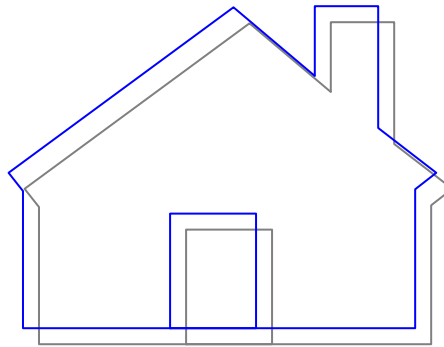




VDVACCOUNTANTS.BE
ACCOUNTANTS - BELASTINGCONSULENTEN

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



Vruchtgebruikconstructies

Inhoudstafel

Inhoudstafel	2
<u>1</u> <u>VRUCHTGEBRUIK</u>	<u>4</u>
1.1 Begrip.....	4
1.2 Waarop.....	4
1.3 Duur	4
1.4 Financiering	5
1.5 Constructie.....	5
1.6 Beëindiging van de rechten van vruchtgebruik.....	7
1.7 Rechten en verplichtingen van beide partijen	8
1.8 Huur tegenover vruchtgebruik	11
1.9 Turbovruchtgebruikconstructie	11
<u>2</u> <u>WAARDERING VAN VRUCHTGEBRUIK EN NAAKTE EIGENDOM</u>	<u>12</u>
2.1 Op vlak van inkomstenbelasting	12
2.1.1 Hoe bepalen we de te actualiseren inkomsten?.....	12
2.1.2 Hoe bepalen we de actualisatierente?	12
2.2 Op vlak van registratierechten	13
2.2.1 Waardebepaling van het levenslange vruchtgebruik	13
2.2.2 Waardebepaling van het vruchtgebruik dat voor een bepaalde duur is gevestigd	13
<u>3</u> <u>FISCALE ASPECTEN VAN HET VRUCHTGEBRUIK.....</u>	<u>15</u>
3.1 Vruchtgebruik op vlak van vennootschapsbelasting.....	15
3.1.1 Afschrijven	15
3.1.2 Andere kosten.....	16
3.1.3 Notionele intrestaftrek (of risicokapitaal)	16
3.2 Vruchtgebruik op vlak van BTW	17
3.3 Vruchtgebruik op vlak van personenbelasting.....	18
3.4 Vruchtgebruik op vlak van registratierechten.....	18
3.5 Vruchtgebruik op vlak van successierechten	19
<u>4</u> <u>VERWEER VAN DE FISCUS AANGAANDE VRUCHTGEBRUIKCONSTRUCTIES.....</u>	<u>20</u>
4.1 Veinzing	20
4.2 anti-rechtsmisbruikbepaling	20
4.2.1 Herkwalificatie	20
4.2.2 Belastbaar voordeel.....	21
4.3 Beroepsmatig karakter van de uitgaven	22
<u>5</u> <u>TOPICS.....</u>	<u>23</u>
5.1 Bestaande woning	23
5.1.1 Gesplitste aankoop vruchtgebruik/naakte eigendom	23
5.1.2 Onverdeeldheid + aankoop vruchtgebruik/naakte eigendom	24

5.1.3	<i>Onverdeeldheid</i>	25
5.2	Nieuwbouw	26
5.2.1	<i>Aankoop (grond/nieuwbouw) privé + verkoop vruchtgebruik aan vennootschap</i>	26
5.2.2	<i>Aankoop (grond/nieuwbouw) privé en vennootschap in onverdeeldheid</i>	28
5.2.3	<i>Aankoop (grond/nieuwbouw) door vennootschap + verkoop naakte eigendom aan privé</i> <i>31</i>	
5.2.4	<i>Aankoop grond privé – nieuwbouw vennootschap met recht van opstal</i>	34
6	<u>KORTE BESPREKING ALTERNATIEVEN</u>	35
6.1	BTW-eenheid	35
6.2	Onroerende leasing	36
6.3	Aankoop in onverdeeldheid	36
6.4	Opstalrecht	37
6.5	Erfpacht	38
	Legende	39
	Bijlagen	39

1 VRUCHTGEBRUIK

1.1 Begrip

Vruchtgebruik¹ is:

- het (tijdelijk) **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**.

Blote (naakte) eigendom = volle eigendom - vruchtgebruik

1.2 Waarop

Het recht kan gevestigd worden op alle soorten van **roerende of onroerende goederen**². Meestal zal er sprake zijn van onroerende goederen zoals gebouwen of gronden. Daarom zal deze uiteenzetting echter beperkt worden tot het vruchtgebruik op onroerende goederen. Maar weet dus wel dat u, op vlak van roerende goederen, aandelen aan uw kinderen kan schenken met voorbehoud van vruchtgebruik in het kader van successieplanning.

De verkoop van een vruchtgebruik op een gebouw aan uw vennootschap zal steeds voor een **notaris** moeten gebeuren.

Er is sprake van 2 soorten vruchtgebruik:

- **wettelijk**: ontstaat bij overlijden, bij wet bepaald;
- **conventioneel**: ontstaat door contract door 2 of meer partijen om zo geld uit de vennootschap te halen.

1.3 Duur

Men moet er rekening mee houden dat een **vruchtgebruik** in hoofde van een vennootschap **nooit langer** kan duren **dan 30 jaar**. Dit is een burgerrechtelijk principe. Ondanks een minimumtermijn bij wet niet bepaald is, is een vruchtgebruik van bv. 2 jaar ongebruikelijk. Om BTW technische redenen blijkt een termijn van minder dan 15 jaar niet aangeraden. De Rulingcommissie zal meestal een termijn van 20 jaar voorstellen.

Er kan enkel een BTW herziening gebeuren op 'bedrijfsmiddelen'³ en volgens Cassatie (11/10/2002) is de naakte eigendom geen bedrijfsmiddel.

¹ Artikel 578 B.W.

² Artikel 581 B.W.

³ Artikel 48, § 2 W. BTW via KB BTW nr. 3, art. 9, § 1

1.4 Financiering

Vruchtgebruik van een onroerend goed staat flink in de belangstelling. Velen beschouwen het als het ultieme redmiddel aangezien een onroerend goed privé aanschaffen immers peperduur is. Vooral als het moet gefinancierd worden met inkomen uit arbeid. Op dat inkomen wordt namelijk RSZ ingehouden, alsook de hoge personenbelasting, waardoor er op het einde van de rit niet zo veel meer overblijft.

Wanneer voor de aankoop van het vastgoed externe **financiering** nodig is, is het vanuit fiscaal standpunt aangewezen het vruchtgebruik zo hoog mogelijk en de naakte eigendom zo laag mogelijk te waarderen.

Het krediet voor aankoop van het vruchtgebruik kan door de vennootschap aangegaan worden, terwijl het krediet voor de naakte eigendom dan weer een particuliere aangelegenheid is.

1.5 Constructie

Deze constructie kan op 2 manieren gebeuren, ofwel:

- verwerft de bedrijfsleider als **natuurlijk persoon** de **naakte eigendom** van een onroerend goed, terwijl zijn vennootschap het vruchtgebruik koopt voor een bepaalde termijn.
- verwerft de **bedrijfsleider** het onroerend goed eerst in **volle eigendom** en staat hij vervolgens het vruchtgebruik voor een bepaalde termijn toe aan zijn vennootschap.

Naast bovenvermelde procedure, kan u het **vruchtgebruik** van een pand ook in uw vennootschap **inbrengen**. Dit betekent concreet dat u **in ruil** voor het vruchtgebruik geen geld of vordering krijgt op uw vennootschap, maar **aandelen van de vennootschap** zelf.

Aangezien een inbreng van het vruchtgebruik een '**inbreng in natura**' is, moet een bedrijfsrevisor een **verslag opstellen** over de waarde van het vruchtgebruik. Deze mag zeker niet overdreven zijn. Wanneer de inbreng binnen de eerste 2 boekjaren gebeurt na oprichting van de vennootschap tegen een vergoeding van ten minste 10 % van het maatschappelijk kapitaal, spreekt men van een 'quasi-inbreng'⁴. Ook hier moet een verslag opgemaakt worden door de revisor over de waarde van het vruchtgebruik.

⁴ Artikel 396 W. Venn.

Het resultaat is in beide gevallen hetzelfde.

Gedurende het vruchtgebruik		Op het einde van het vruchtgebruik
Vennootschap		
<i>Venn. B.:</i>	<ul style="list-style-type: none">✓ Grond + gebouw afschrijven over duur VG;✓ Registratiekosten 1 keer in kosten;✓ Onroerende voorheffing;✓ Notionele intrestaftrek aanpassen m.b.t. gratis gebruik door privépersoon	GEEN VG volledig afgeschreven
<i>BTW:</i>	✓ Bij nieuwbouw (zie verder): BTW aftrekbaar m.b.t. beroepsdeel	GEEN, tenzij nieuwbouw ⇒ Herzieningsperiode van 15 j
<i>R.R.:</i>	✓ 10 % in Vlaanderen	
Privépersoon		
VG dooft uit en NE verwerft gratis de VE		
<i>P.B.:</i>	<ul style="list-style-type: none">✓ Geen recht op:<ul style="list-style-type: none">⇒ Woonbonus⇒ Energiebesparende investeringen⇒ 6 % BTW bij nieuwbouw✓ Moet geen K.I. aangeven✓ Eventueel V.A.A. bij gratis ter beschikkingstelling door vennootschap	GEEN V.A.A. tenzij verbeteringswerken (⇒ gebouw meer waard) Waarde V.A.A. = waarde verbeteringswerken op moment uitdoven VG
<i>R.R.:</i>	10 % in Vlaanderen op NE 5 % 'klein beschrijf' is mogelijk 'meeneembaarheid' is mogelijk	Enkel algemeen vast recht van € 25

1.6 Beëindiging van de rechten van vruchtgebruik

Er zijn 7 manieren om een einde te maken aan het vruchtgebruik, namelijk:

- 1 **verstrijken termijn** waarvoor ze is aangegaan;
- 2 **overlijden vruchtgebruiker**,
- 3 **vereniging** naakte eigenaar en vruchtgebruiker in dezelfde persoon;
- 4 **verjaring** (na 30 jaar = maximum);
- 5 **tenietgaan van de zaak** waar het vruchtgebruik op rust;
- 6 **verzaking** (vervroegd eenzijdig opzeggen na bv. 17 jaar i.p.v. 30 jaar);
- 7 **of overeenkomst** (beding bepaalde duur).



zaak teruggeven in de staat waarin ze zich zou moeten bevinden na zorgvuldig beheer. De 'naakte' eigenaar wordt hierdoor automatisch 'volle' eigenaar.

Door het uitdoven (loutere 'afloop') van het VG, is er **GEEN** sprake van een **verkregen voordeel of verrijking in hoofde van de naakte eigenaar**.

Geen of te lage vergoeding door het vroegtijdig beëindigen vruchtgebruik?⁵

- In eerste instantie kunnen we spreken van '**verzaking**' zoals hierboven reeds in de opsomming werd aangehaald. Dit wil zeggen dat het onroerend goed volledig in het bezit is van de eigen zaakvoerder. Aangezien er hier geen eigendomsoverdracht is, zal er in principe geen registratierecht van toepassing zijn.
- Een ander geval is de effectieve '**verkoop aan een derde**'. In dit geval kan de *fiscus* bijgevolg 10 % registratierechten aanrekenen.

In beide gevallen mag u wel een **nieuwe waardering van het vruchtgebruik** toepassen, namelijk deze **op moment van de verkoop**⁶. Aangezien het vruchtgebruik dan al een tijdje loopt, is het verhoudingsgewijs minder waard dan bij de aankoop (bv. 55 % i.p.v. 80 %) en zal de vennootschap dus minder belast worden op de meerwaarde.

Het einde van het vruchtgebruik door het verstrijken van de termijn (normale beëindiging⁷) is in principe neutraal voor de vennootschapsbelasting. Het vruchtgebruik is dan volledig afgeschreven en verdwijnt uit de boekhouding van de vennootschap. Er zijn dus op het einde van het vruchtgebruik geen extra kosten of opbrengsten voor de vennootschap.

Wanneer uw vennootschap het vruchtgebruik en uzelf de naakte eigendom van het pand zou **verkopen voordat het vruchtgebruik afgelopen** is, wordt uw **vennootschap belast op de meerwaarde** bij die verkoop en uzelf normaal gezien niet.

⁵ Voordeel belast bij vennootschap als abnormaal en goedgunstig voordeel (artikel 26 WIB 92)

⁶ In functie van de nog te lopen duur voor uw vennootschap

⁷ Einde termijn vruchtgebruik wordt NIET gelijkgesteld met de verkoop ervan

1.7 Rechten en verplichtingen van beide partijen

Rechten:

Vruchtgebruiker	Naakte eigenaar (privépersoon)
✓ zaak voor beroepsactiviteit gebruiken	✓ tijdens duur vruchtgebruik: niets doen
✓ inrichten, verbeteren, verbouwen, bestemming ervan wijzigen, iemand (bedrijfsleider) gratis in het pand laten wonen, ... zonder toestemming naakte eigenaar ⁸	✓ gebouw of grond niet gebruiken
✓ opbrengsten huur tijdens duur vruchtgebruik ⁹	✓ geen recht op de inkomsten ervan
✓ vruchtgebruik verkopen of inbrengen in vennootschap <u>behalve</u> terrein of pand zelf waarop dat recht staat!	✓ op het einde van het vruchtgebruik gratis en volledig eigenaar

Verplichtingen:

Vennootschap	Privépersoon
✓ zaak in stand houden (art. 600 B.W.)	
✓ zaak als een goede huisvader beheren	
✓ zaak teruggeven op het einde van het VG	
✓ staat onroerende goederen opmaken bij aanvang VG	
✓ bij aanvang: inventaris roerende goederen opmaken	
✓ ev. borgstelling verlenen ⇨ kan beperkt of weggelaten worden in een overeenkomst bij vestiging van het recht (art. 601 B.W.)	
✓ behoorlijk onderhoud en kleine herstellingen (art. 605 B.W.)	✓ grove herstellingen (art. 606 B.W.)
✓ onroerende voorheffing betalen (art. 251 WIB 92) = aftrekbare beroepskost	

De aanwezigheid van een staat en/of inventaris is nodig om aan te tonen of er **belastbare voordelen** zijn in hoofde van de naakte eigenaar.

Hoewel het opstellen ervan verplicht is behoudens uitdrukkelijke afwijking in de vestigingsakte, wordt dit in de praktijk weinig toegepast.

⁸ Verbouwing en verbetering mag geen betrekking hebben op de algemene stevigheid en instandhouding van het gebouw

⁹ Wanneer uw vennootschap het pand in vruchtgebruik verhuurt (aan u), moet ze op de huurinkomsten vennootschapsbelasting betalen.

Om een beetje meer duidelijk te scheppen wie welke herstellingen voor zijn rekening moet nemen, vindt u hieronder een schematische voorstelling:

Kleine herstellingen vruchtgebruiker	Grove herstellingen naakte eigenaar
<ul style="list-style-type: none">✓ schilderwerken✓ vernis -en lakwerken✓ ruimen van putten✓ herstellingen (m.u.v. vernieuwingen) aan parketvloeren, ramen, plafonds, trappen en daken✓ reinigen en herstellen van schoorstenen✓ onderhoud en herstellingen aan de liften en waterpompen✓ onderhoud van de tuin✓ herstellen van sanitair✓ reinigen stookolietank/brander✓ herpleisteren en vernieuwen van tapijt✓ <i>installatie of vernieuwing elektriciteit</i>	<ul style="list-style-type: none">✓ herstelling of vernieuwing van gemeenschappelijke, zware (steun)muren en gewelven✓ herstelling van het timmerwerk van een woning✓ vernieuwing (steun)balken en volledige daken✓ slopen en heropbouwen van een krot✓ <i>installatie of vernieuwing centrale verwarming</i>✓ <i>installatie of vernieuwing elektriciteit</i>

U kan **afwijken** van de wettelijke regeling en de grove herstellingen zoals de vernieuwing van een dak toch ten laste te leggen van de vruchtgebruiker. Dit moet u dan wel uitdrukkelijk in een clause van de akte laten opnemen. Omgekeerd kan door de rechter bepaald worden dat de vernieuwing van de centrale verwarming en de elektriciteit eerder een grove herstelling is i.p.v. een kleine herstelling¹⁰.

Opmerkingen:

- Als de schade veroorzaakt werd door het verzuim aan onderhoud sinds de aanvang van het vruchtgebruik, zal de kost m.b.t. de grove herstellingswerken NIET ten laste worden gelegd van de blote eigenaar.
- Als de zaak door ouderdom of toeval vernietigd wordt, dan zijn noch de blote eigenaar, noch de vruchtgebruiker verplicht de zaak te vervangen (art. 607 B.W.).

De vruchtgebruiker kan tijdens het vruchtgebruik:

- gebouwen oprichten;
⇒ Bestemming van het pand mag hierdoor niet veranderen!
- herstelling -en onderhoudswerken;
- verbeteringen uitvoeren.

Het is hierbij niet nodig om de factuur op te splitsen als de vennootschap bijbouwt. Dit wil dus zeggen dat de facturen volledig mogen betaald worden door de vennootschap en de werken niet moet worden opgesplitst volgens de eigendomsverhouding.

Op het einde kunt u kiezen om:

- de bouwwerken te laten afbreken;
- de arbeidslonen en de materialen ervan te vergoeden aan de vennootschap.

¹⁰ Zo valt volgens de rechter van Leuven het plaatsen van centrale verwarming ten laste van de naakte eigenaar. Het is mogelijk dat een andere rechter deze kosten ten laste legt van de vruchtgebruiker. Kwestie van interpretatie dus!

Van deze regeling kan afgeweken worden.

In normale omstandigheden is er geen vergoeding verschuldigd. Hiervoor maken we een onderscheid tussen 3 soorten werken, nl.:

- 1 **noodzakelijke uitgaven** (herstelling zware muren, steunmuren...) ⇒ GEEN vergoeding, tenzij: geen expliciete toestemming werd verkregen van de eigenaar!
- 2 **nuttige uitgaven** => WEL vergoeding ten belope van de waardevermeerdering van het pand
- 3 **weelde-uitgaven** => GEEN vergoeding

Indien de vruchtgebruiker belangrijke verbouwingen of herstellingen wenst te doen, geeft de blote eigenaar hiervoor bij deze de **uitdrukkelijke toestemming**, op voorwaarde dat deze verbouwingen en alle herstellingen die er eventueel zouden uit voortvloeien uitsluitend ten laste vallen van de vruchtgebruiker zonder dat deze op het einde van het vruchtgebruik enige vergoeding kan vorderen van de blote eigenaar.

1.8 Huur tegenover vruchtgebruik

De grote gelijkens tussen vruchtgebruik en de huur van een gebouw is het verlenen van het gebruiksrecht op een pand. Daarnaast zijn er enkele belangrijke verschillen, waarvan u hieronder een opsomming kan terugvinden.

Vruchtgebruik	Huur
✓ <i>zakelijk</i> recht (tussenkoms notaris)	✓ <i>persoonlijk</i> recht (ZONDER notaris)
✓ <i>NIET</i> eenzijdig opzeggen	✓ <i>WEL</i> eenzijdig opzeggen
✓ recht om <i>pand verder te verhuren</i>	✓ <i>GEEN</i> recht om <i>pand verder te verhuren</i>
✓ <i>bestand tegen verkoop</i> van het pand door naakte eigenaar	✓ <i>NIET bestand tegen verkoop</i> van het pand (kan dus uitgezet worden door 'nieuwe' eigenaar)
✓ <i>verkoopprijs</i> betaald <i>bij verlijden van de notariële akte</i>	✓ <i>huurprijs maandelijks</i> betaald
✓ kan <i>hypotheek</i> nemen	✓ <i>GEEN</i> hypotheek

Toch kort even vermelden dat de verhuur van onroerende goederen op BTW vlak vrijgesteld is volgens artikel 44, § 3, 2° W. BTW.

Mocht het onroerend goed worden **verhuurd**, dan zouden de huurgelden een belastbaar inkomen vormen in hoofde van een privépersoon. Via het vruchtgebruik **ontsnapt** men bovendien aan een mogelijke **herkwalificatie van huurgelden** in bedrijfsleidersbezoldigingen.

1.9 Turbovruchtgebruikconstructie

De laatste tijd is er een nieuwe variant opgedoken, namelijk de **turbovruchtgebruikconstructie**. Hierbij koopt de bedrijfsleider/derde een stuk grond waarop de onderneming een onroerend goed bouwt. Na de periode van het vruchtgebruik verwerft de bedrijfsleider/derde zo de volle eigendom van het onroerend goed. Dit was een goede manier om goedkoop een gebouw te verwerven. Maar niets is minder waar. De hereniging van de blote eigendom met het vruchtgebruik is, in tegenstelling tot de gewone vruchtgebruikconstructie, wel belastbaar bij de naakte eigenaar. Er zal een voordeel van alle aard bepaald worden volgens artikel 36 WIB 92. De fiscus moet kunnen bewijzen dat het voordeel is verkregen uit hoofde van of naar aanleiding van het uitoefenen van de beroepswerkzaamheid.

2 WAARDERING VAN VRUCHTGEBRUIK EN NAAKTE EIGENDOM

Volgens de herziene standpunten op het gebied van vruchtgebruik -en erfpachtconstructies, moet de waardering van een tijdelijk vruchtgebruik gebeuren op haar werkelijke, economische waarde. De toepassing van de forfaitaire waarderingmethode betreffende registratierechten en successierechten, zijn volgens de Commissie niet bruikbaar meer.

De correcte *waarde van het vruchtgebruik* wordt als volgt samengesteld:

2.1 Op vlak van inkomstenbelastingen¹¹

De waarde van het vruchtgebruik moet stroken met de realiteit. Men moet zich hiervoor dan ook baseren op de economische waarde.

Werkelijke, jaarlijkse bruto-opbrengst
- kosten (vb. 5% van de bruto-huuropbrengst)

Verschil actualiseren door $(1 + i) \times n^{12}$

2.1.1 Hoe bepalen we de te actualiseren inkomsten?

Maandelijkse brutohuur	€ 1.000,00
herleiden tot 90 %	€ 900,00

2.1.2 Hoe bepalen we de actualisatierente?

Rendement OLO 10 jaar (De Tijd)	4,35 %
<u>Inflatieverwachting (De Tijd)</u>	<u>- 1,60 %</u>
Actualisatierente <i>per jaar</i>	2,75 %

Als men de waardering via Excel wil berekenen, kan volgende formule toegepast worden:

PV (intrest;looptijd;netto-huuropbrengst) of

HW (huidige waarde investering)

¹¹ Zie voorbeeld bijlage

¹² i = marktintrest; n = aantal jaren

2.2 Op vlak van registratierechten¹³

Het vruchtgebruik is gevestigd ofwel voor het leven, ofwel voor een beperkte duur.

2.2.1 Waardebepaling van het levenslange vruchtgebruik

Formule verkoopwaarde:

bruto jaarlijkse huuropbrengst (of geschatte waarde bij niet-verhuring)
x coëfficiënt uit wetboek volgens de duur van het vruchtgebruik

De betreffende coëfficiënt hangt af van de leeftijd van de vruchtgebruiker.

Leeftijd	Waarderingscoëfficiënt
20 jaar of minder	18
20-30 jaar	17
30-40 jaar	16
40-50 jaar	14
50-55 jaar	13
55-60 jaar	11
60-65 jaar	9,5
65-70 jaar	8
70-75 jaar	6
75-80 jaar	4
meer dan 80 jaar	2

2.2.2 Waardebepaling van het vruchtgebruik dat voor een bepaalde duur is gevestigd

Formule verkoopwaarde:

bruto jaarlijkse huuropbrengst (of geschatte waarde bij niet-verhuring)
te kapitaliseren tegen 4 % over de duur van het vruchtgebruik

Voor de actualisatie dienen de volgende coëfficiënten te worden aangewend, uitgaande van een jaarlijkse bruto-opbrengst van 1 euro:

Duur van het vruchtgebruik	Kapitalisatiecoëfficiënt
1 jaar	0,961538
2 jaar	1,886094
3 jaar	2,775090
...	...
10 jaar	8,110895
15 jaar	11,118387
16 jaar	11,652295
17 jaar	12,165668
18 jaar	12,659296
20 jaar	13,590325
25 jaar	15,622078
...	...

¹³ Artikel 47, lid 2 en 3 W. Reg.

Deze forfaitaire verkoopwaarde mag nooit meer bedragen dan¹⁴:

- 20 x de bruto jaarlijkse opbrengst van de volle eigendom en
- 80 % van de verkoopwaarde van de volle eigendom van het onroerend goed¹⁵

Voorbeeld:

vruchtgebruiker = 63 jaar
jaarlijkse bruto-opbrengst = € 4.000,00

verkoopwaarde? € 4.000,00 x 12,165668 = € 48.662,67
maximum? € 4.000,00 x 9,5 = € 38.000,00

De registratierechten worden op het laatste bedrag (€ 38.000,00) berekend.

Indien de vruchtgebruiker een rechtspersoon is, bedraagt de limiet € 80.000,00
(€ 4.000,00 x 20)

¹⁴ Deze beperking is niet van toepassing indien een derde in één akte een onroerend goed verkoopt in volle eigendom ⇒ fiscus zal de registratierechten toch op het geheel innen.

¹⁵ Het toepassen van de 80 %-regel mag echter geen automatisme zijn.

3 FISCALE ASPECTEN VAN HET VRUCHTGEBRUIK

3.1 Vruchtgebruik op vlak van vennootschapsbelasting

3.1.1 Afschrijven

Een KMO heeft de keuze tussen 3 onderstaande methodes. De notariskosten en registratierechten bij een grote vennootschap zullen eerder samen met het gebouw afgeschreven worden.

- 100 % rechtstreeks in kosten boeken => hoofdzaak volgt bijzaak
- mee afschrijven met gebouw
- zelf percentage bepalen (3 % i.p.v. 5 % of 10 %)

De vennootschap kan het **vruchtgebruik afschrijven over de looptijd ervan**, zelfs wanneer de economische gebruiksduur van het onroerend goed langer zou zijn (vb. 33 jaar). In geval de gebruiksduur korter zou zijn dan de looptijd van het vruchtgebruik, wat wellicht slechts uitzonderlijk voorkomt, kan worden afgeschreven over de (kortere) gebruiksduur.

Grond zelf is niet afschrijfbaar omdat grond geen beperkte gebruiksduur heeft, maar een **vruchtgebruik op een grond** heeft **wel** een beperkte gebruiksduur en kan dus wel **afgeschreven** worden. Bij de aankoop van de volle eigendom echter, moet er altijd een stuk grond uit de aankoop prijs gehaald worden. Dit stuk mag dan niet afgeschreven worden.

Wanneer de **meerwaarde op het vruchtgebruik belast** is, kan men opteren voor de 'gespreide taxatie'¹⁶. Dan moet u de **volledige verkoopprijs binnen de drie¹⁷ jaar herbeleggen**. Houd er wel rekening mee dat de grond van de waarde van het pand moet afgetrokken worden, m.a.w. grond kan niet herbelegd worden.

Pas wel op dat u binnen bovenstaande termijn herbelegd, om niet in aanmerking te komen voor de zogenaamde nalatigheidinteressen (7 % per jaar).

In principe is het niet van belang waarvoor het gebouw of de grond in vruchtgebruik gebruikt wordt. Zo kan uw vennootschap in principe het vruchtgebruik afschrijven van een gebouw waarin uzelf (al dan niet gratis) woont. In de praktijk ligt het vruchtgebruik van een gebouw dat door een bedrijfsleider bewoond wordt (als gezinswoning of als tweede verblijf) wel moeilijker bij de fiscus dan het vruchtgebruik van een pand of een terrein dat door de vennootschap gebruikt wordt voor de onderneming (kantoorgebouw).

¹⁶ Formulier 276 K

¹⁷ Binnen 5 jaar als u herbelegd in een onroerend goed: enkel voor de aankoop van de volle eigendom van een pand

3.1.2 Andere kosten¹⁸

Alle kosten die betrekking hebben op het pand in vruchtgebruik zoals onderhoud, herstellingen, gas, elektriciteit, onroerende voorheffing, enz. zijn ook aftrekbaar en kunnen dus via uw vennootschap afgeschreven worden.

Wanneer de kosten die normaal door de huurder (privépersoon) moeten gedragen worden, toch door de verhuurder (vennootschap) betaald worden, moet er een bijkomend voordeel van alle aard aangegeven worden. Dit voordeel is niet forfaitair bepaald en is dus gelijk aan de werkelijke waarde.

Het berekenen van dit voordeel kan van toepassing zijn op het onderhoud van de tuin.

Wat het beroepsmatig gedeelte ervan betreft, zijn de kosten toe te rekenen aan de vruchtgebruiker. Het privégedeelte daarentegen zal normaal ten laste van de privépersoon zijn. Werd deze kost toch door de vennootschap gedragen, zal er alsnog een voordeel gerekend worden voor de terbeschikkingstelling aan de privépersoon.

↳ Door de extra kosten daalt het belastbaar inkomen van uw vennootschap zodat ze ook minder vennootschapsbelasting moet betalen!

3.1.3 Notionele intrestaftrek (of risicokapitaal)

Deze aftrek is een fictieve intrest op het boekhoudkundig eigen vermogen¹⁹, die de vennootschap van haar belastbare winst kan aftrekken.

Ondanks dat uw vennootschap het vruchtgebruik heeft op een gebouw, heeft dit zo goed als geen gevolg voor de notionele intrestaftrek. Men moet hierbij enkel rekening houden met het gedeelte privé (vb. 40 %)/beroep (vb. 60 %). Wanneer er geen opsplitsing werd gemaakt (privé/beroep) tussen grond en gebouw in de balans, zal het volledige bedrag m.b.t. grond en gebouw van het eigen vermogen op het einde van vorig boekjaar afgetrokken worden.

Een probleem doet zich echter voor wanneer het gebouw gebruikt wordt door een bedrijfsleider of zijn directe familie. Dan moet de boekwaarde van het vruchtgebruik in mindering gebracht worden van het risicokapitaal.

Een oplossing hiervoor zou zijn wanneer de bedrijfsleider een andere vennootschap is i.p.v. een natuurlijk persoon. Dan hoeft die vermindering op het risicokapitaal niet worden toegepast.

In principe wordt u zelfs dan nog belast op een 'voordeel woning' (zie verder 'anti-misbruikbepaling')

Zoals u in onderstaande tabel kan zien, is het voordeliger om als bedrijfsleider een 'goedkope' vennootschap op te richten.

NV of BVBA	Comm. V. of VOF
✓ Elk jaar jaarrekening	✓ GEEN jaarrekening
✓ Volledige boekhouding	✓ Enkelvoudige boekhouding
✓ Notaris /revisor vereist	✓ GEEN notaris/revisor vereist

↳ U bent uitgesloten van het verlaagd tarief in de vennootschapsbelasting.

¹⁸ Kosten die niets te maken hebben met de terbeschikkingstelling van de woning, maar enkel met de uitgaven die normaal ten laste van de huurder zijn, zijn niet in het voordeel begrepen.

¹⁹ Werkelijk gestort kapitaal + reserves

3.2 Vruchtgebruik op vlak van BTW

Het vestigen van een recht van vruchtgebruik wordt volgens artikel 9 en 10 van het BTW-wetboek gelijkgesteld met een levering van een goed. Of deze levering van een onroerend goed aan het BTW-stelsel onderworpen is, hangt af van volgende voorwaarden:

- Op **gronden** wordt er **nooit BTW** gerekend, maar ALTIJD registratierechten;
- Alleen nieuwe gebouwen worden onderworpen;
- De levering gebeurt door BTW-belastingplichtige in het kader van zijn beroep of door een toevallige BTW-belastingplichtige²⁰.

Een gebouw is **nieuw tot en met 31/12 van het tweede jaar dat volgt op het jaar van eerste ingebruikname**.

Voordeel toepassen BTW-stelsel door een BTW-plichtige vennootschap:

- **betaalde BTW recupereren** t.b.v. beroepsgebruik;
⇒ 100% recupereren ongeacht eigendomsverhouding (vb. 70 % VG)
- enkel **beroepsmatige** kosten²¹; privégebruik NIET aftrekbaar;
⇒ privégedeelte wel als kost in de Venn. B. aftrekbaar
- besparing **registratierechten** ⇒ **NIET recupereerbaar**

In het BTW-wetboek zijn er geen bepalingen opgenomen over de waardebepaling van het vruchtgebruik. De maatstaf van heffing mag nooit minder bedragen dan de normale waarde van het vruchtgebruik.

Wanneer het recht eindigt, zal er **geen BTW** van toepassing zijn als dit vruchtgebruik **ten kosteloze titel** terug bij de naakte eigenaar vervoegd wordt. Moet de blote eigenaar de vruchtgebruiker **vergoeden**, volgens contractuele verplichtingen, is er **wel BTW** van toepassing.

Uiteraard zal uw vennootschap op het einde van het vruchtgebruik BTW moeten terugbetalen.

Dat is het geval wanneer de vennootschap/vruchtgebruiker aan volgende voorwaarden cumulatief heeft voldaan:

- + nieuwe gebouwen heeft opgetrokken (bv. bij turbovruchtgebruik)
- + de BTW op de bouw heeft gerecupereerd
- + het gebouw op het einde van het vruchtgebruik nog geen 15 jaar oud is.

De vennootschap zal dan zoveel 15den aan BTW moeten terugbetalen als het aantal jaren dat nog loopt tot het gebouw 15 jaar oud is.

²⁰ Artikel 8 § 2 en 3 W. BTW

²¹ Artikel 45, § 1 W. BTW en KB nr. 3, art. 1, § 1

3.3 Vruchtgebruik op vlak van personenbelasting

Indien u als natuurlijk persoon van uw vennootschap een vergoeding ontvangt m.b.t. het vruchtgebruik, zal deze **ONBELASTBAAR** zijn. Aangezien de prijs volledig belastingvrij is, zal men bijgevolg ook niet onderworpen zijn aan enige andere belasting zoals sociale bijdragen, gemeentebelasting, voorafbetalingen enz....

Op het einde zal er normaal gezien geen **voordeel** van **alle aard** bepaald worden, tenzij er **verbeteringswerken** werden uitgevoerd waardoor het gebouw **meer waard** is geworden. De waarde van het voordeel alle aard is dan de waarde van de verbeteringswerken op moment van het uitdoven vruchtgebruik. U beperkt dat risico door voldoende tijd te laten tussen de werken en het einde van het vruchtgebruik.

Als een **vruchtgebruik** gelijkgesteld wordt met een "**gelijkaardig onroerend recht**" is de **meerwaarde niet belastbaar**.

Als naakte eigenaar moet u **geen kadastraal inkomen** aangeven. De reden hiervoor is dat u geen 'volle' eigenaar bent van het gebouw. Om diezelfde beweegredenen kan u dus ook **niet** van volgende voordelen genieten:

- woonbonus (nieuwe woonfiscaliteit)
- bouwsparen en/of langetermijnsparen en eventueel bijkomende intrestaftrek,
- energiebesparende investeringen
- 6 % BTW bij nieuwbouw

Bovenvermelde voordelen zijn bijna allemaal voorbehouden voor uw gezinswoning en zijn dus niet belangrijk wanneer u de naakte eigendom van een ander gebouw dan uw gezinswoning bezit.

Om recht te hebben op de woonbonus, moet u aan volgende voorwaarden voldoen:

- eigenaar, bezitter, vruchtgebruiker, opstalhouder of erfpachter van een enige en eigen woning op 31 december van het jaar waarin u de lening gesloten heeft.
- minstens tien jaar lenen, anders geen recht op woonbonus.

3.4 Vruchtgebruik op vlak van registratierechten

Het Wetboek der Registratierechten onderscheidt vier gevallen waarin de overdracht van een vruchtgebruik of van de blote eigendom belastbaar is:

- **Overdracht ten bezwarende titel** van het vruchtgebruik op een onroerend goed²² (verkoop, ruil enz.). Het recht beloopt **10 %** (Vlaams Gewest);
- Verdeling (als gevolg van **onverdeeldheid**) van goederen in vruchtgebruik²³. Het recht bedraagt **1 %**;
- Inbreng van onroerende of roerende goederen in een vennootschap. In principe is het recht 0,50 %²⁴. Voor een **inbreng** van een **vruchtgebruik** op een woonhuis is het recht echter vastgesteld op **10 %** (Vlaams Gewest);

²² Artikel 44 tot 50 W. Reg.

²³ Artikel 109 tot 114 W. Reg.

²⁴ Artikel 115 W. Reg.

- De **schenking** van roerende of onroerende goederen, dus ook van vruchtgebruik, is onderworpen aan het **progressief schenkingsrecht**²⁵.

Op vlak van registratierechten zal 10 % verschuldigd zijn, althans in het Vlaams Gewest. In het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bedraagt het percentage 12,5 %. Normaal gezien is de waarde van het vruchtgebruik gelijk aan de '*overeengekomen waarde*', m.a.w. de prijs die de partijen afspreken. Registratierechten worden daarentegen berekend op de '*werkelijke verkoopwaarde*' van het vruchtgebruik als deze hoger is dan de overeengekomen waarde.

De werkelijke verkoopwaarde wordt voor de registratierechten forfaitair vastgesteld.

Als we het over registratierechten hebben, denken we ook aan 2 belangrijke gunstregimes: 'klein beschrijf' en 'meeneembaarheid'. Dit is enkel voordelig voor de natuurlijke personen. Vennootschappen kunnen hier spijtig genoeg geen beroep op doen. Daarom zal dit onderwerp ook niet verder uitgediept worden.

3.5 Vruchtgebruik op vlak van successierechten

Bij overlijden van de zaakvoerder, zal de naakte eigendom, alsook de aandelen die door de vennootschap vertegenwoordigd zijn, geërfd worden door de erfgenamen. Het recht zal door overlijden dus niet beëindigd worden. Deze laatsten zullen belast worden met successierechten.

Een opmerkelijk onderscheid m.b.t. de successierechten, is de indeling in 'progressieve' schijven. Deze belasting kan dus met andere woorden serieus oplopen.

Onderstaand schema zal u een beter inzicht geven in de tarieven die momenteel van toepassing zijn.

	Rechte lijn, echtgenoten, samenwonenden
€ 0,01 - € 50 000	3 %
€ 50 000 - € 250 000	9 %
€ 250 000 - hoger	27 %

	Broers/zussen	Andere personen
€ 0,01 - € 75 000	30 %	45 %
€ 75 000 - € 125 000	55 %	55 %
€ 125 000 - hoger	65 %	65 %

²⁵ Artikel 131 tot 140 W. Reg.

4 VERWEER VAN DE FISCUS AANGAANDE VRUCHTGEBRUIKCONSTRUCTIES

4.1 Veinzing

De fiscus moet dan kunnen aantonen dat de partijen al van in het begin de bedoeling hadden de bedrijfsleider te bevoordelen. De partijen hebben m.a.w. **niet voldaan aan alle juridische gevolgen van het vruchtgebruik**.

Een *voorbeeld* hiervan is het bepalen van een abnormaal hoge prijs voor het vruchtgebruik. Het is hier dus zeker aangeraden een voorafgaandelijke waardebeoordeling toe te passen om discussies achteraf te voorkomen.

4.2 anti-rechtsmisbruikbepaling²⁶

4.2.1 Herkwalificatie

Bij deze aanvalspiste probeert de belastingadministratie het onroerend zakelijk recht in toepassing van artikel 344, § 1 WIB 92 te herkwalificeren in een huur. De prijs van het onroerend goed wordt dan in de personenbelasting als een ontvangen huur belast. Men spreekt dan over herkwalificatie in een bezoldiging van bedrijfsleider.

AJ 2009: K.I. x 5/3 x 3,75

De verkoop van een pand (privébezit) dat aan uw vennootschap verhuurd wordt, kan niet aan herkwalificatie onderworpen worden.

De fiscus herkwalificeert de gesplitste aankoop in hoofde van de bedrijfsleider in een aankoop in volle eigendom, gevolgd door een verhuur aan de vennootschap.

Gevolgen:

Vennootschap ⇒ herkwalificatie in een vooruitbetaalde huur op de betaalde prijs voor het vruchtgebruik.

Bedrijfsleider ⇒ belast op het bedrag van het vruchtgebruik, over de duur ervan

De antimisbruikregeling kan volgens de fiscus enkel toegepast worden als de juridische gevolgen nà de herkwalificatie 'gelijksoortig' zijn. Volgens het Hof van Cassatie kan vruchtgebruik niet als huur belast worden²⁷. Van dit wapen van de fiscus tegen vruchtgebruikconstructies hoeft u dus niet echt wakker te liggen.

²⁶ Artikel 344, § 1 WIB 92 sinds 31/03/1993

²⁷ Arrest Cassatie 04/11/2005 en 22/11/2007

De Dienst Voorafgaande Beslissingen (02 maart 2006) aanvaardt vruchtgebruikconstructies indien cumulatief aan volgende **5 voorwaarden** werden **voldaan**.

- 1 Het **verkrijgen van het vruchtgebruik van een derde**
Een operatie waarbij een bedrijfsleider een gebouw optrekt of aanschaft en vervolgens het vruchtgebruik toestaat aan zijn vennootschap, voldoet dus niet aan de gestelde voorwaarde.
Daarom wordt dan ook vereist dat men bewijst dat ook de werkelijke wil van de verkoper gericht is op de vestiging van een vruchtgebruik, en niet op de verkoop van de volle eigendom alleen.
- 2 **Duurtijd** van het vruchtgebruik is **minstens 20 jaar**
De meeste vruchtgebruikconstructies die met een loutere fiscale bedoeling worden opgezet, zijn relatief kort van duur. Uit de praktijk blijkt dat een duurtijd van acht tot tien jaar vaak voorkomt.
- 3 Een 'belangrijk deel' moet voor de eigenlijke **bedrijfsactiviteit** worden aangewend (**minimum 50 %**).
- 4 **Marktconforme huur** betalen voor **privégedeelte** (gebeurt meestal niet in praktijk)
 - ofwel gratis terbeschikkingstelling van een woning ⇒ art. 18 WIB (V.A.A.)
 - ofwel betaalt de zaakvoerder huur aan de vennootschap ⇒ bedrag = V.A.A.
- 5 **Verdeling van de kosten** tot onderhoud tussen vruchtgebruiker en naakte eigenaar.

Het Hof van Beroep te Gent kwam evenwel tot de conclusie dat de juridische gevolgen van een vruchtgebruik niet identiek zijn als deze van een huur, zodat herkwalificatie niet mogelijk is. In een geval, waar weliswaar een andere verrichting (verkrijging van eigen aandelen) aan de basis lag, oordeelde het Hof van Cassatie eveneens dat herkwalificatie niet mogelijk was. Dit om de reden dat de gevolgen van de geherkwalificeerde handeling niet gelijkaardig waren.

Ook het Hof van Beroep te Bergen was van oordeel dat de overdracht van het vruchtgebruik niet geherkwalificeerd kan worden in een huurovereenkomst.

↳ Wat de Rulingcommissie voorschrijft, is geen wet en geldt dus niet voor wie geen beroep doet op die commissie. De rechtbanken hebben het laatste woord wanneer er discussie is over de juiste interpretatie van de wet!

4.2.2 *Belastbaar voordeel*

Als de bedrijfsleider het vruchtgebruik van een gebouw aan zijn vennootschap **verkoopt** voor een **hogere waarde** dan de berekende waarde, krijgt hij hiervoor een **voordeel**. Deze zal dan uiteraard **belast** worden als bedrijfsleidersbezoldigingen. U zal daar dus belastingen op moeten betalen, alsook een vermeerdering wegens te weinig voorafbetalingen en sociale bijdragen. Vermeld de vennootschap het voordeel daarbij NIET op de fiche, dan wordt hij onderworpen aan de aanslag geheime commissielonen van 309 %.

In de praktijk komt het wel eens voor dat de bedrijfsleider zelf in het pand verblijft. Dit komt tot stand doordat de bedrijfsleider het vruchtgebruik van zijn eigen gezinswoning aan zijn vennootschap verkoopt. Zo kan deze laatste op zijn beurt verder instaan voor het behoud en het beheer van de woning.

Niet voor niets, want de bedrijfsleider zal in dit geval belast worden op een voordeel 'gratis woonst'. Een vergelijkbare situatie is wanneer uw vennootschap een woning koopt die ze u gratis ter beschikking stelt.

Het **privévoordeel** wordt aan de hand van KB 18 WIB 92 als volgt bepaald :

AJ 2009: K.I. > € 745,00 ⇒ K.I. x 1,4796 x % privégedeelte x 100/60 x 2

Wanneer het een gemeubileerde woning betreft, moet deze minimumhuur verhoogd worden met 2/3.

4.3 Beroepsmatig karakter van de uitgaven

Een ander mogelijkheid is het verwerpen van een deel van de afschrijvingen van het vruchtgebruik. Dit is fiscaal niet zo interessant voor de vennootschap omdat zij dan minder kosten heeft en dus meer belastingen erop moet betalen.

Overeenkomstig artikel 49 WIB zijn beroepskosten aftrekbaar wanneer volgende voorwaarden voldaan zijn:

- 1 noodzakelijk verband met de uitoefening van de beroepswerkzaamheid
- 2 tijdens het belastbaar tijdperk gedaan of gedragen ⇒ zeker en vaststaand
- 3 om belastbare inkomsten te verkrijgen of te behouden

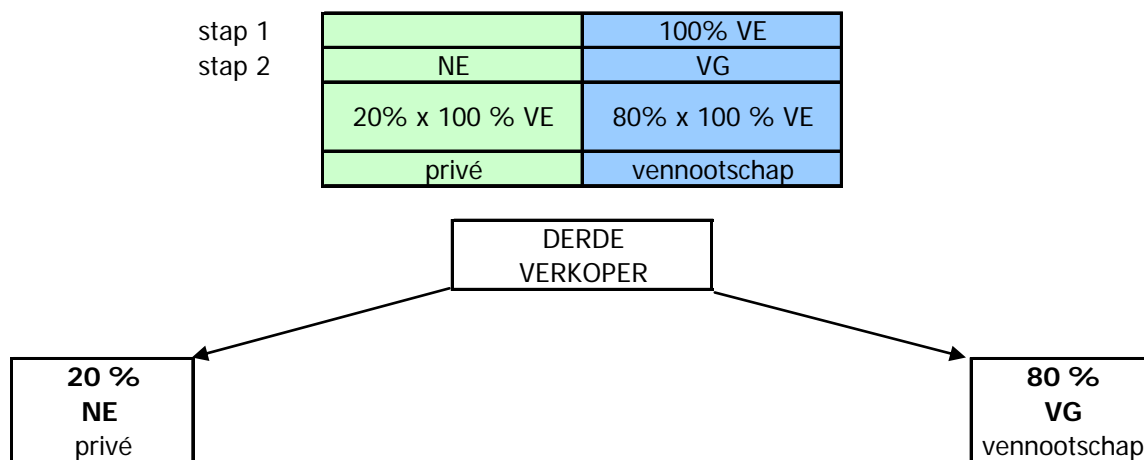
Volgens de fiscus komen de kosten m.b.t. het privégedeelte NIET in aanmerking als aftrekbare beroepskosten volgens artikel 49.

Bezoldigingen zijn uiteraard aftrekbare beroepskosten voor de vennootschap.

5 TOPICS

5.1 Bestaande woning

5.1.1 Gesplitste aankoop vruchtgebruik/naakte eigendom



EINDE:

N.E. wordt V.E.

GEEN woonbonus
GEEN energiebesparende investeringen
GEEN 6 % BTW nieuwbouw

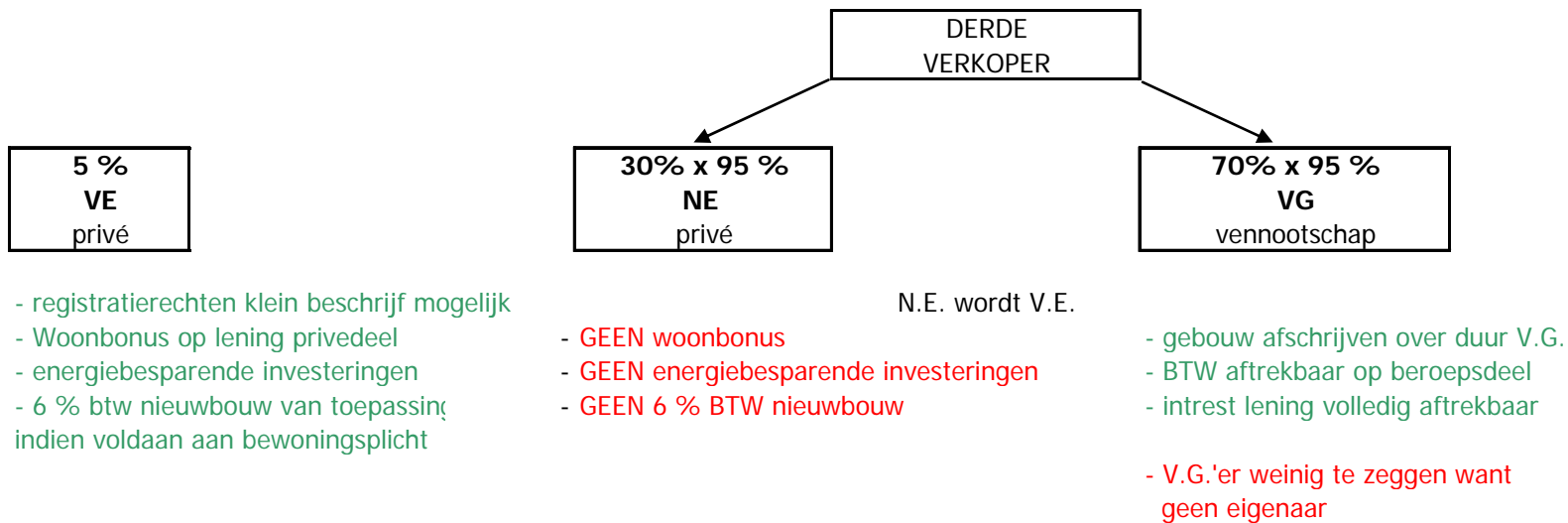
gebouw afschrijven over duur V.G.
BTW aftrekbaar op beroepsdeel
intrest lening volledig aftrekbaar

VOORWAARDE :

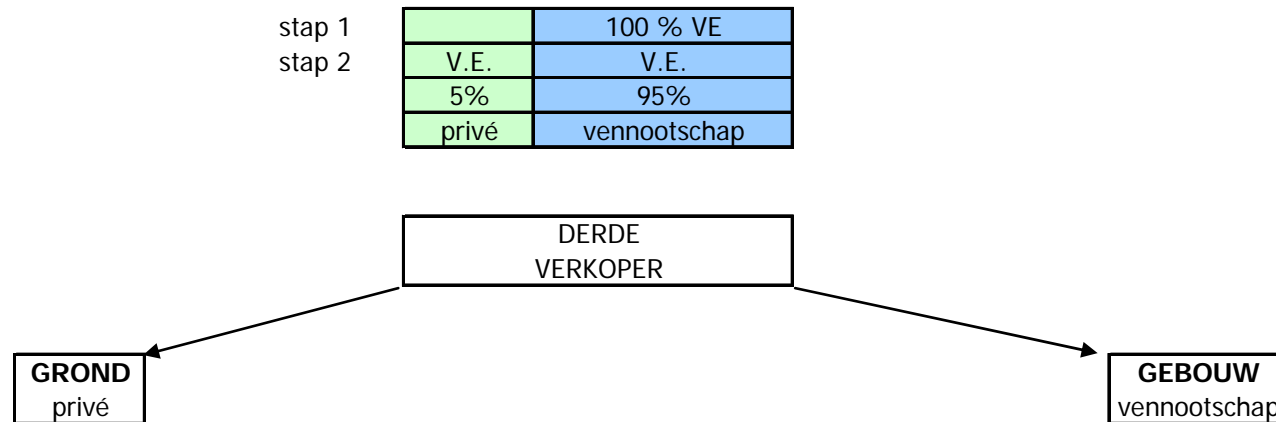
Correcte waardering vruchtgebruik !!

5.1.2 Onverdeeldheid + aankoop vruchtgebruik/naakte eigendom

stap 1	5 % VE		95 % VE	
stap 2		NE		VG
		30% x 95 % VE		70% x 95 % VE
	privé		vennootschap	



5.1.3 Onverdeeldheid



VOORDELEN:

woonbonus eenmaal beoordeeld bij AK
6 % BTW van toepassing op eerste schijf
€ 50.000 (bouwheer)
belastingvermindering energiebesparende investeringen

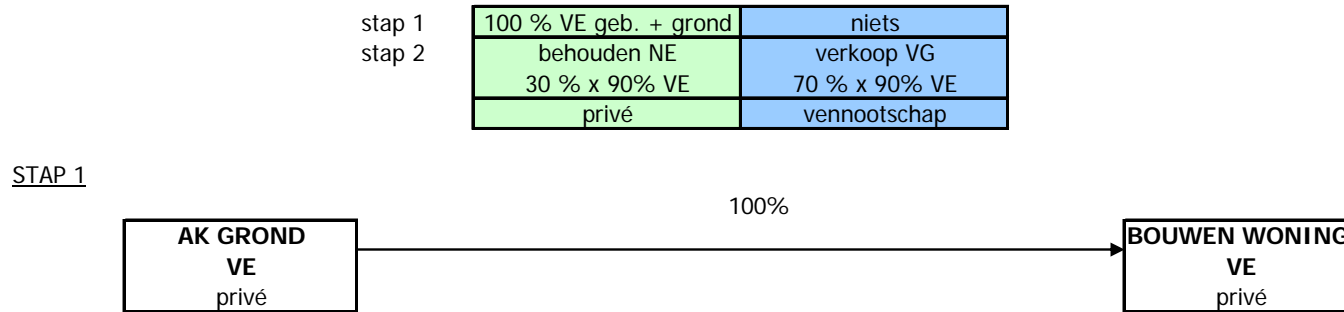
- gebouw afschrijven over duur V.G.
- intrest lening vap aftrekbaar
- BTW beroepsdeel aftrekbaar
- slechts 1 % registratierechten bij wijziging onverdeeldheid

NADEEL:

LATERE MEERWAARDE BIJ VERKOOP GEBOUW => BELASTBAAR !!

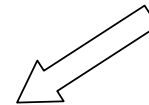
5.2 Nieuwbouw

5.2.1 Aankoop (grond/nieuwbouw) privé + verkoop vruchtgebruik aan vennootschap



- woonbonus (enige en eigen woning) eenmaal beoordeeld bij AK aftrek van max. € 2.720 per jaar (AJ 2009) en per mede-ontlener

Van toepassing indien u de lening geheel of gedeeltelijk zelf verder betaald.
na verkoop: voorwaarde speelt geen rol meer
Beoordeling: op 31.12 van het tweede jaar volgend op jaar waarin u lening heeft aangegaan (art. 115, § 1 WIB 92)



- 6 % BTW op schijf van max. € 50.000 geen probleem
voorwaarde: als bouwheer zelf in gebouw wonen

- belastingvermindering energiebesparende uitgaven (art. 145/24 WIB 92) vb. voor nieuwe ramen (dubbelglas)

STAP 2



* privé: BTW recupereren als toevallige BTW-belastingplichtige 30 % NE
* vennootschap: BTW betalen 70 % VG

- 21 % BTW indien nieuwbouw (art. 8 bis W. BTW)
- BTW aftrekbaar m.b.t. beroepsdeel
- andere BTW (privédeel) 1x als beroepskost aftrekbaar art. 62 WIB 92
- gebouw afschrijven over duur VG
- intrest lening volledig aftrekbaar
- VG'er staat in voor alle onderhoudswerken

!! GEBOUW NIEUW: 31.12 van het tweede jaar dat volgt op jaar ingebruikname

STAP 3

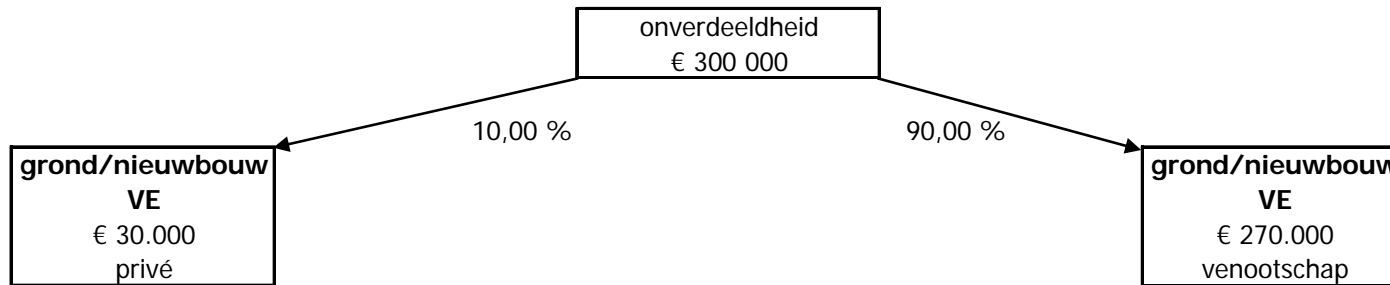


- GEEN registratierechten verschuldigd

5.2.2 Aankoop (grond/nieuwbouw) privé en vennootschap in onverdeeldheid

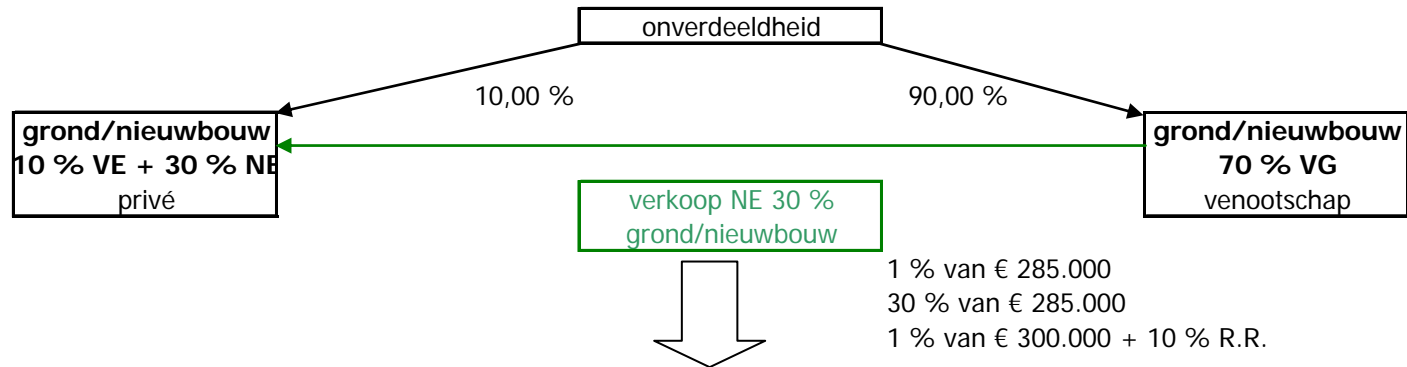
stap 1	10 % VE	90 % VE
stap 2	verkoop NE zaakvoerder	behoud VG
	30 % x 90% VE	70 % x 90% VE
	privé	vennootschap

STAP 1



- **woonbonus** wordt slechts eenmaal beoordeeld bij aankoop
- registratierechten 1% bij latere wijziging onverdeeldheid
- **6 % BTW** van toepassing op eerste schijf € 50.000 (bouwheer)
- **belastingvermindering** energiebesparende uitgaven

STAP 2



optie 1: R.R.

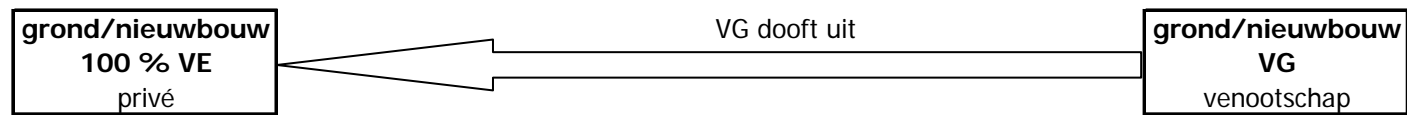
- registratierechten **1% op VE = verdelingsrecht**
- **Geen BTW herziening**

Als het pand binnen de 15 jaar verkocht wordt (**ZONDER BTW**), dan moet een deel van die gerecupereerde BTW 'herzien' worden
Dit geldt echter niet als enkel de naakte eigendom verkocht wordt. Er kan immers **enkel** een **BTW-herziening** zijn **bij verkoop VG of VE**

optie 2 : **BTW**

- **VK NE gebouw met 21 % BTW**
- BTW enkel verschuldigd op bedrag NE

STAP 3:
einde

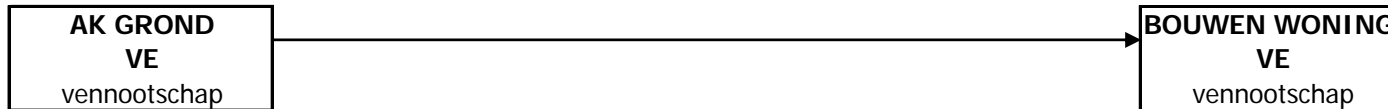


- GEEN extra registratierechten verschuldigd
- GEEN voordeel alle aard voor gratis verkrijging
tenzij verbeteringswerken werden uitgevoerd die waarde
woning hebben doen stijgen

5.2.3 Aankoop (grond/nieuwbouw) door vennootschap + verkoop naakte eigendom aan privé

stap 1	niets	100 % VE geb. + grond
stap 2	verkoop NE zaakvoerder 30 % x 100% VE	behoud VG 70 % x 100% VE
	privé	vennootschap

STAP 1



- BTW aftrekbaar m.b.t. beroepsdeel
- andere BTW in 1x als beroepskost aftrekbaar
- gebouw afschrijven
- intrest lening volledig aftrekbaar

21 % BTW

STAP 2



optie 1: R.R.

- registratierechten **10% op VE**

reden: verkoper (vennootschap) behoudt zelf het vruchtgebruik (art. 48 W. Reg.).

- Geen BTW herziening

Als het pand binnen de 15 jaar verkocht wordt (**ZONDER BTW**), dan moet een deel van die gerecupereerde BTW 'herzien' worden
Dit geldt echter niet als enkel de naakte eigendom verkocht wordt. Er kan immers enkel een BTW-herziening zijn bij verkoop VG of VE

optie 2 : BTW

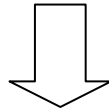
- VK NE gebouw met 21 % BTW

grond blijft onderworpen aan registratierecht

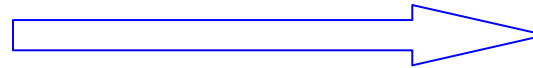
- BTW enkel verschuldigd op bedrag NE

STAP 3
einde

GROND/GEBOUW
VG
vennootschap



VG dooft uit

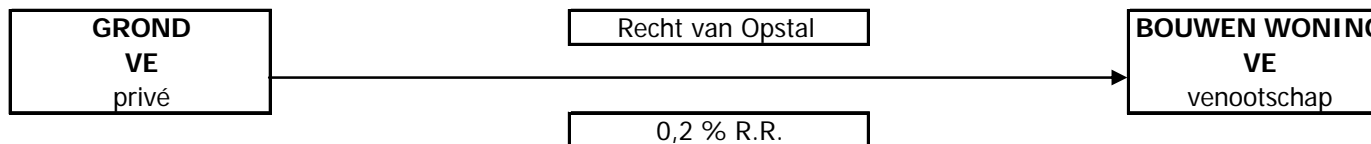


GROND + GEBOUW
VE
privé

GEEN extra registratierecht verschuldigd
GEEN voordeel alle aard voor gratis verkrijging

5.2.4 Aankoop grond privé – nieuwbouw vennootschap met recht van opstal

STAP 1

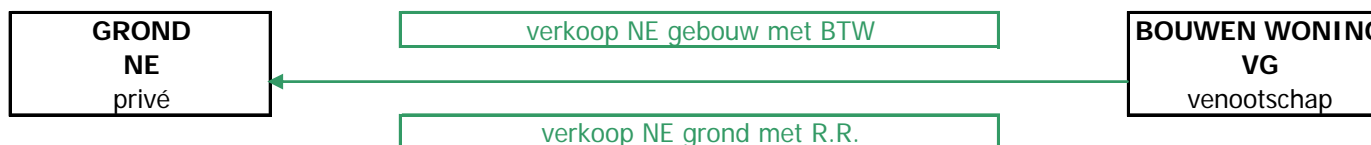


* privé niet alles voorfinancieren

- vennootschap draagt alle kosten *
- BTW aftrekbaar voor beroepsgedeelte
- gebouw 100 % afschrijven duur Recht van Opstal

- voordeel alle aard privégebruik weerhouden

STAP 2



- Geen BTW herziening
- Geen V.A.A. bij uitdoven vruchtgebruik
- enkel BTW op waarde naakte eigendom

- geen woonbonus
- geen 6 % op privedeel eerste schijf 50000
- geen belastingvermindering energiebesparende investering

- geen belaste meerwaarde

6 KORTE BESPREKING ALTERNATIEVEN

6.1 BTW-eenheid²⁸

Zoals de benaming reeds doet vermoeden, situeert dit probleem zich op BTW vlak.

OPTIE 1:

Werkvennootschap A BTW-plichtig Gebruik gebouw	← verhuur O.G. vrij BTW (art. 44, § 3, 2°)	Patrimoniumvennootschap B niet BTW-plichtig bouw kantoorgebouw
--	---	--

Voordelen:

- ⇒ gebouw onttrekken aan bedrijfsrisico
- ⇒ successieplanning

OPTIE 2:

Werkvennootschap A koop vruchtgebruik van B 'uiteindelijke bestemming'	← BTW-eenheid	Patrimoniumvennootschap B behoudt NE kantoorgebouw
--	---------------	---

Voordelen:

- ⇒ 1 BTW-nummer
- ⇒ 1 BTW-aangifte
- ⇒ 1 terugbetaling BTW-tegoed
- ⇒ BTW-aftrek werkvennootschap op volledig pand
- ⇒ onderling (A + B) geen BTW aanrekenen

Voorwaarden:

- **financieel** (behoren tot dezelfde groep)
- **organisatorisch** (staan onder dezelfde leiding) én
- **economisch** met elkaar verbonden (activiteiten vullen elkaar aan)

Procedure:

- gemotiveerd en gedocumenteerd verzoek
- één maand tijd om af te keuren
- lid aanduiden dat de BTW-eenheid vertegenwoordigt
 - ⇒ minstens drie jaar lid blijven

²⁸ KB nr 55, 09/03/2007

6.2 Onroerende leasing

Onroerende leasing is:

- een onopzegbaar **contract** (= recht van opstal²⁹)
- waarbij u als privépersoon **tijdelijk** het **gebouw afstaat aan uw vennootschap**
- tegen een **vergoeding** (= aftrekbare kost) én
- die de **volledige waarde** van het **gebouw** dekt

De vergoeding³⁰ kan als volgt opgesplitst worden:

- waarde van het pand (kapitaalgedeelte) ⇒ **NIET belast** bij u privé
- intrestgedeelte (15 %)

Als u alle wettelijke voorwaarden respecteert, zoals blijkt uit een recente uitspraak van de Rulingcommissie³¹, zal de fiscus dit alternatief aanvaarden.

6.3 Aankoop in onverdeeldheid



Voordelen:

- slechts 1 % registratierechten op de verkoop
- meer controle ⇒ geen toestemming nodig kinderen (⇔ vruchtgebruik)
- kinderen geld schenken om naakte eigendom te betalen via:
 - notariële schenking (3 % Schenkingsrecht)
 - 'discrete' hand –of bankgift (geen rechten verschuldigd)

↓
Voorwaarde: *niet binnen 3 jaar overlijden*

Nadelen:

- over voldoende cash beschikken bij hoge waarde pand (ev. lening bij bank)
- Kinderen geen recht op woonbonus als zij later zelf een woning willen kopen

²⁹ Slechts 0,2 % registratierechten van toepassing, tenzij de aankoopoptie wordt gelicht (10 % R.R.)

³⁰ In één keer betalen of spreiden over de volledige duur van het contract

³¹ Voorafgaande Beslissing nr. 600.173 dd 28.11.2006. Daarin bevestigt ze ook dat de verrichting niet kan worden geherkwalificeerd via de antimisbruikbepaling (art. 344, § 1 WIB 92)

Probleem	Oplossing
standpunt van de administratie	
Vorig: kinderen reeds over geld beschikken op ogenblik waarop het compromis ³² werd ondertekend	Nieuw: geld schenken vóór verlijden notariële akte ³³ en dus niet meer voor ondertekenen compromis

6.4 Opstalrecht³⁴

Het recht van opstal is het **tijdelijk zakelijk recht**, dat erin bestaat om gebouwen, werken of beplantingen op andermans grond te hebben³⁵. De eigenaar van de grond verzaakt aan zijn **recht van natrekking**³⁶, waardoor de opstalhouder gebouwen kan oprichten die gedurende een vastgelegde termijn de zijne blijven.

Het recht van opstal kan voor **maximum 50 jaar** worden gevestigd³⁷. In tegenstelling tot het recht van erfpacht is **geen minimumduur** bepaald.

Het is belangrijk te noteren dat de opstalhouder tevens eigenaar wordt van de bij aanvang van zijn recht bestaande gebouwen. Wanneer de opstalhouder voor de bestaande gebouwen evenwel geen vergoeding betaalt, mag hij deze gebouwen niet wegnemen of vernietigen, maar moet hij deze bij het einde van zijn recht aan de grondeigenaar teruggeven in dezelfde staat als waarin hij ze heeft verkregen³⁸.

Bijgevolg kan het recht van opstal eveneens aangewend worden bij reeds bestaande gebouwen.

Op het einde de rit moet men volgens de Opstalwet een vergoeding betalen. Men kan hier echter contractueel van afwijken. Geen of een te lage vergoeding komt later goed van pas als het gebouw op de vervalddag van het recht van opstal overgaat naar de grondeigenaar. De opstalvergoeding wordt niet geherkwalificeerd als huur.

Verschilpunten recht van opstal en verhuur:

Recht van opstal	Verhuur
✓ niet-aftrekbaarheid enig kostenforfait	✓ kostenforfait wel aftrekbaar
✓ opstalvergoeding integraal belast als onroerend inkomen, zonder aftrekmogelijkheid	✓ kostenforfait 40 % beperkt tot : K.I. x 2/3 x 3,65 (nieuw bedrag opzoeken)
✓ exedentair gedeelte geen huur maar bedrijfsinkomen ↳ intresten van leningen niet aftrekbaar ↳ sociale zekerheidsbijdragen verschuldigd	✓ zonder BTW volgens art. 44, § 3, 2° W. BTW

³² Beslissing van 10 juli 2002, nr. EE/98.937

³³ Beslissing van 13 december 2007, Parlementaire Vraag 171

³⁴ Opstalgever = privépersoon; opstalhouder = vennootschap

³⁵ Artikel 1 van de Wet van 10 januari 1824

³⁶ Artikel 553 B.W.

³⁷ Artikel 4 Opstalwet

³⁸ Artikel 7 Opstalwet

6.5 Erfpacht

Nauw verwant met dit recht van opstal is de wet over het recht van erfpacht. Deze werd op hetzelfde tijdstip ingevoerd en heeft als belangrijk verschilpunt dat dit recht voor een **langere periode** kan blijven gelden. Erfpacht kan **maximum** voor een termijn van **99 jaar** toegestaan worden. Maar daar staat tegenover dat de duur **minimum 27 jaar** moet zijn. Dankzij deze laatste voorwaarde is dit recht iets veiliger dan het Opstalrecht.

Een recht van opstal of erfpacht heeft niet noodzakelijk enkel betrekking op grond.

Vaak zal de eigenaar van de grond in ruil voor het toestaan van het recht een **eenmalige of een periodieke vergoeding** vragen, die **canon** wordt genoemd.

In tegenstelling tot het Opstalrecht is men bij Erfpachtrecht niet verplicht een vergoeding te betalen.

Legende

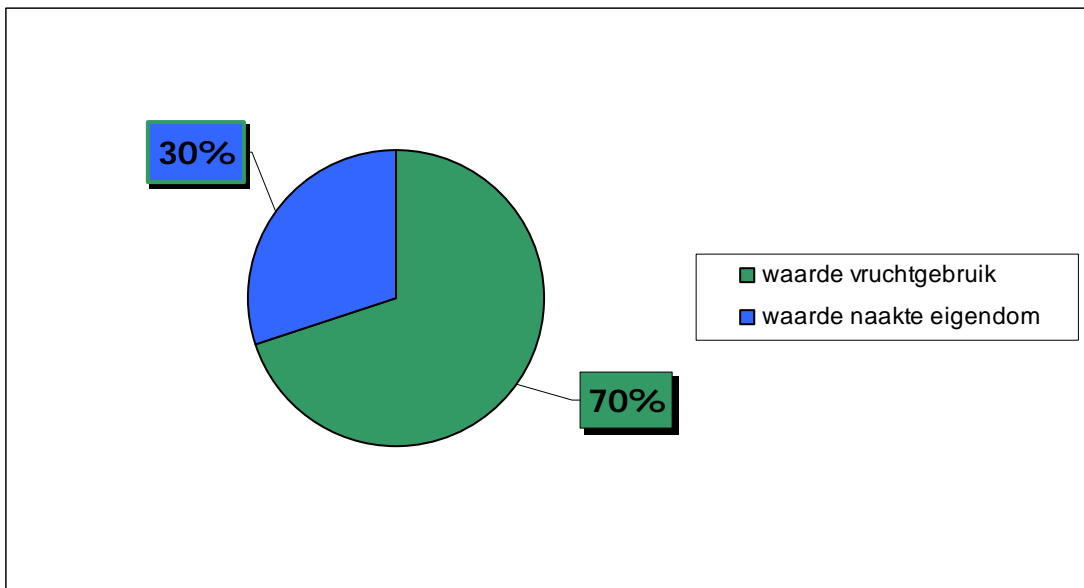
VG	:	vruchtgebruik
VG'er	:	vruchtgebruiker
NE	:	naakte eigenaar
VE	:	volle eigenaar

Bijlagen

- 1 Berekening waardering vruchtgebruik
- 2 Overzicht voor -en nadelen

Gegevens:

termijn		20	jaar	
huurwaarde per maand		€ 1.180,00		
huurwaarde per jaar		€ 14.160,00		
waarde gebouw		€ 280.000,00		
waarde vruchtgebruik		€ 195.892,50		70%
waarde naakte eigendom		€ 84.107,50		30%
bedrag lening aankoop		€ 280.000,00		
privé	10,00%	€ 28.000,00		
beroep	90,00%	€ 252.000,00		
rentevoet lening		3,80%		



onderneming :

Financiering A - omschrijving :

jaarlijkse intrest	<input type="text" value="3,80%"/>
aantal termijnen (minimum 13 maanden)	<input type="text" value="120"/>
ontleend bedrag	<input type="text" value="280.000,00 €"/>

annuïteit

	intrest	kapitaal	schuld
jaar 1	10.058,79	23.538,62	256.461,38
jaar 2	9.164,32	24.433,09	232.028,30
jaar 3	8.235,86	25.361,54	206.666,75

	annuïteit	intrest	kapitaal	schuld	afgelost
				280.000,00	
1	2.799,78	871,59	1.928,19	278.071,81	1.928,19
2	2.799,78	865,59	1.934,20	276.137,61	3.862,39
3	2.799,78	859,57	1.940,22	274.197,39	5.802,61
4	2.799,78	853,53	1.946,26	272.251,13	7.748,87
5	2.799,78	847,47	1.952,32	270.298,82	9.701,18
6	2.799,78	841,39	1.958,39	268.340,42	11.659,58
7	2.799,78	835,29	1.964,49	266.375,93	13.624,07
8	2.799,78	829,18	1.970,60	264.405,33	15.594,67
9	2.799,78	823,05	1.976,74	262.428,59	17.571,41
10	2.799,78	816,89	1.982,89	260.445,70	19.554,30
11	2.799,78	810,72	1.989,06	258.456,64	21.543,36
12	2.799,78	804,53	1.995,26	256.461,38	23.538,62
13	2.799,78	798,32	2.001,47	254.459,92	25.540,08
14	2.799,78	792,09	2.007,70	252.452,22	27.547,78
15	2.799,78	785,84	2.013,95	250.438,27	29.561,73
16	2.799,78	779,57	2.020,22	248.418,06	31.581,94
17	2.799,78	773,28	2.026,50	246.391,55	33.608,45
18	2.799,78	766,97	2.032,81	244.358,74	35.641,26
19	2.799,78	760,64	2.039,14	242.319,60	37.680,40
20	2.799,78	754,30	2.045,49	240.274,12	39.725,88
21	2.799,78	747,93	2.051,85	238.222,26	41.777,74
22	2.799,78	741,54	2.058,24	236.164,02	43.835,98
23	2.799,78	735,14	2.064,65	234.099,37	45.900,63
24	2.799,78	728,71	2.071,08	232.028,30	47.971,70
25	2.799,78	722,26	2.077,52	229.950,77	50.049,23
26	2.799,78	715,79	2.083,99	227.866,78	52.133,22
27	2.799,78	709,31	2.090,48	225.776,31	54.223,69
28	2.799,78	702,80	2.096,98	223.679,33	56.320,67
29	2.799,78	696,27	2.103,51	221.575,81	58.424,19
30	2.799,78	689,72	2.110,06	219.465,76	60.534,24
31	2.799,78	683,16	2.116,63	217.349,13	62.650,87
32	2.799,78	676,57	2.123,22	215.225,91	64.774,09
33	2.799,78	669,96	2.129,82	213.096,09	66.903,91
34	2.799,78	663,33	2.136,45	210.959,63	69.040,37
35	2.799,78	656,68	2.143,10	208.816,53	71.183,47
36	2.799,78	650,01	2.149,78	206.666,75	73.333,25

Voordelen	Nadelen
<ul style="list-style-type: none">- Privé: belastingvrij- Geen herkwalficatie- Afschrijven over periode vruchtgebruik: 15 jaar i.p.v. 33 jaar (bij V.E.)- Geen opsplitsing grondgedeelte - BTW-voordeel	<ul style="list-style-type: none">- (meestal) eenmalig- waardebepaling vruchtgebruik- alleen voor panden in uw bezit (om geld uit uw vennootschap te halen)- bijkomende kosten: met notariskosten = onderworpen aan R.R. (tenzij 'nieuw' gebouw)- langetermijnpolitiek (15 à 20 jaar)