

ABM-Altos

Contactavond

Vruchtgebruik, opstalrecht, erfpacht ...
Wat zijn de voordelen en wat kan nog na de antimisbruikwet?

DANNY GEERINCKX / MARC VERBEEK

3 Juni 2014

ABM-Altos

BDO

Inhoud:

1. De nieuwe antimisbruikbepaling
2. Burgerrechtelijke aspecten
3. Fiscale aspecten op vlak van registratierechten
4. Erfpacht-, opstal en vruchtgebruikconstructies
5. Vruchtgebruik
6. Verkoop aandelen onroerend goed vennootschap

ABM-Altos

Contactavond 3/6/2014 - Vruchtgebruik, opstalrecht, erfpacht
Page 2

BDO

Inleiding

Erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik waren enige tijd geleden in sterk verval geraakt.

De laatste decennia echter kenden deze rechten een ware heropleving om fiscale redenen.

De rechten bieden onder meer het voordeel om de eigendomsrechten en het genots- of gebruiksrecht te verdelen onder verschillende personen.

Er bestaat tevens een grote contractuele vrijheid, gezien de wettelijke regeling beperkt is.

1. De nieuwe antimisbruikbepaling

Artikel 344, § 1 WIB

“Aan de administratie kan niet worden tegengeworpen, de rechtshandeling noch het geheel van rechtshandelingen dat een zelfde verrichting tot stand brengt, wanneer de administratie door vermoedens of andere in artikel 340 bedoelde bewijsmiddelen en aan de hand van objectieve omstandigheden aantoont dat er sprake is van fiscaal misbruik.

Er is sprake van fiscaal misbruik wanneer de belastingplichtige middels de door hem gestelde rechtshandeling of het geheel van rechtshandelingen één van de volgende verrichtingen tot stand brengt:

1. een verrichting waarbij hij zichzelf in strijd met de doelstellingen van een bepaling van dit Wetboek of de ter uitvoering daarvan genomen besluiten buiten het toepassingsgebied van die bepaling plaatst; of
2. een verrichting waarbij aanspraak wordt gemaakt op een belastingvoordeel voorzien door een bepaling van dit Wetboek of de ter uitvoering daarvan genomen besluiten en de toekenning van dit voordeel in strijd zou zijn met de doelstellingen van die bepaling en die in wezen het verkrijgen van dit voordeel tot doel heeft.”

Artikel 344, § 1 WIB (vervolg)

“Het komt aan de belastingplichtige toe te bewijzen dat de keuze voor zijn rechtshandeling of het geheel van rechtshandelingen door andere motieven verantwoord is dan het ontwijken van inkomstenbelastingen.

Indien de belastingplichtige het tegenbewijs niet levert, dan wordt de belastbare grondslag en de belastingberekening zodanig hersteld dat de verrichting aan een belastingheffing overeenkomstig het doel van de wet wordt onderworpen alsof het misbruik niet heeft plaatsgevonden.”

Artikel 18, § 2 W.Reg

“Aan de administratie kan niet worden tegengeworpen, de rechtshandeling noch het geheel van rechtshandelingen dat een zelfde verrichting tot stand brengt, wanneer de administratie door vermoedens of door andere in artikel 185 bedoelde bewijsmiddelen en aan de hand van objectieve omstandigheden aantoont dat er sprake is van fiscaal misbruik.

Er is sprake van fiscaal misbruik wanneer de belastingschuldige door middel van de door hem gestelde rechtshandeling of het geheel van rechtshandelingen één van de volgende verrichtingen tot stand brengt:

1. een verrichting waarbij hij zichzelf in strijd met de doelstellingen van een bepaling van dit Wetboek of de ter uitvoering daarvan genomen besluiten buiten het toepassingsgebied van die bepaling plaatst; of
2. een verrichting waarbij aanspraak wordt gemaakt op een belastingvoordeel voorzien door een bepaling van dit Wetboek of de ter uitvoering daarvan genomen besluiten en de toekenning van dit voordeel in strijd zou zijn met de doelstellingen van die bepaling en die in wezen het verkrijgen van dit voordeel tot doel heeft.”

Artikel 18, § 2 W.Reg (vervolg)

“Het komt aan de belastingschuldige toe te bewijzen dat de keuze voor zijn rechtshandeling of het geheel van rechtshandelingen door andere motieven verantwoord is dan het ontwijken van registratierechten.

Indien de belastingschuldige het tegenbewijs niet levert, dan wordt de verrichting aan een belastingheffing overeenkomstig het doel van de wet onderworpen alsof het misbruik niet heeft plaatsgevonden.”

Artikel 1, § 10 WBTW

“Voor de toepassing van dit Wetboek is er sprake van misbruik wanneer de verrichte handelingen resulteren in het verkrijgen van een fiscaal voordeel waarvan de toekenning in strijd is met de doelstelling beoogd in dit Wetboek en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en die handelingen in wezen het verkrijgen van dit voordeel tot doel hebben.”

De nieuwe antimisbruikbepaling

Belangrijke wijzigingen:

- Geen herkwalificatie vereist
- Ook andere dan financiële of economische motieven aanvaard

Circulaire 4 mei 2012:

Fiscaal misbruik: rechtshandelingen met

- Zuiver fiscaal motief
- Niet fiscale motieven, niet specifiek voor verrichting
- Specifieke niet fiscale motieven: met dermate beperkt belang dat een redelijke persoon dergelijke verrichting niet zou realiseren omwille van die niet-fiscale motieven.

De nieuwe antimisbruikbepaling

Circulaire 19 juli 2012 en 10 april 2013: registratie- en successierechten:

- ❑ (Zie slides notaris)

2. Burgerrechtelijke aspecten

Burgerrechtelijke aspecten

Erfpacht

De erfpachtwet of de wet van 10 januari 1924 definieert erfpacht:

“Erfpacht is een zakelijk recht, om het volle genot te hebben van een aan een ander toebehorend onroerend goed, onder gehoudenis om aan laatstgenoemde, als een erkenning van deszelfs eigendom, een jaarlijkse pacht te voldoen, hetzij in geld, hetzij in voortbrengselen of vruchten. De titel van het erfpachtrecht moet in de openbare daartoe bestemde registers worden geschreven.”

Burgerrechtelijke aspecten

Erfpacht

Voorbeelden uit de praktijk:

- School geeft gebouwen in erfpacht aan inrichtende macht
- Bisdome geeft parochiezaal in erfpacht aan lokale vereniging

Burgerrechtelijke aspecten

Erfpacht

Rechten van de erfpachter:

- De erfpachter verkrijgt een volledig zakelijk genotsrecht op het onroerend goed dat hem in erfpacht gegeven is door de erfverpachter.
- Hierdoor mag de erfpachter zich gedragen zoals een eigenaar dit zou doen, maar hij mag geen handelingen verrichten waardoor de waarde van het onroerend zou worden aangetast.
- Duur: min 27 jaar - max. 99 jaar.

Burgerrechtelijke aspecten

Erfpacht

Plichten van de erfpachter

- De eerste en voornaamste verplichting van de erfpachter bestaat in de betaling van de vergoeding (canon) (<-> opstal).
- Tevens rust de verplichting dat de waarde van het onroerend goed niet mag worden verminderd.

Burgerrechtelijke aspecten

Erfpacht

Rechten en verplichtingen van de erfverpachter

- De erfverpachter blijft juridisch eigenaar, maar rechten zijn beperkt tot die van een naakte eigenaar.
- Hij heeft geen genotsrechten.
- Als eigenaar kan hij het onroerend goed vervreemden en het met hypotheek bezwaren indien hij rekening houdt met de rechten van de erfpachter.
- Recht op canon.

Burgerrechtelijke aspecten

Erfpacht

De erfpachter mag bij **beëindiging van de overeenkomst**:

- de opstallen, de gebouwen of beplanting, wegnemen op voorwaarde dat de erfpachter niet verplicht was door de overeenkomst om gebouwen op te richten of beplantingen aan te brengen (geen waardevermindering).
- Indien de erfpachter bij beëindiging de opstallen niet wegneemt, dan komen deze door het recht van natrekking, dat opnieuw volle werking krijgt, terug aan de eigenaar. De eigenaar dient hiervoor in principe geen vergoeding te betalen, tenzij anders werd overeengekomen.

Burgerrechtelijke aspecten

Recht van opstal

Overeenkomsten betreffende het recht van opstal worden geregeld door de wet van 10 januari 1824 op het recht van opstal.

“een tijdelijk zakelijk recht om gebouwen, werken of beplantingen op andermans onroerend goed te bezitten”.

De persoon die dit recht verleent, wordt opstalgever genoemd. Hij blijft echter wel steeds eigenaar van de grond. De persoon die dit recht verkrijgt, wordt de opstalhouder genoemd.

Burgerrechtelijke aspecten

Recht van opstal

Voorbeelden uit de praktijk:

- Ongehuwde persoon is eigenaar van bouwgrond en geeft de helft in opstal aan de partner, zodat ze samen eigenaar zijn van huis op de grond
- Investeerder koopt grond en bouwfirma bouwt en verkoopt appartementen waarbij een prijs voor grond moet toekomen aan de grondeigenaar.

Burgerrechtelijke aspecten

Recht van opstal

Dergelijke constructies worden vaak toegepast bij de bouw van appartementsgebouwen.

Een groot verschil met het erfpachtrecht zijn de termijnen: recht van opstal heeft een maximum duur van 50 jaar.

Burgerrechtelijke aspecten

Recht van opstal

Rechten van de opstalhouder

De opstalhouder verkrijgt het recht om gebouwen, werken of beplantingen aan te brengen op de grond waarop het recht van opstal is gevestigd.

Plichten van de opstalhouder

De opstalhouder wordt gehouden tot de betaling van de vergoeding, indien die werd overeengekomen. Dit is evenwel geen verplichting (<-> erfpacht).

Burgerrechtelijke aspecten

Recht van opstal

Rechten en plichten van de opstalgever:

- De opstalgever blijft juridisch eigenaar maar zijn rechten zijn beperkt tot die van een naakte eigenaar. Hij heeft geen genotsrechten. Als eigenaar kan het onroerend goed vervreemden en het met hypotheek bezwaren, maar moet daarbij steeds de rechten van de opstalhouder respecteren.
- De opstalgever heeft recht op een vergoeding, indien die in de akte is overeengekomen.

Burgerrechtelijke aspecten

Recht van opstal

- De opstalgever blijft ook eigenaar van de grond en ondergrond met alle genotsrechten, hierbij wel rekening houdend met de rechten van de opstalhouder. Hij heeft dan ook recht op de natuurlijke en burgerlijke vruchten van de grond en ondergrond.
- Nieuw: ook recht van opstal mogelijk op de ondergrond (vb: ondergrondse parking).

Burgerrechtelijke aspecten

Recht van opstal

Bij het einde van de overeenkomst:

- Gaat het eigendomsrecht van alle opstallen automatisch over naar de opstalgever. De opstalhouder heeft het recht daarbij om de actuele waarde van de door hem opgerichte opstallen terug te vorderen.
- De opstalgever kan de opstalhouder niet verplichten om deze opstallen af te breken, tenzij anders werd overeengekomen tussen de partijen.
- Dit is een belangrijk verschil met het recht van erfpacht, aangezien bij de erfpacht de opstallen niet automatisch overgaan, maar de erfverpachter de keuze heeft de gebouwen te laten, zonder dat hij hiervoor enige vergoeding verschuldigd is aan de erfpachter.

Burgerrechtelijke aspecten

Vruchtgebruik

Artikel 578 B.W. stelt dat het vruchtgebruik het recht is om van een zaak waarvan iemand anders de eigendom heeft het genot te hebben, zoals de eigenaar zelf, maar onder verplichting om de zaak zelf in stand te houden. "Vruchtgebruik wordt gevestigd door de wet of door de wil van de mens." (Art. 579 B.W.)

Burgerrechtelijke aspecten Vruchtgebruik

Rechten van de vruchtgebruiker:

- Uit het zakelijk karakter volgt dat de eigenaar geen plicht tot presteren heeft. De blote eigenaar moet enkel de vruchtgebruiker laten genieten.
- het vruchtgebruik geeft de vruchtgebruiker het recht op het genot van alle soorten van vruchten.

Burgerrechtelijke aspecten Vruchtgebruik

Plichten van de vruchtgebruiker:

- een staat en/of inventaris op stellen.
- het stellen van een borg, tenzij vrijgesteld.
- herstellingen tot onderhoud (grove herstellingen voor de blote eigenaar),
- bijdrage in de lasten van het vruchtgebruik (belastingen)

Burgerrechtelijke aspecten Vruchtgebruik

Rechten en plichten van de blote eigenaar:

- De blote eigenaar blijft over de blote eigendom van zijn goed beschikken en kan zijn goed vervreemden, met een hypotheek of andere zakelijke rechten bezwaren.
- Grove herstellingen.

Burgerrechtelijke aspecten Vruchtgebruik

De vruchtgebruiker dient op het einde van het vruchtgebruik:

- de in vruchtgebruik verkregen goederen terug te geven aan de blote eigenaar.
- vergoeding voor de uitgevoerde werken door de vruchtgebruiker.

3. Fiscale aspecten op vlak van registratierechten

Fiscale aspecten

Recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik wordt ook gebruikt om op fiscaalvriendelijke wijze vermogensbestanddelen over te dragen van de rechtspersoon naar de natuurlijke persoon of om in het privévermogen aan successieplanning te doen

Fiscus bekijkt dit met argusogen! (zie infra)

Fiscale aspecten

Erfpacht - Recht van opstal

De overeenkomst tot vestiging van opstal- of erfpachtrecht en overdrachten daarvan dienen te gebeuren bij notariële akte.

Verplichte registratie aan 2,0 % (sinds 1 juli 2013) op het samengevoegd bedrag van de vergoedingen en lasten ten laste van de opstalhouder of erfpachter voor de gehele duur van het contract.

Fiscale aspecten

Erfpacht - Recht van opstal

De gebouwen die de erfpachter of opstalhouder heeft opgericht op de grond die hij in erfpacht of opstal heeft komen bij het einde van de overeenkomst door natrekking toe aan de grondeigenaar.

Niet aan registratierechten onderworpen.

Fiscale aspecten

Erfpacht - Recht van opstal

De vroegtijdige beëindiging:

- Onderling akkoord:
 - In beginsel speelt natrekking.
 - Opgelet: Indien administratie kan aantonen dat dit in feite een **verkoop** is-> 10 % registratierechten.

Fiscale aspecten

Erfpacht - Recht van opstal

Enzijdige afstand door opstalhouder of de erfpachter (vervroegde eigendomsoverdracht)

- Zuiver en eenvoudig = zonder tegenprestatie
- Natrekking
- Ook hier opletten voor simulatie (**verkooprecht** van toepassing)
- Belangrijk dus dat in de oorspronkelijke overeenkomst wordt gestipuleerd hoe het wordt beëindigd en of er al dan niet een vergoeding wordt betaald.

Fiscale aspecten

Vruchtgebruik

De vestiging van een recht van vruchtgebruik tegen vergoeding geeft aanleiding tot een heffing van het registratierecht van 10 %.

De heffingsgrondslag is de overeengekomen waarde, met als minimummaatstaf de verkoopwaarde van het goed. De verkoopswaarde mag hierbij echter wel maar maximaal 4/5 van de waarde van de volle eigendom bedragen.

Fiscale aspecten

Vruchtgebruik

Levenslang vruchtgebruik: verkoopwaarde gelijk aan de bruto - jaarlijkse opbrengst (of huurwaarde) vermenigvuldigd met een coëfficiënt volgens de leeftijd vruchtgebruiker.

Vruchtgebruik voor beperkte duur: verkoopwaarde gelijk aan de bruto - jaarlijkse opbrengst (of huurwaarde) gekapitaliseerd aan 4 %, rekening houdend met de bedongen duur van het vruchtgebruik.

Geen vergoeding: schenkingsrecht verschuldigd.

Fiscale aspecten

Vruchtgebruik

Bij het verstrijken van de normale duur van het recht van vruchtgebruik of bij de vroegtijdige beëindiging van het vruchtgebruik dooft dit recht uit en wordt het eigendomsrecht herenigd ten gunste van de naakte eigenaar (natrekking).

De blote eigenaar is in beginsel niet verplicht daarvoor een vergoeding te betalen en hierdoor is er bijgevolg in principe ook geen belastbare grondslag voor het heffen van registratierechten.

Fiscale aspecten

Vruchtgebruik

Indien vruchtgebruiker op de grond gebouwen heeft opgericht:

- De blote eigenaar kan de herstelling vorderen van de grond.
- De blote eigenaar kan beslissen de door de vruchtgebruiker opgerichte gebouwen te behouden -> geen registratierechten, maar opgelet voor andere fiscale gevolgen indien de BE natuurlijk persoon is en VG voor de vennootschap.

Fiscale aspecten

Vruchtgebruik

Administratie staat erg wantrouwig tegenover de vervroegde beëindiging van het vruchtgebruik.

- > Afstand van vruchtgebruik herkwalficeren als een **schenking** (schenkingsrechten)!

Indien de blote eigenaar de door de vruchtgebruiker opgerichte gebouwen verkrijgt alvorens het vruchtgebruik is beëindigd, betreft het een overdracht waarop wel registratierechten zijn verschuldigd.

4. Erfpacht-, opstal en vruchtgebruikconstructies

In het licht van de nieuwe antimisbruikbepaling

Erfpacht-, opstal en vruchtgebruikconstructies in het licht van de nieuwe antimisbruikbepaling

Algemene circulaire nr. 4 van 4 mei 2012

Circulaire nr. 8/2012 van 19 juli 2012 inzake antimisbruikbepalingen registratie- en successierecht (“zwarte” en “witte lijst”).

Vervangen door Circulaire nr. 5/2013 van 10 april 2013.

Zwarte lijst

- Opsomming (niet-beperkend) van rechtshandelingen die ofwel zeker niet, ofwel duidelijk wel als misbruik worden beschouwd
- “ ”: Voor zover ze geen deel uitmaken van een gecombineerde constructie worden deze rechtshandelingen, op zich beschouwd, niet als fiscaal misbruik gecatalogeerd (schenking bij een akte verleden voor een notaris in het buitenland).
- “zwarte-lijst”: Daarentegen zullen deze rechtshandelingen als fiscaal misbruik worden beschouwd, tenzij de belastingplichtige bewijst dat de keuze voor de rechtshandeling of het geheel van rechtshandelingen verantwoord is door andere dan fiscale motieven. (inbreng in GV, gevolgd door schenking)
 - > Oplossing: niet-fiscale motieven opnemen in de authentieke akte.
- “Grijze lijst” Rechtshandelingen of een geheel van rechtshandelingen die niet opgenomen zijn in deze beide lijsten zijn noch ipso facto veilig noch ipso facto verdacht.

Gesplitste koop erfpacht/tréfond

Bij gesplitste aankoop erfpacht/tréfond tussen gelieerde vennootschappen zal - indien fiscaal misbruik is bewezen - het verkooprecht geheven worden op de waarde van het gehele onroerend goed.

Frustreert art. 44 W. Registratie.

Gesplitste koop erfpacht/tréfond

Eerste Fiscale ruling: Beslissing nr. 2011.588 van 31 juli 2012

Er werd aangetoond dat de opgezette constructie om andere redenen was ingegeven dan het omzeilen van registratierechten (was enig middel om aan de nodige middelen te geraken om de nodige renovatiewerken uit te voeren).

Recht van opstal

Eerste positieve ruling : 2012.198, 19 juni 2012, gepubliceerd op 21 september 2012

Van handelshuur naar recht van opstal. bvba die een tuinwinkel uitbaatte in een gebouw dat zij op basis van een handelshuurovereenkomst huurde van de zaakvoerders. De bedoeling was echter om een volledig beroepsmatig gebruikte verdieping bij te bouwen op dat gebouw.

Dure verbouwing is oké als motief. In plaats van die verbouwing te laten doen door de bvba als huurder, werd de piste van recht van opstal voorgelegd. Een verbouwing van dergelijke omvang en kostprijs is niet mogelijk in het kader van de lopende handelshuur, waarbij trouwens de Handelshuurwet wel toelaat dat de huurder die werken uitvoert, maar dan wel maar voor zover de kostprijs niet méér bedraagt dan drie jaar huur. In dit geval lagen de kosten een pak hoger.

Welk fiscaal voordeel? Door te werken met een recht van opstal komen de verbouwingskosten nu ten laste van de bvba. Als de fiscus dit opstalrecht als fiscaal misbruik zou beschouwen, zou dit betekenen dat hij doet alsof de huur nog altijd verder loopt. Voor de zaakvoerders zouden de kosten gemaakt door de bvba dan bij hen privé belast worden (deels als huurinkomsten en deels als loon). Door die positieve ruling kan de fiscus nu echter niet meer afkomen met 'fiscaal misbruik'.

Verzaking vruchtgebruik onroerende goederen

Nieuw opgenomen op de zwarte lijst

Verrichting waarbij de LLE verzaakt aan het wettelijk VG dat hij/zij verkreeg uit de NAL van zijn/haar overleden huwelijkspartner en waarbij hij/zij in dezelfde akte/of op korte tijdspanne zijn/haar helft volle eigendom in dat onroerend goed schenkt aan de kinderen.

Frustreert art. 131 W. Reg.

Gesplitste aankoop

Bochtenwerk:

- Circulaire nr. 8/2012 van 19 juli 2002: zwarte lijst
- Circulaire nr. 5/2013 van 10 april 2013: witte lijst
- Administratieve beslissing 19 april 2013: nieuw standpunt!

Gesplitste aankoop zeer populair bij aankoop door ouders (VG) - kinderen (BE).

Gesplitste aankoop

Nieuw standpunt

De administratie bevestigt hierin haar eerder genomen strikte standpunt, met name dat een schenking door de toekomstige vruchtgebruiker aan de aanstaande blote eigenaar voorafgaand aan de aankoop niet langer geldt als een voldoende bewijs dat er geen sprake zou zijn van een bedekte bevoordeling.

Nieuw is dat op dit principe wel twee uitzonderingen worden aanvaard. De schenking wordt namelijk wél nog aanvaard als er schenkingsrechten werden betaald op het geschonken geld of indien kan aangetoond worden dat de begiftigde vrij kon beschikken over de geschonken tegoeden.

Gesplitste aankoop

Nieuw standpunt

Dit nieuwe standpunt geldt voor alle gesplitste aankopen gedaan vanaf 1 september 2013.

In de akte goed vermelden wie wat heeft betaald.

5. Vruchtgebruik

Het belang van een correcte waardering

1.1 Wat is 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 BW). De looptijd indien een vennootschap het vruchtgebruik verwerft, bedraagt maximaal 30 jaar. Vanaf de beëindiging van het vruchtgebruik wordt de blote eigenaar de volle eigenaar.

1.2 Toepassing vruchtgebruik in de praktijk

Zowel voor bestaande gebouwen als nieuwbouw en verbouwingen

Vaak voorkomende situatie:

- de blote eigendom van een onroerend goed komt/blijft in handen van een natuurlijke persoon
- een vennootschap verkrijgt het tijdelijk vruchtgebruik.

De natuurlijke persoon is bedrijfsleider of aandeelhouder van de vennootschap. De vruchtgebruiker schrijft het vruchtgebruik af, inclusief het grondgedeelte (interessant bij bv. centraal gelegen horeca- of winkelpanden met een hoge grondwaarde).

Toepassing vruchtgebruik in de praktijk

Basisvoorwaarde: correcte waardering van vruchtgebruik en blote eigendom

In geval van overwaardering vruchtgebruik:

- Overdreven gedeelte = belastbare bezoldiging voor de bedrijfsleider-blothe eigenaar + risico aanslag geheim commissieloon voor de vennootschap.
- Overdreven gedeelte = verworpen uitgave “abnormaal of goedgunstig voordeel”, ingeval de blote eigenaar niet werkzaam is in de vennootschap.

1.3 Waardebepaling vruchtgebruik

De waarde van het vruchtgebruik van het onroerend goed, inclusief eventuele verbouwkosten en andere bijkomende kosten zoals registratierechten, niet aftrekbare btw, notariskosten, ...

= de contante waarde van de toekomstige netto huuropbrengsten

Waardebepaling vruchtgebruik

Huuropbrengsten

Gezien de impact van de huurwaarde in de berekening van het vruchtgebruik, raden we aan om hiervoor beroep te doen op een beëdigd schatter.

Ingeval men (ver)bouwt, dient men uit te gaan van de huur ná de afwerking van het pand.

Waardebepaling vruchtgebruik

Netto huuropbrengsten

Kosten ten laste van de vruchtgebruiker komen in mindering van de brutohuur.

- onroerende voorheffing,
- premies brandverzekering,
- gemeenschappelijke lasten (bij mede-eigendom),
- kosten van onderhoud en herstelling, leegstand.

Het totaal van deze kosten wordt in de praktijk vaak uitgedrukt als een afgerond percentage dat in aftrek komt van de brutohuur, bv. 10 % tot 25 %.

Waardebepaling vruchtgebruik

Toekomstige huuropbrengsten

Deze huuropbrengsten zijn te ramen en hangen af van de periode dat de vruchtgebruiker het genot heeft van het vruchtgebruik. Hierbij kan rekening worden gehouden met de toekomstige inflatie door de huur te indexeren (gezondheidsindex), bijvoorbeeld 2 % op jaarbasis.

De periode dat de vruchtgebruiker geen genot heeft van het vruchtgebruik, als gevolg van de (ver)bouw van het pand, kan geen huur in rekening worden gebracht.

Waardebepaling vruchtgebruik

Contante waarde van toekomstige netto huuropbrengsten

De toekomstige netto huur is te actualiseren. In de regel gebeurt dit aan het rentepercentage van de OLO met dezelfde looptijd als het vruchtgebruik: websites www.tijd.be (dagpercentage) en www.nbb.be (maandgemiddeldes).

Afhankelijk van de omstandigheden is dit rentepercentage te verhogen met een risicopremie om rekening te houden met het illiquide karakter van investeringen in vastgoed.

Toepassing vruchtgebruik in de praktijk : BDO-standpunt

- Aankoop van een derde
- Geen eigen woning van de bedrijfsleider, behoudens voldoende beroepsgebruik
- Geen vakantiewoning van de bedrijfsleider
- Duur van het vruchtgebruik bij voorkeur minimaal 20 jaar
- Latere verbouwingswerken op te delen tussen BE/VG volgens resterende duur
- Herstellings- en onderhoudswerken volgens regels van burgerlijk wetboek

6. Verkoop aandelen onroerend goed vennootschap

In het licht van de nieuwe antimisbruikbepaling

Verkoop aandelen onroerend goed vennootschap

Geen deel van rechtshandelingen die kwalificeren als fiscaal misbruik

- Koper: check geschiedenis van vennootschap
- Verkoper: vermijd korte termijn post-acquisition merger (stand still)
- 'Oude' aanbevelingen blijven relevant:
 - Ontdoe vennootschap niet van andere activa vóór verkoop aandelen
 - Documentatie verwijst enkel naar verkoop van aandelen, niet naar verkoop onroerend goed
 - Minstens twee kopers
 - In geval van verkoop aandelen kort na oprichting: behoud deel van de aandelen

Questions & Answers

Coördinaten



Marc Verbeek
Tax & Legal Services
Partner
BDO Brussels Airport
The Corporate Village
Da Vincilaan 9 - Box E.6
Elsinore Building
1935 Zaventem

t: +32 (0)2 778 01 00

e: marc.verbeek@bdo.be

Website www.bdo.be

Coördinaten

Danny Geerinckx

Notaris

Kantoor van geassocieerde notarissen Geerinckx, Grauls en Callewaert

T. de Beckerstraat 42
3200 Aarschot

t: +32 (0)16 56 63 61

f: +32 (0)16 57 06 13

e: Danny.Geerinckx@notarisgeerinckx.be

w: www.notarisgeerinckx.be