



**VDVACCOUNTANTS.BE**  
ACCOUNTANTS - BELASTINGCONSULENTEN

Tomt 4, 9520 Vlierzele / Voskenslaan 127, 9000 Gent  
T 053 77 66 66 F 053 77 66 60 M 0486 17 47 57  
www.vdvaccountants.be devloo@vdvaccountants.be  
BTW BE 0471 998 832 KBC 734-0121220-76

# VERKOOP VAN ONROERENDE GOEDEREN

---

**INHOUDSOPGAVE**

1.	Het begrip “Meerwaarde” .....	5
1.1.	Soorten meerwaarden .....	5
1.1.1.	Meerwaarden die gerealiseerd worden .....	5
1.1.2.	Meerwaarden die uitgedrukt maar niet gerealiseerd worden .....	5
1.1.3.	Meerwaarden die noch uitgedrukt noch gerealiseerd worden .....	5
2.	Gerealiseerde meerwaarden .....	6
2.1.	Gespreide taxatie .....	6
2.1.1.	Voorwaarden .....	6
2.1.2.	Herbeleggingstermijn .....	6
2.1.3.	Jaarlijks te belasten .....	7
2.1.4.	Verkoop van onroerende goed in een eenmanszaak .....	10
3.	Verkoop met registratierechten .....	11
3.1.	De tarieven .....	11
3.1.1.	Het verlaagd tarief .....	11
3.1.2.	Andere vrijstellingen .....	12
3.1.3.	Het algemeen vast recht .....	12
4.	Verkoop met BTW .....	13
4.1.	Welke gebouwen kunnen overgedragen worden met BTW .....	13
4.2.	Wie kan met BTW vervreemden .....	13
4.3.	Welk BTW- tarief wordt er toegepast .....	14
4.3.1.	Voorwaarden om te verkopen aan 6% .....	14
4.3.2.	Verplichtingen .....	14
4.3.3.	Moet er een herziening gebeuren .....	16
5.	Verkoop van vruchtgebruik .....	18
5.1.	Begrip vruchtgebruik .....	18
5.2.	De valkuil van vruchtgebruik .....	18
5.3.	De meerwaarde bij vruchtgebruik .....	18

5.4. **INLEIDING**

Dagelijks worden er onroerende goederen verkocht door particulieren maar ook door vennootschappen. Graag realiseren ze daarop een meerwaarde.

Het begrip meerwaarde komt vooral voor in de economie, boekhouden en fiscaliteit. Maar wat betekent het eigenlijk?

Als een vennootschap een meerwaarde realiseert op de verkoop van onroerende goederen, hoe zal zij daar dan op belast worden?

En wat als ik mijn woning verkoop als particulier, wordt ik hier dan ook op belast of wat zijn mijn mogelijkheden?

Het zijn alledaagse vragen waarmee mensen geconfronteerd worden.

## 1. HET BEGRIP “MEERWAARDE”

### 1.1. Soorten meerwaarden

Meerwaarden kunnen op drie manieren voorkomen nl.:

- Meerwaarden die gerealiseerd worden;
- Meerwaarden die uitgedrukt worden;
- Meerwaarden die noch uitgedrukt noch gerealiseerd worden.

#### 1.1.1. Meerwaarden die gerealiseerd worden.

Een meerwaarde die gerealiseerd wordt is het positieve verschil tussen enerzijds de *ontvangen vergoeding* of de *verkoopwaarde* bij vervreemding van het goed verminderd met de *kosten van vervreemding* en anderzijds de aanschaffings- of beleggingswaarde ervan verminderd met de voorheen aangenomen waardeverminderingen en afschrijvingen. (Artikel 43 WIB '92).

##### De ontvangen vergoeding:

De vergoeding die men ontvangt wegens schade, onteigening, opeising in eigendom of bij een gelijkaardig voorval.

##### Verkoopwaarde:

De prijs die men ontvangt in ruil voor het onroerende goed.

##### Kosten van vervreemding:

De kosten die men maakt om het onroerend goed te verkopen.

vb.: publicatiekosten, erelonen, notariskosten, makelaarskosten, ...

#### 1.1.2. Meerwaarden die uitgedrukt maar niet gerealiseerd worden.

Dit zijn de herwaarderingsmeerwaarden. Deze kunnen geboekt worden wanneer de waarde in functie van het nut voor de onderneming op een vaststaan en duurzame wijze uitstijgt boven de boekwaarde. Zij zijn voorlopig vrijgesteld tot op het ogenblik dat het onroerend goed wordt gerealiseerd. Hierbij moet men wel voldoen aan de onaantastbaarheidvoorwaarde. D.w.z.:

- de meerwaarde moet op een afzonderlijk rekening op het passief worden geboekt.
- Ze mag niet gebruikt worden om de wettelijke reserves te berekenen of een beloning toe te kennen.

Indien de voorwaarden niet worden voldaan, zullen deze meerwaarden belast worden als winst van dat belastbaar tijdperk.

#### 1.1.3. Meerwaarden die noch uitgedrukt noch gerealiseerd worden.

Deze meerwaarden worden ook de latente meerwaarden genoemd. Ze zijn onvoorwaardelijk en volledig vrijgesteld, tenzij de meerwaarde de fiscaal aanvaarde minderwaarde compenseert en dit vanaf aanslagjaar 1977.

##### Vrijstelling bij onroerende goederen

Meerwaarden verwezenlijkt door een vennootschap zijn in principe belastbaar. Sommige echter kunnen vrijgesteld worden. Eén van deze vrijstellingen zijn de monetaire meerwaarden (artikel 44, §1, 2° WIB '92).

Het gaat over activa dat reeds van voor 1950 in het bezit is. De aanschaffingswaarde zal dan verhoogd worden met een factor. Dit gedeelte van de meerwaarde wordt vrijgesteld van belastingen maar moet wel op de balans blijven staan.

Dit komt nog weinig voor, aangezien het aantal activa van voor 1950 afneemt.

## 2. GEREALISEERD MEERWAARDE

Wanneer een vennootschap, eenmanszaak of particulier een onroerende goed verkoopt zal hij proberen een maximale prijs te realiseren. Dit is zijn goed recht maar voor een onderneming/eenmanszaak is er ook een keerzijde aan de medaille. Zij worden namelijk belast op de gerealiseerde meerwaarde. Toch kunnen zij dit vermijden.

Op basis van artikel 47 WIB is het mogelijk de belastingsdruk op de gerealiseerde meerwaarde voor zich uit te schuiven.

### 2.1. Gespreid taxatie

#### 2.1.1. Voorwaarden

Eenmaal de verkoop gesloten is moet de onderneming dit verwerken in zijn boekhouding en de meerwaarde bepalen.

De meerwaarde is het positief verschil tussen de verkoopprijs of ontvangen schadevergoeding verminderd met de boekwaarde nl. de aanschaffingswaarde verminderd met de afschrijvingen.

Om van de gespreide taxatie op die gerealiseerde meerwaarde te kunnen genieten, moet het onroerend goed minimum 5 jaar voor de beroepsactiviteit gebruikt zijn.

Men moet de volledige verkoopprijs of ontvangen schadevergoeding herbeleggen in België in een afschrijfbaar materiële of immateriële vaste actief. Deze activa moeten niet noodzakelijk nieuw zijn maar moeten wel terug dienen voor de beroepsactiviteit.

Wanneer men herbelegt in een gebouwd onroerend goed, moet de waarde van de grond, die in de aanschaffingsprijs van het gebouw inbegrepen is, buiten beschouwing gelaten worden. Terreinen zijn namelijk niet afschrijfbaar. (Comm.I.B. 92 nr 47/37).

Verder moet er een onderscheid gemaakt worden tussen een vrijwillige en een gedwongen realisatie. Dit is van belang voor het bepalen van de herbeleggingstermijn.

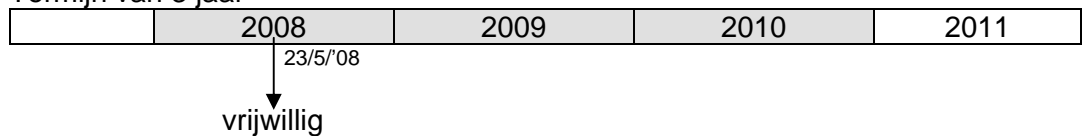
#### 2.1.2. Herbeleggingstermijn

Een vrijwillige realisatie ontstaat wanneer men het onroerend goed verkoopt, ruilt of inbrengt. Dan begint de herbeleggingstermijn op de eerste dag van het belastbaar tijdperk waarin de meerwaarde gerealiseerd is. Ze eindigt binnen de drie jaar.

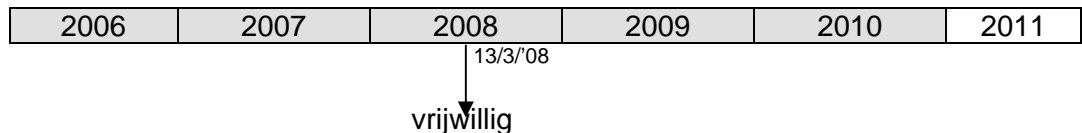
Als men herbelegt in een onroerend goed (vliegtuig of vaartuig) kan men deze termijn verlengen tot 5 jaar. Deze 2 jaren kunnen 2 voorafgaande jaren zijn of kunnen de lopende termijn verlengen met 2 jaar. De combinatie is niet mogelijk.

Schematisch:

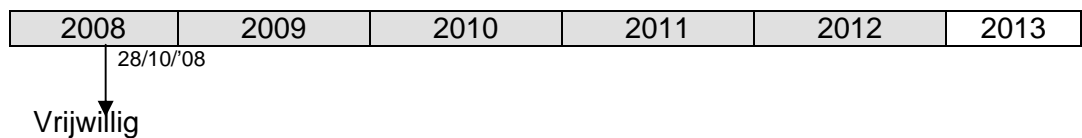
Termijn van 3 jaar



Termijn van 5 jaar – 2 voorgaande jaren



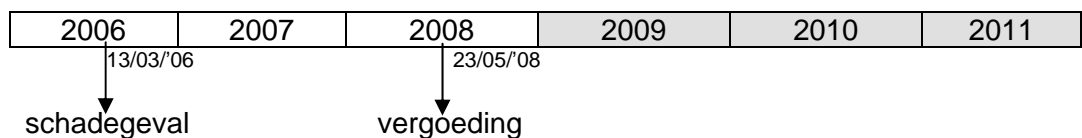
Termijn van 5 jaar – 2 jaar verlengen



Een gedwongen realisatie ontstaat naar aanleiding van een gebeurtenis buiten de wil van de verkoper. vb schadegeval, onteigening,... . De herbeleggingstermijn eindigt 3 jaar na het einde van het belastbaar tijdperk waarin de vergoeding ontvangen werd.

De herbeleggingstermijn kan bij een gedwongen realisatie niet verlengd worden tot 5 jaar.

Schematisch:



### 2.1.3. Jaarlijks te belasten

Bij gespreide taxatie is dus de meerwaarde tijdelijk vrijgesteld van belastingen. De meerwaarde wordt geleidelijk over een aantal jaren belast en dit naar verhouding tot de afschrijvingen die op het vervangingsactief worden genomen.

Een deel van de meerwaarde zal dus belast worden op het ogenblik dat het vervangingsactief voor het eerst wordt afgeschreven. Dat valt daarom niet samen met het jaar waarin de meerwaarde verwezenlijkt werd.

Het is mogelijk dat men binnen de herbeleggingstermijn meerdere investeringen nodig heeft om aan het exacte te herbeleggen bedrag te komen. Zodra de investeringen meer bedraagt dan de verkoopwaarde waarop de meerwaarde is verwezenlijkt, dan zal het belegde bedrag tot het vereiste bedrag worden verminderd.

Het voor ieder belastbaar tijdperk te belasten deel van de meerwaarde wordt berekend met onderstaande formule:

$$D = \frac{M \times A}{V}$$

D = Het deel van de meerwaarde dat belast wordt in het belastbaar tijdperk.

M = Het bedrag van de gerealiseerde meerwaarde.

A = De afschrijvingen op het vervangingsactief.

V = De te herbeleggen verkoopwaarde of schadevergoeding.

Wanneer het vervangingsactief verkocht wordt en de meerwaarde was nog niet volledig belast, dan zal het saldo ineens in de winst worden opgenomen.

Indien men niet tijdig herbelegt zal de nog niet belaste meerwaarde opgenomen worden in de winst in het jaar dat de termijn verstrijkt. Bovendien zal er 7% nalatigheidintresten verschuldigd zijn vanaf 1 januari van het aanslagjaar waarvoor de vrijstelling is verleend.

Wanneer de vennootschap opteert voor de gespreide taxatie moet zij dit bekend maken door middel van opgave 276K. Dit formulier dient men mee te sturen met de aangifte in de vennootschapsbelasting vanaf het belastbaar tijdperk waarin de meerwaarde is verwezenlijkt (bijlage 1).

### **Voorbeeld**

In 2004 heeft de vennootschap Janssens en Janssens BVBA een magazijn aangekocht en volledig ingericht voor een bedrag van 600.000,00 euro (L - 3%)

In 2007 brandt het magazijn volledig af. De vennootschap ontvangt ook in dat jaar een schadevergoeding van zijn verzekeraar voor een bedrag van 610.000,00 euro.

De vennootschap kiest voor de gespreide taxatie.

De meerwaarde:	Ontvangen schadevergoeding:	610.000,00
	Aanschaffingswaarde:	600.000,00
	Afschrijvingen (3j):	<u>- 54.000,00</u>
	Boekwaarde:	546.000,00
	Gerealiseerde meerwaarde:	<u>64.000,00</u>

Herbeleggingstermijn: van 01/01/2008 tem. 31/12/2010

Herinvesteringen:	2008: aankoop van vrachtwagen	120.000,00 (L - 20%)
	2010: nieuw magazijn	580.000,00 (L - 4%)

Aangezien er slechts ten belopen van 610.000,00 moet geherinvesteerd worden, nemen we het magazijn voor 490.000,00 euro in aanmerking. De overige 90.000,00 euro kan met eventueel gebruiken voor een andere meerwaarde.

Jaarlijks te belasten meerwaarde:

$$2007: \frac{64.000,00 \times 0,00}{610.000,00} = 0,00$$

$$2008: \frac{64.000,00 \times (120.000,00 \times 20\%)}{610.000,00} = 2.518,03$$

$$2009: \frac{64.000,00 \times (120.000,00 \times 20\%)}{610.000,00} = 2.518,03$$

$$2010: \frac{64.000,00 \times (120.000,00 \times 20\%) + (490.000,00 \times 4\%)}{610.000,00} = 4.574,43 \text{ euro}$$

2011: ...

Boekhoudkundig:

2007

680000	Overboeking uitgestelde belastingen	21.753,60	
689000	Overboeking belastingvrije reserves	42.246,40	
168000	Aan Uitgestelde belastingen		21.753,60
132000	Belastingvrije reserves		42.246,40
	Meerwaarde gespreid belasten		

2008

168000	Uitgestelde belastingen	855,88	
132000	Belastingvrije reserves	1.662,15	
780000	Aan Onttrekk. uitgestelde belastingen		855,88
789000	Onttrekk. Belastingvrije reserves		1.662,15

Fiscaal - Vak I. Reserves:

B. VRIJGESTELDE GERESERVEERDE WINST		
	Toestand bij het begin van het belastbare tijdperk	Toestand op het einde Van het belastbare tijdperk
2007 e. Gespreid te belasten verwezenlijkte meerw.	0,00 <b>305</b>	64.000,00 <b>320</b>
2008 e. Gespreid te belasten verwezenlijkte meerw	64.000,00 <b>305</b>	61.481,97 <b>320</b>
2009 e. Gespreid te belasten verwezenlijkte meerw	61.481,97 <b>305</b>	58.963,94 <b>320</b>
2010 e. Gespreid te belasten verwezenlijkte meerw	58.963,94 <b>305</b>	54.389,51 <b>320</b>

2.1.4. Verkoop van onroerend goed in een eenmanszaak

Genieters van winsten en baten zijn alleen belastbaar op de verwezenlijkte meerwaarden van activa die zij voor beroepsdoeleinden gebruiken.

De voorwaarden, herbeleggingstermijn en de berekening van het jaarlijks te belasten gedeelte zijn dezelfde als deze in een vennootschap.

De meerwaarden kunnen gezamenlijk belast worden tegen het progressief tarief [1604] of afzonderlijk belast worden tegen 16,5% [1603].

Om afzonderlijk belast te worden moet het actief minimum 5 jaar voor de beroepsactiviteit gebruikt zijn (De termijn wordt gerekend van dag tot dag). De belasting aan 16,5% kan enkel toegepast worden voor materiële en financiële vaste activa en dus niet voor immateriële vaste activa. Het is niet van belang of de meerwaarden vrijwillig of gedwongen gerealiseerd werd.

**Voorbeeld**

Zelfde gegevens als in het voorbeeld bij een vennootschap maar nu wordt het verwerkt in de aangifte van de personenbelasting aangezien het een eenmanszaak is. Het magazijn was eigendom van de heer en mevrouw Janssens.

Aangezien zij gehuwd zijn volgens het wettelijk stelsel dient de meerwaarde (2.518,03 euro) over beide echtgenoten verdeeld te worden.

2008

<b>Vak XVII - WINST uit nijverheids-, handes-, of lanbouwondernemingen</b>			
4. Meerwaarden (na aftrek van kosten ...): b) die gezamenlijk belastbaar zijn:	<b>1604</b>	1.259,02	<b>2604</b> 1.259,01

### 3. VERKOOP MET REGISTRATIE RECHT

De verkoop van onroerende goederen is onderworpen aan de heffing van registratierechten. Registratierechten worden berekend op de overeengekomen prijs verhoogd met de bedongen lasten. Het tarief is afhankelijk van de plaats waar het onroerend goed gelegen is.

#### 3.1. De Tarieven

Het algemeen recht is vastgesteld op 12,5% in Brussel en Wallonië en op 10% in het Vlaamse Gewest. Er is mogelijkheid voor een verlaagd tarief van 5% of het algemeen vast recht van 25,00 euro maar dit onder bepaalde voorwaarden.

##### 3.1.1. Het verlaagd tarief

Het verlaagd tarief van 5% of anders genoemd "klein beschrijf" is enkel van toepassing op natuurlijke personen. De overheid wil zo mensen helpen om een bescheiden woning te kopen. Ze moeten daarvoor wel aan bepaalde voorwaarden voldoen.

- U en uw echtgeno(o)t(e) mogen op het ogenblik van aankoop geen eigenaar zijn van een andere woning in België, met uitzondering van de woning verkregen via erfenis door ouder of grootouders.
- Het niet geïndexeerde kadastraal inkomen van alle onroerende goederen die u en uw echtgeno(o)t(e) in gemeenschap hebben, mag niet meer zijn dan:
  - 745,00 euro als u niet meer dan 2 kinderen te laste heeft;
  - 845,00 euro als u 3 of 4 kinderen ten laste heeft;
  - 945,00 euro als u 5 of 6 kinderen ten laste heeft;
  - 1.045,00 euro als u meer dan 6 kinderen ten laste heeft;
- Men moet de woning ten minste 3 jaar bewonen, te beginnen binnen het 3<sup>e</sup> jaar na de datum van de notariële akte.

Indien je reeds een woning bezit maar de intentie hebt die te verkopen kan men een clause opnemen in de akte om toch nog te genieten van het verlaagd tarief. Wanneer je kan aantonen dat het buiten uw macht was de woning vroeger te verkopen maar de woning wordt verkocht binnen de twee jaar, dan kan men de te veel aan registratierechten terugvragen.

Wanneer men bouwgrond koopt zal men ook het algemeen tarief van 10% moeten betalen. Wanneer later blijkt dat het gaat over een bescheiden woning (KI < 745,00) kan men de te veel aan registratierechten ook terugvragen. Dit dient schriftelijk aangevraagd te worden binnen de twee jaar.

3.1.2. Andere vrijstellingen

Het abatement

Dit is een verlaging van de belastbare grondslag met 15.000,00 euro. Dit kan enkel wanneer het aangekocht wordt door een natuurlijk persoon die de woning in volle eigendom zal gebruiken als hoofdverblijfplaats en dit binnen de twee jaar. Hij mag echter geen eigenaar zijn van een andere woning dat geheel of gedeeltelijk voor bewoning is bestemd (ook niet door erfenis).

De Meeneembaarheid

De koper kan eerdere effectief betaalde registratierechten in mindering brengen maar met een maximum van 12.500,00 euro. De koper moet terug een natuurlijk persoon zijn die er zijn hoofdverblijfplaats vestigt binnen de twee jaar. Tussen de aan- en verkoop mag slechts 2 jaar verlopen.

Combinatie abatement/ meeneembaarheid.

Je kan eerder betaalde registratierechten terugkrijgen (3/5) wanneer je verkoopt binnen de twee jaar na aankoop indien je het vol tarief (12,5% of 10%) hebt aangekocht.

3.1.3. Het algemeen vast recht

Wanneer men verkiest om een onroerend goed met BTW te verkopen dient men geen registratierechten meer te betalen, enkel nog het algemeen vast recht.

#### 4. VERKOOP MET BTW

Bij een verkoop van een gebouw of grond, weet men dat de koper registratierechten moet betalen. Onder bepaalde voorwaarden kan men echter ook kiezen voor een overdracht onder het stelsel van de BTW.

##### 4.1. Welke gebouwen kunnen overgedragen worden met BTW

Het is enkel mogelijk bij verkoop van “nieuwe” gebouwen. Indien een gebouw verkocht wordt samen met de grond, dan kan men het gebouw verkopen onder het stelsel van de BTW maar zal de grond toch nog onderworpen blijven aan heffing van registratierechten.

Dat het gebouw “nieuw” moet zijn, houdt in dat het enkel binnen een bepaalde termijn vervreemd moet worden. Volgens artikel 8 van het Wetboek BTW, kan dit enkel tot uiterlijk 31 december van het tweede jaar volgend op het jaar van de eerste ingebruikname of bezitneming. (Ingebruikname stelt men vast via de verklaring van eerste ingebruikname van de woning.)

Niet alleen op volledig nieuwe gebouwen maar ook op vernieuwde gebouwen kan men BTW toepassen. Dit op voorwaarde dat door de uitgevoerde werken in het gebouw een ingrijpende wijziging in zijn aard, structuur en eventueel in bestemming ondergaat. Ofwel dat de kostprijs van de uitgevoerde werken ten minste 60% van de verkoopwaarde van het gebouw bereikt.

##### 4.2. Wie kan met BTW vervreemden

Om een gebouw met toepassing van de BTW te kunnen overdragen, kan dit door iemand die het gebouw zelf heeft opgericht, heeft laten oprichten of het gebouw met BTW heeft verkregen. Eenmaal verkocht met heffing van de registratierechten, kan het gebouw niet meer verkocht worden onder het stelsel van de BTW.

Het gebouw kan dus verkocht worden door een beroepsmatig aannemer of handelaar in onroerende goederen, een zelfstandige maar ook door een particulier. Met andere woorden, iedereen heeft de mogelijkheid.

De beroepsmatig aannemer of handelaar in onroerende goederen moet steeds BTW toepassen wanneer het over een “nieuw” gebouw gaat. Hij moet dit dan ook opnemen in zijn gewone periodiek BTW- aangifte.

Wanneer de beroepsmatig aannemer het aangekocht heeft met BTW maar niet binnen de nieuwbouwtermijn terug verkoopt, dan moet hij spontaan een onttrekking aangeven op basis van artikel 12 §2.

Ook andere belastingplichtigen of particulieren kunnen een verkoop verwezenlijken met toepassing van de BTW.

Diegene die het gebouw wil verkopen, moeten eerst een verklaring in tweevoud indienen, waaruit blijkt dat hij verkiest het gebouw over te dragen met BTW via formulier 104.1. (zie bijlage 2). Hij moet deze keuze reeds bekendmaken in de eerste akte. Vervolgens zal de verkoper een bijzondere aangifte (zie bijlage 3) in drievoud indienen en de verschuldigde BTW voldoen. Hij moet tevens een factuur uitreiken die voldoet aan de vormvereisten.

#### **4.3. Welk BTW-tarief wordt er toegepast.**

Overeenkomstig artikel 37, § 1 W. BTW worden in KB nr. 20 de tarieven vastgesteld op 6%, 12% en 21%. Wanneer het gaat over de verkoop van onroerende goederen, zal het tarief van 21% van toepassing zijn.

Maar om de activiteiten in de bouwsector in 2009 te stimuleren wordt het verlaagd tarief van 6% nu ook tijdelijk toegestaan. Het is slechts van toepassing op de eerste schijf van maximum 50.000,00 euro (excl. BTW). Dit bedrag kan over meerdere facturen gespreid worden.

##### **4.3.1. Voorwaarden om te verkopen aan 6%**

Waaraan moet men nu voldoen om van deze maatregel te kunnen genieten?

- 1, De woning moet uitsluitend of hoofdzakelijk gebruikt worden voor de privé- doeleinden van de koper.
- 2, De koper moet er zijn domicilie vestigen minimum tot 31 december van het vijfde jaar volgend op het jaar van de eerste ingebruikname van de woning.

##### **4.3.2. Verplichtingen**

De verkoper moet eerst een aantal verplichten vervullen vooraleer de belasting opeisbaar wordt.

- 1, Hij moet een verklaring indienen op het bevoegde BTW- controlekantoor waarin hij bevestigt dat de koper van het gebouw het zal gebruiken als privé- woning en er zonder uitstel zijn domicilie zal hebben (zie bijlage 4).
- 2, Zowel de verkoper als de koper moeten de verklaring handtekenen.
- 3, De verkoper moet een kopij van de factuur bezorgen aan het BTW- controlekantoor. Op de factuur moet nogmaals de melding van boven vermelde voorwaarden staan.

Het verlaagd tarief kan men dus niet toepassen wanneer de koper de bedoeling heeft het te verhuren. Het moet daarvoor niet over zijn enige woning gaan maar moet er wel zijn adres hebben. Aangezien hij er zijn domicilie voor minimum 5 jaar moet vestigen zal hij maar voor één woning van dit BTW- voordeel kunnen genieten.

Zoals eerder gezegd is deze tariefmaatregel tijdelijk. Ze loopt namelijk van 1 januari 2009 tot 31 december 2009. Nadien zal het geëvalueerd worden en wordt de periode eventueel verlengd.

### **Voorbeeld**

Bart (particulier) wil zijn nieuwe woning verkopen. Wat is voor hem het interessantst als je weet dat hij 150.000,00 euro betaald heeft voor de grond en het gebouw heeft opgericht heeft voor 350.000,00 euro. Hierop wil hij een winst van 100.000,00 realiseren.

Op de aankoop van de grond heeft hij 15.000,00 euro registratierechten betaald (150.000,00 x 10%).

#### **Indien hij verkoopt met BTW**

Via de bijzonder BTW- aangifte kan hij 73.500,00 euro BTW terugvorderen. (350.000,00 x 21%)

Meerwaarde:	100.000,00 euro
Oprichtingskost:	350.000,00 euro
BTW op de facturen	73.500,00 euro
Grond:	150.000,00 euro
Registratierechten:	15.000,00 euro
Terug te vorderen BTW:	<u>- 73.500,00 euro</u>
Verkoopprijs excl. BTW:	615.000,00 euro
Te betalen BTW (6%)	3.000,00 euro
Te betalen BTW (21%):	<u>118.650,00 euro</u>
Verkoopprijs incl. BTW:	736.650,00 euro
Te betalen registratierechten:	<u>15.000,00 euro</u>
Kostprijs voor koper:	751.650,00 euro

#### **Indien hij verkoopt met registratierechten**

Meerwaarde:	100.000,00 euro
Oprichtingskost:	350.000,00 euro
Grond:	150.000,00 euro
Registratierechten:	15.000,00 euro
Betaalde BTW:	<u>73.500,00 euro</u>
Verkoopprijs:	688.500,00 euro
Te betalen registratierechten:	<u>68.850,00 euro</u>
Kostprijs voor koper:	757.350,00 euro

#### **Besluit**

In dit voorbeeld is het voordeliger voor de koper wanneer hij koopt onder het stelsel van de BTW. Toch is het aan te raden, wanneer men de keuze heeft, nauwkeurig na te gaan wat het voordeligste is.

De verkoper heeft zijn vooropgestelde meerwaarde gerealiseerd. Via de bijzondere aangifte moet hij de BTW betalen op de verkoopprijs maar kan hij de BTW op de aankoop wel recupereren.

4.3.3. **Moet er een herziening gebeuren?**

Zoals reeds voorgaand vermeld kan een belastingplichtige (die geen beroepsoprichter is) de BTW in aftrek brengen van gebouwen die hij heeft opgericht, laten oprichten of verkregen heeft. Voorwaarde is natuurlijk dat hij het gebouw op duurzame wijze voor de uitoefening van zijn economische activiteit gebruikt.

Omdat het gaat over een bedrijfsmiddel, is het onroerend goed onderworpen aan de herzieningstermijn van 15 jaar (5 jaar voor roerende goederen). Indien het pand voor het verstrijken van deze 15 jaar verkocht wordt zonder BTW of aangewend wordt om activiteiten te verrichten die niet aan de BTW onderworpen zijn, zal ten minste een deel van de oorspronkelijk afgetrokken BTW moeten herzien worden.

De herzieningstermijn begint op 1 januari van het jaar waarin de aftrek ontstaan is en telt voor een volledig jaar. Naargelang de situatie kan de herziening gebeuren in het jaar waarin de oorzaak van de herziening zich voordoet. Het kan ook jaarlijks gebeuren (op 20/04/xxxx) gedurende de nog te lopen jaren van de herzieningstermijn. Men zal dan jaarlijks 1/15 van het oorspronkelijk afgetrokken BTW bedrag terugbetalen aan de staat.

Voorbeeld van een jaarlijkse herziening:

wanneer de BTW van een onroerende goed volledig afgetrokken was maar uiteindelijk maar gedeeltelijk voor de beroepsactiviteit aangewend wordt.

Voorbeeld van een éénmalige herziening:

Wanneer de BTW van een onroerend goed volledig afgetrokken was maar dat het goed binnen de 15 jaar terug wordt verkocht.

**Voorbeeld**

De vennootschap ABX BVBA heeft in 2006 grond en een nieuw kantoor gekocht voor samen 950.000,00 euro (waarde van de grond 150.000,00 euro). De vennootschap heeft de BTW volledig in aftrek gebracht (168.000,00 euro).

In 2008 fusioneert de vennootschap met Smits BVBA en gaat de volledig boekhouding naar de gebouwen van de BVBA Smits. Aangezien deze kantoren niet meer gebruikt worden, beslist men het pand te verkopen voor een prijs van 1.250.000,00 euro (incl. de grond)

Doordat het pand inzake BTW nog nieuw is tot 31/12/2008 kunnen zij opteren om het terug met BTW te verkopen of te onderwerpen aan de registratierechten (10%).

We maken de vergelijking.

	Registratierecht	BTW
Verkoopprijs (incl. grond)	1.250.000,00	1.250.000,00
Te betalen registratierechten	-125.000,00 op het geheel	-15.000,00 Op de grond
Bedrag ontvangen door de verkoper	1.125.000,00	1.235.000,00
De te betalen BTW op verkoop gebouw	0,00	-188.305,79 (1.235.000,00 – 150.000,00) x 21/121
Aanschaffingswaarde grond	-150.000,00	-150.000,00
Betaalde registratierechten	-15.000,00	-15.000,00
Aanschaffingswaarde gebouw (excl. BTW want teruggevorderd)	-800.000,00	-800.000,00
Herziening van de afgetrokken BTW	-145.600,00 (13/15 x 168.000,00)	0,00
Resultaat voor de verkoop	14.400,00	81.694,21

**Besluit:**

Het is voordeliger het gebouw te verkopen met BTW. Men vermijdt immers de herziening van de oorspronkelijk in aftrek gebrachte BTW.

Ook voor de koper van het gebouw is het voordeliger met BTW wanneer hij over een volledig of gedeeltelijk recht op aftrek heeft. Op die manier kan hij een deel recupereren.

## 5. VERKOOP VAN VRUCHTGEBRUIK

### 5.1. Begrip vruchtgebruik

Vruchtgebruik is het recht om van een zaak waarvan een ander de eigendom heeft, het genot te hebben, zoals de eigenaar zelf, maar onder de verplichting om de zaak zelf in stand te houden. (Art. 578).

De volle eigendom wordt gesplitst in een naakte eigendom en in vruchtgebruik.

De naakte eigenaar is de persoon die werkelijk eigenaar is.  
De vruchtgebruiker is de persoon die er het genot van heeft.

### 5.2. De valkuil van vruchtgebruik

Wanneer een bedrijfsleider het vruchtgebruik van een pand wil verkopen aan zijn vennootschap, zal hij de voor- en nadelen zeer goed moeten afwegen.

De fiscus probeert echter, met wisselend succes, de vruchtgebruikconstructies die enkel bestaan om fiscale reden, te bestraffen. Men zal dus moeten stilstaan bij de doelstelling op lange termijn.

Het gevoeligste punt is de waardebepaling. Hierbij houdt men rekening met de staat van het onroerende goed, de nog uit te voeren werken, de kosten die het vruchtgebruik met zich meebrengen als de effectieve aanwending van gebouw door de vennootschap. Wanneer de waarde correct is, kan er geen sprake zijn van een voordeel en is het dan ook meer dan normaal dat er geen betaling volgt bij het einde van vruchtgebruik.

### 5.3. De meerwaarde bij vruchtgebruik

Enmaal men gekozen heeft voor de verkoop van het vruchtgebruik heeft men opnieuw de mogelijkheid te verkopen onder het stelsel van de BTW of te onderwerpen aan de heffing van registratierechten.

De bedrijfsleider wordt in principe niet belast op de het ontvangen bedrag van het onroerende goed dat hij verkoopt aan zijn vennootschap. Artikel 7 WIB 1992 zegt dat buiten de gewone huurinkomsten enkel de bedragen verkregen n.a.v. de vestiging of de overdracht van een recht van opstal of erfpacht of een gelijkaardig onroerend recht belastbare onroerende inkomsten zijn. Het recht van vruchtgebruik wordt niet gekwalificeerd als een "gelijkaardig onroerend recht".

De vennootschap kan het vruchtgebruik afschrijven over 15 jaar in plaats van over 30 jaar. Hierbij moeten zij geen uitsplitsing maken tussen grond en gebouwen. Vruchtgebruik is namelijk een zakelijk recht waardoor men ook de grond mee mag afschrijven.