebruik constructie in al zijn facetten werkt de Administratie niet weinig op de zenuwen. Hoe zou zij dit kunnen bekampen? In wezen met twee middelen. In eerste instantie met de aloude veinzingstheorie. En recent met de anti-rechtsmisbruikbepaling ingeschreven in art. 344, §

1 W.I.B. 1992.

Veinzing

Veinzing of simulatie bestaat er in dat partijen het laten voorkomen alsof zij een bepaalde rechtshandeling hebben ondergaan maar waar in werkelijkheid de gevolgen gewijzigd of vernietigd zijn door andere rechtshandelingen die geheim bleven. De fiscus zal dus in deze piste zoeken naar aanwijzingen die er op wijzen dat de belastingplichtige niet alle Juridische gevolgen van het vruchtgebruik heeft gevolgd.

In een recent arrest is het Hof te Luik de fiscus gevolgd in zijn stelling dat het om een geveinsde vruchtgebruik constructie ging (Luik, 11 september 1998, Fiscale Wetgeving en Rechtsbronnen, Ced Samsom, nr. 98551272; zie voor een bespreking *T.Not.*, 1999, p. 293). De vennootschap bezat 98



B&A | ADVIES



B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :
Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :
Op afspraak

Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

procent van de naakte eigendom en 2 procent vruchtgebruik. De bestuurder bezat aldus 2 procent van de naakte eigendom en 98 procent van het vruchtgebruik. Kort na de aankoop worden verbouwingswerken uitgevoerd voor driemaal de aanschaffingswaarde van het gebouw. De vennootschap neemt daarvan het gros voor haar rekening (85 procent).

Het Hof besluit dat het hier om een veinzing ging op een aantal gronden. De vennootschap had maar 2 procent van het vruchtgebruik, maar verklaarde wei twee derden van de oppervlakte van het gebouw te gebruiken. Het Hof besluit dan ook dat de naakte eigenaar tegen de logica van de gebruikte rechtsfiguur in, de voornaamste gebruiker was van het gebouw. Normaliter had dit de vruchtgebruiker moeten zijn. De verdeling van de kosten van de verbouwingswerken werden bovendien op een andere wijze verdeeld dan de opdeling die gehanteerd werd bij het aankopen van het pand. Dat zou kunnen

indien die verbouwingen al meer naar het einde van het vruchtgebruik zouden uitgevoerd zijn. Maar in deze werden zij uitgevoerd zo goed als onmiddellijk na de aankoop. Het Hof laat verstaan dat een en ander zo was opgezet om juist de verbouwing zoveel als mogelijk ten laste te leggen van de vennootschap. Vandaar dat de vennootschap het grootste deel van de naakte eigendom kreeg hoewel zij toch twee derden van het gebouw gebruikte. Zij wou vermoedelijk uit schrik voor de fiscus niet afwijken van de burgerrechtelijke regel dat de grove herstellingen in principe voor rekening van de naakte eigenaar zijn. Ook bleek dat de naakte eigenaar afschrijvingen boekte op de naakte eigendom, daar waar de C.B.N. stelt dat dit enkel kan bij de vruchtgebruiker (zie Advies C.B.N., nr. 162/2). Uit deze feiten besluit het Hof tot veinzing vermits partijen niet alle juridische gevolgen van de gekozen wseg hebben aanvaard, en dat de opsplitsing tussen naakte eigendom en vruchtgebruik ingegeven is met het oog op fiscale optimalisatie. In het betrokken geval werd het onroerend geheel kort na de verbouwing vervreemd. De vennootschap boekte een minderwaarde via een uitzonderlijke afschrijving van de verbouwingswerken die door de verkoop mede vervreemd werden. Deze waardevermindering werd fiscaal niet aanvaard als beroepskost juist op basis van de veinzingsleer.

Art. 334, § 1

Sinds 31.03.1993 beschikt de fiscus niet enkel over de veinzingsleer om constructies af te schieten. De tekst van art. 344, § 1 W.I.B. 1992 luidt als volgt: 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 een zelfde 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 beantwoordt."

Vraag is nu of vruchtgebruik constructies door de fiscus kunnen bestreden worden met dit artikel. Het grote probleem daarbij is dat nog geen enkel arrest de toepassing van art. 344, § 1 W.I.B. 1992 heeft moeten toetsen. Enkel de rechtsleer kan hier enig soelaas bieden. Verschillende auteurs (we citeren hier CARLIER, P. en VERHEYDEN, K., *Vruchtgebruik*, p. 235) stellen dat zakelijke rechten zoals het vruchtgebruik, die op rechtsgeldige wijze en zonder veinzing zijn tot stand gekomen, in beginsel niet door dit artikel kunnen getroffen worden. Elk zakelijk recht heeft precieze rechtsgevolgen, grotendeels steunende op bepalingen van dwingend recht. Zakelijke



B&A | ADVIES



B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :
Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :
Op afspraak

Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

rechten verlenen aan de houder ervan principieel een bezitsrecht op de zaak zelf en zijn als zodanig tegenstelbaar aan derden. Zij geven absolute rechten. Een vruchtgebruik bijvoorbeeld herkwalficeren in een huurovereenkomst lijkt volgens deze auteurs niet mogelijk vermits dit soort overeenkomst enkel vorderingsrechten of personele rechten verstrekt aan de houder die over het algemeen relatieve rechten zijn. Zo is een vruchtgebruik overdraagbaar, een huurcontract in beginsel niet. Een huurcontract kan niet gehypothekeerd worden, een vruchtgebruik wel. Het vruchtgebruik biedt ook grotere zekerheid naar de looptijd toe in tegenstelling tot een huurcontract. Deze auteurs stellen dan ook dat indien de rechtsfiguur vruchtgebruik zo zou aangepast worden naar een huurovereenkomst toe, de fiscus dit enkel met succes zal kunnen bekampen door de simulatie of veinzing aan te tonen. En niet op basis van art. 344, § 1 W.I.B. 1992.

Een ander auteur stelt dat dit in specifieke situaties wel zou kunnen (AFSCHRIFT, T., L nr. 386 e.v.). In het geval een vruchtgebruik constructie zou opgezet worden om zo een stuk van het eigen huis niet te moeten verhuren aan de vennootschap maar via een vruchtgebruik ter beschikking te stellen, zou de fiscus kunnen besluiten dat dit enkel is gebeurd om de gevolgen van art. 32, tweede lid, 3° W.I.B. 1992 te omzeilen. Dit artikel stelt dat indien een bestuurder, een zaakvoerder, een vereffenaar of iemand die een gelijkaardige functie uitoefent een eigen onroerend goed verhuren aan de vennootschap waar zij die functie uitoefenen voor meer dan vijf derden van het gerevaloriseerd kadastraal inkomen, dat surplus moet belast worden als beroepsinkomen en niet als onroerend inkomen. Als dit wordt omgezet tot een vruchtgebruik waarbij omstandig wordt afgeweken van de dwingende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek om de overeenkomst zo nauw mogelijk te laten aansluiten bij een huurovereenkomst en de enige reden daartoe het ontwijken van belasting is, kan de toepassing wel. Laten we immers niet vergeten dat de inkomsten van een vruchtgebruik binnen de personenbelasting niet belastbaar zijn (PV nr. 21 DE CLIPPELE d.d. 17.06. 1988, Fiscale Wetgeving en Rechtsbronnen, Ced Samsom, nr. 8844188). Maar onthou dat in dit voorbeeld het onroerend goed veelal eerst volle eigendom was van de bestuurder of zaakvoerder van de vennootschap.

Besluit

Men zou rond vruchtgebruik kunnen stellen dat drijven mag, maar overdrijven niet. Indien bij een vruchtgebruik de typische elementen die dit zakelijk recht kenmerken worden vervangen door andere bepalingen die bijvoorbeeld nauwer aansluiten bij een huurovereenkomst, lijkt het gevaar van veinzing zeer nabij. Om een duidelijk voorbeeld te geven: stel dat de bepalingen van een huurcontract worden overgenomen (opzegbaar telkens na drie jaar, verbod tot overdracht of hypothekering, storten van een waarborg, ...)

maar de overeenkomst zelf een verkoop van vruchtgebruik wordt genoemd, dan zal de fiscus terecht met argusogen kijken. Vruchtgebruik is dus gevaarlijk speelgoed.

2. DE TURBO VRUCHTGEBRUIKCONSTRUCTIE

De vruchtgebruikconstructie is in. Velen doen er een beroep op om tegen een kleinere fiscale druk een onroerend goed te verwerven. In een klassieke benadering koopt de vennootschap het vruchtgebruik en de natuurlijke persoon de naakte eigendom van een bestaand gebouw. Op het



B&A | ADVIES



B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :
Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :
Op afspraak

Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

einde van de periode krijgt de naakte eigenaar dan het vruchtgebruik erbij. Maar de turbo onder de vruchtgebruikconstructies is die waarbij de natuurlijke persoon enkel de naakte eigendom van een terrein koopt. Zijn vennootschap koopt het vruchtgebruik van de grond en zet er meteen een gebouw op. Op het einde van de rit krijgt de natuurlijke persoon niet alleen het vruchtgebruik van de grond, maar ook de volle eigendom van het gebouw dat de vennootschap op de grond heeft gezet. Veelal denkt de bouwlustige Belg dat dit alles kan zonder extra belasting te betalen. Maar dat is helemaal niet zo.

Vruchtgebruik van een onroerend goed staat flink in de belangstelling. Velen beschouwen het als het ultieme redmiddel om zonder fiscale aderlating een onroerend goed te verwerven. Een onroerend goed privé aanschaffen is immers peperduur, vooral als het moet gefinancierd worden met inkomen uit arbeid. Eerst moet een gezin 100 frank bruto verdienen. Daar moeten ze de RSZ werknemer op betalen van 13,07 procent. Op het belastbare bedrag van 86,93 frank moet dan de hoge personenbelasting betaald worden. Die is marginaal vrij snel 50 procent. Dus schiet van die 100 frank nog netto 43,47 frank over. Dat bedrag kan dan besteed worden om het huis met tuintje te bekostigen. Maar als het een nieuw gebouw is, moet daar nog eens 21 procent BTW mee betaald worden. Uiteindelijk kan dan 35,92 frank uitgegeven worden aan bakstenen met toebehoren. Een ongelooflijk verhaal. Op basis van die vreselijke cijfers, vinden vele belastingplichtigen het een vorm van wettige zelfverdediging om via een alternatieve weg hun droomhuis te bouwen. De jongste jaren is vruchtgebruik de rechtsfiguur bij uitstek geworden om een en ander te realiseren. Binnen de talrijke vruchtgebruikconstructies tussen vennootschappen en natuurlijke personen bestaan twee soorten.

Normaal vruchtgebruik

De eerste groep koopt een bestaand huis, maar laat hun vennootschap het vruchtgebruik kopen. Zelf kopen ze de naakte eigendom van het gebouw. Dus moet de prijs van de volle eigendom uitgesplitst worden tussen vruchtgebruik en naakte eigendom. Om dit te berekenen wordt vaak een beroep gedaan op de formules in het registratie(art.47 W.Reg.) of successiewetboek (art. 21, VI W.Succ.). Maar dat zijn formules om respectievelijk de verschuldigde registratie- of successierechten te berekenen, niet om de economische waarde van het vruchtgebruik te berekenen. Om die waarde te berekenen moet rekening worden gehouden met de te verwachten zuivere opbrengsten van het vruchtgebruik. Die bestaan in wezen uit de bruto huuropbrengst die het pand zal opleveren. Daarvan moeten de geraamde kosten in mindering worden gebracht die de vruchtgebruiker zal moeten betalen. De vruchtgebruiker is bijvoorbeeld verplicht, tenzij conventioneel andere bepalingen zijn aangenomen, de herstellingen tot onderhoud te doen (art. 605, eerste lid B.W.). De vruchtgebruiker moet tevens de onroerende voorheffing betalen (art. 251 W.I.B. 1992). Deze netto baten dienen dan geactualiseerd of afgerent te worden tegen een redelijke interestvoet. Zo kan men de waarde van de naakte eigendom berekenen, als de volle prijs verminderd met de contante waarde van de netto huuropbrengsten in hoofde van de vruchtgebruiker. In dit verhaal verrijkt de naakte eigenaar zich niet. Als naakte eigenaar staat hij de toekomstige huuropbrengsten of gebruiksrechten af van het goed waarvan hij enkel de naakte eigendom bezit. Dus is het logisch dat hij enkel het verschil moet betalen tussen volle eigendom en de contante waarde van de afgestane opbrengsten. Op het einde van de vruchtgebruikperiode krijgt hij ook het vruchtgebruik. Vanaf dat ogenblik kan hij het gebruiksrecht of



B&A | ADVIES



B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :
Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :
Op afspraak

Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

de huuropbrengsten ontvangen. Maar op het ogenblik dat het vruchtgebruik opnieuw verenigd wordt met de naakte eigendom, kan in hoofde van de naakte eigendom geen sprake zijn van verrijking. Als het goed intrinsiek in waarde zou zijn gestegen tegen die tijd, dan heeft dat niets te maken met de vruchtgebruikconstructie als dusdanig. Dat zou ook het geval geweest zijn als de naakte eigenaar van bij de aankoop volle eigenaar zou zijn geweest. In dat geval is het dus minstens ernstig verdedigbaar te stellen dat in hoofde van de naakte eigenaar geen belastbaarheid ontstaat op het einde van de vruchtgebruikperiode. Grootste gevaar in deze constructies ligt ongetwijfeld in het feit dat de Belgen zich wel eens laten verleiden tot een originele (versta: te hoge) berekening van de waarde van het vruchtgebruik.

Turbo vruchtgebruik

Meer en meer duikt een tweede vorm van vruchtgebruik op. Een die te mooi lijkt om waar te zijn. In plaats van een bestaand gebouw onroerend goed te kopen, besluit ons gezin een terrein te kopen. Enkel de naakte eigendom van het terrein wordt gekocht door het gezin zelf. Het vruchtgebruik van het terrein wordt verworven door een vennootschap. Zodra de grond op die wijze is gekocht, zet de vennootschap op het terrein een uit de kluiten gewassen gebouw. Het gezin gaat daar uiteraard in wonen. De kosten van het optrekken van het gebouw worden afgeschreven in de vennootschap over de duur van het vruchtgebruik. De Commissie voor Boekhoudkundige Normen (CBN) stelde immers dat de afschrijving over de duurtijd van het vruchtgebruik dient te geschieden, of over de economische levensduur van het onroerend goed, zo dit korter is dan de looptijd van het vruchtgebruik (Advies CBN nr. 162/2). Het gezin betaalt huur aan de vennootschap. Niet zelden is die huur bepaald op basis van de forfaitaire regeling die daartoe is opgenomen in het Wetboek Inkomstenbelastingen (art. 18, 3, 2 K.B. W.I.B. 1992 in uitvoering van art. 36 W.I.B. 1992).

Stel dat het vruchtgebruik over een termijn loopt van 15 jaar, dan zal per saldo tussen de huuropbrengst en de afschrijving een verlies overblijven. Dat is in voorkomend geval in principe aftrekbaar van andere inkomsten. Op het einde van het vruchtgebruik zou het gezin door de uitwerking van het vruchtgebruik niet alleen de volle eigendom van het terrein krijgen, maar tevens de volle eigendom van het gebouw, zonder belastingen te betalen. Het lijkt wel de truc met de duif. Eerst zag men enkel de hoed (het terrein). Op het einde zag men hoed én duif (het gebouw). De vraag is echter of deze duif lang zal vliegen.

De fiscus kijkt naar deze constructies met argusogen. Mag een vruchtgebruiker bebouwingen aanbrengen? Zeker. In het burgerlijk wetboek staat dat de vruchtgebruiker bebouwingen en beplantingen kan aanbrengen voor zover die verenigbaar zijn met de bestemming van het goed. Tijdens de periode van het vruchtgebruik is de vruchtgebruiker eigenaar van de opgerichte bouwwerken en beplanting en.

In dezelfde zin stelde Cassatie dat de vruchtgebruiker op een bouwgrond een gebouw mag optrekken (Cass., 27 januari 1997, Pas., 56). Tijdens de duur van het vruchtgebruik behoren de gebouwen de vruchtgebruiker toe, door verdaging van het natrekkingsrecht van de blote eigenaar. Zolang het vruchtgebruik loopt is de vruchtgebruiker dus (volle) eigenaar van de gebouwen die hij zelf op het terrein heeft opgericht. Als het vruchtgebruik



B&A | ADVIES



B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :
Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :
Op afspraak

Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

uitdooft, heeft de (naakte) eigenaar van de grond de keuze ofwel de gebouwen te behouden op last de waarde van de materialen en het arbeidsloon te betalen, ofwel de wegruiming van de gebouwen te vorderen (art. 555 B.W.; WERDEFROY, F., T.Not, 1996, p. 108-109). Maar het Hof van Cassatie stelde in het verleden al dat partijen een andere mogelijkheid in de overeenkomst tot vruchtgebruik kunnen inbouwen dan deze voorzien in art. 555 B.W. (Cass., 18 april 1991, Arr.Cass., 1990-91, 839). Stel nu dat partijen in de vruchtgebruiksovereenkomst zouden bepalen dat op het einde van de vruchtgebruikperiode, de gebouwen gratis zullen overgaan naar de naakte eigenaar. Op het einde wordt de naakte eigenaar dus niet alleen volle eigenaar van het terrein, maar ook van het gebouw dat erop staat. In dat geval zal hij dus natrekking krijgen van het gebouw dat de vruchtgebruiker erop zette. Op die manier zal de naakte eigenaar zich in de situatie bevinden van de opstalgever bij een recht van opstal of een erfpacht. In dergelijke constructies zal men vaak ook enkel een terrein in opstal geven. De opstalhouder bouwt dan op de in opstal verkregen grond. Op het einde van de opstalperiode zal de opstalgever zijn recht van natrekking uitoefenen zonder iets te moeten betalen voor de opstallen die de opstalhouder heeft opgericht. Velen kozen voor de turbo vruchtgebruikconstructie omdat zij denken dat daar op het einde van de vruchtgebruikperiode geen recht van natrekking wordt uitgeoefend. Maar niets is minder waar. Beide rechtsfiguren zijn op dit vlak volledig vergelijkbaar. Dus verrijkt de naakte eigenaar van de grond zich bij de vereniging van naakte eigendom met vruchtgebruik met de volle eigendom van het gebouw dat de vruchtgebruiker gedurende de looptijd van het vruchtgebruik op het terrein heeft gezet. En die verrijking is principieel belastbaar!

Gevolgen

Bij een normaal vruchtgebruik geeft de vereniging van vruchtgebruik met naakte eigendom geen aanleiding tot belastingheffing. Maar bij een turbo vruchtgebruik is dat wel het geval. Hoe de fiscus een en ander kan belasten, hangt af van de feiten. Maar de wijze waarop kan worden belast, kan in analogie met het recht van opstal en de erfpacht geschetst worden. Heeft de naakte eigenaar een band met de vennootschap die toelaat dat hij kan belast worden op voordelen van alle aard (art. 36 W.I.B. 1992), dan kan de fiscus de waarde van het gebouw op het ogenblik van het beëindigen van het vruchtgebruik belasten in hoofde van die naakte eigenaar. De fiscus zal evenwel het bewijs van dat voordeel moeten leveren. Bovendien moet de administratie bewijzen dat het voordeel is verkregen uit hoofde van of naar aanleiding van het uitoefenen van de beroepswerkzaamheid die aanleiding geeft voor het belasten als voordeel van alle aard. Kan de naakte eigenaar niet belast worden via de techniek van een voordeel van alle aard, dan kan de fiscus twee wegen bewandelen. Ofwel belast hij het voordeel als abnormaal of goedgunstig voordeel (art. 26 W.I.B. 1992) in hoofde van de vennootschap zelf die het gebouw heeft gebouwd en het op het einde van het vruchtgebruik gratis afstaat. De fiscus moet dan wel aantonen dat het voordeel abnormaal of goedgunstig is. Een abnormaal voordeel is een voordeel dat strijdig is met de gewone gang van zaken, met de gevestigde regels of gewoonten of als een voordeel indruist tegen wat in gelijkaardige gevallen gebruikelijk is (Cass., 3 december 1982, Bull.Bel., 1985, p. 76). Een voordeel is goedgunstig als het buiten de uitvoering van een verbintenis of zonder enige tegenprestatie wordt toegekend (Cass., 31

oktober 1979, Arr.Cass., 1979-80, 278). Ofwel kan de fiscus toch pogen de naakte eigenaar te belasten als divers inkomen (art. 90, 1 W.I.B. 1992)



B&A | ADVIES



B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :
Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :
Op afspraak

Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

door te stellen dat de meerwaarde die de naakte eigenaar behaalde, geen normale verrichting is van beheer van een privé vermogen. Maar ook hier moet de Administratie bewijzen dat de meerwaarden niet behoren tot het nonnaal beleggingsgedrag van een goede huisvader. Wie dus een turbo vruchtgebruik heeft opgezet en dacht de zaak van zijn leven te doen, zal bedrogen uitkomen als de fiscus nauwlettend toekijkt. Ook hier is het adagium van toepassing da drijven mag. Overdrijven niet.

IS MEERWAARDE BIJ OVERDRACHT VAN EEN VRUCHTGEBRUIK BELASTBAAR?

Vruchtgebruikconstructies zijn op vandaag schering en inslag. De pioniers in fiscalibus, de artsen, gebruiken het vruchtgebruik bij de vieet. Als het daarbij om een nieuwe woning gaat, bouwt de arts en zijn echtgenoot of echtgenote veelal eerst zelf de woning. Meteen na de ingebruikname verkopen zij het vruchtgebruik van de woning met B.T.W. door aan de artsenvennootschap. Vraag is nu of zo'n doorverkoop op zich belastbaar is binnen de personenbelasting. Minister REYNDERS antwoordde eind augustus op deze vraag.

Vruchtgebruik is een recht om van een zaak waarvan een ander de eigendom heeft, het genot te hebben, zoals de eigenaar zelf, maar onder de verplichting de zaak zelf in stand te houden (art. 578 B.W.). Het kan worden gevestigd op alle soorten van roerende of onroerende goederen (art. 581 B.W.). Deze basisbepalingen uit het burgerlijk wetboek hebben niet weinig belastingplichtigen ertoe aangezet deze rechtsfiguur aan te grijpen om een fiscaal mooie onroerende constructie op te bouwen. Het terrein wordt bij aanvang privé gekocht. Dus niet met een vennootschap. Meteen na de aankoop bouwen de privé personen een woning op die grond. Van zodra de woning af is, verkopen de optrekkers van het gebouw het vruchtgebruik van het hele onroerende goed aan hun vennootschap voor een bepaalde duur. Vaak is dat 15 jaar. Voor zover die verkoop gebeurt binnen de 2 jaar na ingebruikname van het gebouw, kan de verkoop van het vruchtgebruik met B.T.W. (art. 8 § 2W.B.T.W.). De bouwheer kan dan het vruchtgebruik van de woning verkopen met B.T.W.. Stel dat het gebouw 121 (mcl. B.T.W.) heeft gekost. De waarde van het vruchtgebruik wordt geschat op 60. Inclusief B.T.W. is dat 72,6. De verkopende bouwheer moet dan de 12,6 B.T.W. die hij ontvangt van de vennootschap doorstorten aan de B.T.W.administratie, maar van dat bedrag mag hij zijn overeenstemmend

gedeelte van de betaalde B.T.W. aan de aannemer(s) in mindering brengen. En dat zal op 60 net evenveel zijn. Door te verkopen met B.T.W. heeft de bouwheer dus geen verlies van B.T.W.. Merk trouwens op dat in de huidige stand van het wetboek de betaalde B.T.W. voor de vennootschap een bijkomende kost is die in één keer mag afgeschreven worden. 12,6 van de 72,6 kan dus in integraal in kosten geboekt worden door de vennootschap in het jaar van de aankoop van het vruchtgebruik. De vennootschap verwerft dus zo het vruchtgebruik. Voor de vennootschap is dat een actief met beperkte levensduur. Vandaar dat de Commissie voor Boekhoudkundige Normen (C.B.N.) stelt dat de afschrijving over de duurtijd van het vruchtgebruik dient te geschieden, of over de economische levensduur van het onroerend goed zo dit korter is dan de looptijd van het vruchtgebruik (Advies C.B.N. nr. 162/2). Gevolg: de vennootschap kan het vruchtgebruik van het gebouw afschrijven over 15 jaar. Normaliter moet



B&A | ADVIES



B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :
Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :
Op afspraak

Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

volgens de fiscus het gebouw afgeschreven worden over 33 jaar. Maar gezien het vruchtgebruik maar 15 jaar loopt, is dat in dit geval anders.

Herkwaaificatie

Maar met dit alles moet omzichtig omgesprongen worden. Dit aanlokkelijk verhaal moet minstens genuanceerd worden. Vraag is of de fiscus zo'n constructie kan bekampen met het gevreesde art. 344, § 1 W.I.B. 1992. Dat artikel stelt dat aan de

administratie der directe belastingen niet kan worden tegengeworpen, de juridische kwalificatie door de partijen gegeven aan een akte alsook aan afzonderlijke akten die een zelfde verrichting tot stand brengen, wanneer de administratie door vermoedens of door andere in het wetboek vermelde bewij smiddelen vaststelt dat die kwalificatie tot doel heeft de belasting te ontwijken, tenzij de belastingplichtige bewijst dat die kwalificatie aan rechtmatige financiële of economische behoeften beantwoordt. In het geval een vruchtgebruik constructie zou opgezet worden om zo een stuk van het eigen huis niet te moeten verhuren aan de vennootschap maar via een vruchtgebruik ter beschikking te stellen, zou de fiscus kunnen besluiten dat dit enkel is gebeurd om de gevolgen van art. 32, tweede lid, 3° W.I.B. 1992 te omzeilen. Dit artikel stelt dat indien een bestuurder, een zaakvoerder, een vereffenaar of iemand die een gelijkaardige functie uitoefent een eigen onroerend goed verhuren aan de vennootschap waar zij die functie uitoefenen voor meer dan vijf derden van het gerevaloriseerd kadastraal inkomen, dat surplus moet belast worden als beroepsinkomen en niet als onroerend inkomen. Als dit wordt omgezet tot een vruchtgebruik waarbij omstandig wordt afgeweken van de dwingende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek om de overeenkomst zo nauw mogelijk te laten aansluiten bij een

huurovereenkomst en de enige reden daartoe het ontwijken van belasting is, zou de fiscus met het geciteerde artikel in de hand, kunnen pogen het vruchtgebruik om te zetten tot een huurovereenkomst en het gedeelte boven de toegelaten huur belasten als beroepsinkomsten van een bedrijfsleider waar de volle pot personenbelasting moet op betaald worden.

Belastbaar of niet?

Maar is de verkoop van het vruchtgebruik aan de vennootschap belastbaar? Onlangs werd hierover een vraag gesteld aan de minister van Financiën (ORVA 50 134, Vraag nr. 854 van de heer JeanJacques VIS EUR van 21.12.2001). De vraagsteller vroeg naar de juiste interpretatie van art. 90, 8° en 10° W.I.B. 1992. Is een meerwaarde behaald bij de vestiging van een vruchtgebruik een meerwaarde die kan belast worden op basis van de geciteerde wetsbepalingen? De volksvertegenwoordiger zei er meteen bij dat dit naar zijn mening niet kan vermits in het artikel het woord "overdracht" wordt gebruikt. Een vestiging van een vruchtgebruik is immers iets anders dan de overdracht van een vruchtgebruik. Tussen de lijnen laat hij bovendien verstaan dat een overdracht wél belastbaar zou zijn en een vestiging niet, het heilige gelijkheidsbeginsel wel eens zou kunnen geschonden zijn.

Minister REYNDERS is de mening toegedaan dat de gerealiseerde meerwaarde behaald bij een verkoop van het vruchtgebruik van de bouwheer naar de vennootschap toe kan belast worden op basis van art. 90, 8° en 10° W.I.B. 1992. Voor de duidelijkheid: de verkoper moet in elk



B&A | ADVIES



B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :

Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :

Op afspraak

Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

geval een meerwaarde behalen op het onroerend goed om belastbaar te kunnen zijn. Bovendien moet dat gebeuren binnen de 8 jaar na verwerving. In ons voorbeeld gebeurt de vervreemding meteen, dus binnen de 8 jaar, maar een meerwaarde is er niet. Wordt het vruchtgebruik verkocht met een meerwaarde, dan beoogt art. 90 W.I.B. 1992 de meerwaarden te belasten die naar aanleiding van een overdracht onder bezwarende titel zijn verwezenlijkt op in België gelegen gebouwde of ongebouwde onroerende goederen of op andere zakelijke rechten dan een recht van erfkacht of van opstal of dan een gelijkaardig onroerend recht met betrekking tot zulke onroerende goederen. Deze bepaling is dus volgens de minister inzonderheid van toepassing op de overdracht van het vruchtgebruik dat op een onroerend goed betrekking heeft. Gelet op de algemeen gebruikte bewoording, moet het begrip "overdracht" vermeld in dit artikel, in zijn ruimste betekenis worden begrepen. Het houdt dus de afstand in aan een ander persoon van een goed of een recht waarvan men eigenaar of houder is. Het vruchtgebruik vertegenwoordigt overigens een van de volle eigendom afgescheiden recht. De vestiging van een recht van vruchtgebruik ten voordele van een

derde is een handeling waarbij de eigenaar van een goed de volle eigendom van dat goed splitst teneinde het vruchtgebruik ervan af te staan (met andere woorden over te dragen) aan een ander persoon. De vestiging van een recht van vruchtgebruik ten voordele van een derde vormt bij gevolg een bijzonder geval van overdracht, zodat artikel 90, 8° en 10° W.I.B. 1992 daarop in principe van toepassing is. Het is dus, nog steeds volgens de minister, terecht dat artikel 54, § 2, vierde lid K.B. W.I.B. 1992 de hypothese van de overdracht van het vruchtgebruik van een goed beoogt, ingeval de vervreemder dat goed in volle eigendom verkreeg.

Is de meerwaarde belastbaar en wordt die gerealiseerd binnen de 5 jaar na verwerving van het onroerend goed, dan is het tarief 33 procent. Gebeurt tussen de 5 en 8 jaar, dan is het tarief 16,5 procent. Maar de meerwaarde zelf wordt op een gunstige forfaitaire wijze berekend (art. 101 W.I.B. 1992).

Maar de beide door de minister geciteerde artikels zijn niet van toepassing als de meerwaarde op het ongebouwd (art. 90, 8° W.I.B. 1992) of gebouw onroerend goed (art. 90, 10° W.I.B. 1992) worden verwezenlijkt bij wijze van een recht van erfpacht of van opstal of bij wijze van een gelijkaardig onroerend recht met betrekking tot zulke onroerende goederen. De hamvraag is nu of met "van een gelijkaardig onroerend recht" al dan niet de overdracht van een vruchtgebruik wordt bedoeld. Als een vruchtgebruik gelijkgesteld wordt met "een gelijkaardig onroerend recht" is de meerwaarde niet belastbaar. In het tegenovergestelde geval volgt taxatie wel. De minister huldigt het tweede principe. Ook voorheen stelde de toenmalige minister van Financiën dat met de term "gelijkaardige onroerend recht" binnen art. 10, § 1, eerste lid W.I.B. 1992 niet het vruchtgebruik wordt bedoeld (PV nr. 21 DE CLIPPELE d.d. 17.06.1988, *Fiscale Bronnen*, Ced Samsom, nr. 8844188). Hieruit volgde toen dat de inkomsten van een vruchtgebruik binnen de personenbelasting niet belastbaar zijn als onroerend inkomen. Volgens de huidige minister van Financiën kan de meerwaarde bij de overdracht van een vruchtgebruik in de hierboven geschetste omstandigheden wel belast worden als divers inkomen.

Maar is de stelling van de minister wel juist? Een vestiging is toch iets anders dan een overdracht. Bij een overdracht bestond het vruchtgebruik al afzonderlijk. Bij een vestiging zal de volle eigenaar het vruchtgebruik voor



B&A | ADVIES



B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :

Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :

Op afspraak

**Brabantdam 150
9000 Gent**

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

een bepaalde duur afstaan en wordt het vruchtgebruik niet overgedragen. De minister stelt "gelet op de algemeen gebruikte bewoordingen, moet het begrip overdracht in zijn ruimste betekenis worden begrepen". Maar moet een duidelijke wettekst niet beperkend geïnterpreteerd worden? Dat druist toch in tegen het principe "A verbis legis non est recendendum". Van de woorden van de wet mag niet afgeweken worden. Of nog: "Odiosa sunt restringenda". De onaangename bepalingen moeten restrictief geïnterpreteerd worden. Het zullen dus wel onze wijze rechtbanken en hoven zijn die de knoop uiteindelijk zullen doorhakken.

4. IS EEN VRUCHTGEBRUIK OP AANDELEN EEN AFTREKBARE BEROEPSKOST?

Vruchtgebruik is een zakelijk recht dat door ondernemers de laatste jaren flink wordt gebruikt. Meestal denkt men bij vruchtgebruik automatisch aan gebouwde onroerende goederen. Maar vruchtgebruik is een zakelijk recht dat zowel op onroerende als roerende goederen kan toegepast worden. Tal van ondernemers beginnen nu ook bij de verwerving van aandelen met vruchtgebruik te werken. Hun vennootschap koopt het vruchtgebruik en zichzelf de naakte eigendom. Vermits een vruchtgebruik steeds beperkt is in de tijd, boeken ze afschrijvingen op het vruchtgebruik. Zo komt de kostprijs van de aandelen voor een belangrijk deel in kosten. Maar is dat dan een fiscaal aftrekbare kost?

Vruchtgebruik is een recht om van een zaak waarvan een ander de eigendom heeft, het genot te hebben, zoals de eigenaar zelf, maar onder de verplichting de zaak zelf in stand te houden (art. 578 B.W.). Het kan worden gevestigd op alle soorten van roerende of onroerende goederen (art. 581 B.W.). Dat heeft sommigen ertoe aangezet een vruchtgebruik te vestigen op aandelen. Bij de aankoop van de aandelen koopt de natuurlijke persoon de naakte eigendom van de aandelen. In principe heeft de vruchtgebruiker recht op het genot van alle soorten van vruchten, hetzij natuurlijke vruchten, hetzij vruchten van nijverheid, hetzij burgerlijke vruchten, die door de zaak waarvan hij het vruchtgebruik heeft, kunnen worden voortgebracht (art. 582 B.W.). Meestal heeft de vruchtgebruiker het stemrecht van de aandelen en heeft hij of zij recht op de dividenden die de aandelen opleveren.

Als deze regels worden toegepast op aandelen, levert dit volgend stramien op. De vennootschap van de ondernemer verwerft het vruchtgebruik van de aandelen. Binnen de vennootschap wordt dit vruchtgebruik op aandelen geboekt als actief. De ondernemer stelt dan dat het vruchtgebruik een actief is met beperkte levensduur en dus in kosten moet genomen worden over de looptijd van het vruchtgebruik. Zo slaagt hij of zij er in om de kost van de aandelen toch voor een belangrijk deel in kosten te boeken.

Geidbeleggingen

Maar is deze kost alsdan fiscaal aftrekbaar? Over het boekhoudkundige luik van deze vraag heeft de Commissie voor Boekhoudkundige Normen (C.B.N.) In 1990 een advies gepubliceerd (Advies 162/1, Buil. C.B.N., nr. 25, Juni 1990, blz. 30-32). Een aandelenvruchtgebruik kan boekhoudrechtelijk op twee plaatsen geboekt worden. Heeft het vruchtgebruik betrekking op financiële vaste activa, dan zal het bedrag dat de vennootschap betaalde voor de aandelen onder de financieel vaste activa worden geboekt. Worden de aandelen gekocht als belegging, dan is dat een



B&A | ADVIES



B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :

Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :

Op afspraak

Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

actief dat moet geboekt worden als viottend actief onder de post geidbeieggingen. Maar een vruchtgebruik van aandelen is duidelijk verschillend van de volle eigendom ervan. Bij de verwerving van aandelen in voile eigendom is dat in de regel een actief met onbeperkte levensduur. Zo'n actief is niet onderhevig aan een systematische in de tijd gespreide economische en/of technische slijtage. Ingeval van duurzame minderwaarde of ontwaarding, verantwoord door de toestand, de rentabiliteit of de vooruitzichten van de vennootschap waarin de deelnemingen of de aandelen worden aangehouden, moet een passende waardevermindering geboekt worden (art. 66, § 2 en art. 75 K.B. W.Venn.). Maar bij een vruchtgebruik is wei sprake van een systematische slijtage. Het vruchtgebruik is per definitie eindig. Dus is een vruchtgebruik op aandelen inderdaad niet anders te kwalificeren als een actief met beperkte levensduur. Dus moet de aanschaffingswaarde van het vruchtgebruik op aandelen op de een of andere wijze gedurende de looptijd van het vruchtgebruik, in kosten worden geboekt. Is het vruchtgebruik geboekt als viottend actief, dan stelt de C.B.N. dat waardeverminderingen moeten geboekt worden voor zover de aanschaffingswaarde in vruchtgebruik van de betrokken effecten hoger ligt dan de realisatiewaarde op balansdatum. Niet zeiden zal de realisatiewaarde gelijk zijn aan nul zodat de hele aanschaffingswaarde in vruchtgebruik over de looptijd van het vruchtgebruik in kosten moet geboekt worden. Maar de C.B.N. vindt dat het In kosten boeken van het vruchtgebruik moet gebeuren als waardevermindering. Niet als afschrijving. Bovendien is de C.B.N. de mening toegedaan dat de waardeverminderingen niet eenvoudig ineal kunnen gebeuren. De te boeken waardeverminderingen moeten dus tot doel hebben de boekwaarde te herleiden tot de realisatiewaarde. Meestal zal dit gebeuren via een actualisatie tegen het vigerende percentage van de geraamde toekomstige geidstromen die de vruchtgebruiker zal ontvangen zolang zijn recht geldt en die voortkomen uit het goed waarvan hij het vruchtgebruik bezit. Bij een belegging is vaak de enige opbrengst die de vruchtgebruiker ontvangt, een dividendestroom. Naarmate hij die ontvangt gedurende de looptijd van het vruchtgebruik, zal een waardevermindering afgestemd op die stromen gepast zijn. Belangrijk in het fiscale verhaal is dat de c.e.ii. niet spreekt over afschrijvingen, maar over waardeverminderingen.

Financieel vaste activa

De C.B.N. spreekt zich in dat advies niet uit over de behandeling van een vruchtgebruik als financieel vast actief In zo'n geval zal het stemrecht vaak belangrijk zijn. Financiële vaste activa hebben tot doel een al dan niet beslissende invloed uit te oefenen op de aanstelling van de meerderheid van bestuurders of zaakvoerders of op de oriëntatie van het beleid (zie art. 5 en 12 W.Venn.). Het stemrecht zou het systematisch in kosten nemen van het vruchtgebruik kunnen verantwoorden. Tenzij de te verwachten dividendestroom belangrijker is. Maar ook hier lijkt de boeking als waardevermindering voor de hand te liggen. Voor deelnemingen en aandelen die in de rubriek "Financiële vaste activa" zijn opgenomen wordt tot waardevermindering overgegaan ingeval van duurzame minderwaarde of ontwaarding, verantwoord door de toestand, de rentabiliteit of de vooruitzichten van de vennootschap waarin de deelnemingen of de aandelen worden aangehouden (art. 66, § 2, eerste lid K.B. W.Venn.). Sommige ondernemers zullen verdedigen dat, zeker in het geval het om een systematische waardedaling gaat, geen waardeverminderingen, maar afschrijvingen moeten geboekt worden.

Fiscus



B&A | ADVIES



B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :

Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :

Op afspraak

**Brabantdam 150
9000 Gent**

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

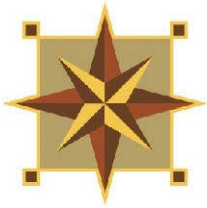
De vraag of de waardedalingen van het vruchtgebruik op aandelen als afschrijving of waardevermindering moet geboekt worden is belangrijk in het licht van de fiscale behandeling ervan. Art. 198, eerste lid, 7° W.I.B. 1992 stelt dat waardeverminderingen en minderwaarden op aandelen geen fiscaal aftrekbare beroepskosten uitmaken. Alhoewel ze boekhoudkundig een kost zijn, worden zij

fiscaal niet aanvaard. Op deze regel bestaat één uitzondering: minderwaarden op aandelen geleden naar aanleiding van de gehele verdeling van het maatschappelijk vermogen van een vennootschap zijn wel een fiscaal aftrekbare kost tot ten hoogste het verlies aan gestorte kapitaal dat door die aandelen wordt vertegenwoordigd. Als de waardedaling geboekt wordt als afschrijving lijkt het vast te staan dat deze passus niet van toepassing is en het in kosten nemen ervan fiscaal aftrekbaar is. Maar gezien de C.B.N. in het door haar behandelde geval spreekt over "waardeverminderingen" is de vraag uiteraard of met "aandelen" in het geïnterpreteerde fiscale artikel ook een vruchtgebruik op aandelen wordt bedoeld. De fiscus heeft zich over dergelijk geval nog niet expliciet uitgesproken. Dé vraag is of met de tekst van art. 198, eerste lid, 7° W.I.B. 1992 "waardeverminderingen en minderwaarden op aandelen" ook waardeverminderingen op aandelen in vruchtgebruik worden bedoeld. In de commentaar op deze wetsbepaling zegt de fiscus dat met het begrip "aandelen" niet alleen de eigenlijke kapitaalaandelen (aandelen die het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen) worden bedoeld, doch ook alle andere aandelen waarvan de inkomsten als dividenden moeten worden aangemerkt (*Com.LB. 1992, nr. 195/66*). Is een vruchtgebruik een "ander aandeel"? De fiscus zegt wel dat de waardeverminderingen en minderwaarden die betrekking hebben op inschrijvingsrechten, warrants, converteerbare obligaties en aandelenopties wél aftrekbaar zijn. Dat neigt naar de stelling dat met vruchtgebruik op aandelen geen aandelen in de zin van art. 198, eerste lid, 7° worden bedoeld. Op een andere plaats in het wetboek bij de toepassingsvoorwaarden voor de verminderde tarieven (art. 215, derde lid, 2° W.I.B. 1992; *Com.I.B. 1992, nr. 2 15/19*) stelt de fiscus dat met het woord "aandelen" enkel de aandelen die het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen en die in volle eigendom of in blote eigendom worden aangehouden worden bedoeld. Aandelen waarvan niet de eigendom doch slechts het vruchtgebruik aan vennootschappen toebehoort, moeten voor de toepassing van dat artikel buiten beschouwing worden gelaten. Ook deze passus lijkt te zeggen dat met aandelen enkel aandelen in volle eigendom worden bedoeld. Dus zelfs in het geval de waardedalingen moeten gekwalificeerd worden als waardevermindering, lijkt de fiscale aftrekbaarheid mogelijk. Gaat het om afschrijvingen, dan is elke twijfel weg.

5. "GROVE HERSTELLINGEN" BIJ VRUCHTGEBRUIK

Vruchtgebruikconstructies worden in het vennootschappendom vaak gebruikt. De natuurlijke personen kopen de blote eigendom en hun vennootschap verwerft het vruchtgebruik. De vennootschap kan dan dit vruchtgebruik afschrijven. Maar welke kosten aan het pand mag de vennootschap dan ten laste nemen?

Vruchtgebruik is een recht om van een zaak waarvan een ander de eigendom heeft, het genot te hebben, zoals de eigenaar zelf, maar onder de verplichting de zaak zelf in stand te houden (art. 578 B.W.). Dit stuk uit het burgerlijk wetboek heeft niet weinig belastingplichtigen ertoe aangezet



B&A | ADVIES



B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :

Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :

Op afspraak

Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

een fiscaal mooie constructie op te zetten. Neem een echtpaar dat op het punt staat een bestaand pand te kopen. Zelf kopen ze de blote eigendom. Hun vennootschap koopt het vruchtgebruik voor een bepaalde periode. Niet zelden is dat 15 jaar. De vennootschap moet de aankoop van het vruchtgebruik "activeren". Maar omdat een vruchtgebruik per definitie beperkt is in de tijd, is dat een actief met beperkte levensduur. Dus moet er op afgeschreven worden. De Commissie voor Boekhoudkundige Normen stelt dat de afschrijving over de duurtijd van het vruchtgebruik dient te geschieden, of over de economische levensduur van het onroerend goed zo dit korter is dan de looptijd van het vruchtgebruik (*Advies C.B.N.*, nr. 162/2).

Een belastingplichtige die zo'n transactie opzet, vraagt zich veelal af wie welke kosten moet betalen tijdens de duur van het vruchtgebruik. Het burgerlijk wetboek zegt dat de vruchtgebruiker slechts verplicht is de herstellingen tot onderhoud te doen. De grove herstellingen blijven ten laste van de blote eigenaar, behalve indien zij veroorzaakt zijn door het verzuimen van herstellingen tot onderhoud sinds de aanvang van het vruchtgebruik, in welk geval de vruchtgebruiker ook daartoe verplicht is. (art. 605 B.W.) Grove herstellingen zijn die van zware muren en van geweiven, de vernieuwing van balken en van gehele daken en de vernieuwing van dijken en van steun- en afsluitingsmuren in hun geheel. Alle andere herstellingen zijn herstellingen tot onderhoud. (art. 606 B.W.) Maar deze regels zijn suppletief. De partijen kunnen er conventioneel van afwijken. Is in de akte tot vestiging van het vruchtgebruik geen afwijking voorzien, dan gelden deze regels.

Belastingplichtigen zullen maar al te graag het begrip 'herstellingen tot onderhoud' ruim uitleggen. Neem nu het plaatsen van nieuwe ramen. Is dat een grove herstelling of een louter onderhoud? Als dat een onderhoud is, ken de vennootschap vruchtgebruiker de kost betalen. Dergelijke problematiek werd onlangs behandeld door de rechtbank te Leuven. In een 'omgekeerd' geval. De fiscus vond dat de blote eigenaar zaken betaalde die de vruchtgebruiker had moeten dragen. De blote eigenaar vennootschap had de kosten voor het plaatsen van een gasketel, onderhoudsfacturen, herstellingswerken en schilderwerken in het gebouw als beroepskost afgetrokken. De fiscus vond dat dit louter onderhoud was en verwierp deze kosten. De vruchtgebruiker had ze moeten betalen.

De belastingplichtige was het oneens met de fiscus en stapte naar de rechtbank (P3. Leuven 14 februari 2003, FJF., No. 2003/251). De rechtbank verwijst naar Cassatierechtspraak. Grove herstellingen zijn grove vernieuwings- en verbouwingswerken met het oog op de algemene stevigheid en de instandhouding van het gehele gebouw die werkelijk een uitzondering zijn in het bestaan zelf van de eigendom en waarvan de kosten normaal van het kapitaal worden genomen (Cass., 22 januari 1970, *T.P.R.*, 2001, 1060). De kosten van schilderwerk van muren, plafonds, deuren en ramen, plaatsen vast tapijt, onderhoud kunnen niet beschouwd worden als grove herstellingen die ten laste van de blote eigenaar zijn. Deze kosten werden door de administratie dus terecht verworpen. De vruchtgebruiker had ze moeten betalen. De plaatsing van een centrale verwarming is volgens de rechtbank wel een werk dat de algemene stevigheid en de instandhouding van het gehele gebouw op het oog hebben en werkelijk een uitzondering is in het bestaan zelf van de eigendom. Dus dat is voor rekening van de blote eigenaar. De herstellingswerken aan het plat dak (roofing) en de plaatsing van 15 pannen zijn dan weer geen grove herstellingen. Die moeten door de vruchtgebruiker betaald worden.



B&A | ADVIES



B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :

Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :

Op afspraak

Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

Alhoewel de fiscus zijn pijlen richtte op de blote eigenaar, ken een vennootschap vruchtgebruiker hier lessen uit trekken. De herstelling van een dak, schilderwerken en plaatsen van tapijt zijn onderhoudswerken die de vruchtgebruiker mag dragen. Een verwarmingsketel vervangen kan daarentegen niet op conto van de vruchtgebruiker. Wat nu met het vervangen van ramen? Dat lijken kosten voor de instandhouding van het gehele gebouw die uitzondering zijn in het bestaan van de eigendom. Dus moet de blote eigenaar dat betalen. Tenzij het gebouw aan de kust staat. Daar zal het vervangen van door bakken zout geteisterde ramen niet zo uitzonderlijk zijn.

6. LICHT OP GROEN VOOR VRUCHTGEBRUIKCONSTRUCTIES

Een belastingplichtige overweegt een vruchtgebruikconstructie op te zetten. Maar door alle commotie rond dat onderwerp besluit hij eerst aan de fiscus te vragen of het wel mag. Die vindt van wel maar zegt meteen iets over wat eventueel kan gebeuren bij het einde van het vruchtgebruik.

Een zaakvoerder van een BVBA besluit een bestaand appartement te kopen. In plaats van dat zelf volledig te betalen, speelt hij met de idee de BVBA het vruchtgebruik te laten kopen. Zo zou hij zelf 20 procent kopen van de volle eigendom. De overige 80 procent koopt hij in blote eigendom. Zijn vennootschap koopt binnen de krijtlijnen van haar doel het vruchtgebruik van die 80 procent voor 15 jaar. Om het vruchtgebruik te betalen zal de vennootschap een investeringskrediet afsluiten. De zaakvoerder zal zelf het appartement gebruiken voor privé doeleinden. Een mooi plan. Maar om geen fiscaal risico te lopen, vraagt de zaakvoerder aan de fiscus een "ruling".

De fiscus antwoordt duidelijk (Voorafgaande beslissing nr. 300.081 dd. 30.09.2003, *nog niet gepubliceerd*). Vooreerst stelt de fiscus dat de vennootschap de notariskosten, de registratierechten en de bankkosten van het investeringskrediet als beroepskost mag in mindering brengen. De fiscus is het er ook mee eens dat de waarde van het vruchtgebruik wordt bepaald op basis van art. 47, tweede lid W.Reg. Dit artikel bevat een formule om bij de vervreemding van een vruchtgebruik de waarde ervan forfaitair te bepalen als minimum grondslag voor de heffing van de registratierechten. Als het vruchtgebruik voor een beperkte tijd is gevestigd, wordt de forfaitaire waarde in beginsel berekend door het kapitaliseren tegen 4 procent van de jaarlijkse opbrengst, zonder dat ze meer mag bedragen dan twintigmaal de jaarlijkse opbrengst. De forfaitaire berekening mag bovendien vier vijfden van de verkoopwaarde van de volle eigendom niet te boven gaan. Stel dat die verkoopwaarde 100 is en de jaarlijkse opbrengst 8. De kapitalisatie aan 4 procent over 15 jaar geeft dan 88,95. Vermits dat meer is dan 80 (100 x 4/5), is de forfaitaire

waarde van het vruchtgebruik 80. De fiscus stelt meteen dat een afschrijving over een periode van 15 jaar ken worden aanvaard. Merkwaardig is dat de fiscus art. 47 W.Reg zondermeer aanvaardt voor de berekening van de waarde van het vruchtgebruik. Die formule diende totnogtoe enkel om de minimum basis voor het registratierecht te bepalen. Vanaf nu geldt zij ook in de vennootschapsbelasting

Wat moet de zaakvoerder betalen voor het privé gebruik van het vruchtgebruik? Hier past de fiscus gewoon de regels toe. Dit voordeel van alle aard is forfaitair bepaald (art. 18 K.B. W.I.B. 1992). Dus moet de



B&A | ADVIES



B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :

Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :

Op afspraak

Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

zaakvoerder een jaarlijkse huur betalen van minstens 80 procent van het geïndexeerde kadastrale inkomen van het appartement vermenigvuldigd met 100/60 en met 2. Wanneer het een gemeubileerde woning betreft, moet deze minimumhuur verhoogd worden met 2/3. Betaalt hij dat niet of niet volledig, dan zal bijkomend een voordeel alle aard worden belast voor het verschil. De fiscus voegt er nog aan toe dat als het appartement een tijd niet wordt verhuurd zonder dat de zaakvoerder het gebruikt, geen voordeel van alle aard moet betaald worden.

Eventuele belastbaarheid

Maar het venijn zit hem in de staart. Helemaal op het einde van de ruling schrijft de fiscus sbllijns: 'De aandacht wordt gevestigd op het feit dat deze beslissing geen afbreuk doet aan een *eventuele* belasting, in hoofde van de zaakvoerder, van een voordeel van alle aard wanneer deze na 15 Jaar, 80 procent van het vruchtgebruik van het appartement zal verwerven.'. Dus de fiscus vindt dat op het einde de zaakvoerder 'eventueei' nog een voordeel zal aangerekend worden als hij het vruchtgebruik verwerft. Hoe dat dan wel moet gewaardeerd worden, zegt de fiscus niet. Onmiddellijke reactie: dan moet die zaakvoerder nog altijd zaakvoerder zijn. Maar de vraag is of een belasting wei ken. Het antwoord luidt ontkennend. Het vruchtgebruik is een recht om van een zaak waarvan een ander de eigendom heeft, het genot te hebben, zoals de eigenaar zelf, maar onder verplichting om de zaak zelf in stand te houden (art. 578 B.W.). Op het einde van het vruchtgebruik krijgt de blote eigenaar ook het recht op het genot van de vruchten. Dit is vergelijkbaar met het stoppen van een huurovereenkomst waardoor de eigenaar opnieuw het genot van het voorheen verhuurde goed krijgt. Dat heeft geen waarde op zich. Dat was trouwens bij de prijsvorming van blote eigendom versus vruchtgebruik ingebouwd. Bij het einde dooft het vruchtgebruik dus eenvoudig uit Burgerrechtelijk Is er in tegenstelling tot het recht van opstal of de erfjacht geen natrekking. De fiscus begrijpt blijkbaar dat tegen een vruchtgebruikconstructie met een bestaand onroerend goed geen kruit opgewassen is. Met de 'eventueie' belasting op het einde wil hij de belastingplichtige toch nog wat stulpen op het iijl!jagen. Onterecht.

7. VRUCHTGEBRUIK VAN 10 JAAR TE KORT

Vruchtgebruik is een recht om van een zaak waarvan een ander de eigendom heeft, het genot te hebben, zoals de eigenaar zelf, maar onder de verplichting de zaak zelf in stand te houden. Dit stuk uit het burgerlijk wetboek heeft niet weinig belastingplichtigen ertoe aangezet een fiscaal mooie constructie op te zetten. Maar de rechtbank te Brugge ziet dat niet zitten bij een vruchtgebruik beperkt tot 10 jaar.

Neem een echtpaar dat op het punt staat een bestaand pand te kopen. Zelf kopen ze de blote eigendom. Hun vennootschap koopt het vruchtgebruik voor een bepaalde periode. Niet zelden is dat in de praktijk 15 jaar. Als de volle eigendom van het pand 100 is, zegt de fiscus in een recente "ruling" dat de vennootschap in dat geval 80 moet betalen en de blote eigenaar 20 (*krant* 10.06.2004). De vennootschap kan het vruchtgebruik afschrijven over de looptijd. Zo slaagt het echtpaar er in de 80 kosten van de aankoop van het pand ten laste te leggen van de vennootschap.

Zo'n geval werd onlangs behandeld door de rechtbank te Brugge (Rb. Brugge, 22 juni 2004, *nog niet gepubliceerd*). Enig verschil bestond er in dat het vruchtgebruik maar een looptijd van 10 jaar had. Wat dus 5 jaar korter is dan in de "ruling" van de fiscus. De controleur ziet deze



B&A | ADVIES



B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :

Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :

Op afspraak

Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

constructie niet zitten. Die stelt dat de enige reden waarom de constructie is opgebouwd, van fiscale aard is. Partijen hebben gekozen hun vennootschap het vruchtgebruik te laten kopen om alzo een pak kosten van zich af te schuiven. Als het enige motief van fiscale aard is en de belastingplichtige dus geen rechtmatige economische of financiële behoefte kan voorleggen, mag de fiscus artikel 344, § 1 W.I.B. 1992 toepassen. Dat artikel laat de fiscus toe de juridische kwalificatie door de partijen gegeven aan een akte alsook aan afzonderlijke akten die een zelfde verrichting tot stand brengen, te wijzigen. Vandaar dat de controleur het vruchtgebruik herkwalficeerde in een aankoop van de volle eigendom door het echtpaar gevolgd door een verhuring voor 10 jaar aan hun vennootschap. Daarmee vangt de fiscus meteen twee vliegen. De 80 procent die de vennootschap betaalde voor het vruchtgebruik wordt nu belast als huur bij het echtpaar. Maar als een bestuurder een pand verhuurt aan een vennootschap waar hij die functie uitoefent, mag de huurprijs niet meer bedragen dan 5,75 keer het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen. Is dat wel het geval, dan wordt het "overdreven" deel belast als beroepsinkomsten met hoge belastingen en dito sociale bijdragen.

De belastingplichtigen zijn het daar niet mee eens en stappen naar de rechtbank. De rechter stelt dat een juridische kwalificatie het resultaat is van een logische redenering waarbij vertrokken wordt van objectieve feiten. Die zijn volgens de rechter dat het echtpaar het beschikkingsrecht als blote eigenaar (het recht de appartementen te verkopen) krijgt van de appartementen en de vennootschap 10 jaar lang het genotsrecht heeft. Deze objectieve feiten kunnen volgens de rechter evengoed in een verwerving in volle eigendom door het echtpaar met vervolgens verhuring aan de vennootschap gegoten worden. De rechtbank stelt dat het echtpaar juist voor een vruchtgebruik koos om de belasting als beroepsinkomen op de "overdreven" huur te vermijden. De rechter erkent wel dat er juridische verschillen bestaan tussen vruchtgebruik en huur. Maar binnen de korte looptijd van het vruchtgebruik (10 jaar) zijn die verschillen te verwaarlozen.

Meest belaste weg

Straffe taal. Volledig in tegenstrijd met de voorbereidende werken en arresten van het Hof van Beroep te Gent. Een herkwalficatie ken enkel als de door de partijen gestelde akte(n) op verschillende manieren juridisch kunnen worden gekwalficeerd. Bij een herkwalficatie moet de juridische realiteit die de belastingplichtige tot stand heeft gebracht, worden gerespecteerd. Uitsluitend de Juridische kwalificatie van de akte mag worden gewijzigd. Niet de inhoud en de gevolgen van de door de belastingplichtige gekozen akte. Alle feitelijke en juridische gevolgen van de verwezenlijkte akte moeten worden geëerbiedigd. De rechter erkent de verschillen, maar veegt die van tafel enkel en alleen omdat het vruchtgebruik te kort zou zijn. Dit ken niet. Huur en vruchtgebruik verschillen wezenlijk. Zo ken op een vruchtgebruik een hypotheek genomen worden, op een huur niet. Dat het vruchtgebruik maar een korte looptijd heeft, doet daar niets van af. Het vonnis is trouwens op een ander vlak merkwaardig. De rechter lijkt aan te nemen dat hij voor "de meest belaste weg" mag kiezen bij zijn herkwalficatie. Als het echtpaar niet had gekozen voor een vruchtgebruikconstructie, zou ze simpel de appartementen aangekocht en rechtstreeks verhuurd hebben. De belastbare basis wordt aldus simpel overgelaten aan de fiscus al naargelang diens inzicht en aldus In realiteit volgens een discretionaire beoordeling. Volgens de grondwet kunnen belastingen enkel ingevoige een wet. Vandaar dat een Antwerpse rechter aan het Arbitragehof heeft gevraagd of artikel 344, § 1 W.I.B. 1992



B&A | ADVIES



B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :

Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :

Op afspraak

Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

de grondwet niet schendt. Het echtpaar heeft intussen beroep aangetekend tegen dit vonnis.

8. JURIDISCHE HERKWAUFLCATIE DOOR DE FISCUS UGT ONDER VUUR

Sinds 1993 beschikt de fiscus over een meesterwapen om fiscale constructies neer te sabelen. Hij kan de Juridische kwalificatie van een akte wijzigen. Zo kan hij pogen een bedrijfsleiderverzekering om te zetten tot een gewone belegging. Maar het Hof van Beroep te Gent is het daar helemaal niet mee eens. Vermoedelijk voor het eerst geeft een Hof van Beroep een erg duidelijke interpretatie van het meest gevreesde artikel in fiscalibus.

Sinds 31.03.1993 geldt binnen het wetboek inkomstenbelastingen een antirechtsmisbruikbepaling (art. 344, § 1 W.I.B. 1992). De fiscus kan de juridische kwalificatie die de belastingplichtige heeft gegeven aan een akte veranderen, wanneer de administratie bewijst dat die kwalificatie tot doel heeft de belasting te ontwijken. De belastingplichtige kan het tegendeel bewijzen door aan te tonen dat die kwalificatie aan rechtmatige financiële of economische behoeften beantwoordt. Een kei van een artikel. De wetgever wou met dit artikel constructies bestrijden die enkel werden opgezet om belasting te ontwijken. In de jaren tachtig en begin van de negentiger jaren maakten dergelijke constructies behoorlijk wat opgeld. Die konden enkel bestreden worden met de simulatietheorie. De fiscus moet daarbij het moeilijke bewijs leveren dat de akte in werkelijkheid niet is gesteld, of dat de partijen niet alle gevolgen van deze akte hebben aanvaard. Vandaar dat wetgever de fiscus een nieuw middel aan de hand deed. Met het nieuwe artikel zou de fiscus meer rekening moeten kunnen houden met de economische werkelijkheid. Het probleem is echter dat tot vandaag het Hof van Cassatie nog niet heeft moeten oordelen over dit artikel. De rechtbanken van eerste aanleg hebben dat wél al gedaan. Bekend zijn de vonnissen die een inkoop eigen aandelen behandelen. De fiscus herkwalficeerde deze inkoop steevast tot een dividenduitkering. In zo goed als alle gevallen volgde de rechtbank de fiscus niet om vaak uiteenlopende redenen. Maar vonnissen hebben niet zoveel gewicht als arresten. Die waren er tot voor kort niet.

In een recent arrest van het Hof van Beroep te Gent wordt wél voor het eerst iets gezegd over het gevreesde artikel. Het ging daar over een verzekering "tak 21" van het type "uitgesteld kapitaal met terugbetaling van de reserve". Het Hof oordeelde dat het om een beleggingsovereenkomst ging en niet om een verzekeringsproduct. Het Hof besloot daartoe omdat in geval van overlijden enkel de betaling van de opgebouwde reserve verhoogd met de verworven winstdeelneming werd uitgekeerd. Er was dus geen echt risico verzekerd. Bij overlijden kreeg men enkel datgene wat men zelf gespaard had. De verzekerde en de begunstigde hebben er zo geen financieel belang bij dat de onzekere gebeurtenis, het overlijden, zich al dan niet voordoet. De verzekeringsonderneming liep geen enkel risico. Een verzekeringscontract moet volgens het Hof een kanscontract zijn. In de aan haar voorgelegde casus was dit niet het geval. De eerste rechter had dezelfde conclusie. Maar die gebruikte art. 344, § 1 W.I.B. 1992. Het Hof daarentegen vindt dat het gaat om een gesimuleerde bedrijfsleiderverzekering.

Vruchtgebruik



B&A | ADVIES



B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :
Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :
Op afspraak

Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

Alhoewel de belastingplichtige dus geen gelijk krijgt, zegt het Hof in erg duidelijke bewoordingen wat het vindt van art. 344, § 1 W.I.B. 1992. Volgens het Hof kan een herkwalficatie enkel als de door de partijen gestelde akte op verschillende manieren juridisch kan worden gekwalificeerd. Bij een herkwalficatie moet de juridische realiteit die de belastingplichtige tot stand heeft gebracht, worden gerespecteerd. Uitsluitend de juridische kwalificatie van de akte mag worden gewijzigd. Niet de inhoud en de gevolgen van de door de belastingplichtige gekozen akte. Alle feitelijke en juridische gevolgen van de verwezenlijkte akte moeten worden geëerbiedigd. Daarmee bevestigt het Hof een passus uit de voorbereidende werken bij de totstandkoming van art. 344, § 1 W.I.B. 1992.

Het belang van deze passus uit het arrest kan niet worden overschat. Als dit de stelling van onze hoven wordt, is meteen de wind uit de zeilen van art. 344, § 1 W.I.B. 1992 gehaald. Als de fiscus een akte anders kwalificeert, moet de andere kwalificatie exact dezelfde juridische gevolgen hebben. De juridische werkelijkheid blijft dus primeren boven de economische. Neem nu een vruchtgebruik. Dat herkwalficeren naar een gewone huurovereenkomst lijkt dan niet mogelijk. Een vruchtgebruik heeft immers andere gevolgen dan een huur. Zo kan een vruchtgebruik gehypothekeerd worden. Een huurovereenkomst niet. Een vruchtgebruik geeft trouwens absolute rechten op de zaak zelf en biedt een grotere zekerheid naar de vruchtgebruiker toe. Moraal van het verhaal: de strijd rond de juiste interpretatie van art. 344, § 1 W.I.B. 1992 is ingezet. Of hoe een advocaat die een arrest verliest er toch in slaagt baanbrekend werk te leveren in fiscalibus.

9. IS JURIDISCHE HERKWALIFICATIE DOOR FISCUS ONGROND WETTELIJK?

Als een belastingplichtige overeenkomsten sluit om belasting te ontwijken mag de fiscus de juridische herkwalficatie wijzigen om toch belasting te kunnen binnenrijven. De vraag is of de fiscus daarmee geen macht krijgt die onze grondwet juist verbiedt. De rechtbank te Antwerpen vraagt het Arbitragehof om een antwoord.

Sinds 31.03.1993 geldt binnen het wetboek inkomstenbelastingen een antirechtsmisbruikbepaling (art. 344, § 1 W.I.B. 1992). De fiscus kan de juridische kwalificatie van een akte veranderen, wanneer hij bewijst dat die kwalificatie tot doel heeft de belasting te ontwijken. De belastingplichtige kan het tegendeel bewijzen door aan te tonen dat die kwalificatie aan rechtmatige financiële of economische behoeften beantwoordt. Het Hof van Beroep te Gent zegt daarover dat de fiscus uitsluitend de juridische kwalificatie van de akte mag wijzigen (zie *kiant* 12.02.2004). De Inhoud en de gevolgen moeten dezelfde blijven.

Maar naast deze belangrijke mening, heeft ook de rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen de juiste interpretatie van dit cruciale artikel onder de loep genomen (Rb. Antwerpen, 6 januari 2003). Het gaat om een nogal complex opgezette vruchtgebruikconstructie. Een vennootschap kocht het vruchtgebruik van een woning. Een echtpaar kocht 60 procent van de blote eigendom, hun twee kinderen de rest van de blote eigendom. Om het vruchtgebruik te betalen kreeg de vennootschap een krediet van de bank. De vennootschap verhuurde het pand aan de ouders met uitzondering van sommige delen die de vennootschap zelf gebruikt. De fiscus stelt dat deze



B&A | ADVIES



B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :

Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :

Op afspraak

Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

hele opzet geen rechtmatige financiële of economische behoefte dekt. Het vruchtgebruik wordt omgebogen tot vooruitbetaalde huur. Dus wordt de som die de vennootschap betaalde voor het vruchtgebruik belast bij de ouders als huur. Weliswaar gespreid over de looptijd van het vruchtgebruik (27 jaar). Alsof de ouders het hele pand verhuurden aan de vennootschap. Om dit te doen, greep de fiscus naar de antirechtsmisbruikbepaling. Het echtpaar motiveerde dat de constructie voldeed aan rechtmatige financiële en economische behoeften. Ze wensten het pand niet aan het volledige ondernemingsrisico te onderwerpen. De gescheiden aankoop leidde volgens de ouders bovendien tot eenvoudige financieringsfaciliteiten. De rechtbank vond het betoog van de ouders niet helder en vroeg in een tussenvonnis verduidelijking en sluitende bewijzen.

De rechtbank heropent echter zelf ambtshalve de debatten (Rb. Antwerpen, 16 juni 2003). Dit omdat het Arbitragehof sinds medio 2003 (belasting)wetten mag toetsen aan art. 170 G.W. Deze wetsbepaling stelt dat geen belasting ten behoeve van de Staat ken worden ingevoerd dan door een wet. Art. 344, § 1 W.I.B. 1992 laat volgens de rechtbank de bepaling van de belastbare basis over aan de fiscus, al naargelang diens inzicht en aldus in realiteit volgens een discretionele beoordeling. Een belastbare basis moet bepaald worden door een wet. Niet door een inzicht van de fiscus. Dus nodigt de rechtbank de partijen uit te debatteren over de wenselijkheid om aan het Arbitragehof te vragen of de anti-rechtsmisbruikbepaling al dan niet strijdig is met de geciteerde grondwettelijke bepaling.

Zoals te verwachten, vindt de fiscus het geen goed idee een prejudiciële vraag te stellen. Het geïssueerde artikel heeft enkel tot doel de heffing van door de wetgever reeds ingevoerde belastingen te waarborgen. Het artikel is trouwens maar een bewijsmiddel. De belastingplichtige krijgt de kans het tegenbewijs te geven. Deze argumenten overtuigen de rechtbank niet zomaar. De magistraat vraagt zich luidop af of de wetgever zo niet de bevoegdheid heeft gedelegeerd tot het vastleggen van de voorwaarden tot belastbaarheid. Dus besluit de rechter de prejudiciële vraag effectief te stellen (Rb. Antwerpen, 20 oktober 2003).

De rechtbank vraagt aan het Arbitragehof of de antirechtsmisbruikbepaling de uitvoerende macht toelaat om middels een zelf te bepalen blanco norm belastbare omstandigheden af te leiden buiten enige veinzing om (zie *B.S.*, 28.11.2003, p. 57275). Deze vraag is niet nieuw. Belangrijke rechtsleer stelt dat de antirechtsmisbruikbepaling de grondwet schendt omdat de bepaling een einde maakt aan de vrijheid van keuze van de minst belaste weg. Telkens wanneer de belastingplichtige wettelijk een juridische kwalificatie kiest die hem in staat stelt zijn economische doelstelling te bereiken en tegelijk minder belasting te betalen, kan de fiscus een hogere belasting eisen (VAN CROMBRUGGE, *T.R. V.*, 1993, p. 278).

Het is niet enkel bijzonder moedig maar ook correct van de rechtbank deze toetsing te vragen. Het antwoord van het Arbitragehof is niet te voorspellen. In de rechtsleer werd reeds overtuigend geargumenteed dat de anti-rechtsmisbruikbepaling ongrondwettelijk is. Ofwel wordt deze stelling bevestigd, ofwel moet Arbitragehof met nieuwe harde argumenten op de proppen komen.

10. "ECONOMISCHE WERKELIJKHEID" SCHENDT GRONDWET NIET

Als een belastingplichtige constructies opzet enkel en alleen om belasting te



B&A | ADVIES



B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :

Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :

Op afspraak

Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

ontwijken, kan de fiscus de overeenkomsten die hij gebruikte omzetten in belastbare akten. De vraag is of dergelijke wet de grondwet niet schendt. Het Arbitragehof vindt alvast van niet.

Sinds 31.03.1993 geldt binnen het wetboek inkomstenbelastingen een antirechtsmisbruikbepaling (art. 344, § 1 W.I.B. 1992). De fiscus kan de juridische kwalificatie van een akte of reeks akten veranderen, wanneer hij bewijst dat die kwalificatie tot doel heeft de belasting te ontwijken. De belastingplichtige kan het tegendeel bewijzen door aan te tonen dat die kwalificatie aan rechtmatige financiële of economische behoeften beantwoordt. Stefaan VAN CROMBRUGGE, hoogleraar Universiteit Gent, heeft van meet af aan de stelling verdedigd dat deze bepaling art. 170 G.W. schendt. Geen belasting ten behoeve van de Staat kan worden ingevoerd dan door een wet.

Met art. 344, § 1 W.I.B. 1992 wordt de belasting niet langer door de wet ingevoerd. Door het artikel wordt de fiscus een wetgever. Tenzij het om simulatie gaat, schendt de fiscus de grondwet als die een juridisch werkelijk verrichte rechtshandeling vervangt door een andere omdat de steiler van de rechtshandeling enkel het besparen van belasting nastreeft. Medio 2003 werd het Arbitragehof bevoegd belastingwetten te toetsen aan art. 170 G.W. en dus duurde het niet lang alvorens deze stelling aan het Arbitragehof werd voorgelegd.

Vruchtgebruik

De rechtbank te Antwerpen kreeg twee gevallen te behandelen waarin de belastingplichtigen een onroerend pand hadden verworven waarbij het vruchtgebruik hun vennootschappen toekwam. Zo'n vruchtgebruik leidt niet tot enige belastbare materie in de personenbelasting. De fiscus verving echter de akte tot vestiging van een vruchtgebruik in een huurovereenkomst zodat in de optiek van de controleur de vennootschap het pand simpelweg huurde. Door deze herkwalificatie werd de hele operatie in één slag wel belastbaar in de personenbelasting. De rechter te Antwerpen vond echter dat de antirechtsmisbruikbepaling de belastbare basis overlaat aan de fiscus, al naargelang diens inzicht en aldus in realiteit volgens een discretionaire beoordeling. Een belastbare basis moet bepaald worden door een wet. Niet door een inzicht van de fiscus. Dus beaamt hij volmondig de stelling van Stefaan VAN CROMBRUGGE. Vandaar dat de rechter de vraag of art. 344, § 1 W.I.B. 1992 de grondwet schendt, voorlegt aan het Arbitragehof.

Het Arbitragehof deert uitvoerig uit de voorbereidende werken toen het geviseerde artikel werd Ingevoerd. De wetgever heeft zelf stringente voorwaarden gesteld voor de toepassing van de antirechtsmisbruikbepaling. Allereerst is vereist dat de constructie die de belastingplichtige opzet, bedoeld is om aan belasting te ontsnappen. Bovendien moet het ontwijkingsmotief door de fiscus zelf bewezen worden. De antirechtsmisbruikbepaling blijft daarnaast beperkt tot activiteiten die winst of voordeel opleveren en in beginsel belastbaar zijn. De verrichtingen die het beheer van een privaat patrimonium behelzen en die op generel wijze een weerslag hebben op een belastbaar gegeven, blijven buiten schot. Bijkomend ken de belastingplichtige het bewijs leveren dat er wel degelijk rechtmatige financiële of economische behoeften voorhanden zijn die aan de basis liggen van die kwalificatie. Onder deze stringente voorwaarden heeft het artikel tot wettig doel de bestrijding van belastingontwijking. Zonder evenwel het beginsel van de mogelijkheid van keuze voor de minst belaste weg aan te tasten. De maatregel ken volgens het Hof niet worden



B&A | ADVIES



B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :

Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :

Op afspraak

Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

beschouwd als een algemene machtiging die de administratie zou toestaan bij algemene maatregel zelfde belastbare materie vast te stellen. Het is wel een bewijsmiddel om in concrete gevallen bijzondere situaties individueel te beoordelen. Het grondwettelijke wettigheidbeginsel in fiscale zaken vereist niet dat de wetgever op nog meer gedetailleerde wijze de inhoudelijke voorwaarden voor de toepassing van de maatregel zou bepalen, vermits zulks vanwege de aard zelf van het verschijnsel dat ermee wordt bestreden, onmogelijk is.

Dus vindt het Hof dat de anti-rechtsmisbruikbepaling de grondwet niet schendt. De voorwaarden binnen dewelke de fiscus dit middel mag gebruiken, is voldoende strikt bepaald. Het Hof volgt de stelling van Stefaan VAN CROMBRUGGE dus niet. Daarmee heeft een eerste torpedo op art. 344, § 1 W.I.B. 1992 doel gemist. En verloren veldslag betekent niet het verlies van de oorlog. Zo moet nog uitgemaakt worden in welke akte de fiscus mag herkwalficeren. Zo is het Gentse Hof van Beroep van mening dat een herkwalficatie enkel kan als de door de partijen gestelde akte op verschillende manieren juridisch kan worden gekwalficeerd. Bij een herkwalficatie moet de juridische realiteit die de belastingplichtige tot stand heeft gebracht, worden gerespecteerd. Uitsluitend de juridische kwalificatie van de akte mag worden gewijzigd. Niet de inhoud en de gevolgen van de door de belastingplichtige gekozen akte. Alle feitelijke en juridische gevolgen van de verwezenlijkte akte moeten worden geëerbiedigd. Een debat dat dus nog niet is af is.

**REYNDERS ZEGT WANNEER
VRUCHTGEBRUIK OP EINDE BELASTBAAR IS**

Vruchtgebruik blijft de ondernemerswereld beroeren. Onlangs gaf minister Didier REYNDERS antwoord op de vraag hoe de waarde van een vruchtgebruik moet berekend worden en of de blote eigenaar op het einde kan belast worden op een voordeel van alle aard.

Ons Burgerlijk Wetboek definieert wat vruchtgebruik is. Vruchtgebruik is het recht om van een zaak waarvan een ander de eigendom heeft, het genot te hebben, zoals de eigenaar zelf, maar onder verplichting om de zaak zelf in stand te houden. Het kan worden gevestigd op alle soorten van roerende of onroerende goederen. Heel wat ondernemers maken gebruik van de vruchtgebruikconstructie om een pand te verwerven. Ze kopen zelf enkel de blote eigendom en laten hun vennootschap het vruchtgebruik verwerven. Voordeel is dat de vennootschap aldus een stuk van de kosten kan dragen en privé enkel de prijs van de blote eigendom moet betaald worden. Onlangs werd door een volksvertegenwoordiger aan minister Didier REYNDERS de vraag gesteld of op het einde van het vruchtgebruik de blote eigenaar kan belast worden op een voordeel van alle aard (QRVA 51 077, p. 12904). Zonder het met zoveel woorden te stellen, wil de

volksvertegenwoordiger weten of bij het uitdoven van het vruchtgebruik, de blote eigenaar kan belast worden op het voordeel dat hij genoten heeft door het feit dat zijn vennootschap de kost van het vruchtgebruik gedurende jaren heeft gedragen. De minister antwoordt behoedzaam door te stellen dat de fiscale gevolgen van vruchtgebruikconstructies aan de hand van de feitelijke en juridische gegevens moeten worden beoordeeld.

Berekenen waarde



B&A | ADVIES



B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :

Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :

Op afspraak

Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

Eerst gaat de minister in op de waarde van het vruchtgebruik. Hij stelt dat de geactualiseerde huuropbrengst daarbij één van die gegevens is. Dus moet niet noodzakelijkerwijze verwezen worden naar de regels die zijn vermeld in het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten of in het Wetboek der successierechten. Dit antwoord van de minister is terecht. De waarde van het vruchtgebruik is niets anders dan de contante waarde van de netto toekomstige huuropbrengsten. Dit bestaat in wezen uit de huuropbrengst die het pand zal opleveren verminderd met de geraamde kosten die de vruchtgebruiker zal moeten betalen. Dan moet dit bedrag per jaar telkens vertaald worden in franken van vandaag. Stel dat het vruchtgebruik loopt over 15 jaar. De huurprijs is 6.000 EUR per jaar. De kosten per jaar kunnen geraamd worden op 500 EUR. Dan blijft een jaarlijkse netto baat over van 5.500 EUR. Deze moet nu geactualiseerd worden over 15 jaar. Tegen een marktconforme interestvoet van 5 procent, bedraagt dit vertaald in euro's van vandaag 59.942,53 EUR. Is nu de waarde van de volle eigendom 100.000 EUR, dan is de waarde van het vruchtgebruik 59.942.53 EUR en de waarde van de blote eigendom het verschil tussen beide:

40.057,47 EUR. Al te vaak grijpen belastingplichtigen naar een 80/20 verhouding. Wat wil zeggen dat in ons voorbeeld de blote eigendom maar 20.000 EUR waard zou zijn en het leeuwendeel van het bedrag, 80.000 EUR, de prijs voor het vruchtgebruik uitmaakt. Om dat te doen steunen ze zich op art. 47, tweede lid van het Registratiewetboek. Maar dat artikel zit zo niet in eikear. Als het vruchtgebruik voor een beperkte tijd is gevestigd, wordt de forfaitaire waarde in beginsel berekend door het kapitaliseren tegen 4 procent van de jaarlijkse opbrengst, zonder dat ze meer mag bedragen dan twintigmaal de jaarlijkse opbrengst. De forfaitaire berekening mag bovendien vier vijftienden van de verkoopwaarde van de volle eigendom niet te boven gaan. In ons voorbeeld betekent dit dat de contante waarde van 6.000 EUR jaarlijkse huuropbrengst over vijftien jaar moet afgerent worden aan 4 procent. Dat geeft 66.710,32 EUR. Geen 80.000 EUR. Die 80/20 verhouding mag enkel gebruikt worden als de berekende contante waarde van de huuropbrengsten hoger is dan 80.000 EUR. Dus de 80/20 verhouding is niet de regel, wel de uitzondering. Voor panden gebruikt als woning zal trouwens zeiden over een periode van 15 jaar met deze formule de 80.000 EUR als waarde voor het vruchtgebruik bereikt worden. Een Belg geeft economisch gewoon te veel uit aan zijn eigen woning. Dus met beide methodes kan een goed beeld bekomen worden van de waarde van het vruchtgebruik.

Op het einde

Op de vraag of nu de blote eigenaar op het einde van de vruchtgebruikperiode kan belast worden op een voordeel alle aard, antwoordt de minister dat opnieuw dat de feitelijke gegevens gelden. In tegenstelling tot de positieve ruling van september (zie krant 10.06.2004) zegt REYNDERS nu meer. Eventueel moet daarbij gekeken worden naar de uitgevoerde verbeteringswerken. Daar zit de minister juist. Als de vruchtgebruiker tijdens de looptijd van het vruchtgebruik een stuk bijbouwt, bezit de vruchtgebruiker die garage in volle eigendom (art. 555 B.W.; WERDEFROY, F., T.Not, 1996, p. 108-109). Dus verwerft de blote eigenaar door natrekking op het einde van de vruchtgebruikperiode die garage (cf. het zogenaamde "turbo vruchtgebruik"). Voor die garage bevindt de blote eigenaar zich in geen andere situatie dan dat hij voor het bouwen van die garage een recht van opstal had gegeven aan de vennootschap. Als die blote eigenaar dan een band heeft met de vennootschap die de fiscus toelaat hem te belasten op een voordeel van



B&A | ADVIES



B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :
Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :
Op afspraak

Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

alle aard, kan de fiscus de waarde die de garage nog heeft op het einde van het vruchtgebruik, in zijn hoofde belasten. Die regel geldt ook voor echte verbeteringswerken. De grens met herstelling en loutere inrichting is vaak vaag. Maar als het ingrijpende verbeteringswerken zijn (bv. een grote garage ombouwen tot zwembad) kan dit ook leiden tot de belastbaarheid van een voordeel van alle aard. De minister stapt dus af van de algemene bewoordingen van de ruling die de belastbaarheid op het einde te algemeen formuleerde. Belasting op het einde is enkel mogelijk als dat de blote eigenaar iets bijkomend verwerft door natrekking.

12. REMEDIE TEGEN SANCTIE BIJ
DOELSOVERSCHRIJDING

Het Hof van Cassatie oordeelt dat de kosten die een vennootschap maakt buiten haar doel om, niet aftrekbaar zijn. Als een arts een appartement koopt aan de zee en het verwerven van onroerend goed niet in het doel van de vennootschap staat, zouden die kosten niet aftrekbaar zijn. Maar de rechtbank te Luik heeft daar iets op gevonden.

Heel wat bedrijfsleiders verwerven binnen hun vennootschap onroerend goed. Niet zelden wordt de eigen woning, het appartement aan zee of een opbrengsteigendom met de vennootschap gekocht. Dat gebeurt in volle eigendom, met een recht van opstal of via de vandaag erg populaire vruchtgebruikconstructie. In dat laatste geval koopt de vennootschap het vruchtgebruik en de bedrijfsleider zelfde blote eigendom. De fiscus controleert deze operaties nauwgezet. Daarbij zal hij zo goed als steeds kijken of het verwerven van onroerend goed is opgenomen binnen het doel van de vennootschap. Dat is niet noodzakelijk als het verwerven van het onroerend goed rechtstreeks of onrechtstreeks met het doel van de vennootschap samengaat. Neem een arts die een woonhuis verwerft binnen zijn vennootschap om er de praktijk in uit te oefenen. Het doel van de vennootschap is enkel de artsennijlkunde bedrijven. Nergens in dat doel staat dat de

vennootschap ook onroerend goed mag verwerven. Neem aan dat één

derde van het huis gebruikt wordt voor het beroep. Het andere stuk gebruikt de arts privé. In dat geval kan redelijkerwijs gesteld worden dat het verwerven van zo'n onroerend goed samenhangt met doel van de vennootschap. Een arts heeft een werkruimte nodig en het is in het belang van de vennootschap dat de arts bij zijn werkruimte woont. Zo kan hij zijn patiënten vlot bedienen. Tot daar dus geen probleem. Maar veronderstel dat diezelfde arts ook een appartement aan de zee verwerft binnen de vennootschap. Kan dat wel binnen het engé doel van de vennootschap? Het antwoord lijkt op het eerste gezicht negatief. Het Hof van Cassatie oordeelde immers dat uit het feit dat een (handels)vennootschap een rechtspersoon is opgericht met het oog op een winstgevende activiteit, niet kan worden afgeleid dat alle kosten aftrekbaar zijn van haar brutowinst. De kosten van een handelsvennootschap kunnen als aftrekbare beroepskosten in aanmerking komen wanneer zij verband houden met de uitoefening van een beroep. Wat wil zeggen dat zij noodzakelijk verband houden met de maatschappelijke activiteit. (Cass., 12 december 2003, F.J.F., No. 2004/13 1) Op het eerste gezicht is het dus zo dat het appartement aan zee op geen enkele wijze zal bijdragen tot het doel van de vennootschap. De arts zal daar immers geen praktijk uitoefenen. In deze redenering betekent dit dat de kosten die samenhangen met de verwerving en het in stand houden van het appartement, fiscaal geen aftrekbare beroepskosten zijn.



B&A | ADVIES



B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :
Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :
Op afspraak

Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

De rechtbank te Luik kreeg zo'n geval voorgeschoteld (Rb. Luik, 20 september 2004, T.F.R., 2005/67). De zaakvoerders van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid bezitten een terrein. Ze geven dat in erfpacht aan hun vennootschap. Die bouwt een woning op het terrein die maar voor 40 procent gebruikt wordt voor de activiteit van de vennootschap zelf. In de andere 60 procent wonen de zaakvoerders van de vennootschap. De fiscus vond dat de vennootschap aldus maar 40 procent van alle kosten fiscaal in rekening mocht brengen. Daartoe steunt hij zich op het reeds geciteerde Cassatiearrest van december 2003. De kosten van de woning houden voor 60 procent geen verband met de activiteit zoals weergegeven in het doel van de vennootschap. Bovendien zijn ze niet gedaan met het oog op het verkrijgen of behouden van belastbare inkomsten. Dus wordt 60 procent van de kosten verworpen.

Temeer daar in de erfpachtovereenkomst staat dat op het einde van de overeenkomst de gebouwen zondermeer gratis overgaan op de zaakvoerders van de vennootschap.

Verloningspakket

Vooreerst moet hier wel duidelijk gesteld worden dat de fiscus kort door de bocht ging door zondermeer het Cassatiearrest van december 2003 in te roepen. In het arrest waartegen een cassatievoorziening werd ingeleid, zegt het Hof te Luik dat niet is aangetoond dat het gebouw effectief bestemd is, ook niet voor een deel, voor de medische activiteit van de vennootschap. Wat aangeeft dat het Hof anders had geoordeeld indien dat wel bewezen was. In dit geval was het bewezen dat 40 procent voor de beroepsdoeleinden van de vennootschap werd gebruikt.

Maar de rechter komt origineler uit de hoek. Hij argumenteert met het algemeen principe in fiscalibus dat de fiscus niet het recht heeft de opportuniteit van een uitgave te beoordelen. Daarnaast stelt de rechter dat een vennootschap er alle belang bij heeft dat de zaakvoerders goed werk verrichten binnen de vennootschap. Daarbij kan de vennootschap beslissen de zaakvoerders als voordeel in natura gratis te laten wonen in een deel van de woning van de vennootschap. Dat maakt dan deel uit van het vergoedingspakket van de zaakvoerders. Het gratis of tegen verlaagde prijs ter beschikking stellen van een woning door een vennootschap aan zijn werknemers of zaakvoerders is helemaal niet uitzonderlijk. Temeer daar dit uitdrukkelijk is geregeld door de fiscale wetgever. De fiscale wet classificeert dit dan als een voordeel in natura dat op basis van een koninklijk besluit forfaitair wordt belast in hoofde van de zaakvoerders vertrekkende van het kadastraal inkomen van de woning. Dat daarbij die forfaitaire waarde in sommige gevallen beneden de werkelijke kostprijs zou liggen, is door de fiscale wetgever gewild. Als een vennootschap dan kosten maakt om zo'n perfect legaal voordeel te verstrekken, zijn de kosten door de vennootschap gemaakt om dat voordeel te verstrekken, aftrekbaar. Dat op het einde van de erfpachtovereenkomst het gebouw om niet overgaat naar de zaakvoerders is volgens de rechter nu niet aan de orde. Dat moet beoordeeld worden op het ogenblik van het beëindigen van de erfpachtovereenkomst. Eventueel moet dan een voordeel van alle aard toegekend worden. Maar dat speelt nu geen rol.

Met dit toch wel origineel vonnis wordt een andere wending gegeven aan de feiten. De kosten voor het toekennen van een voordeel aan de zaakvoerders, deel uitmakend van hun verloningspakket, is een aftrekbare



B&A | ADVIES



B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :
Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :
Op afspraak

Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

beroepskost voor de vennootschap. Meteen is ook het argument dat dit buiten het doel van de vennootschap is, gepareerd. Legale voordelen toekennen aan zaakvoerders opdat ze goed zouden presteren voor de vennootschap valt uiteraard binnen het doel van een vennootschap. Waarmee de rechter het Cassatiearrest van december 2003 niet uitdaagt. Tegen het vonnis werd door de fiscus geen beroep aangetekend.

13. HET RECHT VAN OPSTAL IN DE PERSONENBELASTING

Het recht van opstal is een veel gebruikte techniek die we te danken hebben én aan Willem van Oranje én aan de Belgische B.T.W. wetgeving. Het laat toe een gebouw te bezitten op andermans grond. Maar wat als dat gebouw na de looptijd van het recht van opstal terugkeert naar de grondeigenaar. Cassatie oordeelde In 2001 dat als de grondeigenaar een vennootschap is, dit voor haar winst uitmaakt. Als de grondeigenaar een natuurlijk persoon is dan is dat geen uitgemaakte zaak.

Heel wat bedrijfsleiders hebben in het verleden een recht van opstal verleend aan hun vennootschap. Vaak was het zo dat moeder en vader een stuk grond hadden waar de vennootschap kon op uitbreiden. Dus deden de ouders afstand van het recht van natrekking (art. 553 B.W.) voor wat op hun grond ging komen voor een aantal jaren. Die periode was vóór 1996 steevast 10 jaar. Vanaf 1996 is het meestal 15 jaar. De reden voor die termijn ligt voor de hand. Als de vennootschap een B.T.W.belastingplichtige is en bouwt voor die doeleinden op grond van de vennootschap, dan is de B.T.W. die de vennootschap zou moeten betalen, voor haar aftrekbaar en dus terugvorderbaar van de B.T.W. administratie. In werkelijkheid moet de vennootschap geen B.T.W. betalen aan veie van de aannemers die het gebouw zullen optrekken. Vermits die aannemers werken in onroerende staat leveren, mogen zij op hun facturen aan de vennootschap bouwheer geen B.T.W. rekenen. De B.T.W. is in dat geval immers te voldoen door de medecontractant. Een mooie constructie.

Willem van Oranje

De basis van het recht van opstal (en trouwens ook de erfpacht) is gelegd door Willem van Oranje in 1824. In die wet wordt het recht van opstal gedefinieerd als 'een zakelijk recht om gebouwen, werken of beplantingen op eens anders grond te hebben" (art. 1 Wet 10.01.1824). Willim van Oranje deed dat om zijn graven en baronnen gunstig te stemmen. Die hadden niet liever dan dat de boeren een hoeve met stallingen bouwden op hun grond. Maar de boeren waren toen al slimme mensen. Ze deden dat niet. Want ze wisten dat door natrekking die gebouwen meteen eigendom werden van de graaf. Met die nieuwe wet kon de graaf aan de boer zeggen dat hij mocht bouwen en dat die gebouwen gedurende ruime tijd eigendom bleven van hem

en zijn familie. Het recht van opstal en de erfpacht stopt immers niet bij het overlijden van de opstalhouder of erfpachter. Het gaat over op zijn erfgenamen of legatarissen. Het recht van opstal kan voor een maximumduur van 50 jaar. Erfpacht moet minimaal 27 jaar en maximum 99 jaar bestaan. Vanaf de jaren zeventig is vooral het recht van opstal dat voor een relatief korte termijn kan, terug verrezen. Om bij het oprichten van een gebouw de B.T.W. als verhuurder niet te verliezen. Als in ons verhaal moeder en vader zouden bouwen op hun eigen grond en het gebouw nadien zouden verhuren aan de vennootschap, kunnen zij de B.T.W. in de regel niet recupereren. Klassieke verhuur met B.T.W. kan in



B&A | ADVIES



B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :
Hogeweg 1
9320

Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :
Op afspraak

Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

dit land niet met B.T.W. Het recht van opstal bracht redding.

Moeder en vader werd krijgen tijdens de looptijd van het recht van opstal een veelal periodieke schamele vergoeding van de vennootschap omdat die de grond mag gebruiken. Dat noemt men een "canon". Na de looptijd van het recht van opstal zullen moeder en vader (of hun erfgenamen of legatarissen) vooralsnog natrekking doen van het gebouw. Dus "krijgen" zij dat gebouw vaak gratis. Bij het eindigen van het recht

Pagina 33/101

van opstal is de opstalgever volgens de wet verplicht de waarde van de opstallen die hij alsdan verkrijgt, te vergoeden aan de opstalhouder die zijn gebouw verliest. Maar dat is geen dwingend recht. Dus kunnen ma en pa dat gebouw gratis krijgen.

Drie gevallen

Maar de vraag is uiteraard of dergelijke verkrijgingen om niet belastbaar zijn. En dat is een heel andere vraag. Tussen vennootschappen (als moeder en vader een vennootschap grondeigenaar zijn) lijkt dat een uitgemaakte zaak. Alhoewel één rechtbank daar al anders over oordeelde, vindt het Hof van Cassatie dat een recht van opstal moet gezien worden als een vergoedende verkrijging om niet (Cass., 18 mei 2001, F.J.F., No. 2001/219). De opstalgever is veelal tevreden met een lage canon omdat hij op het einde een mooi gebouw zal krijgen. Dus is dat voor de vennootschap opstalgever een winst uit verrichtingen (art. 24, eerste lid, 10 W.I.B. 1992). Ten volle belastbaar dus.

Maar wat met de personenbelasting? Daar ligt al lang een duidelijke stelling op tafel (zie o.m. PEETERS, B., VAN GOETHEM, P., A.F.T., 1987, p. 35). Ook dat is belastbaar. Maar er zijn drie mogelijkheden. De zwaarste sanctie doet zich voor als ma en pa nog bedrijfsleider zijn van de vennootschap. Dat is zo als vader en/of moeder bijvoorbeeld een opdracht als bestuurder, zaakvoerder, vereffenaar of gelijksoortige functies uitoefenen. In dat geval staat de weg voor de fiscus open om de verkoopwaarde van het gebouw dat zij krijgen op

het einde de opstalperiode te belasten als voordeel van alle aard (art. 36 W.I.B. 1992). Maar het is de fiscus die het bestaan van het voordeel moet bewijzen. In fiscale zaken geldt immers als algemeen principe dat de fiscus het bewijs dient te leveren van de positieve bestanddelen van het belastbaar resultaat. Vermits het bij een voordeel van alle aard gaat om een positief element van de belastinggrondslag, is het aan de fiscus om te bewijzen dat het voordeel bestaat en hoe groot dat is (Cass., 16 januari 1992, De Fiscale Koerier, 1992, 92/361). Bovendien moet het voordeel verkregen zijn uit hoofde van of naar aanleiding van het uitoefenen van de beroepswerkzaamheid. De fiscus gaat er altijd van uit dat er steeds een causaal verband bestaat tussen de toegekende voordelen en de beroepswerkzaamheid. Het voordeel is dus volgens de fiscus steeds belastbaar tenzij de bedrijfsleider aantoont dat andere oorzaken aan de basis liggen van de toekenning van het voordeel. Of om het anders te stellen: het voordeel had evengoed kunnen genoten worden indien het mandaat niet werd uitgeoefend (zie Com.IB 1992 31/8). Deze commentaar van de fiscus is contra legem. Het bewijs van het causale verband moet steeds door de fiscus bewezen worden (zie o.m. Gent, 25 maart 1983, F.3.F., No. 83/1 72).

Als vader en moeder niet te belasten zijn als voordeel van alle aard, kan de fiscus nog twee andere wegen op. De eerste is het belasten van het gratis



B&A | ADVIES



B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :
Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :
Op afspraak

Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

verkregen gebouw als divers in komen door te stellen dat het om een ‘~abnormale” meerwaarde gaat (art. 90, 10 W.I.B. 1992). Maar dan moet de fiscus aantonen dat het gaat om abnormale verrichtingen van beheer van een privé-vermogen bestaande uit onroerende goederen, portefeuillewaarden en roerende voorwerpen. Een bewijs dat niet makkelijk te leveren is. Laatste strohalm voor de fiscus is, als hij de genietter niet kan belasten, daar de verstrekker, dus de vennootschap, op te belasten. In dat geval zal de fiscus moeten aantonen dat het om een abnormaal of goedgunstig voordeel gaat.

Antwerpen

Onlangs werd een “pa en ma” geval voorgelegd aan de rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen (Antwerpen, 19 maart 2002, F.J.F., No. 2002/217). Het recht van opstal had een looptijd van 15 jaar. Op het einde kregen de ouders het gebouw gratis. De verkoopwaarde was volgens de fiscus (na bezwaar) 125.000 EUR. Dus werden de ouders op een voordeel van alle aard belast vermits de ouders bestuurder waren van de vennootschap op het ogenblik dat het recht van opstal sprong. De rechtbank stelt dat, om na te gaan of een voordeel van alle aard bestaat, moet onderzocht worden of het door de opstalhouder aan de grondeigenaar verstrekte voordeel werkelijk abnormaal of goedgunstig is. Daarbij moet het contract in zijn volledige context bekeken worden. Volgens de rechtbank is het belangrijkste element daarbij, bij afwezigheid van een natrekkingsvergoeding, de looptijd van het contract. Als die als normaal kan worden beschouwd,, kan de kosteloze eigendomsverkrijging door de grondeigenaar niet worden beschouwd als een abnormaal of goedgunstig voordeel. De fiscus bewijst niet dat de looptijd van het opstalrecht abnormaal kort is. De rechtbank zegt dus met zoveel woorden dat het voordeel niet bestaat.

Het zal wel geen toeval zijn dat dit mooi vonnis geschreven is door de Rechtbank te Antwerpen. Het opent in elk geval perspectieven voor al wie in het korte verleden of in de toekomst gratis natrekking van een gebouw zal krijgen.

14. CASSATIE GEEFT MENING OVER BELASTBAARHEID BEEINDIGING VAN RECHT VAN OPSTAL BIJ DE OPSTALGEVER

In het Belgisch boekhoudrecht staat te lezen dat elk actiefbestanddeel moet gewaardeerd worden aan aanschaffingswaarde. Een eenvoudige regel. Maar betekent dit dat als een onderneming een gebouw gratis verwerft, niets moet geboekt worden? De aanschaffingswaarde is in dat geval immers nul. Het Hof van Beroep te Antwerpen vond in 1999 dat er wel iets moet geboekt worden in zo’n geval. De Commissie voor Boekhoudkundige Normen was ook al deze mening toegedaan. Cassatie gaf vorige maand haar gezaghebbende mening.

Eind 1999 wees het Hof van Beroep te Antwerpen een arrest dat de fiscale wereld met verstomming sloeg. Het betreffende arrest, dat op 5 oktober 1999 werd geveld door het Hof van Beroep te Antwerpen (T.F.R., 2000/55), handelt over een vennootschap A die een recht van opstal verleende aan vennootschap B die op die grond vervolgens een gebouw zette. Een zeer klassieke recht van opstal constructie zoals er duizenden bestaan in dit land. Maar tegen alle verwachtingen in deed B na verloop van tijd vroegtijdig eenzijdig afstand van het recht van opstal. De reden lag voor de



B&A | ADVIES



B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :
Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :
Op afspraak

Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

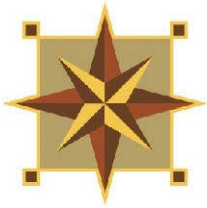
hand:

vennootschap B dreigde failliet te gaan. Vermoedelijk wou men het mooie nieuwe gebouw niet overlaten aan de curator voor de resterende looptijd van het recht van opstal. Dus besloot B eenzijdig afstand te doen van het recht van opstal. Daardoor oefende A automatisch het recht van natrekking uit. A verwierf dus het gebouw dat B had opgetrokken zonder dat het daar iets moest voor betalen. De fiscus, daarin gevolgd door het Hof, vond dat A daardoor een voordeel verkreeg ten belope van de waarde van het verkregen gebouw. Daarop dient A volgens Hof en fiscus belastingen te betalen. Om dit standpunt te verzoenen met de boekhoudwet greep het Hof naar de algemene bepaling in het boekhoudbesluit dat stelt dat de onderneming er zorg moet voor dragen dat haar jaarrekening een getrouw beeld geeft van het vermogen, de financiële positie en het resultaat van de onderneming (art. 24, eerste lid K.B. W.Venn.).

Principieel moet een actief bestaande deel geboekt worden aan aanschaffingswaarde (art. 35 K.B. W.Venn.). In het behandelde geval betekende dit dat het verkregen gebouw diende geboekt te worden aan aanschaffingsprijs. Maar die was nul. Boeken aan nul frank gaat niet. Dus diende de verwerving van het gebouw volgens de belastingplichtige niet geboekt te worden. Maar in het boekhoudrecht staat duidelijk dat als de regel van de aanschaffingswaarde zou indruisen tegen het principe van het getrouwe beeld, een andere regel moet gevolgd worden (toepassing art. 29 KB. W.Venn.). Het Hof vond dat dit in deze diende toegepast te worden. Een gebouw dat 20 miljoen frank marktwaarde heeft (wat het geval was in het geciteerde arrest) en gratis wordt verkregen, moet geboekt worden voor die 20 miljoen frank. Een balans waarin dat gebouw niet gewaardeerd is, druist in tegen het getrouwe beeld.

Mening C.B.N.

De Commissie voor Boekhoudkundige Normen (C.B.N.) werd er bij gehaald om na te gaan of de boekhoudrechtelijke interpretatie van het Hof klopte. Hoe moet het verkregen actief bij een overeenkomst om niet of een verdoken schenking geboekt worden? De C.B.N. bracht daarover op 14.03.2001 een ontwerpadvies uit. De C.B.N. stelt voor de gerealiseerde vermogenstoename te waarderen. Als een vennootschap een actief verwerft zonder dat ze daar iets moet voor betalen, is het duidelijk dat de vennootschap zich net zoals bij een overeenkomst om niet, verrijkt. Zij maakt dus winst. Het gratis verworven actief moet bij gevolg gewaardeerd worden tegen 'werkelijke waarde' ('fair value'). De aanschaffingswaarde bij overeenkomsten om niet is dus de werkelijke waarde om te voldoen aan de principes van het getrouwe beeld. Dat impliceert dat de begunstigde een resultaat moet erkennen ten belope van de werkelijke waarde van het gratis ontvangen actief. In de geest van het arrest had de onderneming dus een uitzonderlijke opbrengst moeten erkennen van 20 miljoen frank. Deze basisredenering laat de C.B.N. ook los op een verdoken schenking. Bij het bepalen van een prijs kan een belangrijk onevenwicht in de wederzijdse prestaties een vermoeden opleveren dat partijen bewust een (gedeeltelijke) vermogensverschuiving om niet hebben beoogd maar deze hebben ingebouwd in een overeenkomst onder bezwarende titel. Opdat er sprake zou zijn van een verdoken schenking dienen evenwel twee karakteristieken aanwezig te zijn. Enerzijds een belangrijk onevenwicht in de waarde van de wederkerige prestaties (objectief element) en anderzijds de wil van de éne partij om de andere te bevoordelen (subjectief element). Maar het



B&A | ADVIES



B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :
Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :
Op afspraak

Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

aanwezig zijn van het objectief element alleen is strikt onvoldoende om te spreken van een verdoken schenking. Ook het subjectief element moet aanwezig zijn. Zijn de twee elementen aanwezig dan zal de onderneming die het actief verwerft het verschil tussen de afgesproken prijs en de werkelijke waarde van het actief als uitzonderlijke opbrengst moeten boeken.

Cassatie

De patrimoniumvennootschap uit ons arrest was het met de uitspraak van het Hof niet eens en stelde een voorziening in Cassatie in. Dat Hof gaf zijn mening in een arrest van 18 mei 2001. Het Hof start zijn analyse vanuit het centrale winstbegrip in fiscalibus. Het Wetboek stelt dat winsten van handelsbedrijven inkomsten zijn die voortvloeien uit alle verrichtingen gedaan door de inrichtingen van die bedrijven of door tussenkomst daarvan (art. 24, eerste lid, 10 W.I.B. 1992). Als het door de opstalhouder opgerichte gebouw op het einde van de opstal om niet aan de opstalgever toekomt, wordt dat actief toegevoegd aan het vermogen van de opstalgever. Als de verkrijging deel uitmaakt van een commerciële verrichting gedaan door de opstalgever in het kader van zijn beroepswerkzaamheid en de contracterende partijen met de kosteloosheid van de verkrijging op het einde reeds rekening hebben gehouden bij de vaststelling van het bedrag van de jaarvergoeding (canon), leidt de verkrijging om niet volgens het hoogste rechtscollege tot een exploitatiewinst. Het Hof verzoent deze fiscale bepaling met de boekhoudwet. Het Hof beaamt dat de boekhoudwet voorschrijft dat de actiefbestanddelen moeten geboekt worden aan aanschaffingswaarde. Maar het voegt daar aan toe dat de jaarrekening een getrouw beeld moet geven van het vermogen, de financiële positie en het resultaat van de onderneming. Deze principes beletten niet dat de fiscus de waarde van het gebouw fiscaal deel uitmaakt van het exploitatieresultaat en dus als winst wordt belast. Cassatie heeft dus geoordeeld. Volledig in lijn met het ontwerpadvies van de C.B.N.

Het Hof citeert wel duidelijk twee aanleidingen die haar doen besluiten tot belastbare winst. De verkrijging moet deel uitmaken van een commerciële verrichting in het kader van de beroepswerkzaamheid. Die voorwaarde zal steeds voldaan zijn in het geval van een vennootschap. Indien het opbouwen van een onroerend patrimonium en (dus) het werken met rechten van opstal geen deel zouden uitmaken van het maatschappelijk doel van de vennootschap belet dit niet dan de winst daaruit kan belast worden. Vermits een vennootschap geen ander doel heeft dan winst maken, vormt alles wat zij buiten het voor exploitatie bijeengebrachte kapitaal en buiten haar vreemd vermogen verkrijgt, een opbrengst van haar bedrijfsactiviteit (na aftrek van de beroepskosten; zie Cass. 20 februari 1962, Pas., 1962, 1, 706).

Daarnaast merkt Cassatie op dat de partijen bij de vaststelling van de canon rekening hebben gehouden met de kosteloze verkrijging door de opstalgever van het gebouw. Met deze passus wijst Cassatie op de vaak lage gebruiksprijs die de opstalhouder eenmalig (bij de aanvang) of periodiek moet betalen aan de opstalgever. Die laatste is immers vaak bereid dat tegen een goedkope prijs te doen omdat hij op het einde ruim zal vergoed worden in natura. Cassatie zet zich dus blijkbaar op de piste rond de verkrijgende vergoedingen om niet. Dat zijn dan betalingen in natura als tegenprestatie voor verrichtingen die kaderen in de bedrijfsuitoefening. In dat geval komen de ruilbepalingen binnen het boekhoudrecht naar voor. Maar men mag hieruit niet besluiten dat het



B&A | ADVIES



B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :
Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :
Op afspraak

Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

arrest er anders had uitgezien als wel een flinke vergoeding was gevraagd voor het gebruik van de grond. Ook in dat geval kan de opstalgever op het einde een flinke winst maken in de geest van dit Cassatiearrest doordat deze gratis een gebouw zal verwerven via natrekking. Maar Cassatie verwijst wel impliciet naar de verkrijgende vergoedingen om niet.

Opmerkelijk is ook dat Cassatie niet de nadruk legt op het feit dat vennootschap B al na amper twee jaar eenzijdig afstand deed van het gebouw. Het recht van opstal was immers oorspronkelijk gepland voor twaalf jaar. Blijkbaar doet dat voor het Hof niet veel ter zake. Vermits er een actief met een substantiële waarde gratis wordt toegevoegd op het einde (in dit geval na twee jaar) moet besloten worden tot winst. Cassatie sluit trouwens ook de piste van het boeken van een (herwaarderings)meerwaarde uit. Wanneer het gebouw op het einde van de opstal om niet aan een opstalgever toekomt, maakt de waarde van dit gebouw geen eigenlijke waardevermeerdering uit van activa (de grond) die voor het uitoefenen van de beroepswerkzaamheid wordt gebruikt. Het gebouw is een toegevoegd actief element. Daarmee sluit Cassatie heel duidelijk het boeken van een herwaarderingsmeerwaarde (en een niet belastbaarheid via art. 24, eerste lid, 4° W.I.B. 1992) als mogelijke oplossing uit.

Opmerkelijk is enigszins dat Cassatie niet ingaat op de belastbaarheid in hoofde van vennootschap A als voordeel alle aard. Dit was immers de aanloop die de fiscus nam om tot belastbaarheid te komen (op basis van art. 25, 2° W.I.B. 1992). Maar de voornaamste reden is dat dit argument niet als apart middel werd opgeworpen. Cassatie neemt trouwens meteen de kop door te beslissen op basis van het algemeen fiscaal winstbegrip.

Timing difference

Betekent dit alles nu dat het recht van opstal heeft afgedaan? Zeker niet. Deze figuur wordt vaak gebruikt om toch te kunnen bouwen met B.T.W. Daartoe kan deze rechtsfiguur verder nuttig zijn. Maar het kosteloos overgaan van het gebouw op het einde zal kritischer moeten bekeken worden. Is het gebouw op het einde van de opstalperiode zo goed als niets meer waard, dan zal er geen probleem zijn. Wordt de marktwaarde van het goed betaald, dan is er ook geen probleem. Als op het einde een uitgesproken verrijking om niet plaatsvond zal dit wel voldoende zijn om de waarde van het gebouw te belasten. Maar heel belangrijk is dat door de verplichting de natrekking te erkennen als winst, een actief wordt geboekt binnen de balans. Vennootschap A verwerft dus een actief van 20 miljoen frank. Stel dat zij dat nadien verkoopt voor die 20 miljoen, dan zal zij geen vennootschapsbelasting meer betalen vermits de fiscus die al mede in het belastbaar tijdperk waarin de natrekking van het gebouw door de opstalgever gebeurde. In het geval het verworven gebouw niet wordt verkocht, zal vennootschap A dit gebouw kunnen afschrijven (desnoods enkel fiscaal via de reservebeweging). Dat betekent dus dat de betaalde belasting op het ogenblik van de natrekking geen verloren geld is. Dat had men moeten betalen bij verkoop of niet-afschrijving. Het is dus een 'timing difference'. Als dat als troost kan helpen.

ONROEREND GOED EN BTW

1. HET SEELING ARREST



B&A | ADVIES



B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :

Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :

Op afspraak

Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

Als een B.T.W. belastingplichtige een huis zet dat deels privé, deels beroepsmatig wordt gebruikt, kan het huis gebouwd worden zonder B.T.W. Op het privé gebruik moet dan wel jaarlijks B.T.W. aangerekend worden. Maar als de woning wordt verkocht na vijftien jaar zal pakweg de helft van de B.T.W. nooit betaald worden.

De Belg is met een baksteen in de maag geboren. Wij zijn een volk dat eigenaar wil zijn van ons woonhuis. Maar het verwerven van een gezinswoning blijft een dure grap. Als een gezin een onroerend goed privé wil verwerven en dat moet betalen met inkomen uit arbeid, loopt de rekening op. Eerst moet dat gezin 100 EUR bruto verdienen. Daar moet een loontrekkende 13,07 procent RSZ werknemer op betalen. Op 86,93 EUR moet dan de hoge personenbelasting betaald worden. Die is marginaal Vrij snel 50 procent (voor aanslagjaar 2005 vanaf 30.210 EUR). Het verwerven van een huis doe je immers pas als je voldoende verdient. Dus schiet van die 100 EUR netto nog 43,47 EUR over. Dat bedrag kan dan besteed worden om het huis met tuintje te betalen. Maar als het een nieuw gebouw is, moet daar nog eens 21 procent BTW van af. Uiteindelijk kan dan 35,92 EUR uitgegeven worden aan bakstenen met toebehoren. Wetende dat de werkgever in dat geval bovenop het bruto bedrag nog eens minstens 35 procent RSZ werkgever moet betalen, betekent dit dat uiteindelijk 35,92 EUR van 135 EUR kan besteed worden aan echte bakstenen. Amper 27 procent.

Niet te verwonderen dat tal van gezinnen naar alternatieven zoeken om tegen een lagere belastingkost hun droomhuis te bouwen. Vooral zelfstandigen zijn daar bedreven in. Een deel van hun huis is vaak beroepsmatig. Dus kunnen ze in elk geval dat deel binnen de inkomstenbelastingen rapporteren als fiscaal aftrekbare beroepskost. Is die zelfstandige bovendien een B.T.W. belastingplichtige met recht op aftrek, dan aanvaardt de Belgische fiscus dat de B.T.W. betaald op het beroepsmatig deel van de woning, aftrekbaar is. Wat betekent dat de zelfstandige enkel op het privé gedeelte van zijn woning B.T.W. moet betalen. De zelfstandige moet dan wel het beroepsmatig deel van het huis 15 jaar lang blijven bestemmen voor zijn B.T.W.plichtige beroepsactiviteit (art. 48, § 2 W.B.T.W.). Stopt hij na negen jaar met die activiteit of verkoopt hij de woning, dan zal de B.T.W. administratie hem vragen toch nog 6/15 van de indertijd niet betaalde B.T.W. als herziening terug te storten.

Duitse tuinbouwer

Maar kan het privé gedeelte van het nieuwe gebouw ook niet zonder B.T.W. verworven worden? Eind 2003 gooide het Hof van Justitie de knuppel in het hoenderhoek (HvJ, 8 mei 2003, zaak C-269/00, Wolfgang Seeling tegen Finanzamt Stamborg). De feiten. Een Duitse ondernemer is eigenaar van een boom kwekerij- en tuinbouwbedrijf dat aan de normale Duitse B.T.W. belastingregeling is onderworpen. In 1995 richt hij een nieuw gebouw op dat hij volledig bestemt voor zijn bedrijf. Sinds de voltooiing van dat gebouw gebruikt hij het gemengd:

een deel voor beroepsdoeleinden en een deel als privé-woning. In zijn BTW-aangifte over het jaar 1995 verzocht de Duitse ondernemer om volledige aftrek van BTW die als voorbelasting voor het optrekken van het ganse gebouw was voldaan. Dus niet alleen voor het deel dat hij beroepsmatig gebruikt, maar ook voor het stuk dat hij privé bewoont. Het gebruik van een woning in het gebouw voor privé-doeleinden gaf hij vervolgens aan als



B&A | ADVIES



B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :
Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :
Op afspraak

Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

belastbaar eigen gebruik.

Een voorbeeld kan de aanpak van de Duitse ondernemer verduidelijken. Stel dat het gebouw 100.000 EUR (excl. B.T.W.) kost waarvan 40 procent wordt gebruikt voor beroepsdoeleinden en 60 procent als privé woning. De ondernemer vroeg in het jaar van bouwen de volle 21.000 EUR B.T.W. terug aan de B.T.W.administratie. Hij vroeg dus niet enkel de B.T.W. terug op het beroepsmatig gebruikt gedeelte (8.400 EUR), maar ook op het privé gedeelte (12.600 EUR). Het gebruik zelf van het privé gedeelte beschouwt de ondernemer vervolgens als een dienst verstrekt door zijn onderneming. Dus gaf hij dat gebruik in zijn B.T.W. aangifte aan als belastbaar eigen gebruik. Neem aan dat hij de waarde daarvan jaarlijks raamt op netto 2.000 EUR per jaar. Dan betaalt hij daarop jaarlijks 420 EUR B.T.W. Het hele opzet levert hem dus in het jaar van bouwen een extra besparing op van 12.600 EUR op het privé gedeelte van zijn woning. Die moet hij dan wel door de jaren heen teruggeven. Maar rato van 420 EUR per jaar zal dat welgeteld 30 jaar duren. Wat hem minstens een mooi tijdsvoordeel oplevert. De overheid financiert in dat geval de B.T.W. zelf voor. Dus wordt bouwen een stuk goedkoper.

De Duitse fiscus stond de aftrek van 12.600 EUR B.T.W. op het privé gedeelte niet toe. Die beschouwde het privé gebruik als een loutere verhuur waar geen B.T.W. mag op gerekend worden. Het Europees gemeenschapsrecht voorziet immers dat lidstaten een vrijstelling van B.T.W. moeten verlenen voor verpachting en verhuur van onroerende goederen (een aantal uitzonderingen niet te na gesproken). Maar de tuinbouwer vond dat deze bepaling niet van toepassing is vermits een stuk van het gebouw gebruikt wordt voor zijn BTW-belastingplichtige activiteiten. De tuinbouwer kon uiteindelijk het Hof van Justitie prejudicieel vatten.

Europese Hof van Justitie

Dé cruciale vraag is of een gedeeltelijk privé-gebruik van een tot het bedrijf behorend goed een vrijgestelde "verpachting" of "verhuur van onroerende goederen" is dan wel een B.T.W. -plichtige dienst uitmaakt. Het Hof van Justitie kiest voor het laatste. De verhuur van onroerende goederen houdt immers in wezen in dat de eigenaar van een onroerend goed de huurder (1) tegen betaling van huur (2) voor een overeengekomen tijdsduur (3) het recht verleent zijn goed te gebruiken en (4) andere personen daarvan uit te sluiten. Het loutere privé-gebruik van een woning in een gebouw dat een B.T.W. belastingplichtige volledig in zijn bedrijf heeft opgenomen, voldoet niet aan deze voorwaarden. Dit gebruik wordt immers gekenmerkt door het gebrek aan zowel de betaling van een huurprijs als een werkelijke wilsovereenstemming inzake de duur van het genot en het recht om de woning te gebruiken en andere personen daarvan uit te sluiten. Met andere woorden: de Duitse tuinbouwer haalt de buit binnen.

Het Hof zegt dan ook dat een B.T.W. belastingplichtige de keuze heeft het gedeelte van een goed dat hij voor privé-doeleinden gebruikt, al dan niet in zijn onderneming op te nemen. Als de belastingplichtige ervoor kiest, de investeringsgoederen die zowel voor bedrijfs- als voor privé-doeleinden worden gebruikt, te behandelen als goederen van de onderneming, komt de bij de verkrijging van deze goederen verschuldigde voorbelasting in beginsel voor een algehele en onmiddellijke aftrek in aanmerking. Dus zegt het Hof met zoveel woorden dat de Duitse tuinbouwer de 12.600 EUR



B&A | ADVIES



B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :
Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :
Op afspraak

Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

B.T.W. uit ons voorbeeld op het privé gedeelte van zijn woning meteen aftrekbaar mocht stellen. Het latere privé-gebruik daarvan door de belastingplichtige, zijn personeel of het gebruik voor andere dan bedrijfsdoeleinden, wordt gelijkgesteld met een dienst verricht onder bezwarende titel en wordt belast op basis van de voor het verrichten van de diensten gemaakte uitgaven. Dus moet de tuinbouwer elk jaar de B.T.W. betalen op de dienst die hij van zijn onderneming krijgt. In de vorm van het mogen privé gebruiken van een deel van de woning. Wat betekent dat de Duitse zelfstandige correct handelde door in ons voorbeeld jaarlijks 420 EUR te betalen voor het privé gebruik van de woning.

Toepaabaarheid in België

Is deze positieve uitspraak van het Hof van Justitie nu ook bruikbaar in België? Uiteraard. Vandaar dat de Belgische fiscus eind januari een circulaire de wereld instuurde die de gevolgen van het besproken arrest van het Hof van Justitie toelicht (Circulaire nr. AOIF 5/2005, E. T. 108.691, dd. 31.01.2005). De fiscus interpreteert het arrest evenwel krap. Het kan enkel toegepast worden door een *natuurlijk* persoon die B.T.W. belastingplichtige is met recht op aftrek. Zo sluit de administratie in één pennentrek alle vennootschappen uit. Die natuurlijke persoon moet bewijzen dat hij het goed tenminste gedeeltelijk gebruikt voor de doeleinden van zijn economische activiteit. Tevens moet hij het volledige gebouw opnemen in zijn boekhouding. In dat geval zal de natuurlijke persoon de belasting geheven van de verkrijging van dit onroerend goed, volledig in aftrek kunnen brengen. Dus betekent dit in ons voorbeeld dat de 21.000 EUR B.T.W. Inderdaad als aftrekbaar mag behandeld worden in de B.T.W. aangifte van de ondernemer.

Daar staat evenwel tegenover dat het latere gebruik voor privé-doeleinden aan de BTW onderworpen is tegen het tarief van 21 procent. Maar de vraag is op welk bedrag die 21 procent moet berekend worden. Ons B.T.W.-wetboek neemt op dit vlak de Europese regels over. De B.T.W. moet berekend worden op het bedrag van de *gedane uitgaven* (art. 33, 2° W.B.T.W.). Die gedane uitgaven zijn vaak de prijs betaald door de belastingplichtige voor de verkrijging of de totstandkoming van het goed (aankoopprijs, oprichtingsprijzen, ...; in ons voorbeeld dus 60.000 EUR). Merk op dat niet de 'verkoopwaarde' van het gebouw de basis is. Het zijn de "gedane uitgaven" door de B.T.W. belastingplichtige. Een nieuw huis in Knokke kan 60 kosten naar een verkoopwaarde hebben van 100 louter en alleen omdat het in Knokke staat. De gedane uitgaven zijn dan 60. Maar de vraag is hoe die gedane uitgaven moeten gespreid worden in de tijd. Of om terug te grijpen naar ons voorbeeld: is de 2.000 die jaarlijks aangerekend wordt, voldoende? In het voorbeeld gingen we er immers van uit dat de economische levensduur van het gebouw 30 jaar is (60.000 / 30). De fiscus verwijst in haar circulaire naar de herzieningstermijn van 15 jaar. Zoals we al schreven: als een B.T.W. belastingplichtige een gebouw met B.T.W. verwerft, moet hij dat in principe gedurende 15 jaar voor zijn beroepsdoeleinden bestemmen. Uit deze wettelijke bepaling leidt de fiscus af dat de economische levensduur van een onroerend bedrijfsmiddel 15 jaar is.

Dus moet in de overtuiging van de fiscus elk jaar 21 procent B.T.W. betaald worden op 4.000 EUR (60.000 / 15). Niet het dubbele van het voorbeeld.

Belgische circulaire fout

Uit de hele tekst van de circulaire druipt het af dat de fiscus als de dood is



B&A | ADVIES



B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :
Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :
Op afspraak

Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

voor een te ruime interpretatie van het *Seeling* arrest van het Hof van Justitie. Maar het staat buiten kijf dat de administratie haar bocht te scherp neemt. En wel op twee punten.

Nergens uit de B.T.W. regelgeving blijkt dat de gedane uitgaven moeten omgedeeld worden over de herzieningstermijn van vijftien jaar. Dus mag hier wel degelijk de economische afschrijvingstermijn genomen worden (in ons voorbeeld 30 jaar). Voor de fiscus is dat nadelig vermits die zo een stuk van de B.T.W. kan verliezen. Neem aan dat het gebouw het zestiende jaar wordt verkocht. Dan heeft de fiscus bij aanvang 12.600 EUR B.T.W. als aftrek van voorbelasting moeten toestaan op het privé gedeelte. Gedurende vijftien jaar heeft de fiscus elk jaar 21 procent op 2.000 EUR of 420 EUR ontvangen. Samen geeft dat 6.300 EUR. Door de verkoop in het zestiende jaar kan de fiscus de verloren 6.300 EUR niet meer recupereren omdat de herzieningstermijn van vijftien jaar voor het gebouw afgelopen is. Wat betekent dat 6.300 EUR B.T.W. in zo'n geval nooit wordt betaald. Het Hof zegt daar trouwens over dat dit het resultaat is van een bewuste keuze van de gemeenschapswetgever die niet tot een ruime uitlegging kan dwingen. Dus het Hof zegt bij voorbaat dat het Belgische standpunt fout is. De Belg weet dus dat hij in zo'n geval van huis moet veranderen na 15 jaar. Hij wint dan 50 procent van de B.T.W.

Maar hét tweede heikel punt is uiteraard de beperking tot natuurlijke personen. Waarom zouden vennootschappen en hun bedrijfsleiders een zelfde regeling niet kunnen toepassen? Uiteraard op voorwaarde dat een gebouw deels voor de B.T.W.plichtige doeleinden van de vennootschap en deels privé wordt gebruikt en dat geen regulier huurcontract tussen vennootschap en zaakvoerder bestaat. Transponeer ons voorbeeld van een natuurlijk persoon naar een vennootschap waarbij een bedrijfsleider een deel van het huis zonder huurcontract privé gebruikt. Dan staat niets de toepassing van het arrest *See/ing* in de weg. In het jaar van totstandkoming mag de bedrijfsleider de totale betaalde B.T.W. in aftrek nemen. Of om het nog aantrekkelijker te maken. Stel dat een volledig B.T.W. belastingplichtige vennootschap een vruchtgebruik op een nieuw gebouw verwerft met B.T.W. waarbij het gebouw zowel beroepsmatig door de vennootschap als privé door de zaakvoerder wordt gebruikt. Dan staat niets de aftrek van de volledige B.T.W. in het jaar van verwerving van dat vruchtgebruik in de weg. Jaarlijks zal de zaakvoerder dan wel B.T.W. moeten betalen op het afschrijvingsbedrag van het privé gedeelte. Maar van het slikken van 12.600 EUR B.T.W. in het jaar van verwerving is vennootschap en zaakvoerder bevrijdt.

2. VERHUREN MET BTW

In 'real estate' is al van mensenheugenis heel wat werk verzet. De mens bouwt dat het niet mooi is om zien. Maar steeds minder ondernemingen willen gebouwen in elgendom bezitten. Dus huren ze. Maar een klassiek huurcontract kan niet met B.T.W. zodat de huurder ook de B.T.W. moet betalen die de verhuurder voor het gebouw heeft moeten betalen. Vandaar dat gezocht wordt naar alternatieve pistes die binnen de krijtlijnen van het B.T.W. wetboek met B.T.W. kunnen:

de onroerende leasing en de verhuring van bergruimte.

Nog niet zo heel lang geleden vond elke vennootschap die zichzelf respecteerde het noodzakelijk een eigen gebouw te bezitten. Maar tijden



B&A | ADVIES



B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :
Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :
Op afspraak

Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

veranderen. Tal van bedrijven willen niet langer eigenaar zijn van het gebouw dat ze gebruiken. Vandaag de dag wordt er verhuurd en gehuurd bij de veert. Maar huurovereenkomsten hebben één groot nadeel. Als een specialist in 'real estate' een gebouw neerzet en doorverhuurt aan een ander bedrijf, is de B.T.W. die de baksteenspecialist betaalde aan de aannemer voor het zetten van het gebouw, niet terugvorderbaar van de B.T.W. administratie. Is de B.T.W. niet terugvorderbaar, dan spreekt het wetboek van een vrijstelling van B.T.W. Maar menig ondernemer wil die vrijstelling juist niet. In dat geval is de B.T.W. die hij zelf betaalde aan zijn leveranciers immers aftrekbaar. Stel dat het gebouw 1.000 kost, dan moet daar 210 B.T.W. op betaald worden. Voor de verhuurder kost dat gebouw dus 1.210. Als de huurder B.T.W. belastingplichtige met recht op aftrek zelf dat gebouw neerplant, kost dat gebouw maar 1.000. Dat scheelt een flinke scheut op de borrel. Niet te verwonderen dus dat heel wat constructies zijn en worden opgezet om toch te kunnen verhuren met B.T.W.

Op de regel dat verhuren niet kan met B.T.W. bestaan vier uitzonderingen (zie art. 44, 3, 2, a tot c W.B.T.W.). Onroerende financieringshuur (leasing) die aan welbepaalde voorwaarden voldoet en de verhuur van safeloketten moeten steeds met BTW. Daarnaast moet eveneens BTW aangerekend worden voor het ter beschikking stellen van stalling voor rijtuigen, het verschaffen van gemeubelde logies in hotels, motels en inrichtingen waar aan betalende gasten onderdak wordt verleend, het ter beschikking stellen van plaats om te kamperen en last but not least het ter beschikking stellen van bergruimte voor het opslaan van goederen. Twee van deze vier uitzonderingen zijn de laatste jaren populair bij ondernemers: de onroerende leasing en het ter beschikking stellen van bergruimte voor het opslaan van goederen.

Onroerende lening

Om als BTW-lease te kunnen gelden, moet de verhuuring aan strikte voorwaarden voldoen. Deze staan beschreven in het koninklijk besluit op de BTW nr. 30, met betrekking tot de toepassing van de belasting over de toegevoegde waarde op de onroerende financieringshuur. Om van een BTW-lease te kunnen spreken, moeten vier regels nauwgezet gevolgd worden.

Het contract moet vooreerst betrekking hebben op gebouwde onroerende goederen en deze moeten opgericht of verkregen worden door een onderneming die gespecialiseerd is in onroerende financieringshuur. Maar van zodra een onderneming beslist om haar eerste gebouw te zetten in het kader van een leasing, is zij hierin gespecialiseerd. Belangrijk is dat het gebouw wordt opgetrokken overeenkomstig de gespecificeerde aanwijzingen van de toekomstige leasingnemer die het zal gebruiken in de uitoefening van zijn handels- of nijverheidswerkzaamheid. Dus de leasingnemer (lessee) en leasinggever (iessor) moeten de fiscus kunnen aantonen dat het gebouw is gezet op instructie van de lessee.

De tweede voorwaarde is dat het genot van de gebouwen en van de grond waarop ze zijn opgericht, aan de leasingnemer moeten worden toegestaan op grond van een niet opzegbaar en niet eigendomsoverdragend contract.

De leasingnemer moet, ten derde, de mogelijkheid hebben om bij het einde van het contract de zakelijke rechten over te nemen die de leasinggever bezit op de goederen die het voorwerp zijn van de overeenkomst, en dit tegen een prijs waarvan de vaststellingscriteria van meet af aan in dat



B&A | ADVIES



B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :

Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :

Op afspraak

**Brabantdam 150
9000 Gent**

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

contract zijn bepaald.

Gewijzigde voorwaarde

De laatste voorwaarde is begin dit jaar gewijzigd door een koninklijk besluit (K.B. 10.01.2005, B.S., 27.01.2005). Voortaan moet na vijftien jaar het totale bedrag van de periodieke huurprijzen die door de leasingsnemer worden betaald, het de leasingsgever mogelijk maken het geïnvesteerd kapitaal integraal weder samen te stellen. Deze wijziging is vooral gericht op constructies waarbij de periodieke vergoedingen 'abnormaal' laag zijn en de aankoopoptie (zeer) hoog

is. Dan moet de fiscus immers in den beginne veel aftrek van BTW toestaan aan de leasingsgever die hij nooit zal terugkrijgen gezien de lage huur.

De fiscus gaf reeds zijn interpretatie van de nieuwe bepaling (Beslissing nr. E.T. 109.235). Onder "periodieke huurprijzen" dient te worden verstaan het totale door de leasingsnemer periodiek betaalde bedrag (exclusief B.T.W.) dat in de meeste gevallen samengesteld is uit een kapitaalgedeelte en een interestgedeelte. De te betalen termijnen in een leasingcontract worden immers zo goed als steeds berekend als de aflossing van een annuïteitenlening. Het periodiek te betalen bedrag is steeds hetzelfde. Maar bij aanvang bestaat het vooral uit interest en in mindere mate uit kapitaal. Op het einde is het net omgekeerd. Dus niet alleen het kapitaalgedeelte wordt geteld. Ook de interest die in de annuïteit is begrepen. Onder "geïnvesteerd kapitaal" wordt anderzijds verstaan het geheel van de door de leasingsgever gedane kosten (exclusief B.T.W.) voor het verkrijgen, het oprichten en/of het omvormen van het onroerend goed met uitsluiting evenwel van de aankoopprijs van het terrein en de bijkomende kosten welke niet onderworpen zijn aan de B.T.W. en rechtstreeks verbonden zijn met de aankoop van het terrein zoals notariskosten en registratierechten. Behoren dus wel tot het geïnvesteerd kapitaal: de studiekosten (marktstudies, studiekosten van ingenieurs, landmeters en architecten) met betrekking tot het terrein en/of het gebouw, de vergoedingen van makelaars en lasthebbers tussengekomen bij de aankoop van het terrein en/of het gebouw, en uiteraard de aankoop of oprichtingsprijs van het gebouw zelf. Wat betekent dat ook het bouwrijp maken van de site, de betaalde kosten aan een makelaar om het terrein te verwerven, tot zelfs de kosten van een feasibility studie behoren tot het begrip geïnvesteerd kapitaal.

Maar ondanks deze wijziging boekhoudrechtelijke blijft alvast een "non full pay Out lease" mogelijk (art. 95, § 1, III.D, 10 K.B. W.Venn.). Heel wat leasingsnemers willen zo'n leasing omdat ze dan de totale leasingschuld niet moeten opnemen bij hun schulden op de balans. Zo ziet de gebruiker van de jaarrekening niet meteen dat op de onderneming een belangrijke schuld rust. Deze werkwijze blijft mogelijk ook na de aanpassing van de BTW spelregels. Aan de boekhoudrechtelijke definitie is immers niets gewijzigd. Als de totale periodieke huur kleiner is dan het geïnvesteerd kapitaal verhoogd met interesten en kosten, moet de leasingsnemer het gebouw niet op het actief van zijn balans zetten en dus geen schuld op het passief rapporteren. Stel dat de jaarlijkse huur 28.000 EUR is. Dan is na vijftien jaar 420.000 EUR ontvangen. Wat meer is dan de geïnvesteerde 400.000 EUR. Dus gaat het om een BTW lease. Boekhoudrechtelijk heeft de leasingsgever wel zijn geïnvesteerd kapitaal terug maar krijgt hij amper 20.000 EUR interest voor vijftien jaar. Dat zal ver beneden de normale marktinterest en bijhorende kosten zijn. Dus zijn de voorwaarden om de leasing in de balans van de leasingsnemer op te nemen, niet vervuld. Maar het blijft dus wel een BTW lease omdat de BTW regeling, in tegenstelling tot



B&A | ADVIES



B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :
Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :
Op afspraak

Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

het boekhoudrecht, niet langer eist dat interesten en kosten worden vergoed.

Zijn deze vier voorwaarden vervuld, dan kan een BTW-lease. Verhuur van bergruimte

Een stukken eenvoudiger systeem om te kunnen verhuren met B.T.W. zodat de verhuurder geen B.T.W. moet dragen, is het ter beschikking stellen van bergruimte voor het opslaan van goederen. De vraag daarbij is wat het wetboek bedoelt met 'terbeschikkingstelling van bergruimte'¹. Rond deze interpretatie woedt een felle strijd tussen de fiscus en de belastingplichtigen.

De B.T.W. fiscus interpreteerde de wettekst al in 1995 (Beslissing nr. E.T. 84364). De fiscus vindt dat de gunst om B.T.W. te mogen rekenen slechts geldt voor afzonderlijke gebouwen wanneer die uitsluitend als bergruimte voor het opslaan van goederen zijn ontworpen of ingericht en als zodanig kunnen worden gebruikt. Maar de gunst geldt niet als een zelfde gebouw wordt verhuurd voor zowel opslagruimte als voor de verkoop (exploitatie) van de erin opgeslagen goederen of als kantoorruimte. In dergelijk geval gaat het volgens de administratie om de huur van een uit zijn aard onroerend goed dat niet uitsluitend als opslagruimte kan worden gebruikt. Het moet dus om een apart gebouw gaan dat uitsluitend voor bergruimte wordt gebruikt. Maar bij wijze van tolerantie staat de fiscus wei toe dat in de bergruimte een kantoor is ingericht voor de personen belast met het beheer van de opgeslagen goederen. Voor zover de oppervlakte van dat kantoor of die plaats niet meer bedraagt dan 10 procent van de totale oppervlakte van het gebouw. De interpretatie door de fiscus is duidelijk. Als een zelfde gebouw voor bijvoorbeeld zestig procent wordt gebruikt als traditioneel kantoorgebouw en voor de rest als bergruimte, kan de verhuur van het deel bergruimte niet met B.T.W. Dat kan enkel als het hele gebouw als bergruimte is ingericht en ook zo wordt verhuurd.

Maar de vraag is uiteraard of dit de juiste interpretatie van de wet is. Er is minstens één ander vonnis waar de rechtbank de stelling van de fiscus wel volgt dat het om een afzonderlijk gebouw moet gaan (Rb. Brussel, 26 april 2002). Die rechter vindt dat als een onroerend goed niet uitsluitend ontworpen of ingericht is voor het opslaan van goederen, maar waarin ook andere ruimten zijn waarover een volledig en exclusief genot wordt verleend, men nog moeilijk kan spreken van een terbeschikkingstelling van bergruimte. In dat geval gaat het volgens die rechter om een onroerende verhuur waarop géén B.T.W. kan gerekend worden.

De rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen volgt deze redenering niet (Rb. Antwerpen, 11 april 2003). Een B.T.W. belastingplichtige huurt één gebouw (onder één en dezelfde kadastrale legger geregistreerd) in twee stukken via twee huurovereenkomsten. De eerste helft wordt gehuurd als klassieke bedrijfsruimte. De tweede helft als opslagruimte voor chocolade. Dit deel mag volgens de overeenkomst uitsluitend gebruikt worden voor de opslag van goederen. Op het eerste contract werd geen B.T.W. gerekend. Op het tweede wel. Maar de fiscus zag dat niet zitten. De B.T.W. Inspecteur van Tumhout paste de B.T.W. beslissing uit 1995 rigoureuze toe. Vermits de bergruimte geen afzonderlijk gebouw is, moeten beide huurovereenkomsten vrijgesteld zijn van B.T.W. Dus kon de verhuurder de B.T.W. niet terugvorderen op de kostprijs van het zetten van het opsiaggedeelte van het gebouw. Een hele streep door zijn rekening. Het gebouw kostte hem daardoor 1.210 in plaats van 1.000. Maar de



B&A | ADVIES



B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :
Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :
Op afspraak

Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

verhuurder trok ten stijde tegen de mening van zijn B.T.W. inspecteur. Dus stapte die naar de rechtbank. De rechter keert de redenering in de beslissing van de fiscus om. De algemene regel is dat op diensten door een belastingplichtige verricht tegen vergoeding, dus ook op verhuur van onroerende goederen, B.T.W. moet gerekend worden. Als de fiscus nu inroept dat de vrijstelling van B.T.W. op een dienst geldt, moet hij bewijzen dat de belastingplichtige zich in de vereiste voorwaarden bevindt om verstoken te blijven van B.T.W. De door de wet ingevoerde vrijstellingen en verminderingen moeten volgens de rechter restrictief geïnterpreteerd worden. Wat is nu het verschil tussen een klassieke huurovereenkomst en een terbeschikkingstelling van bergruimte? Is het essentiële voorwerp het genot van een uit zijn aard onroerend goed, dan gaat het om een verhuur. Is dat voorwerp de terbeschikkingstelling van bergruimte, dan geldt de B.T.W. vrijstelling niet en moet op de huur B.T.W. gerekend worden. De rechter stelt dat een zelfde gebouw, gebruikt door dezelfde huurder als handeispand, voor het luik bergruimte moet onderworpen worden aan de B.T.W. De stelling van de rechter staat dus haaks op die van de B.T.W. Wei voegt de rechter aan zijn vonnis toe dat de B.T.W. inspecteur had vastgesteld dat de opslagruimte effectief werd gebruikt als bergruimte en dat de bergruimte gescheiden is van de andere verhuurde bedrjftftruimte zowel door een deurbeslag met poort als ook bouwtechnisch.

Ook de rechtbank te Brussel kreeg opnieuw dergelijk geval te beoordelen maar vanuit de andere richting (Rb. Brussel, 19 mei 2004). Een vennootschap verhuurde een gebouw van 2.660 m² bestaande uit bureaus, bergruimte en parking aan verschillende huurders. Het goed werd ook verhuurd aan de Post die 1900 m² gebruikte als bergruimte, 250 m² als bureau en de resterende ruimte als parkeerplaats voor 10 voertuigen. De verhuurder rekende op de huur geen B.T.W. Maar de B.T.W. controleur vond dat daar wél B.T.W. op diende gerekend te worden. Deze stelde dat de essentie van de verhuring bestond uit het verhuren van bergruimte. Dus moest op de hele huur B.T.W. gerekend worden. De verhuurder vindt uiteraard van niet. De stelling van de B.T.W. zou hem ertoe nopen op alle huur toch nog 21 procent B.T.W. te moeten betalen. Dat achteraf nog vragen aan alle huurders, is zo goed als uitgesloten. Dus diende hij dat uit eigen zak te betalen. De belastingplichtige stapte naar de rechtbank. Om zich te verdedigen stapte de verhuurder in de schoenen van de fiscus. Als de fiscus een verhuring van bergruimte mét B.T.W. vaststelt, stelt de fiscus stevast dat het gebouw dan wel uitsluitend moet ontworpen of ingericht zijn om als bergruimte te worden gebruikt. Een redenering a *contrario*: de fiscus verslaan met zijn eigen wapens. De verhuurder zei in dit geval dat het gebouw niet specifiek is ingericht als bergruimte en dus niet kan verhuurd worden mét B.T.W. Het kan voor alle activiteiten gebruikt worden, zelfs voor een productieactiviteit. De rechtbank stelt dat enkel de effectieve bestemming van het gebouw telt. Als dat het opslaan van goederen is, moet B.T.W. gerekend worden. Als het om gebouwen gaat waar naast bergruimte, ook andere activiteiten gebeuren, moet naar de hoofdzaak gekeken worden. Gaat het in hoofdzaak om het opslaan van goederen, dan moet B.T.W. gerekend worden. Stel dat binnen het gebouw een inferieur deel gebruikt wordt als verkoopkantoor, moet het geheel toch mét B.T.W. verhuurd worden. Bijzaak volgt hoofdzaak.

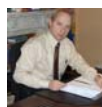
Dat de strijd rond de verhuring van bergruimte in volle hevigheid woedt, moge blijken uit het feit dat de fiscus het nuttig oordeelde, gezien de commotie ontstaan door het Brusselse vonnis, haar standpunt nog eens duidelijk te bevestigen (Beslissing nr. E.T.108.597). De administratie is nog

**B&A | ADVIES**ONDERNEEM
NIET BLINDELINGS**B&A ADVIES BVBA**
Accountants
Belastingconsulenten**Wouter Devloo****Hoofdkantoor :**Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be**Bijkantoren :***Op afspraak*Brabantdam 150
9000 GentRPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

steeds van oordeel dat geen B.T.W. mag gerekend worden op de terbeschikkingstelling van eenzelfde gebouw dat zowel wordt gebruikt voor het opslaan van goederen als voor de verkoop van deze goederen of als kantoorruimte. Ondanks het feit dat de fiscus in het Brusselse vonnis de stelling verdedigde dat de bijzaak de hoofdzaak moet volgen. Gelukkig leven we in dit land in een rechtstaat. Onze onafhankelijke rechters zullen het laatste woord hebben in deze boeiende zaak.

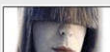


Wouter Devloo

B&A | ADVIES



B&A | ADVIES



ONDERNEEM
NIET BLINDELINGS

B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :

Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :

Op afspraak

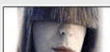
Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

B&A | ADVIES



B&A | ADVIES



ONDERNEEM
NIET BLINDELINGS

B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :

Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :

Op afspraak

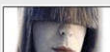
Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

B&A | ADVIES



B&A | ADVIES



ONDERNEEM
NIET BLINDELINGS

B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :

Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :

Op afspraak

Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

B&A | ADVIES



B&A | ADVIES



ONDERNEEM
NIET BLINDELINGS

B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :

Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :

Op afspraak

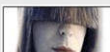
Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

B&A | ADVIES



B&A | ADVIES



ONDERNEEM
NIET BLINDELINGS

B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :

Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :

Op afspraak

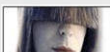
Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

B&A | ADVIES



B&A | ADVIES



ONDERNEEM
NIET BLINDELINGS

B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :

Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :

Op afspraak

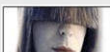
Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

B&A | ADVIES



B&A | ADVIES



ONDERNEEM
NIET BLINDELINGS

B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :

Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :

Op afspraak

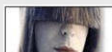
Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

B&A | ADVIES



B&A | ADVIES



ONDERNEEM
NIET BLINDELINGS

B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :

Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :

Op afspraak

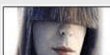
Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

B&A | ADVIES



B&A | ADVIES



ONDERNEEM
NIET BLINDELINGS

B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :

Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :

Op afspraak

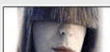
Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

B&A | ADVIES



B&A | ADVIES



ONDERNEEM
NIET BLINDELINGS

B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :

Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :

Op afspraak

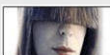
**Brabantdam 150
9000 Gent**

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

B&A | ADVIES



B&A | ADVIES



ONDERNEEM
NIET BLINDELINGS

B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :

Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :

Op afspraak

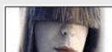
Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

B&A | ADVIES



B&A | ADVIES



ONDERNEEM
NIET BLINDELINGS

B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :

Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :

Op afspraak

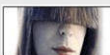
Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

B&A | ADVIES



B&A | ADVIES



ONDERNEEM
NIET BLINDELINGS

B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :

Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :

Op afspraak

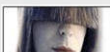
Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

B&A | ADVIES



B&A | ADVIES



ONDERNEEM
NIET BLINDELINGS

B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :

Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :

Op afspraak

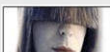
**Brabantdam 150
9000 Gent**

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

B&A | ADVIES



B&A | ADVIES



ONDERNEEM
NIET BLINDELINGS

B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :

Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :

Op afspraak

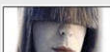
Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

B&A | ADVIES



B&A | ADVIES



ONDERNEEM
NIET BLINDELINGS

B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :

Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :

Op afspraak

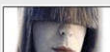
Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

B&A | ADVIES



B&A | ADVIES



ONDERNEEM
NIET BLINDELINGS

B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :

Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :

Op afspraak

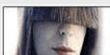
Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

B&A | ADVIES



B&A | ADVIES



ONDERNEEM
NIET BLINDELINGS

B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :

Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :

Op afspraak

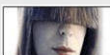
Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

B&A | ADVIES



B&A | ADVIES



ONDERNEEM
NIET BLINDELINGS

B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :

Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :

Op afspraak

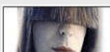
**Brabantdam 150
9000 Gent**

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

B&A | ADVIES



B&A | ADVIES



ONDERNEEM
NIET BLINDELINGS

B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :

Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :

Op afspraak

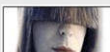
Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

B&A | ADVIES



B&A | ADVIES



ONDERNEEM
NIET BLINDELINGS

B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :

Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :

Op afspraak

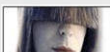
**Brabantdam 150
9000 Gent**

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

B&A | ADVIES



B&A | ADVIES



ONDERNEEM
NIET BLINDELINGS

B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :
Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :
Op afspraak

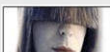
Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

B&A | ADVIES



B&A | ADVIES



ONDERNEEM
NIET BLINDELINGS

B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :

Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :

Op afspraak

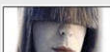
**Brabantdam 150
9000 Gent**

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

B&A | ADVIES



B&A | ADVIES



ONDERNEEM
NIET BLINDELINGS

B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :

Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :

Op afspraak

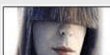
Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

B&A | ADVIES



B&A | ADVIES



ONDERNEEM
NIET BLINDELINGS

B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :

Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :

Op afspraak

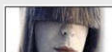
Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

B&A | ADVIES



B&A | ADVIES



ONDERNEEM
NIET BLINDELINGS

B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :

Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :

Op afspraak

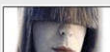
Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

B&A | ADVIES



B&A | ADVIES



ONDERNEEM
NIET BLINDELINGS

B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :

Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :

Op afspraak

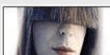
Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

B&A | ADVIES



B&A | ADVIES



ONDERNEEM
NIET BLINDELINGS

B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :

Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :

Op afspraak

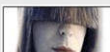
Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

B&A | ADVIES



B&A | ADVIES



ONDERNEEM
NIET BLINDELINGS

B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :

Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :

Op afspraak

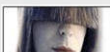
Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

B&A | ADVIES



B&A | ADVIES



ONDERNEEM
NIET BLINDELINGS

B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :
Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :
Op afspraak

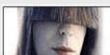
Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

B&A | ADVIES



B&A | ADVIES



ONDERNEEM
NIET BLINDELINGS

B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :

Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :

Op afspraak

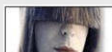
Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

B&A | ADVIES



B&A | ADVIES



ONDERNEEM
NIET BLINDELINGS

B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :

Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :

Op afspraak

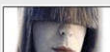
Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

B&A | ADVIES



B&A | ADVIES



ONDERNEEM
NIET BLINDELINGS

B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :

Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :

Op afspraak

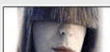
Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

B&A | ADVIES



B&A | ADVIES



ONDERNEEM
NIET BLINDELINGS

B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :

Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :

Op afspraak

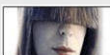
Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

B&A | ADVIES



B&A | ADVIES



ONDERNEEM
NIET BLINDELINGS

B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :

Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :

Op afspraak

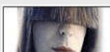
Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

B&A | ADVIES



B&A | ADVIES



ONDERNEEM
NIET BLINDELINGS

B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :

Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :

Op afspraak

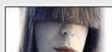
Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

B&A | ADVIES



B&A | ADVIES



ONDERNEEM
NIET BLINDELINGS

B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :

Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :

Op afspraak

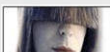
Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

B&A | ADVIES



B&A | ADVIES



ONDERNEEM
NIET BLINDELINGS

B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :

Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :

Op afspraak

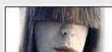
**Brabantdam 150
9000 Gent**

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

B&A | ADVIES



B&A | ADVIES



ONDERNEEM
NIET BLINDELINGS

B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :

Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :

Op afspraak

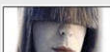
**Brabantdam 150
9000 Gent**

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

B&A | ADVIES



B&A | ADVIES



ONDERNEEM
NIET BLINDELINGS

B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :

Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :

Op afspraak

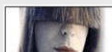
Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

B&A | ADVIES



B&A | ADVIES



ONDERNEEM
NIET BLINDELINGS

B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :
Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :
Op afspraak

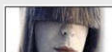
Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

B&A | ADVIES



B&A | ADVIES



ONDERNEEM
NIET BLINDELINGS

B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :
Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :
Op afspraak

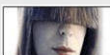
Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

B&A | ADVIES



B&A | ADVIES



ONDERNEEM
NIET BLINDELINGS

B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :

Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :

Op afspraak

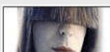
Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

B&A | ADVIES



B&A | ADVIES



ONDERNEEM
NIET BLINDELINGS

B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :

Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :

Op afspraak

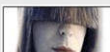
Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

B&A | ADVIES



B&A | ADVIES



ONDERNEEM
NIET BLINDELINGS

B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :

Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :

Op afspraak

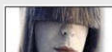
Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

B&A | ADVIES



B&A | ADVIES



ONDERNEEM
NIET BLINDELINGS

B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :

Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :

Op afspraak

Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

B&A | ADVIES