

VRUCHTGEBRUIKCONSTRUCTIES in het vizier van de fiscus

Jan Tuerlinckx
Tuerlinckx Advocaten
www.tuerlinckx.eu

Marc Gielis
Bank J. Van Breda & C°
www.bankvanbreda.be

Vruchtgebruik : fiscaal (vaak) interessant

- Vermijden van meerwaarde in de vennootschapsbelasting
- Geen huur herkwalificatie
- Afschrijven vruchtgebruik ('grond')
- Financieringslast bij de vennootschap
- Aftrek van de aankoopkosten door de vennootschap
- BTW-recuperatie
- Gespreide meerwaarde (art 47 WIB 1992)
- Vermijden van de huur herkwalificatie

Vennootschap

Voordelen : Opgelet met het maatschappelijk doel (Cass 12 dec 2003)

- Afschrijven op het gebouwd onroerend goed. De grond kan niet afgeschreven worden. De aanschaffingskosten op de grond zijn echter wel aftrekbaar.
- Alle mogelijke kosten aftrekbaar van haar belastbare winst : kosten voor onderhoud en herstellingen, de onroerende voorheffing, verzekeringspremies, enz ...
- Negatief saldo aftrekbaar van de andere inkomsten.
- De intresten verbonden aan leningen zijn integraal aftrekbaar en dit niet enkel t.b.v. het onroerend inkomen zoals dit wel het geval is in de personenbelasting;
- Latere successieplanning (wanneer ?) kan gebeuren via een schenking van de aandelen.
- Vanaf 1 januari 2006 werd (enkel) het inbrengrecht van 0,5% afgeschaft.
- (...)

Vennootschap

Nadelen (1) :

- Indien het een onroerend goed betreft waarin men privé woont, dan moet men hiervoor de vennootschap vergoeden. Zo niet, wordt dit belast als een voordeel van alle aard waardoor mogelijk meer sociale zekerheidsbijdragen moeten betaald worden en de fiscale druk aldus verhoogt.
- De huurgelden die de vennootschap ontvangt, worden integraal bij haar belastbare winst gevoegd. Dit is niet altijd zo in de personenbelasting.
- Als de vennootschap het onroerend goed later verkoopt dan zal in de regel een meerwaarde gerealiseerd worden. Deze meerwaarde (= reële marktwaarde minus boekwaarde op moment van verkoop) wordt belast in de VenB

Vennootschap

Nadelen (2) :

- Mocht men later de aandelen van de vennootschap verkopen, dan kan het onroerend goed, dat eigendom is van de vennootschap, dit bemoeilijken (art. 329 W.Venn (bvba) en art. 629 W.Venn (nv)). Dit omwille van banktechnische problemen qua waarborgmogelijkheden bij het aanvragen van een krediet en van het verbod om als koper te mogen afschrijven op de aandelen (versoepeld sinds 1 jan 2009).
- Indien niet vooraf een schenking is gebeurd van de aandelen zal de eindafrekening van de successierechten mogelijk hoger uitvallen (geen splitsing onroerende en roerende goederen).
- De notionele intrestaftrek die de vennootschap geniet op haar (gecorrigeerd) eigen vermogen wordt negatief beïnvloed door een onroerend goed of een zakelijke recht waarvan de bedrijfsleider (bestuurder, zaakvoerder, vereffenaar van de vennootschap) alsook zijn of haar echtgeno(o)t(e) of de niet-ontvoogde minderjarige kinderen van de hiervoor genoemde personen het gebruik hebben.

Vennootschap

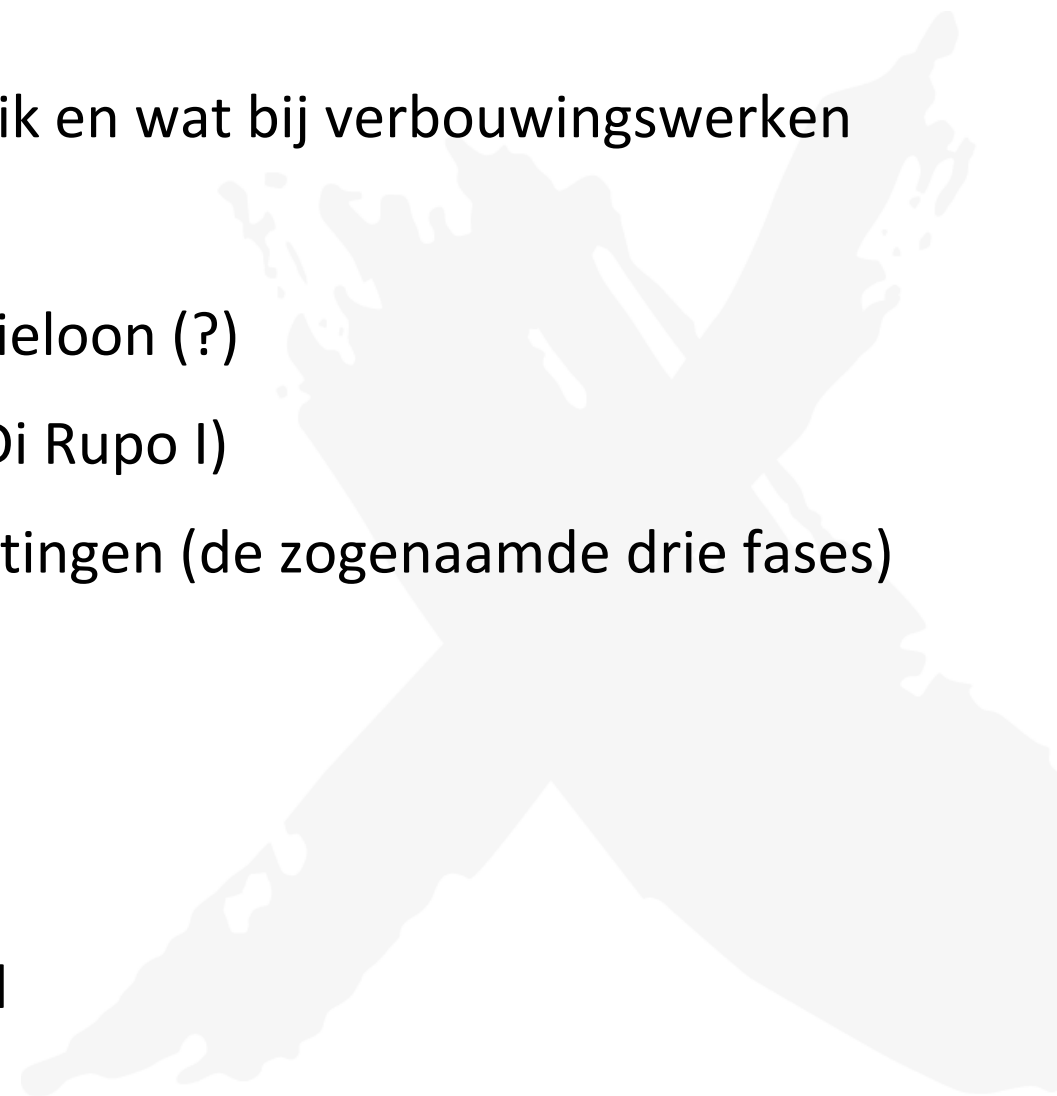
Nadelen (3):

- De inbreng van een woning betekent 10 % registratierechten.
- De recente vrijstelling voor het vererven van de gezinswoning door 'partners' is niet van toepassing bij het vererven van aandelen.
- Onbeslagbaarheid gezinswoning (V&A Kamer 07-08,5 maart 2008, nr 2504).
Mogelijk uitbreiding ...
- Belastbaar voordeel van alle aard (overwegend voordelig)
- Beroepsaansprakelijkheid
- Civielrechtelijk (omzetting VG, wettelijk erfrecht samenwonende, ...)
- (...)

Fiscale problemen op meerdere terreinen ...

- Personenbelasting : hyp. krediet en blote eigendom (aftrek EEW ? – LT-sparen ? – gewone intrestaftrek ?)
- Successieplanning : gesplitste aankoop (art 9 W.Succ - *Beslissing van 18 juli 2013 - bl. nr. EE/98.937*)
- Vennootschapsbelasting : onderwerp van vandaag
(bron mede obv uiteenzetting Bank Van Breda dd 24 juni 2013, de heer Johan Brock (Fod Financiën))

Venn.belasting : problematiek

- Waardering vruchtgebruik en wat bij verbouwingen werken
 - Antimisbruikbepaling
 - Taxatie geheim commissieloon (?)
 - Voordeel van alle aard (Di Rupo I)
 - Nieuwe vragen om inlichtingen (de zogenaamde drie fases)
 - Maatschappelijk doel
 - Vennootschapsbelang
 - Bezoldigingstheorie
 - Aftrek voor risicokapitaal
- 

INLEIDING



Aantallen ?

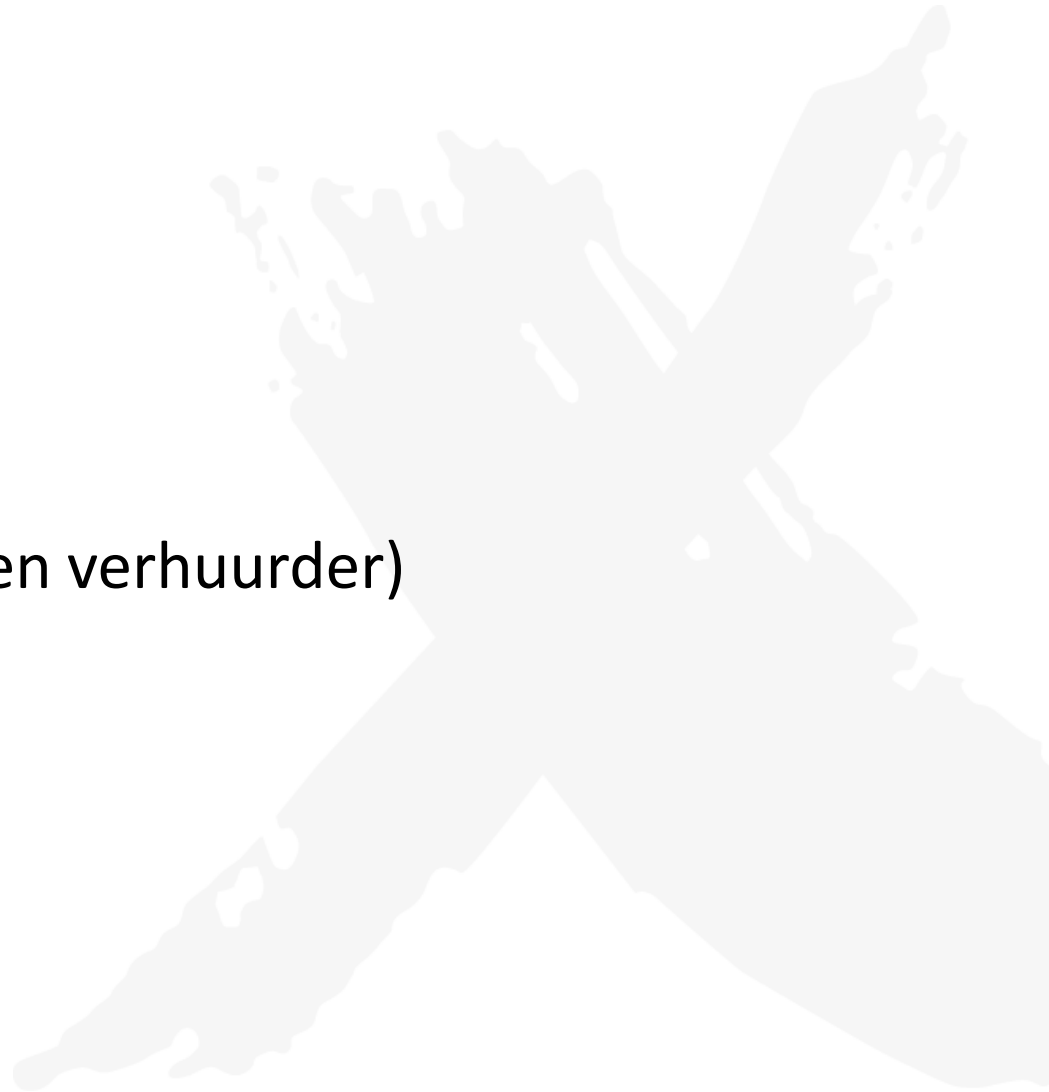
- één VG : 43.000 vennootschappen begin 2012.
- meerdere VG'en : quasi 30.000 vennootschappen



Waarde van het vruchtgebruik

Van belang hierbij :

- De bruto huurwaarde
- De kosten (eigen aan een verhuurder)
- Actualisatievoet



Waardering VG : parameters die van belang zijn (praktijk)

- Bruto huuropbrengst
- Netto huuropbrengst (bruto minus kosten : aankoopkosten, belasting (OV), onderhoudskosten, verzekering, herstellingen, ...)
- Actualisatie van de netto huuropbrengst (OLO – inflatie)

Indien VG overschat en BE is bedrijfsleider risico op taxatie geheim commissieloon (zie evenwel Circulaire nr. Ci.RH.421/628.803 (AAFisc Nr. 30/2013) dd. 22.07.2013).

Is vruchtgebruik hetzelfde als huur ?

Neen. Vruchtgebruik is een zakelijk recht.

- De vruchtgebruiker kan zijn vruchtgebruik verkopen
- De vruchtgebruiker kan zijn vruchtgebruik laten hypothekeren.
- (...)

FASE 1

DE VESTIGING VAN HET VRUCHTGEBRUIK



Waardebepaling vruchtgebruik

Bij de bepaling van de waarde van het vruchtgebruik dient men zich te baseren op de *werkelijke economische waardebepaling*.



Vraag nr. 738 van de heer Van der Maelen dd.
18.04.2005, Vr. en Antw., Kamer, 2004-2005,
nr. 077, blz. 12907-12909

“(...) De fiscale gevolgen van vruchtgebruikconstructies moeten aan de hand van de feitelijke en juridische gegevens, eigen aan het geval, worden beoordeeld.

Ook de waarde van het vruchtgebruik moet op die manier worden vastgesteld. In voorkomend geval is de geactualiseerde huuropbrengst daarbij één van die gegevens. Op het gebied van directe belastingen moet niet noodzakelijkerwijze verwezen worden naar de regels die zijn vermeld in het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten of in het Wetboek der successierechten.(...)”

Waarde vruchtgebruik

$$\frac{H}{(r - i)} \times [1 - [(1 + i)/(1 + r)]^n]$$

H = netto huuropbrengst

i = inflatie

r = reële rente

n = looptijd

(zie ook Ruling 900.432 dd 27 april 2010)

Netto huuropbrengst (H)

De netto huurwaarde van het onroerend goed dat de vennootschap in vruchtgebruik voor de volledige looptijd van dit recht, heeft genomen is hier van belang. Deze netto huurwaarde dient wel nog te worden geactualiseerd.

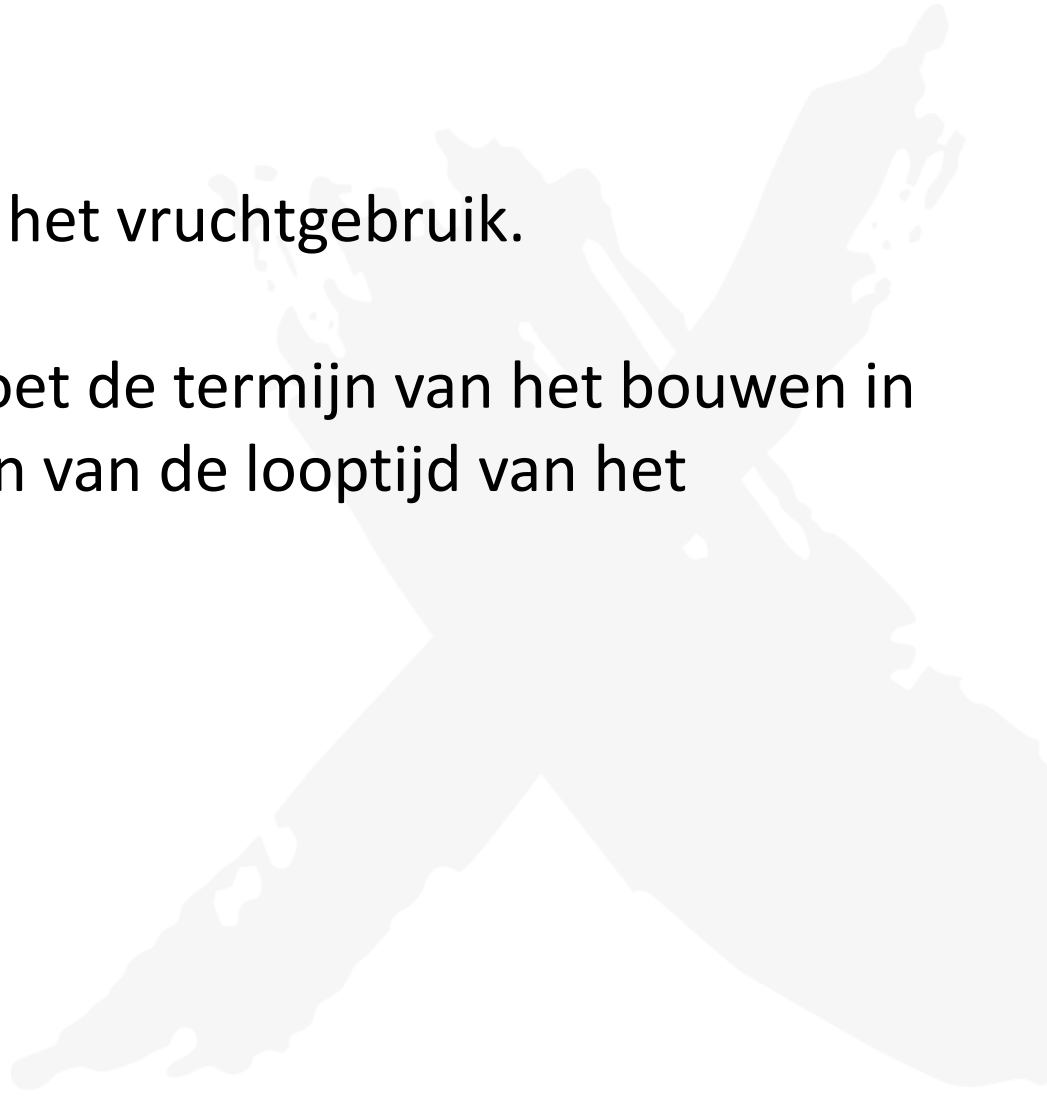
Bij de waardering bij de aanvang van het vruchtgebruik moet geen rekening worden gehouden met het gebruik of met de bestemming die aan het onroerend goed zal worden gegeven tijdens de looptijd.

De administratie zal/kan voor de bepaling van de brutohuur een schattingsaanvraag verrichten bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie

Looptijd (n)

Het betreft de looptijd van het vruchtgebruik.

Bij een verkoop op plan moet de termijn van het bouwen in mindering gebracht worden van de looptijd van het vruchtgebruik.



Reële rente (r)

Dit vormt de netto rentevoet waartegen het kapitaal zou kunnen worden belegd.

Het betreft de geldende rentevoet op het ogenblik van het aangaan van het contract.

Hier kunnen de OLO-tarieven in aanmerking genomen worden.

Bron OLO-tarief

<http://www.nbb.be/belgostat/DataAccesLinker?Lang=N&Dom=232&Table=1680>

http://www.nbb.be/belgostat/DataAccesLinker?Lang

BelgoStat - Domein 232 T...

FileEditViewFavoritesToolsHelp

Nationale Bank

Eurosysteem

VAN BELGIË

BELGOSTAT

Online

Home

Inhoudstafel

Afgesloten reeksen

Mijn zoekopdrachten

FeedBack

Meer periodes/ andere frequentie

Assen verwisselen

Perioden verwisselen

Export tabel

Reeksen selecteren

Lijngrafiek

Staafdiagram

Metagegevens

Inschrijving

Rendement van Belgische overheidsleningen op de secundaire markt - referentietarief van de lineaire obligaties

Dagegevens

Gemiddelde werkelijke rendementspercentages van de leningen met een resterende looptijd van :

	1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	6 jaar	7 jaar	8 jaar	9 jaar	10 jaar	11 jaar	12 jaar	13 jaar	14 jaar	15 jaar	16 jaar	17 jaar	18 jaar	19 jaar	20 jaar	21 jaar	22 jaar	23 jaar	24 jaar	25 jaar	26 jaar	27 jaar	28 jaar	29 jaar	30 jaar
2013-08-08	0,15	0,37	0,65	1,01	1,36	1,62	1,84	2,08	2,33	2,56	2,74	2,89	3,00	3,08	3,14	3,19	3,22	3,24	3,26	3,28	3,31	3,33	3,35	3,37	3,38	3,40	3,41	3,41	3,41	3,41
2013-08-07	0,15	0,38	0,66	1,03	1,40	1,66	1,88	2,12	2,36	2,59	2,78	2,92	3,04	3,12	3,18	3,22	3,25	3,28	3,30	3,32	3,34	3,36	3,38	3,40	3,42	3,43	3,44	3,44	3,44	3,44
2013-08-06	0,16	0,38	0,66	1,03	1,39	1,65	1,87	2,11	2,36	2,59	2,78	2,93	3,04	3,13	3,19	3,23	3,26	3,28	3,30	3,32	3,34	3,37	3,39	3,41	3,42	3,44	3,45	3,45	3,45	3,45
2013-08-05	0,16	0,37	0,64	1,00	1,35	1,62	1,84	2,08	2,34	2,57	2,76	2,91	3,03	3,11	3,17	3,22	3,24	3,26	3,28	3,30	3,32	3,34	3,36	3,38	3,40	3,41	3,42	3,42	3,42	3,42
2013-08-02	0,16	0,37	0,63	0,98	1,33	1,59	1,80	2,05	2,31	2,54	2,74	2,89	3,00	3,08	3,14	3,18	3,20	3,22	3,24	3,26	3,28	3,30	3,32	3,34	3,36	3,37	3,38	3,38	3,38	3,38
2013-08-01	0,17	0,36	0,61	0,95	1,29	1,55	1,77	2,02	2,28	2,52	2,71	2,86	2,97	3,06	3,11	3,15	3,18	3,20	3,21	3,23	3,25	3,27	3,30	3,32	3,33	3,35	3,36	3,36	3,36	3,36
2013-07-31	0,17	0,37	0,63	0,99	1,34	1,61	1,84	2,08	2,34	2,58	2,77	2,92	3,04	3,12	3,18	3,23	3,26	3,28	3,30	3,32	3,34	3,36	3,38	3,40	3,42	3,43	3,44	3,44	3,44	3,44
2013-07-30	0,17	0,37	0,63	0,98	1,32	1,59	1,81	2,06	2,33	2,57	2,77	2,93	3,05	3,13	3,19	3,24	3,26	3,28	3,30	3,32	3,34	3,36	3,38	3,40	3,42	3,43	3,44	3,45	3,45	3,45
2013-07-29	0,17	0,38	0,64	0,98	1,31	1,57	1,80	2,05	2,31	2,56	2,76	2,91	3,03	3,12	3,17	3,21	3,24	3,25	3,27	3,29	3,31	3,33	3,35	3,38	3,39	3,41	3,42	3,42	3,42	3,42
2013-07-26	0,17	0,38	0,64	0,99	1,33	1,59	1,82	2,07	2,33	2,58	2,78	2,94	3,05	3,14	3,19	3,23	3,25	3,27	3,28	3,30	3,32	3,35	3,37	3,39	3,41	3,42	3,43	3,44	3,44	3,44
2013-07-25	0,18	0,38	0,63	0,97	1,31	1,57	1,79	2,05	2,32	2,57	2,77	2,93	3,05	3,13	3,18	3,22	3,24	3,25	3,27	3,28	3,30	3,32	3,35	3,37	3,38	3,40	3,41	3,42	3,42	3,42
2013-07-24	0,18	0,40	0,66	1,00	1,33	1,59	1,81	2,05	2,32	2,57	2,78	2,93	3,05	3,13	3,19	3,23	3,25	3,27	3,28	3,30	3,32	3,34	3,36	3,38	3,40	3,41	3,42	3,43	3,43	3,43
2013-07-23	0,19	0,39	0,64	0,98	1,32	1,58	1,79	2,04	2,31	2,56	2,77	2,93	3,05	3,13	3,19	3,23	3,26	3,27	3,29	3,31	3,33	3,35	3,37	3,39	3,40	3,42	3,43	3,43	3,43	3,43
2013-07-22	0,18	0,37	0,61	0,95	1,30	1,56	1,78	2,03	2,30	2,56	2,77	2,93	3,05	3,14	3,20	3,24	3,26	3,28	3,29	3,31	3,33	3,35	3,37	3,39	3,41	3,42	3,44	3,44	3,44	3,44
2013-07-19	0,16	0,34	0,57	0,91	1,26	1,52	1,74	1,99	2,27	2,52	2,73	2,90	3,02	3,12	3,18	3,22	3,25	3,27	3,29	3,31	3,34	3,36	3,38	3,40	3,42	3,44	3,45	3,45	3,45	3,45
2013-07-18	0,15	0,34	0,58	0,92	1,28	1,54	1,75	2,00	2,26	2,51	2,72	2,88	3,00	3,09	3,16	3,20	3,24	3,26	3,28	3,30	3,32	3,35	3,37	3,39	3,40	3,41	3,42	3,42	3,42	3,42
2013-07-17	0,16	0,34	0,59	0,94	1,31	1,57	1,78	2,02	2,29	2,53	2,74	2,89	3,01	3,10	3,16	3,21	3,23	3,25	3,27	3,29	3,31	3,33	3,35	3,37	3,39	3,40	3,41	3,41	3,41	3,41
2013-07-16	0,16	0,35	0,60	0,96	1,32	1,58	1,80	2,04	2,30	2,54	2,74	2,90	3,02	3,11	3,17	3,21	3,24	3,26	3,28	3,30	3,32	3,34	3,36	3,38	3,39	3,40	3,41	3,41	3,41	3,41
2013-07-15	0,15	0,35	0,61	0,97	1,34	1,60	1,81	2,04	2,30	2,54	2,74	2,90	3,01	3,10	3,16	3,20	3,23	3,24	3,26	3,28	3,30	3,32	3,33	3,35	3,37	3,38	3,39	3,39	3,39	3,39

Bronnen : NBB

Of alternatief

http://www.tijd.be/rentemarkt

←→T http://www.tijd.be/rentemarkt/⌵⌵⌵BelgoStat - Domein 232 Tab...Renter: De Tijd×

File Edit View Favorites Tools Help

DE TIJDNETTO

Vrijdag 9 augustus 2013 9:23

Registreer nu gratis!Mijn dienstenAanmelden

DE TIJD



'Besparen is voor ons een religie'
Niek Hoek, topman van Delta Lloyd



Belzo op hoogste
en nu nog meer
voor de Vlaamse Media

ONDERNEMINGENPOLITIEK&ECONOMIEGELD&BELEGGENOPINIECULTUUR

Tablets en smartphones

ABONNEER NU

BEAR & BULLAANDELEN

AANDELENSCREENERFONDSEN

WISSELKOERSEN

Rente

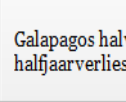
⌵

Nieuws, koersen, bedrijven, videos

ZOEK



Noorse topbelegger
strijdt tegen korteter-
mijndenken >



Galapagos halveert
halfjaarverlies >



Carlos Slim lanceert
nieuw bod op KPN >



België heeft op 1 na
hoogste minimum-
loon in Europa >

Rente

RENTETARIEVEN EUROPESE CENTRALE BANK

Deposito's	0,00%	Sinds 08/05/2013
Basisherfinanciering	0,50%	Sinds 08/05/2013
Marginale kredieten	1,00%	Sinds 08/05/2013

INTERBANCAIRE RENTE

EURIBOR FIXING	08/08/2013	VORIGE
Euribor 1 maand	0,13	0,13
Euribor 2 maand	0,18	0,18
Euribor 3 maand	0,23	0,23
Euribor 6 maand	0,34	0,34
Euribor 1 jaar	0,54	0,54

LIBOR EUR FIXING	08/08/2013	VORIGE
Libor EUR 1 maand	0,08	0,08
Libor EUR 2 maand	0,11	0,11
Libor EUR 3 maand	0,15	0,15
Libor EUR 6 maand	0,26	0,26
Libor EUR 1 jaar	0,47	0,47

LIBOR USD FIXING	08/08/2013	VORIGE
------------------	------------	--------

RENDEMENT OLO

1 jaar	0,15	16 jaar	3,19
2 jaar	0,37	17 jaar	3,22
3 jaar	0,65	18 jaar	3,24
4 jaar	1,01	19 jaar	3,26
5 jaar	1,36	20 jaar	3,28
6 jaar	1,62	21 jaar	3,31
7 jaar	1,84	22 jaar	3,33
8 jaar	2,08	23 jaar	3,35
9 jaar	2,33	24 jaar	3,37

Eventueel kan men het OLO rendement in aanmerking nemen in een periode van 6 maanden voorafgaand aan de akte tot de datum van de akte.

Desgevallend neemt men het OLO-tarief op het ogenblik van de akte of onderhandse overeenkomst (het compromis).

http://economie.fgov.be/nl/statistieken/cijfers/econ BelgoStat - Domein 232 Tab... Gemiddelde rente OLO 20 jaar ... Inflatie - Statistieken & Ana...

File Edit View Favorites Tools Help

Jaarlijkse inflatie in % vanaf 1952

2010-	Inflatie												Jaar-gemiddelde
	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	
2013	+1,46	+1,19	+1,11	+1,00	+1,18	+1,59	+1,51						+1,29
2012	+3,65	+3,66	+3,37	+3,18	+2,81	+2,26	+2,32	+2,86	+2,76	+2,79	+2,26	+2,23	+2,85
2011	+3,22	+3,39	+3,52	+3,41	+3,35	+3,67	+3,75	+3,60	+3,55	+3,57	+3,85	+3,49	+3,53
2010	+0,62	+0,70	+1,66	+1,80	+2,27	+2,46	+2,57	+2,32	+2,91	+3,01	+2,86	+3,10	+2,19

2000-2009	Inflatie												Jaar-gemiddelde
	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	
2009	+2,32	+1,93	+0,62	+0,60	-0,37	-1,10	-1,68	-0,78	-1,19	-0,97	-0,12	+0,26	-0,04
2008	+3,46	+3,64	+4,39	+4,15	+5,21	+5,80	+5,91	+5,39	+5,46	+4,72	+3,14	+2,63	+4,49
2007	+1,66	+1,77	+1,82	+1,78	+1,28	+1,29	+1,37	+1,12	+1,51	+2,24	+2,94	+3,09	+1,82
2006	+2,63	+2,38	+1,69	+1,96	+2,19	+1,87	+1,60	+1,63	+1,22	+1,21	+1,49	+1,64	+1,79
2005	+2,26	+2,57	+3,07	+2,76	+2,51	+2,87	+3,14	+3,11	+3,16	+2,47	+2,57	+2,89	+2,78
2004	+1,59	+1,26	+1,13	+1,92	+2,61	+2,26	+2,41	+2,26	+2,03	+2,86	+2,55	+2,27	+2,10
2003	+1,21	+1,74	+1,76	+1,48	+1,04	+1,62	+1,49	+1,79	+1,80	+1,58	+1,86	+1,74	+1,59
2002	+2,90	+2,63	+2,67	+1,81	+1,33	+0,88	+1,28	+1,26	+1,26	+1,29	+1,10	+1,37	+1,65
2001	+2,20	+2,25	+2,09	+2,79	+3,14	+2,93	+2,65	+2,67	+2,26	+2,35	+2,13	+2,18	+2,47
2000	+1,79	+1,95	+2,26	+2,04	+2,16	+2,75	+2,79	+2,88	+3,36	+2,97	+3,10	+2,49	+2,55

1990-1999	Inflatie												Jaar-gemiddelde
	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	
1999	+0,95	+0,98	+1,23	+1,17	+0,84	+0,74	+0,65	+0,91	+1,19	+1,30	+1,53	+1,94	+1,12
1998	+0,42	+0,74	+1,02	+1,51	+1,86	+1,59	+1,03	+0,44	+0,82	+0,86	+0,58	+0,59	+0,96
1997	+2,31	+1,98	+1,46	+1,26	+1,58	+1,74	+1,89	+1,85	+1,62	+1,30	+1,42	+1,15	+1,63
1996	+1,96	+1,88	+2,03	+2,04	+1,90	+1,80	+1,92	+1,92	+1,97	+2,46	+2,36	+2,53	+2,06
1995	+1,88	+1,82	+1,74	+1,71	+1,38	+1,27	+1,19	+1,28	+1,19	+1,22	+1,47	+1,46	+1,47
1994	+2,42	+2,50	+2,31	+2,41	+2,56	+2,76	+2,71	+2,44	+2,46	+2,12	+1,99	+1,86	+2,38
1993	+2,84	+2,77	+2,93	+2,91	+2,69	+2,38	+2,58	+3,19	+2,82	+2,72	+2,53	+2,70	+2,75
1992	+2,28	+2,26	+2,71	+2,77	+2,77	+2,64	+2,56	+2,07	+2,32	+2,16	+2,23	+2,40	+2,43
1991	+3,88	+3,98	+3,29	+2,88	+3,22	+3,62	+3,82	+3,54	+2,53	+2,22	+2,85	+2,78	+3,22
1990	+3,60	+3,38	+3,40	+3,17	+3,10	+2,98	+3,01	+3,26	+3,69	+4,26	+4,02	+3,49	+3,45

10:04 9/08/2013

[» Consumentieprijsen \(CPI\)](#)[» Consumentieprijsindex](#)[» Inflatie](#)[» CPI per 4 groepen](#)[» CPI per 12 groepen](#)[» Gezondheidsindex](#)[» Gemiddelde prijzen](#)[» Index search](#)[» Huurindexatie](#)[» Huurcalculator](#)[» Kalender](#)[» Consumentieprijsen \(HICP\)](#)[» Conjunctuurindicatoren](#)[» Ondernemingen](#)[» Kleinhandel](#)[» Bouw en industrie](#)[» Landbouw](#)[» Gezondheidssector](#)[Home](#) > [Statistieken & Analyses](#) > [Statistieken & Cijfers](#) > [Economie](#) > [Consumentieprijsen \(CPI\)](#) > [Inflatie](#)

Inflatie

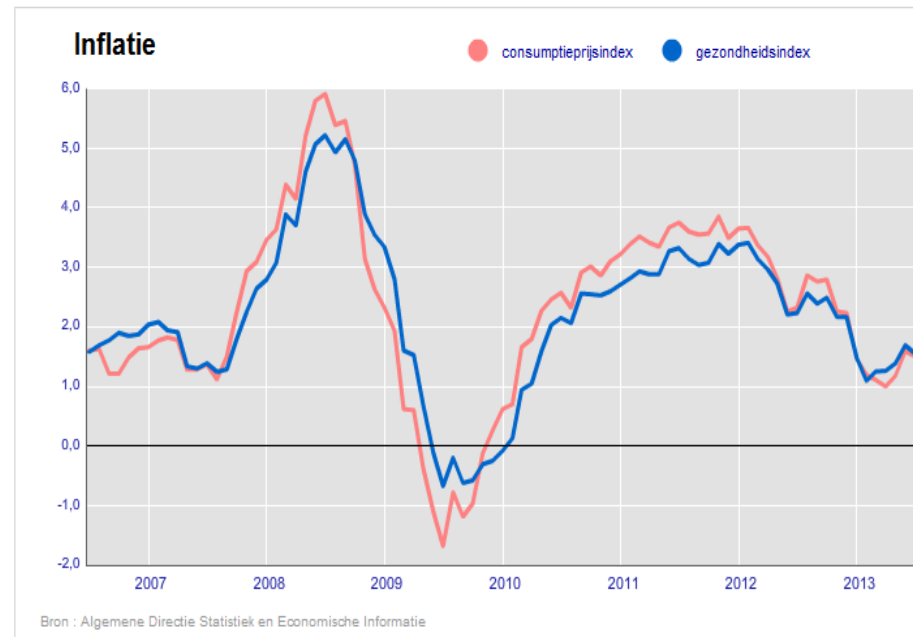
Analyse van de inflatie –  [september 2012 \(PDF, 516.65 Kb\)](#)

In onderstaande tabel vindt u een volledig overzicht van alle maandelijkse inflatiecijfers vanaf 1952. Tevens kunt u het jaargemiddelde raadplegen.

Inflatievooruitzichten

De Fod Economie maakt geen vooruitzichten. Dat behoort tot de bevoegdheid van het Federaal Planbureau.

De grafiek toont een weergave van de evolutie van de inflatie sedert 2006.



Voorbeeld : VG op 20 jaar

Onroerend goed :	500.000	euro
Registratierechten + notariskosten :	55.000	euro
	= 555.000	euro

Bruto huur :	25.000	euro
- Onderhoudskosten :	3.000	euro
- OV, verzekeringen, ... :	2.000	euro
	= 20.000	euro

Voorbeeld : VG op 20 jaar

$$\frac{\underline{H} \times [1 - [(1 + i)/(1 + r)]^n]}{(r - i)}$$



$$\frac{20.000 \times [1 - [(1,0231)/(1,0328)]^{20}]}{(0,0328 - 0,0231)}$$



= 354.612 euro
= 70,92 % van de volle eigendom

VAA bij de blote eigenaar ?

Ja, indien vruchtgebruik niet correct gewaardeerd werd.

Het voordeel van alle aard bestaat dan uit :

- de overwaardering vruchtgebruik
- en de bijhorende kosten

Hoe te belasten

Indien de aanwezigheid van beroepswerkzaamheid tussen de vennootschap en de blote eigenaar (attractiebeginsel)

= Belastbaar als voordeel van alle aard

Let op de administratie maakt GEEN verschil of het voordeel rechtstreeks of onrechtstreeks werd toegekend aan de familieleden of andere leden van het feitelijk gezin van de bedrijfsleider.

(Bergen 20 oktober 2011 >< Cass 17 maart 2011)

Indien afwezigheid van beroepswerkzaamheid tussen de vennootschap en de blote eigenaar

= Belastbaar als abnormaal of goedgunstig voordeel

Vraag nr. 1628 van mevrouw van Kessel dd. 20.01.1999, BTW-
Revue nr. 146, blz. 205 Vr. en Antw., Kamer, 1998-1999, nr. 176, blz.
23405, Bull. nr. 801, pag. 429

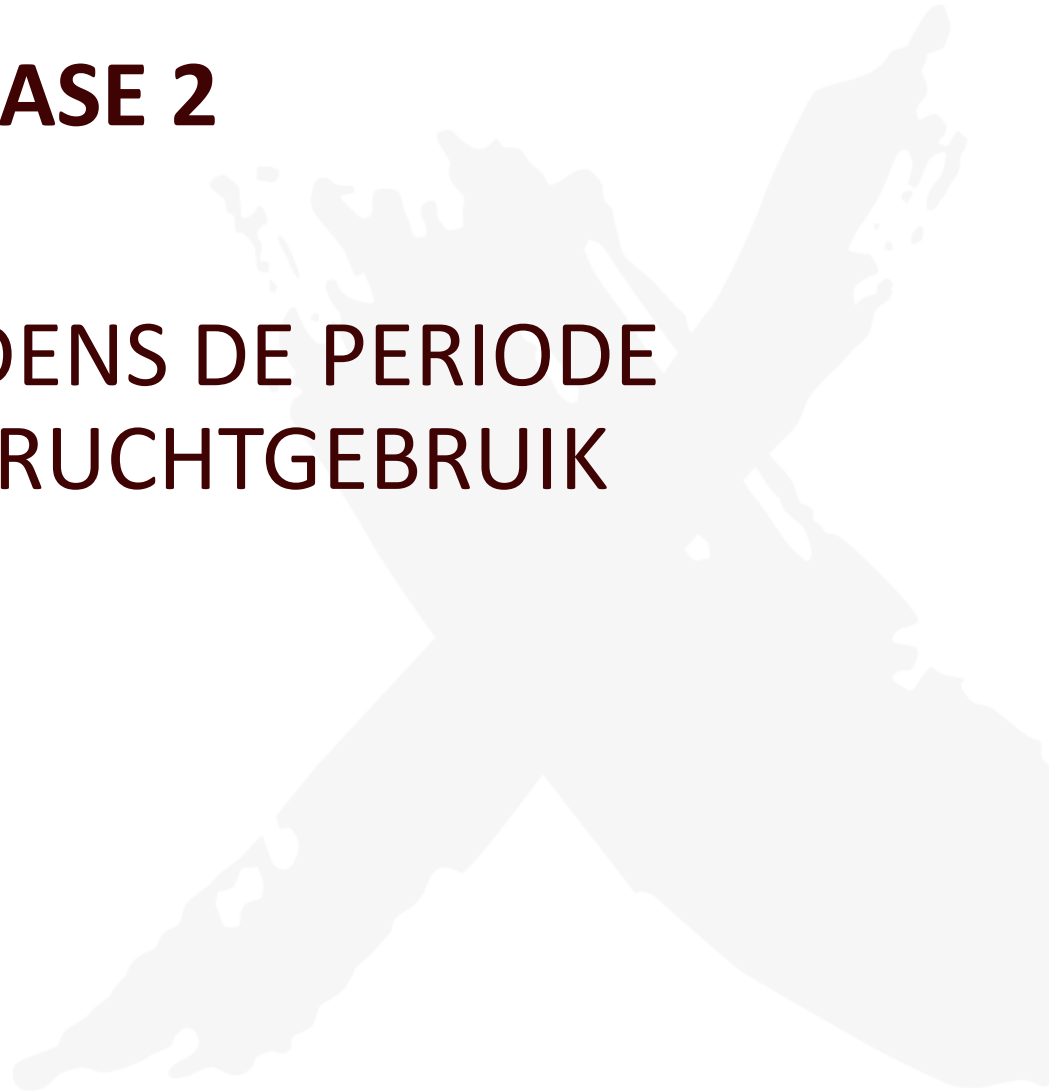
Vraag nr. 432 van mevrouw Pieters dd. 06.07.2004, Vr. en Antw.,
Kamer, 2003-2004, nr. 49, blz. 7448-7450

Vraag nr. 467 van mevrouw Wouters dd. 14.07.2011, Vr. en Antw.,
Kamer, 2010-2011, nr. 041, blz. 6-8

>< Cassatie 17 maart 2011

FASE 2

**TAXATIE TIJDENS DE PERIODE
VAN HET VRUCHTGEBRUIK**



Welke voordelen ?

Voordeel van alle aard dat werd genoten ingevolge de terbeschikkingstelling van het onroerend goed door de vennootschap vruchtgebruiker + de elektriciteit + gas + ...

en

Voordeel van alle aard dat werd genoten ingevolge de vennootschap (vruchtgebruiker) bepaalde werkzaamheden ten laste heeft genomen

VAA WEGENS DE TER BESCHIKKINGSTELLING



Voordelen van alle aard

Forfaitaire berekening :

Woning

$KI \leq \text{€ } 745 : KI \times 1,6813 \text{ (Aj 2014)} \times 100/60 \times 1,25$
 $KI > \text{€ } 745 : KI \times 1,6813 \text{ (Aj 2014)} \times 100/60 \times \mathbf{3,8}$
(gemeubeld + 2/3 of x 5/3)

Verwarming

*bedrijfsleiders **1.870 euro***
andere verkrijgers 840 euro

Elektriciteit

*voor bedrijfsleiders **930 euro***
andere verkrijgers 420 euro

Weet dat de grens van 745 euro niet enkel voor het ganse onroerend goed van belang is, maar ook voor een gedeelte ervan. Het voordeel van alle aard voor een onroerend goed met een niet-geïndexeerd K.I. van 900 euro dat maar voor 60% privé gebruikt wordt, wordt berekend op de volgende manier :

$$\begin{aligned} & \text{K.I. geïndexeerd (gedeelte)} \times 1,25 \times 5/3 \\ & = (900 \times 60\%) \times 1,6813 \times 1,25 \times 5/3 = 1\,891,46 \text{ euro} \end{aligned}$$

In art. 18 K.B.W.I.B. 1992 staat immers telkens : “ ... *indien het kadastrale inkomen van het onroerend goed of het gedeelte van het onroerend goed ...*”

*Zie ook Vraag nr. 616, de heer Uyttersprot 6 november 2012
(V&A 2011-2012, 092, p 57-58)*

Vraag nr. 616 van de heer Uyttersprot dd. 06.11.2012, Vr. en Antw., Kamer, 2011-2012, nr. 092, blz. 57-58, Voordeel van alle aard - Onroerend goed

Wanneer een vennootschap een onroerend goed, of een gedeelte van een onroerend goed, gratis ter beschikking stelt aan de zaakvoerder, bestuurder of werknemer, wordt deze persoon belast op een forfaitair voordeel van alle aard conform artikel 18 van het KB/WIB 1992. Dit wettelijk artikel vermeldt letterlijk in § 3, punt 2, dat: " [...]

a) Indien het kadastrale inkomen van het onroerend goed of het gedeelte van het onroerend goed kleiner is dan of gelijk is aan 745euro; 100/60 van het kadastrale inkomen van het onroerend goed of het gedeelte van het onroerend goed, vermenigvuldigd met 1,25; [...]."

Maken we dit even concreet. Wanneer een gebouw, eigendom van een vennootschap, met een KI van 1.000 euro voor bijvoorbeeld 70% ter beschikking wordt gesteld van de zaakvoerder van voormelde vennootschap (het overige deel van het onroerend goed wordt professioneel gebruikt door de vennootschap), dan is het KI van het gedeelte van het onroerend goed dat ter beschikking wordt gesteld dus kleiner dan 745 euro.

Hieruit volgt, conform de bovenvermelde wetgeving, dat het voordeel van alle aard in dit voorbeeld dient te worden berekend volgens de formule geïndexeerd KI x 100/60 x 1,25 in plaats van geïndexeerd KI x 100/60 x 3,8.

- 1. Kan u bevestigen dat deze lezing van de wetgeving inderdaad correct is?*
- 2. Of dient een andere interpretatie gehanteerd te worden?*

ANTWOORD (vice-eersteminister en minister van Financiën en Duurzame Ontwikkeling, belast met Ambtenarenzaken, 10.12.2012)

Het antwoord luidt bevestigend.

Oppervlakte of niet ? (cfr. Gent 19 januari 2010)

‘Klassiek’ : de oppervlakte : 50/50

Huurwaarde : KI of expert

Impact : voordeel van alle aard (+ herkwalificatie)

	KI	%	EXPERT	%
Kantoor	1.538	57,75	15.000	57,66
Appartement	1.125	42,25	11.400	42,34
Totaal	2.663		26.400	

Voordeel van alle aard

Oppervlakte :

voordeel van alle aard = $2.663 \times 50\% \times 1,6813 \times 3,8 \times 5/3 = 14.178 \text{ €}$

Huurwaarde :

voordeel van alle aard = $2.663 \times 42,34\% \times 1,6813 \times 3,8 \times 5/3 = 12.006 \text{ €}$

Wat met de grove herstellingen

Wat zegt het Burgerlijk Wetboek

Art. 605 BW

De vruchtgebruiker is slechts verplicht de herstellingen tot onderhoud te doen.

De grove herstellingen blijven ten laste van de eigenaar, behalve indien zij veroorzaakt zijn door het verzuimen van herstellingen tot onderhoud sinds de aanvang van het vruchtgebruik; in welk geval de vruchtgebruiker ook daartoe verplicht is.

Art. 606 BW

Grove herstellingen zijn die van zware muren en van gewelven, de vernieuwing van balken en van gehele daken;

Eveneens de vernieuwing van dijken en van steun- en afsluitingsmuren in hun geheel.

Alle andere herstellingen zijn herstellingen tot onderhoud

Wat met de grove herstellingen

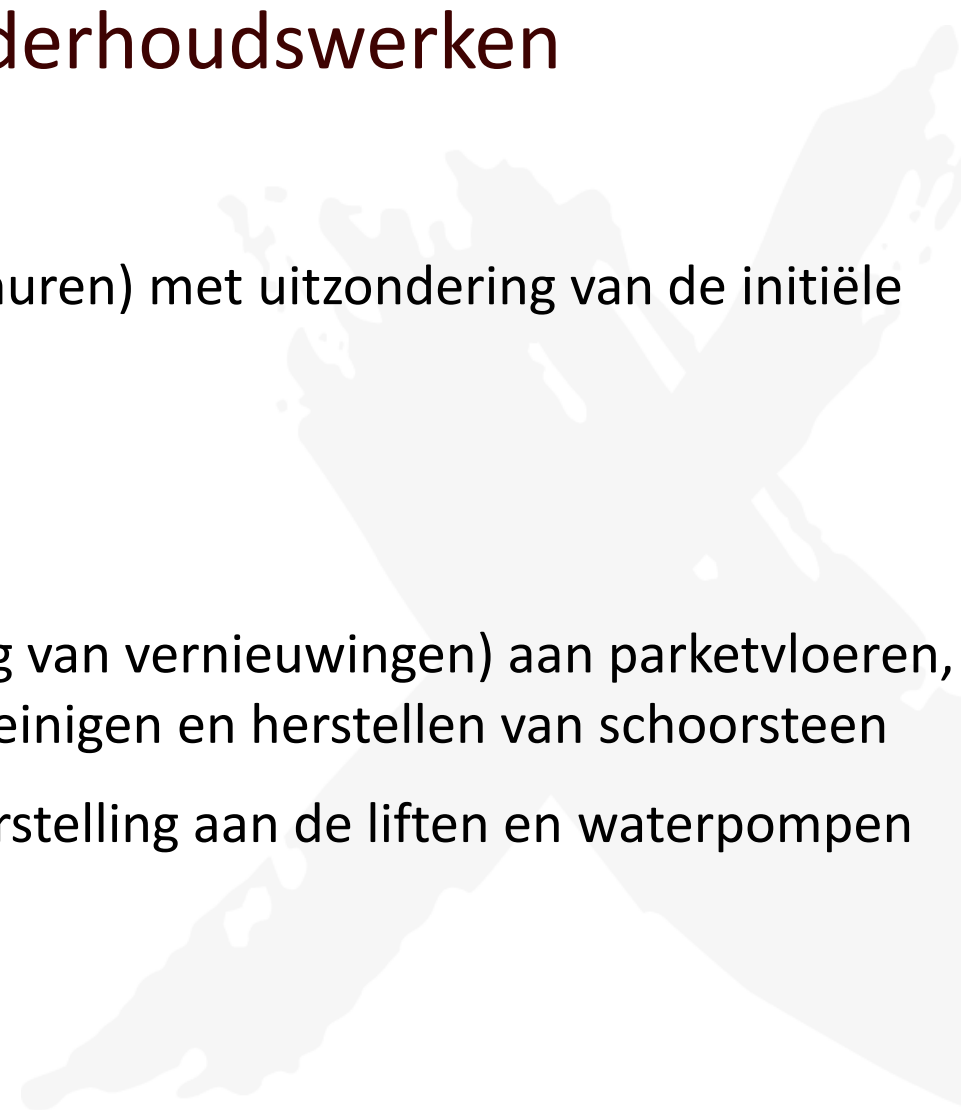
Wat zijn grove herstellingen

De dienst voorafgaande beslissingen in fiscale zaken heeft een lijst van grove herstellingen opgesteld. Deze is gebaseerd op rechtspraak van het Hof van Cassatie.

- de herstelling van het timmerwerk van een woning
- de herstelling en vernieuwing van de gemeenschappelijke muren
- de installatie of vernieuwing van centrale verwarming
- de installatie of vernieuwing van elektriciteit.

Wat met de grove herstellingen

Wat zijn onderhoudswerken

- schilderwerken (van buitenmuren) met uitzondering van de initiële schilderwerken
 - vernis- en lak werken
 - het ruimen van putten
 - de herstelling (met uitsluiting van vernieuwingen) aan parketvloeren, plafonds, trappen, het dak, reinigen en herstellen van schoorsteen
 - het onderhoud van en de herstelling aan de liften en waterpompen
 - herbepleisteren
 - vernieuwing van tapijt
- 

Maar ... hebben de partijen voorzien in een afwijking in de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek ?

Ja

Indien in de basisovereenkomst, in een latere authentieke of onderhandse overeenkomst een formule werd opgenomen volgens dewelke de vruchtgebruiker op eigen kosten (en dus ter ontlasting van de eigenaar) de noodzakelijk geachte grove herstellingen mag uitvoeren dan zal een eventuele taxatie (van de kostprijs van de werken) kunnen plaatsvinden op het einde van het vruchtgebruik nl de zogenaamde *3^{de} fase*.

Neen

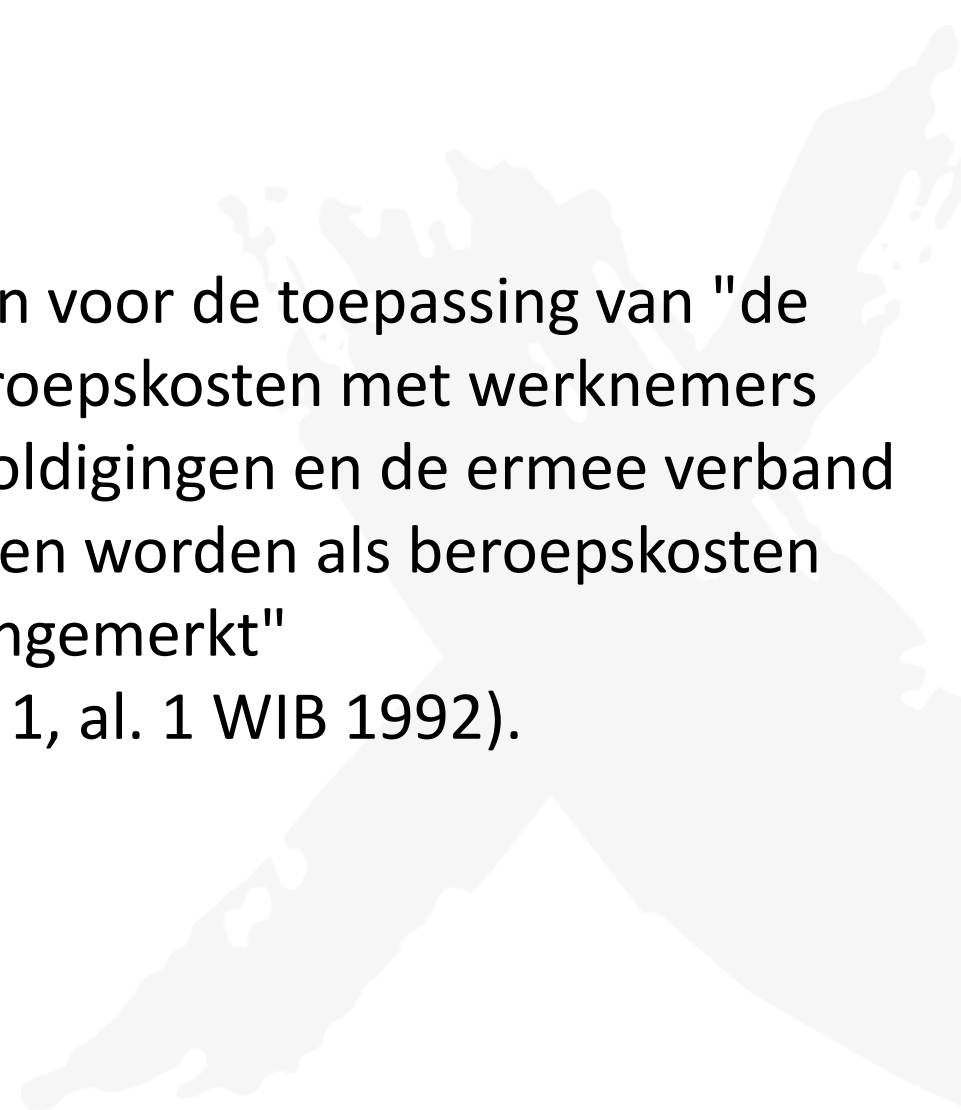
Het betreft hier een situatie waarbij de vennootschap vruchtgebruiker werken ten laste heeft genomen die de blote eigenaar (natuurlijke persoon) ten laste had moeten nemen => taxatie mogelijk in de *2de fase*

Maatschappelijke activiteit (art 49 WIB 1992)

In vele vruchtgebruikconstructies worden woningen niet in het kader van de reële activiteit van de vennootschap aangewend. Vaak gaat het om vakantiewoningen.

De kosten die niet kaderen in het maatschappelijk doel van de vennootschap of niets te maken hebben met de werkelijke activiteit van de vennootschap zijn niet aftrekbaar op grond van artikel 49 WIB 1992. Volgens (o.a.) cassatierechtspraak zijn de uitgaven van een vennootschap slechts aftrekbaar indien zij inherent zijn aan de uitoefening van de beroepswerkzaamheid, d.w.z. wanneer ze noodzakelijkerwijs betrekking hebben op haar maatschappelijke activiteit.

Bezoldigingstheorie ? (Ja , cfr. Vonnis Rechtbank Eerste Aanleg Luik van 04 jan 2012, doch rechtspraak is verdeeld ...)



Bedrijfsleiders worden voor de toepassing van "de bepalingen inzake beroepskosten met werknemers gelijkgesteld en hun bezoldigingen en de ermee verband houdende sociale lasten worden als beroepskosten aangemerkt"
(art. 195, § 1, al. 1 WIB 1992).

Rechtspraak : Antwerpen 3 november 2009

Het Hof van Beroep te Antwerpen stelt dat deze bijzondere bepaling geen 'onweerlegbaar' vermoeden van aftrekbaarheid van de bezoldigingen inhoudt.

Om aftrekbaar te zijn, moeten zij dus nog steeds voldoen aan de algemene aftrekbaarheidsvoorwaarden van artikel 49 WIB 1992

(zie ook Antwerpen 29 juni 2004, Bergen 29 juni 2011, Bergen 20 oktober 2011, Rb Antwerpen 16 februari 2011).

Dit geldt zowel voor betalingen aan vennootschappen als voor betalingen aan natuurlijke personen.

Art. 49 WIB 1992

Kosten zijn aftrekbaar indien (cumulatief) :

- De kosten noodzakelijk verband houden met de beroepswerkzaamheid
- Tijdens het belastbaar tijdperk werden gedaan of gedragen
- Om belastbare inkomsten te verkrijgen of te behouden
- De echtheid en het bedrag moet bewezen worden

Cassatie 12 juni 2009

Uit de omstandigheid dat een handelsvennootschap een rechtspersoon is die opgericht is met het oog op een winstgevende bezigheid, kan niet worden afgeleid dat al haar uitgaven van de brutowinst mogen worden afgetrokken.

De uitgaven van een handelsvennootschap kunnen als aftrekbare beroepskosten worden beschouwd wanneer zij inherent zijn aan de uitoefening van het beroep, dit wil zeggen dat ze noodzakelijkerwijze betrekking hebben op haar maatschappelijke activiteit.

Er wordt door het Hof van Cassatie ook steeds verwezen naar de maatschappelijke activiteit en niet het doel (Cass. 18 jan 2001, 3 mei 2001, 10 okt 2010). Een occasionele activiteit wordt hier niet bedoeld.

Volgens de Rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen 13.06.2012 kan de uitbreiding van het doel als loutere stijlclausule niet worden aanvaard.

Volgens het Hof van Beroep van 5.04.2011 dient er voldoende economische activiteit ontwikkeld te zijn. De aftrek van een kost kan slechts worden toegestaan als de belastingplichtige het absoluut nodige verband aantoont tussen de kost en de daadwerkelijk uitgeoefende activiteit. Een band met het maatschappelijk doel volstaat niet.

De intentie moet aanwezig zijn om een economische activiteit te ontwikkelen die de vennootschap in staat stelt belastbare inkomsten te realiseren.

FASE 3

TAXATIE OP HET EINDE VAN HET VRUCHTGEBRUIK



Voordeel van alle aard op het einde

Mogelijk het geval wanneer :

- de vennootschap vruchtgebruiker op haar kosten en/of op haar naam een nieuwbouw heeft opgericht op de grond die gedurende de looptijd van het contract ter beschikking werd gesteld door de blote eigenaar (turbo-VG).
- de vennootschap heeft het gebouw, dat haar ter beschikking werd gesteld door de blote eigenaar, afgebroken en heeft ander gebouw opgericht.

***Voordeel** = het verschil tussen de werkelijke waarde van de opstallen op datum van het aflopen van het contract van én de vergoeding die de blote eigenaar voor de opstallen heeft betaald aan de vennootschap naar aanleiding van het einde van het contract.*

- de vennootschap heeft op haar kosten en op haar naam belangrijke verbouwingen uitgevoerd aan het gebouw dat gedurende de looptijd van het contract ter beschikking werd gesteld door de blote eigenaar.
- de vennootschap heeft tijdens de looptijd van het vruchtgebruik grove herstellingen ten laste genomen die werden uitgevoerd (fase 2)

***Voordeel** = het verschil tussen de totale aanschaffingswaarde van de investeringen (verbouwingen) uitgevoerd aan het gebouw dat gedurende de looptijd van het contract ter beschikking werd gesteld door de blote eigenaar én de vergoeding die de blote eigenaar heeft betaald aan de vennootschap naar aanleiding van het einde van het contract*

Wat bij vervroegde beëindiging van het vruchtgebruik

De vennootschap (vruchtgebruiker) verkoopt het vruchtgebruik vóór de beëindiging van de overeenkomst van vruchtgebruik hetzij aan een derde hetzij aan de blote eigenaar.

Of zowel de vennootschap als de blote eigenaar verkopen vóór de beëindiging van de overeenkomst hun zakelijk recht.

Of de vennootschap koopt de blote eigendom van het onroerend goed ook vóór de beëindiging van de overeenkomst.

Wat bij vervroegde beëindiging van het vruchtgebruik

- In deze gevallen dient te worden nagegaan als de verkoopprijs van het vruchtgebruik en/of blote eigendom correct werd gewaardeerd.
- Bij de vennootschap dient te worden nagegaan als de meerwaarde correct werd berekend en aangegeven. Daarom zal bijzondere aandacht dienen besteed te worden in een correcte uitsplitsing van de totale verkoopprijs in een gedeelte dat betrekking heeft op het vruchtgebruik en het gedeelte dat betrekking heeft op de blote eigendom.
- Er kan eventueel een meerwaarde belastbaar zijn als divers inkomen voor de blote eigenaar bij toepassing van artikel 90, 8° of 10° WIB 1992.

Waarde ? Zie Voorafgaande beslissing nr. 2012.411 dd. 27.11.2012

“16. Ter berekening van de waarde van de naakte eigendom wordt van de geschatte waarde van de volle eigendom de actuele resterende waarde van het tijdelijk vruchtgebruik afgetrokken. Deze laatste waarde wordt bepaald door de geactualiseerde verwachte huuropbrengst over de resterende termijn van het vruchtgebruik (9 jaar) te berekenen, rekening houdende met een netto-huurwaarde, een objectief bepaalde actualisatierente en een inflatieverwachting. Vervolgens wordt van de actuele waarde van de volle eigendom, zoals geschat door een erkend deskundige, de bekomen waarde voor het resterende vruchtgebruik afgetrokken, met als resultaat de actuele waarde van de naakte eigendom van het onroerend goed. “

Kan VG nog wel ? - Zie Ruling 2012.011

In deze ralingbeslissing werden een aantal van de onzekere zaken verduidelijkt :

- toepassing van de antimisbruikbepaling
- voordeel van alle aard , zowel bij de start als bij het einde
- aftrekbaarheid van de kosten (art 49 WIB 1992)
- correcte waardering
- vennootschapsbelang
- de berekening van de meerwaarde op de verkoop van het vruchtgebruik

En ruling 2012.496 (dd. 08.01.2013)

- Vruchtgebruik enkel op beroepsmatig deel
- Correct gewaardeerd (cfr. formule)
- Aanpassings- en afwerkingswerken ten laste van de blote eigenaar
- (...)

Geen toepassing van art 49, art 344 §1 en art 32 tweede alinea, 2° WIB 1992

Vruchtgebruik/blote eigendom

Blote eigendom privé :

- Aftrek enige eigen woning ? Neen
- LT-sparen of bouwsparen ?
 - Rb Gent 22 maart 2011 : 'neen'
 - V&A Kamer 2010-2011, nr 53-19,20 : 'neen'
 - Rb Hasselt 26 november 2009 : 'ja'

VG/BE opsplitsen enkel toepassen op het beroepsgedeelte en privé-gedeelte in
VE privé : geen voordeel van alle aard, aftrek EEW, ...

Besluit

Is een vruchtgebruikconstructie nu nog wel mogelijk ? Het antwoord is 'ja'. Weliswaar zijn de volgende zaken hierbij (oa) van belang :

- de waardering van het vruchtgebruik dient met de nodige zorg berekend te worden
- de aankoop dient ook te kaderen in het reële maatschappelijk doel van de vennootschap
- geen te korte termijn nemen (veelal 20 jaar)
- de vennootschap 'gebruikt' het vruchtgebruik voor haar eigenlijke activiteit
- het komt ook het vennootschapsbelang ten goede
- de kenmerken , eigen aan het vruchtgebruik worden gerespecteerd, m.a.w. geen uitholling van de wettelijke regels
- niet-fiscale argumenten zijn geen overbodige luxe

Bij twijfel kan eraan gedacht worden het dossier voor te leggen en te verdedigen bij de Rulingcommissie.