

De fiscale en boekhoudrechtelijke behandeling van diverse zakelijke rechten in verband met onroerend goed (erfpacht, opstal, vruchtgebruik)

Frederik VANDERVELDEN

promotor :

Prof. dr. Caroline VANDERKERKEN

Woord vooraf

Deze eindverhandeling vormt het sluitstuk van mijn studie aan de universiteit Hasselt. Ik proefde tijdens de stage vorig jaar van de fiscaliteit en kreeg zin om hier de finesse over te weten. De afstudeerrichting "Accountancy en Financiering" gaf hierbij een goede basis voor het aanvangen van deze eindverhandeling. Vervolgens startte ik mijn zoektocht.

Een belangrijk werk als dit maak je echter nooit zonder de hulp van anderen. Een woord van dank is hier op zijn plaats.

Hierbij wil ik als eerste mijn promotor Prof. dr. C. Vanderkerken bedanken voor haar visie en raad tijdens de totstandkoming van dit werk.

Zeker niet te vergeten zijn mijn ouders en familie die me 4 jaar lang steunden. Ze spraken me de nodige moed in tijdens de studie. Hiervoor wil ik ze oprecht bedanken. Tot slot ben ik iedereen dankbaar wiens naam niet vernoemd werd, die enigszins heeft bijgedragen aan het tot stand komen van deze eindverhandeling.

Frederik Vandervelden

Samenvatting

Het recht van erfpacht, opstal en het vruchtgebruik kennen de laatste decennia een ware heropleving. Deze heropleving is te danken aan de fiscale voordelen die hiermee te behalen zijn, maar daarmee worden vaak de burgerrechtelijke aspecten over het hoofd gezien. In deze eindverhandeling worden het recht van erfpacht, opstal en het vruchtgebruik helder en duidelijk toegelicht.

Als eerste zal er een toelichting zijn op burgerlijk vlak, vervolgens op boekhoudkundig vlak en tenslotte op fiscaal vlak. De bespreking op ieder vlak, zal steeds aanvangen met de afsluiting van de overeenkomst, vervolgens zal ingegaan worden op de regels gedurende het recht, tenslotte zal er aandacht uitgaan naar de beëindiging van de overeenkomst. Steeds zal de bespreking gebeuren in aan de hand van een vaste structuur weergegeven zodat het gemakkelijk is om de punten met elkaar te vergelijken.

Op burgerrechtelijk vlak wordt eerst een omschrijving gegeven van het recht van erfpacht, opstal en het vruchtgebruik. Hierbij kunnen we zien dat het erfpacht vooral gericht is om gebouwen op te richten op iemands anders grond. Opstal heeft hetzelfde doel, maar heeft geen genotsrecht op de onroerende goederen. Het vruchtgebruik verleent dan weer wel alle genotsrechten maar kan ook op roerend goed gevestigd worden. Vervolgens worden de essentiële kenmerken waarmee men rekening moet houden bij het vestigen van deze rechten wat verder besproken.

De essentiële kenmerken van deze rechten zijn de tijdsduur, de vergoeding, de aard van het goed en het zakelijk recht. Waarbij de minimum- en maximumtermijn van de overeenkomst dient nauwgezet in het oog gehouden te worden. Hierna worden de rechten en plichten van de genietter en de grondeigenaar verduidelijkt. De belangrijkste plichten zijn voor de genietter: hij moet indien afgesproken de vergoeding betalen, de belasting betalen en kleine onderhouds- en herstellingswerken uitvoeren.

Tenslotte wordt er ingegaan op het einde van de overeenkomst en de gevolgen van de beëindiging. De belangrijkste verschillen bij de beëindiging van de overeenkomst treden op wanneer de grondeigenaar het gebouw door natrekking verkrijgt, hierbij

is niet iedere grondeigenaar verplicht een vergoeding te betalen aan de geniet die het gebouw heeft opgericht.

In het volgende deel zal verder worden ingegaan op de boekhoudkundige aspecten van het recht van erfpacht, opstal en het vruchtgebruik. De boekhoudkundige behandeling van deze rechten gebeurt op een gelijkaardige wijze, maar ook hier zullen we de verschillende boekhoudkundige handelingen opsplitsen per fase. We zullen hierbij starten met de aanvang van de overeenkomst, vervolgens worden de boekingen tijdens de duur van de overeenkomst besproken en tenslotte wordt ook het einde van de overeenkomst besproken. Iedere fase zal zowel vanuit het oogpunt van de genierter als van de grondeigenaar bekeken worden. We zullen hierbij ook gebruik maken van voorbeeld boekingen om deze nog extra te verduidelijken.

Op fiscaalrechtelijk vlak wordt dieper ingegaan op het registratierecht, de directe belasting en de BTW in verband met deze rechten. Bij deze fiscale behandeling verloopt bij de erfpacht en bij de opstal identiek en wordt daarom samen besproken, maar ook hier zullen we van een vaste structuur vertrekken. Dit fiscale deel zal bij iedere fase verder onderverdeeld worden in de registratierechten, de directe belasting en de BTW in verband met de rechten.

Bij de vestiging van één van de rechten is een registratierecht verschuldigd zowel bij de erfpacht en opstal als bij het vruchtgebruik. Op de erfpacht en opstal moet 20% betaald worden op de vergoedingen, bij het vruchtgebruik is dit slechts 10% is op de overeengekomen waarde.

Verder zal bij vestiging of tijdens de duur mogelijk een inkomstenbelasting verschuldigd zijn. Hierbij wordt de belasting vergeleken tussen de opstalgever en erfverpachter, en die van de naakte eigenaar. Hierbij is opvallend dat alleen de naakte eigenaar die optreedt als natuurlijk persoon niet belast is. Hij heeft echter ook geen recht op aftrek. De opstalgever, erfverpachter en de beroepsmatige naakte eigenaar worden alle belast op de ontvangen vergoeding.

Bij vestiging of tijdens de duurtijd van de overeenkomst, mogen de opstalhouder, erfverpachter en vruchtgebruiker allen de betaalde vergoeding en de lasten aftrekken

van de belasting. Behalve de vruchtgebruiker als natuurlijke persoon, die mag enkel de interestaftrek in verband met het onroerend goed in mindering brengen van de belasting.

Bij de beëindiging van de overeenkomst gaan de gebouwen van de erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker over naar de erfverpachter, opstalgever of naakte eigenaar. Op deze overdracht zal in principe geen registratierecht verschuldigd zijn, tenzij ze de gebouwen vervroegd overdragen.

De overdracht van de gebouwen zal voor de erfverpachter, opstalgever, of naakte eigenaar een meerwaarde opleveren. Die meerwaarde is geen van de partijen belastbaar indien deze een natuurlijk persoon is en indien aan de voorwaarden werd voldaan. Wanneer de naakte eigenaar beroepsmatig optreedt is deze ook geen belasting verplicht, indien hij aan de onaantastbaarheidsvoorwaarde voldoet. Maar wanneer de erfverpachter of opstalgever beroepsmatig optreedt zal de verkregen meerwaarde een deel vormen van de belastbare winst.

Voor de overdracht kan de erfpachter of opstalhouder een vergoeding krijgen. Indien deze een natuurlijk persoon is, zal deze niet belastbaar zijn. Maar wanneer deze beroepsmatig handelt, vormt de vergoeding een deel van de belastbare winst. De vruchtgebruiker wordt in geen van twee gevallen belast op deze vergoeding. Tenslotte kan op het einde van de overeenkomst ook de BTW-regeling zeer voordelig zijn. Hiervoor dienen de gebouwen wel nieuw te zijn en enkele andere voorwaarden voldaan worden. Maar hierbij kan de eigenaar van de grond de BTW recupereren die hij betaalde voor de oprichting van de gebouwen.

Daarna volgt nog een korte uiteenzetting over de simulatie en de anti-misbruikmaatregel, die daarna wordt toegepast op het recht van erfpacht, opstal en het vruchtgebruik. Bij simulatie stellen de partijen een bepaalde overeenkomst op die in werkelijkheid een andere eigendomsoverdragende rechtshandeling inhoudt. De administratie kan deze fout voorgestelde overeenkomsten herkwalificeren in de juiste. De fiscus probeert de laatste tijd constructies in verband met erfpacht, opstal of vruchtgebruik te bestrijden met de anti-misbruikmaatregel. Hierbij stelt zich de vraag indien vruchtgebruik al dan niet te herkwalificeren valt in een huur op basis van deze maatregel. De rechtsleer geeft aan dat vruchtgebruik niet te

kwalificeren valt als huur, maar de rechtspraak heeft hier nog geen duidelijk standpunt bij ingenomen. De rechtspraak loopt nog sterk uiteen. Het einde van de discussie rond het gebruik van het vruchtgebruik is nog niet in zicht, maar blijft nog alles bij het oude en blijft het vruchtgebruik niet belastbaar binnen de personenbelasting.

In de conclusie wordt tenslotte besloten dat met het vruchtgebruik fiscaal gezien de meest aantrekkelijke constructies kunnen worden opgezet. Daar tegenover staat wel dat deze constructies het meeste risico inhouden.

Inhoudsopgave

Woord vooraf	Blz.
Samenvatting	
Inhoudsopgave	
Hoofdstuk I: Probleemstelling	- 1 -
1. Onderzoeksonderwerp	- 1 -
2. Onderzoeksprobleem	- 1 -
3. Onderzoeksstrategieën	- 2 -
Hoofdstuk II: Burgerrechtelijke aspecten	- 3 -
1. Burgerrechtelijke aspecten van het recht van erfpacht	- 3 -
1.1 Omschrijving	- 3 -
1.2 Historisch	- 3 -
1.3 Algemene kenmerken	- 4 -
1.4 Vestiging van het recht van erfpacht	- 7 -
1.5 Rechten en plichten van de erfverpachter en erfpachter tijdens de looptijd van de overeenkomst	- 7 -
1.6 Beëindiging van het recht van erfpacht	- 9 -
1.7 Gevolgen	- 10 -
2. Burgerrechtelijke aspecten van het recht van opstal	- 12 -
2.1 Omschrijving	- 12 -
2.2 Historisch	- 12 -
2.3 Kenmerken	- 13 -
2.4 Vestiging van het recht van opstal	- 14 -
2.5 Rechten en plichten van de opstalgever en opstalhouder tijdens de looptijd van de overeenkomst	- 15 -
2.6 Beëindiging van het recht van opstal	- 17 -
2.7 Gevolgen	- 17 -
3. Burgerrechtelijke aspecten van het vruchtgebruik	- 18 -
3.1 Omschrijving	- 18 -
3.2 Historisch	- 18 -
3.3 Algemene kenmerken	- 19 -
3.4 Vestiging van het vruchtgebruik	- 21 -
3.5 Rechten en plichten van de vruchtgebruiker en blote eigenaar	- 22 -
3.6 Beëindiging van het vruchtgebruik	- 25 -

3.7	Gevolgen	- 27 -
Hoofdstuk III: Boekhoudkundige aspecten		- 29 -
1.	Boekhoudkundige verwerking bij vestiging van de overeenkomst	- 29 -
1.1	Boekingen van de eenmalige vergoeding bij de erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker	- 30 -
1.2	Boekingen van de eenmalige vergoeding bij de erfverpachter, opstalgever of naakte eigenaar	- 33 -
1.3	Periodieke vergoeding	- 41 -
2.	Boekhoudkundige verwerking tijdens de duur van de overeenkomst	- 42 -
2.1	Goed blijft eigendom van de opstalhouder gedurende de afschrijvingsperiode	- 43 -
2.2	Het goed wordt volgens de overeenkomst gesloopt op het einde van de overeenkomst	- 44 -
2.3	De overeenkomst bepaalt dat het goed door natrekking eigendom wordt van de opstalgever of erfpachter.....	- 44 -
2.4	Er wordt niets bepaald in de overeenkomst	- 45 -
3.	Boekhoudkundige verwerking bij de beëindiging van de overeenkomst.	- 46 -
Hoofdstuk IV: Fiscale aspecten.....		- 49 -
1.	De fiscale gevolgen van de vestiging en tijdens de duur van het recht van opstal of erfpacht	- 49 -
1.1	Registratierechten	- 50 -
1.2	Inkomstenbelasting.....	- 54 -
1.3	BTW	- 60 -
2.	De fiscale gevolgen van de vestiging van het vruchtgebruik	- 64 -
2.1	Registratierechten	- 64 -
2.2	Inkomstenbelasting.....	- 65 -
2.3	BTW	- 66 -
3.	De fiscale gevolgen tijdens de duur van het vruchtgebruik.....	- 67 -
3.1	Inkomstenbelasting.....	- 67 -
4.	De fiscale gevolgen bij het einde van de overeenkomst van opstal of erfpacht	- 69 -
4.1	Registratierechten	- 69 -
4.2	Inkomsten belasting: het recht van opstal en erfpacht.....	- 71 -
4.3	BTW	- 76 -
5.	De belastingheffing bij het einde van het recht van vruchtgebruik	- 78 -

5.1	Registratierechten	- 78 -
5.2	Inkomstenbelasting.....	- 79 -
5.3	BTW	- 80 -
6.	Simulatie en de algemene anti-misbruikmaatregel	- 81 -
6.1	Simulatie of veinzing	- 81 -
6.2	De anti – rechtsmisbruikbepaling	- 84 -
6.3	Inzichtspunten in de rechtsleer en de rechtspraak.....	- 90 -
	Hoofdstuk V: Conclusie	- 92 -
	Lijst van geraadpleegde werken	
	Bijlagen	

Hoofdstuk I: Probleemstelling

1. Onderzoeksonderwerp

Erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik waren enige tijd geleden in sterk verval geraakt. De laatste decennia echter kenden deze rechten een ware heropleving. Veel onderzoek wordt verricht naar deze oude rechten om fiscale redenen, waarbij er steeds meer wordt afgeweken van de burgerrechtelijke achtergrond.

De rechten bieden het voordeel dat om het eigendomsrechten en het genots- of gebruiksrecht te verdelen onder verschillende personen. Waardoor de mogelijkheden voor constructies met deze oude rechten legio zijn, denken we maar aan de volgende constructies:

- De aankoop van een grond of gebouw deels door de onderneming, die het genotsrecht verwerft, deels door de ondernemer voor de blote eigendom;
- De verkoop van het genot van een grond of gebouw aan de vennootschap door de ondernemer;
- De constructies die dokters opzetten om hun private woningen in stand te houden, waarbij de woning ten laste van de rechtspersoon van de dokter wordt gelegd;
- ...

Niet alleen voor bedrijfsleiders zijn constructies met deze rechten interessant. Maar ook de overheid maakt graag gebruik van deze rechten, door deze rechten aan te wenden bij haar expansiebeleid in de woningbouw.

2. Onderzoeksprobleem

Het onderzoek in deze eindverhandeling zal zich richten op het verwerven van kennis die kan gelden voor andere gelijkaardige situaties. Deze eindverhandeling zal dan ook een theoriegericht wetenschappelijk onderzoek uitvoeren

Deze eindverhandeling heeft tot doel te onderzoeken hoe de verwerking van erfpacht, opstalrecht en vruchtgebruik boekhoudkundig moet gebeuren en hoe men deze rechten fiscaal kan benutten, waarbij de nadruk ligt op de meest in het oog springende verschilpunten tussen deze rechten zijn. Aan de hand van een

burgerrechtelijke, boekhoudkundige en fiscale benadering in elk van de drie rechten zal getracht worden een antwoord te vinden op deze vragen.

De centrale onderzoeksvraag waarop we trachten een antwoord te vinden, luidt dan ook: 'Wat zijn de boekhoudrechtelijke en fiscale aspecten betreffende het erfpachtrecht, het recht van opstal en het vruchtgebruik.'

Zoals de titel en de centrale onderzoeksvraag van deze eindverhandeling al laten vermoeden zal het gaan over de boekhoudrechtelijke en over de fiscale aspecten van deze drie rechten. Voor een goed beeld te krijgen over deze rechten zullen we eerst burgerrechtelijke bespreking doen die meer duidelijkheid geeft over wat deze rechten precies inhouden.

3. Onderzoeksstrategieën

Het is belangrijk een goed onderscheid te maken tussen de verschillende rechten omdat er zowel op burgerrechtelijk vlak als op fiscaal vlak heel wat verschillen tussen deze rechten bestaan. Daarom zal er eerst en vooral getracht worden duidelijkheid te brengen in de hantering van de rechten. Dit zal gebeuren door middel van een verkennend onderzoek.

Het verkennend onderzoek zal tot stand komen door literatuurstudie. Hiervoor zal er zowel in primaire bronnen als secundaire bronnen gezocht worden. Deze methode moet ertoe leiden dat er geen belangrijke aspecten van de rechten worden genegeerd. Het voordeel van deze methode is dat er in relatief korte tijd veel informatie gewonnen kan worden.

Het is echter onmogelijk om een volledige sluitende beschrijving te geven van de grenzen van de fiscale aspecten, dat is praktisch en in tijd niet haalbaar. Deze thesis heeft dan ook enkele beperkingen omwille van de breedte van het domein. Op die manier zal deze thesis meer in diepte werken dan in de breedte. Enkele van de beperkingen zijn de onroerende leasing en de BTW. Deze zullen we niet of minder uitvoerig bekijken.

Hoofdstuk II: Burgerrechtelijke aspecten

1. Burgerrechtelijke aspecten van het recht van erfpacht

In dit onderdeel zullen we eerst het burgerrechtelijk onderdeel van het erfpachtrecht bespreken om zo een duidelijker beeld te scheppen van dit recht. In een volgend hoofdstuk worden de boekhoudkundige en fiscale aspecten uitvoerig besproken.

1.1 Omschrijving

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." Dit zakelijk onroerend recht heeft tot doel de erfpachter van braakliggende gronden tot bebouwen aan te zetten.¹

1.2 Historisch

Sporen van het recht van erfpacht en opstal zijn al terug te vinden de Griekse oudheid. De contracten waren gericht op de ontwikkeling van grote vernieuwende projecten, waarbij met erfpacht vooral het agrarische doel werd beoogd, namelijk de ontginning van woeste of braakliggende gronden, terwijl opstal veeleer diende om het publieke grondbezit te exploiteren met het oog op stedelijk bebouwing.²

Na de afschaffing van bijna alle zakelijke rechten door de Code Napoleon, werden het recht van erfpacht en dat van opstal terug ingevoerd in de Nederlanden bij wet van 10 januari 1824. De belangrijkste vernieuwingen in deze wet werden ingevoerd ten behoeve van de vele boeren die het land van de grootgrondbezitters bewerkten. Om ook voor hen mogelijk te maken hun eigen boerderij te bouwen, op de grond die niet hun eigendom was. De invoering van de nieuwe reglementering had

¹ Verhoeye, J., Goeminne, S., "Erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik: hoe maakt u optimaal gebruik van deze constructies", Mechelen, Ced.Samsom, 2003, p.11

² Meulemans, D., "Vruchtgebruik, erfpacht en opstal", Antwerpen, Maklu, 1998, p. 10
Vandenbergh, H. 'zakenrecht', in beginselen van Belgisch privaatrecht, V, Deel III B, Gent, p.5

betrekking op 1) de gebiedende regeling van de duurtijd, 2) de afschaffing om te bouwen of te beplanten en 3) de mogelijkheid om conventioneel van de wettelijke regeling af te wijken, behoudens wat de duurtijd betreft. Deze laatste wijziging hield ook een automatische verhoging van de niet-geïndexeerde pachtprizen in. Toch had deze wet in die tijd weinig navolging. Want de boeren wisten dat door natrekking die gebouwen meteen eigendom werden van de grondeigenaar. Het is pas vanaf de jaren zeventig dat het recht van erfpacht en opstal een heropleving kenden, echter deze keer wegens fiscale redenen.³

1.3 Algemene kenmerken

Het meest opvallende kenmerk is het suppletieve of aanvullende karakter van recht van erfpacht en opstal. De wetgever heeft in artikel 17 van de erfpachtwet enige soepelheid gecreëerd, waardoor oorspronkelijk dit als gevolg had dat de rechtsfiguren in niet meer gebruikt werden. Maar het is ook dankzij die soepelheid dat deze rechtsfiguren terug een heropleving doormaken. Zo worden de rechtsfiguren nu geheroriënteerd op moderne behoeften, wat opnieuw pionierswerk toelaat.

Hoewel de erfpachtwet een suppletief karakter heeft, zijn er ook een aantal kenmerken die verplicht aanwezig moeten zijn. Het recht van erfpacht heeft een tijdelijk karakter en er is ook een verplichting voor de erfpachter om een jaarlijkse vergoeding te betalen aan de erfverpachter. Daarnaast moet het erfpacht recht betrekking hebben op andermans onroerend goed en moet het gaan om een zakelijk recht, waarbij aan de titularis het gebruik en het genot van de zaak worden toegekend.

A Tijdelijk karakter

Het tijdelijke karakter vloeit voort uit artikel 2 van de erfpachtwet, dat bepaald dat de duur van het recht van opstal minimum 27 jaar en maximaal 99 jaar telt. Deze bepaling is van openbare orde⁴. Het feit dat deze bepalingen van openbare orde zijn, heeft een aantal niet mis te verstane gevolgen:

³ Verhoeve, J., "HET RECHT VAN OPSTAL IN DE PERSONENBELASTING", De TIJD, 10 januari 2003.

⁴ Verhoeve, J., Goeminne, S., "Erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik: hoe maakt u optimaal gebruik van deze constructies", Mechelen, Ced.Samsom, 2003, p.11

- Indien de erfpacht voor minder dan 27 jaar is gevestigd dan gaat het niet om een zakelijk recht maar om een loutere schuldvordering, waardoor ze zal worden geherkwalificeerd in een gewone huurovereenkomst. (dit is vaak het geval voor gebruiksrecht in het raam van onroerende leasing)
- Bij overschrijding van de duurtijd van 99 jaar zal de erfpachtovereenkomst worden herleid tot de wettelijke maximumduur, zonder dat dit de nietigheid van de erfpacht tot gevolg heeft. Een automatische hernieuwingsclausule echter is niet toegestaan, noch een stilzwijgende hernieuwingclausule. De gewone hernieuwing van de erfpacht door uitdrukkelijke overeenkomst blijft wel toegestaan, zodat het erfpacht toch over langere termijnen ook kan bestaan.

B De 'canon': vergoeding aan de eigenaar voor erfpacht

De vergoeding is een essentieel bestanddeel van het erfpachtrecht en dient jaarlijks worden betaald volgens artikel 1 van de erfpachtwet. In de praktijk wordt deze verplichting soepel behandeld en worden ook andere betalingsperiodes aanvaard.

Betreffende de eenmalige betaling van de vergoeding, in plaats van de jaarlijks terugkomende betaling, bestaat wel nog enige discussie omdat dit zou kunnen leiden tot een herkwalificatie tot een koopverkoopovereenkomst.

Er bestaat ook nog enige twist over de symbolische canon. De canon dient immers een vergoeding te zijn voor het genot dat de erfpachter ervaart. De vergoeding dient dan ook op objectieve wijze zijn afgestemd op de waarde van de dienst die door de grondeigenaar aan de erfpachter wordt verleend. Nu is iedereen het erover eens dat de canon louter symbolisch mag zijn. In die gevallen heeft de canon niet de rol van tegenprestatie, maar veeleer de rol van erkenning van het eigendomsrecht van de erfverpachter. Soms symboliseert de canon het feit dat de erfpachter bepaalde werken gaat uitvoeren die uiteindelijk ook de eigenaar ten goede komen (de fiscus probeert meestal de uitgifte van erfpacht tegen een symbolische frank te kwalificeren als een vermomde schenking, wat dus niet altijd terecht is).⁵

⁵ Storme, M., "Notarieel zaken- en contractenrecht: beperkte zakelijke genotsrechten (erfpacht, opstal, vruchtgebruik)", Syllabus, 2005, p. 8

Artikel 1 van de erfpachtwet bepaalt dat de canon de vormen kan aannemen van geld, voortbrengselen of vruchten. Artikel 1 van de wet betreffende de erfpachten van 14 mei 1955 voorziet in mogelijke verhogingen voor van de canon voor contracten vóór 1955 indien deze niet werd geregeld op basis van de evolutie van de economische of financiële conjunctuur. In andere gevallen bestaan er dus geen dwingende regels over de schommelingen van de canon en is men dus niet verplicht de prijsstijging te beperken tot de stijging van de index.⁶

C Onroerend goed

Het recht van erfpacht kan enkel betrekking hebben op onroerende zaken, mits het vatbaar is voor private eigendom (dus met uitsluiting van openbare zaken). Het kan dus zowel gevestigd worden op bebouwde als onbebouwde gronden, gebouwen alleen (los van de grond), gedeelten van een gebouw, de boven- of de ondergrond. Volgens artikel 1 van de erfpachtwet is het ook noodzakelijk dat de erfpachter in relatie met de eigenaar staat, zodat een erfpacht op onlichamelijke onroerende goederen onmogelijk is. (Het is dus onmogelijk om een erfpacht op een erfpacht of een vruchtgebruik te vestigen.)

D Zakelijk recht⁷

De zakelijke rechten verlenen aan de titularis ervan in principe een grotere aanspraak en betrokkenheid op het onroerend goed, waarop het recht slaat, dan persoonlijke genotsrechten of vorderingsrechten. Zakelijke rechten zijn absoluut wat wil zeggen dat de titularis een direct zeggenschap over de zaak verleent.

Uit de zakelijke rechten volgt een absoluut karakter. Hierdoor krijgt de titularis de bevoegdheid om de zaak te verhuren of te verpachten, zijn rechten over te dragen, te vervreemden of te hypothekeken. Zakelijke rechten zijn in feite tegenwerpelijk indien aan een bijzondere publiciteitsvereiste is voldaan, namelijk de overschrijving van deze rechtshandeling in de registers van de hypotheekbewaarder. (art. 1 Hyp. W.)

⁶ Storme, M., "Notarieel zaken- en contractenrecht: beperkte zakelijke genotsrechten (erfpacht, opstal, vruchtgebruik)", Syllabus, 2005, p. 13

⁷ Meulemans, D., "Vruchtgebruik, erfpacht en opstal", Antwerpen, Maklu, 1998, p. 41-42

1.4 Vestiging van het recht van erfpacht

Het recht van erfpacht komt meestal tot stand bij overeenkomst, maar kan echter ook gebeuren bij testament, of door verkrijgende verjaring. Het recht wordt gevestigd door overeenkomst of kan als afzonderlijke overeenkomst of als onderdeel van een andere overeenkomst, zoals een huurcontract bestaan.

Erfpachtrecht kan tussen de partijen op basis van een onderhandse acte gevestigd worden, maar moet om tegenwerpelijk te zijn aan derden worden ingeschreven in het kantoor van de hypotheekbewaarder (artikel 1 Hyp. W.).

1.5 Rechten en plichten van de erfverpachter en erfpachter tijdens de looptijd van de overeenkomst

A Rechten en verplichtingen van de erfpachter

I 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. De enige beperking hierop is dat de erfpachter geen handelingen mag verrichten waarmee de waarde van het onroerend zou worden aangetast. (art 1 en art 3, erfpachtwet). Zo kan hij de bestemming veranderen; hij kan het goed verhuren, verpachten of erfdiensbaarheden op toestaan; hij heeft de jacht- en visrechten en mag bebouwen of beplanten, doch steeds beperkt tot de looptijd van de oorspronkelijke erfpachtovereenkomst.

De erfpachter mag het onroerend goed zelf niet vervreemden of hypotheekeren, omdat dit de waarde van het goed zou aantasten. Binnen de termijn van de erfpachtovereenkomst mag de erfpachter wel de opstallen door hem opgericht verhuren, verkopen⁸, of met een hypotheek bezwaren. Gedurende de duur van de erfpachtovereenkomst is de erfpachter immers eigenaar van de door hem opgerichte gebouwen.

⁸ Dit in het geval dat contractueel overeengekomen wordt dat de aangebrachte opstallen niet mogen worden afgebroken.

Tijdens de looptijd van de overeenkomst heeft de erfpachter het recht op de natuurlijke en burgerlijke vruchten van het goed die tijdens de duur van zijn recht verworven worden.

De erfpachter heeft de bevoegdheid om zijn recht van erfpacht aan derden over te dragen, zonder daarvoor een akkoord te hebben van de erfverpachter of de erfverpachter nog maar op de hoogte te stellen. De erfpachter blijft in elk geval steeds gehouden om zijn vergoeding te betalen aan de erfverpachter. Hij zal zich enkel van deze verplichting kunnen bevrijden indien de erfverpachter akkoord is de oorspronkelijke erfpachtovereenkomst bij wijze van schuldvernieuwing aan een derde over te dragen. Hierbij moeten we rekening houden dat elke overdracht, al dan niet met toestemming van de erfverpachter, moet worden overgeschreven bij de hypotheekbewaarder om tegenstelbaar te zijn.

Bij overdracht moet worden rekening gehouden met het feit dat dit tot gevolg heeft dat de opstallen die door de oorspronkelijke erfpachter opgericht werden mee overgedragen worden. In het geval dat opstallen zijn opgericht kan dat aanleiding geven tot het heffen van het verschuldigde registratierecht van 10 % op de verkoopwaarde van deze opstallen. Onder de verkoopwaarde moet men verstaan de prijs die de meestbiedende gegadigde zou bereid zijn te betalen indien het goed zou te koop gesteld worden.

II Plichten van de erfpachter

De eerste en voornaamste verplichting van de erfpachter bestaat in de betaling van de vergoeding (canon). Tevens rust de verplichting dat de waarde van het onroerend goed niet mag worden verminderd. Dit betekent dat de erfpachter wordt gehouden tot het onderhouden van het gekregen onroerend goed met de nodige gewone herstellingen. Daarnaast betekent dit ook dat de erfpachter alle belastingen moet dragen die op het in erfpacht gekregen goed worden gevestigd.

B Rechten en verplichtingen van de erfverpachter

De erfverpachter blijft juridisch eigenaar maar zijn 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.

De erfverpachter heeft daarnaast ook steeds recht op de canon. En bij het einde van de erfpacht kan hij schadevergoeding vragen aan de erfpachter wegens slecht onderhoud of verlies van rechten. Volgens de rechtspraak kan deze vordering ook al worden ingesteld vanaf het moment dat het verlies of de beschadiging zich voordoen.

1.6 Beëindiging van het recht van erfpacht

Hierna volgen de verschillende mogelijkheden voor de beëindiging van het erfpachtrecht. Enerzijds bestaan er de mogelijkheden gedefinieerd in artikelen van de erfpachtwet, anderzijds zijn er de bepalingen van het gemeen recht die kunnen leiden tot de beëindiging van de erfpachtovereenkomst.

A Volgens de wet

Het recht van erfpacht kan op verschillende manieren teniet gaan volgens artikelen 15, 16 en 18 van de erfpachtwet.

I Door vermenging

Wanneer het recht van erfpacht en het eigendomsrecht op het in erfpacht gegeven onroerend goed in dezelfde hand verenigd worden, wordt de erfpacht beëindigd. Hierbij komt de volle eigendom terug bij één persoon terecht, waardoor de splitsing tussen eigendom en erfpacht teniet wordt gedaan.

II Door het tenietgaan van het in erfpacht gegeven onroerend goed

Wanneer het in erfpacht gegeven onroerend goed volledig teniet gaat, leidt dit tot beëindiging van het erfpachtrecht, bijvoorbeeld als gevolg van onteigening. Het recht van erfpacht eindigt niet bij het teniet gaan van een opgericht gebouw, zelfs niet gedeeltelijk.

III Door verjaring

Indien het recht gedurende 30 jaar niet wordt uitgeoefend, wordt de erfpacht beëindigd.

IV Door vervallenverklaring van de rechten van de erfpachter

Door vervallenverklaring door de rechter wegens misbruik als gevolg van merkelijke schade of grovelijk misbruik, zal volgens art 15 en 16 van de

erfpachtwet het erfpachtrecht worden beëindigd. Dit geldt niet voor het betalen van de canon, tenzij hiervan wordt afweken in de overeenkomst.

B Volgens het gemeen recht

I Door het verstrijken van de termijn

Dit is de meest normale wijze van beëindiging. Wanneer de einddatum van de overeenkomst is bereikt, zal er geen automatische stilzwijgende hernieuwing zijn maar is de overeenkomst beëindigd.

II Door andere algemene wijzen

De erfpachtovereenkomst kan ook beëindigen door onteigening, door verzaking door de erfpachter of niet-nakoming van de bepalingen in de erfpachtovereenkomst.

1.7 Gevolgen

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. De erfpachter dient hierbij wel op te letten dat hij geen waardevermindering aanbrengt op het in erfpacht gegeven onroerend goed, indien dit toch gebeurt, dient hij deze te herstellen of te vergoeden.

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.

Indien in de erfpachtovereenkomst wel een verplichting was overeengekomen tot oprichting van gebouwen of beplanting, dan kan de erfpachter deze niet wegnemen, tenzij anders werd overeengekomen.

Daarnaast kunnen bij het eindigen van de erfpachtovereenkomst een aantal verrekeningen gebeuren. De begane fouten of nalatigheden en het gebrek aan onderhoud van het erf dienen door de erfpachter vergoed te worden.⁹

⁹ Verhoeye, J., Goeminne, S., "Erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik: hoe maakt u optimaal gebruik van deze constructies", Mechelen, Ced.Samsom, 2003, p. 19

2. Burgerrechtelijke aspecten van het recht van opstal

Zoals bij het recht van erfpacht wordt eerst het recht van opstal juridisch besproken, vooraleer een grondige boekhoudkundige en fiscale benadering.

2.1 Omschrijving

Overeenkomsten betreffende het recht van opstal worden geregeld door de wet van 10 januari 1824 op het recht van opstal. Het recht van opstal wordt omschreven als "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.

Het recht van opstal wordt vaak als clause gebruikt in huurcontracten voor lange duur, dat dan vaak een toelating geeft tot bouwen ten behoeve van de huurder (met waarborg van vreedzaam genot). Dergelijke constructies worden ook vaak toegepast bij de bouw van appartementsgebouwen.¹⁰

Algemeen wordt aangenomen dat het recht om gebouwen en dergelijke op andermans grond te hebben in ons rechtsstelsel op volgende wijzen tot stand kan komen¹¹:

- Als onderdeel van een door de eigenaar toegestaan recht van huur;
- Als zakelijk onzelfstandig recht van opstal dat een onderdeel vormt van een vestiging van een vruchtgebruik, van erfpacht of van erfdiensbaarheid;
- Als een zelfstandig recht van opstal.

Een groot verschil met het erfpachtrecht is het feit dat de opstalhouder enkel een gebruiksrecht geniet (en dus geen genotsrecht) over de onroerende eigendom.

2.2 Historisch

De historische achtergrond bij het recht van opstal heeft dezelfde achtergrond als die van het recht van erfpacht. Daarom verwijzen hierbij naar "historisch" in het onderdeel erfpacht op p. 4.¹²

¹⁰ Verhoeye, J., Goeminne, S., "Erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik: hoe maakt u optimaal gebruik van deze constructies", Mechelen, Ced.Samsom, 2003, p. 20

¹¹ Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen, 1990, Oude en nieuwe rechtsfiguren, Kluwer Rechtswetenschappen, p. 35

¹² Verhoeye, J., Goeminne, S., "Erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik: hoe maakt u optimaal gebruik van deze constructies", Mechelen, Ced.Samsom, 2003, p. 20

2.3 Kenmerken

De opstalwet heeft net zoals de erfpachtwet een suppletief karakter. Hierdoor de partijen kunnen afwijken van de betrokken wetgeving. Maar deze wetgeving is automatisch van toepassing op de betrokken partijen indien zij onderling niets hebben vastgelegd.¹³ Wel dienen we op te merken dat enkele essentiële kenmerken niet mogen ontbreken in de opstalovereenkomst.

A Tijdelijk karakter

Het recht van opstal heeft een tijdelijk karakter. Het eigendomsrecht kan maximaal voor een periode van 50 jaar gevestigd worden (art 4 van de opstalwet). Deze bepaling is van openbare orde.¹⁴ Indien een langere termijn wordt overeengekomen, dan wordt die van rechtswege herleid tot 50 jaar. In tegenstelling tot bij het erfpachtrecht is er geen minimum duurtijd bepaald. Een automatische of stilzwijgende hernieuwingsclausule is net zoals bij het erfpachtrecht niet toegelaten, omdat dit het tijdelijk karakter zou schaden.¹⁵

B Het 'solarium': vergoeding aan de eigenaar voor opstal

Het recht van opstal kan zowel gratis als tegen vergoeding gevestigd worden. Indien de opstal tegen vergoeding wordt aangegaan, wordt best meteen ook een indexatieclausule opgenomen. Net als bij het erfpachtrecht geldt ook hier artikel 1 van de wet betreffende de erfpachten van 14 mei 1955. Deze wet voorziet in mogelijke verhogingen van de canon voor contracten vóór 1955 indien deze niet werd geregeld op basis van de evolutie van de economische of financiële conjunctuur.

C Onroerend goed

Het voorwerp van het opstalrecht is net zoals bij de erfpacht, een onroerend goed, mits vatbaar voor private eigendom.¹⁶ Het kan gaan van opgerichte, uitgevoerde en bestaande gebouwen, werken en beplantingen op andermans grond, maar ook om nog op te richten of uit te voeren opstallen. Daarnaast bestaat ook de mogelijkheid

¹³Verhoeve, J., "Erfpacht en recht van opstal", Diegem, ced.samsom, 1996, 42p.

¹⁴Peeters, B., "Fiscale aspecten van het recht van opstal en van erfpacht", Antwerpen, Kluwer, p.8

¹⁵Verhoeve, J., Goeminne, S., "Erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik: hoe maakt u optimaal gebruik van deze constructies", Mechelen, Ced.Samsom, 2003, p.12

¹⁶Storme, M., "Notarieel zaken- en contractenrecht: beperkte zakelijke genotsrechten (erfpacht, opstal, vruchtgebruik)", Syllabus, 2005, p. 13

om een beperkt recht tot opstal te geven over enkele gebouwen of beplantingen, of een gedeelte van reeds bestaande gebouwen.

Opstalrecht geeft geen genotsrecht op de grond, tenzij er overeengekomen is deze te gebruiken om er opstallen op aan te brengen; voor genot van de grond is een erfpachtrecht vereist.¹⁷

D Zakelijk recht

Het recht van opstal is net zoals het recht van erfpacht een onroerend zakelijk recht. Dit heeft tot gevolg dat om tegenstelbaar te zijn aan derden, de akte van vestiging moet worden overgeschreven op het kantoor van de hypotheekbewaarder (art 3 van de opstalwet).

Het recht van opstal geeft aan de opstalhouder een effectief eigendomsrecht op de als opstal opgetrokken gebouwen, werken en beplantingen zoals vermeld in de artikelen 5, 6 en 7 van de opstalwet.¹⁸

2.4 Vestiging van het recht van opstal

Meestal komt het recht van opstal tot stand bij overeenkomst, maar het kan ook gebeuren bij testament, of door verkrijgende verjaring. Het recht van opstal kan, net zoals het recht van opstal, via onderhandse akte gevestigd worden maar zoals eerder vermeld moet de overeenkomst vastgelegd worden bij een hypotheekkantoor om tegenstelbaar te zijn aan derden. Om overschreven te worden op het hypotheekkantoor moet de akte een authentieke akte zijn volgens art 3 lid 1 van de Hypotheekwet¹⁹.

¹⁷ Meulemans, D., "Vruchtgebruik, erfpacht en opstal", Antwerpen, Maklu, 1998, p. 41

¹⁸ Meulemans, D., "Vruchtgebruik, erfpacht en opstal", Antwerpen, Maklu, 1998, p. 43

¹⁹ Verhoeve, J., Goeminne, S., "Erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik: hoe maakt u optimaal gebruik van deze constructies", Mechelen, Ced.Samsom, 2003, p.12

2.5 Rechten en plichten van de opstalgever en opstalhouder tijdens de looptijd van de overeenkomst

A Rechten en verplichtingen van de opstalhouder

I 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. De gebouwen die de opstalhouder zelf heeft opgericht of die hij van de opstalgever in eigendom heeft verkregen, mag de opstalhouder wegnemen zonder dat enige toestemming van de grondeigenaar vereist is. De gebouwen waarvoor de opstalhouder geen vergoeding heeft betaald, wordt aangenomen dat ook deze gebouwen tijdelijk eigendom zijn van de opstalhouder. Dus indien er bij aanvang van de overeenkomst al gebouwen, werken of beplantingen aanwezig zijn, kan de opstalhouder niet verplicht worden deze te vergoeden. Hij zal deze opstallen echter ook niet mogen wegnemen.²⁰

De opstalhouder heeft wel het recht om eventueel andere rechten te vestigen die niet langer duren dan het recht van opstal. Het gaat dan om erfdienstbaarheden, huur, vruchtgebruik en hypotheek (voor de opstallen die de opstalhouder tot stand heeft gebracht of de opstalgever vergoed is).

De opstalhouder heeft het recht op de eventuele natuurlijke en burgerlijke vruchten van de opstallen. Op de grond en de ondergrond waarop het opstalrecht gevestigd is, heeft de opstalhouder geen genotsrechten, noch die van de mogelijke hieruit volgende vruchten (zoals een jacht- en visrecht).²¹

Net als bij de erfpacht mag de opstalhouder zijn opstalrecht vervreemden en met hypotheek bezwaren en zal daarvoor dit op het hypotheekkantoor moeten registreren voor tegenstelbaar te zijn.

²⁰ Peeters, B., "Fiscale aspecten van het recht van opstal en van erfpacht", Antwerpen, Kluwer, p.10

²¹ Meulemans, D., "Vruchtgebruik, erfpacht en opstal", Antwerpen, Maklu, 1998, p. 64

II Plichten van de opstalhouder

De opstalhouder wordt gehouden tot de betaling van de vergoeding, indien die werd overeengekomen.²² Daarnaast is hij, net zoals de erfpachter, ook gehouden tot de betaling van alle belastingen die tot de opstallen betrekking hebben. Daarbij dient geen onderscheid gemaakt te worden voor de opstallen van vóór de overeenkomst en waarvoor de opstalhouder geen vergoeding betaalt aan de opstalgever.²³ Aangenomen wordt immers dat de opstalhouder eigenaar wordt van de opstallen gedurende de overeenkomst.

Tenslotte heeft de opstalhouder voor de bij aanvang bestaande gebouwen die hij niet heeft vergoed een onderhouds- en herstellingsverplichting. Die moet hij immers terug geven op het einde van de overeenkomst (art.7 opstalwet). Voor de gebouwen die hij zelf heeft opgericht heeft hij geen onderhouds- en herstelverrichting.

B 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.²⁴

De opstalgever heeft recht op een vergoeding, indien die in de akte is overeengekomen. 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.²⁵

²² Peeters, B., "Fiscale aspecten van het recht van opstal en van erfpacht", Antwerpen, Kluwer, p.11

²³ DE PAGE, H., VI, nr. 396, Laurent, Principe de droit civil français, VIII, nr. 426

²⁴ Verhoeve, J., "Erfpacht en recht van opstal", Diegem, ced.samsom, 1996, P.14

²⁵ Meulemans, D., "Vruchtgebruik, erfpacht en opstal", Antwerpen, Maklu, 1998, p. 66

2.6 Beëindiging van het recht van opstal²⁶

Het recht van opstal wordt op dezelfde wijze als het recht van erfpacht ontbonden.

Hetzij dus enerzijds volgens de wet:

- Door vermenging: beide rechten worden in dezelfde hand verenigd;
- Door het tenietgaan van het in opstal gegeven onroerend goed;
- Door verjaring;
- Door vervallenverklaring van de rechten van de erfpachter;

Anderzijds kan het recht ook teniet gaan volgens het gemeen recht:

- Door het verstrijken van de termijn
- Door andere algemene wijzen

2.7 Gevolgen

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.²⁷ 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.

²⁶ Meulemans, D., "Vruchtgebruik, erfpacht en opstal", Antwerpen, Maklu, 1998, p. 67-69

²⁷ Verhoeve, J., Goeminne, S., "Erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik: hoe maakt u optimaal gebruik van deze constructies", Mechelen, Ced.Samsom, 2003, p.25

3. Burgerrechtelijke aspecten van het vruchtgebruik

Tenslotte zullen de burgerrechtelijke aspecten van het vruchtgebruik besproken worden. Anders dan bij het erfpachtrecht en het recht van opstal heeft het vruchtgebruik geen eigen wetgeving maar bevindt deze zich in het Burgerlijk wetboek

3.1 Omschrijving

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.). "Door de wet" wil zeggen op basis van het erfrecht of door verkrijgende verjaring. "Door de wil van de mens" betekent elke vorm van overeenkomst of eenzijdige rechtshandeling met overdragend karakter.²⁸

"Vruchtgebruik kan worden gevestigd, of zuiver en eenvoudig, of voor een bepaalde tijd, of onder een voorwaarde. (Art. 580). "Het kan worden gevestigd op alle soorten van roerende of onroerende goederen." (Art. 581) In dit werk zal alleen dus de behandeling bij onroerende goederen besproken worden en zal dus het vruchtgebruik net zoals bij het erfpachtrecht en dat van opstal gevestigd moeten worden bij authentieke akte en deze akte zal moeten worden ingeschreven op het hypotheekkantoor.

3.2 Historisch

Volgens Carlier zou de huidige formulering in het B.W. ontleend zijn aan de Romeinse jurist Paulus. Vruchtgebruik was in die tijd "hoogst persoonlijk, wat wou zeggen aan de persoon van de rechthebbende gebonden en eindigend uiterlijk bij zijn dood". Hier werd dus al gesteld dat vruchtgebruik niet alleen levenslang is, maar ook voor een bepaalde of bepaalbare termijn.²⁹

²⁸ Carlier, P., Verheyden, K., "Vruchtgebruik" Uitgever Antwerpen, Standaard, Publicatiejaar 1998, p. 8

²⁹ Carlier, P., Verheyden, K., "Vruchtgebruik" Uitgever Antwerpen, Standaard, Publicatiejaar 1998, p. 10

Het recht zou afkomstig zijn uit de derde eeuw voor Christus. Net zoals bij het erfpachtrecht en het recht van opstal komt het vruchtgebruik uit de agrarische sector, dat in die tijd ook een belangrijke rol speelde. Het vruchtgebruik komt uit de wens van de eigenaar om na zijn overlijden zijn goed in eigendom over te laten gaan op zijn erfgenamen, maar het genot ervan voor te behouden aan een ander persoon, meestal diens echtgenoot, tot aan diens dood.³⁰

Het vruchtgebruik sloeg aanvankelijk op zaken die effectief "vruchtdragend" waren, zoals bossen, landbouwgronden, tuinbouw, enz. waarop de vruchtgebruiker het recht had deze vruchten toe te eigenen. Ondanks het aanvankelijk alleen op gronden werd gevestigd, gebruikte Cicero al het vruchtgebruik op zijn geheel vermogen, met dus zijn roerende zaken en waarden inbegrepen.³¹

3.3 Algemene kenmerken

A Persoonsgebonden karakter

Zoals eerder vermeld heeft het vruchtgebruik een persoonlijk karakter. Hierdoor wordt de duur van het genotsrecht gekoppeld aan de levensduur van de vruchtgebruiker. Het vruchtgebruik zal met andere woorden eindigen wanneer de persoon van de vruchtgebruiker overlijdt of, in het geval van een rechtspersoon, deze ontbonden wordt (art. 617 B.W.).³²

B Tijdelijk karakter

Volgens artikel 580 kan vruchtgebruik gevestigd worden voor een bepaalde tijd. Een minimum duurtijd is niet vastgelegd. De maximale duurtijd is wegens het persoonsgebonden karakter dus afhankelijk van de persoon. Indien het vruchtgebruik wordt gevestigd in voordeel van een natuurlijk persoon zal het recht teniet gaan bij het overlijden van de natuurlijke persoon, zodat zijn leven de maximumduur van het recht bepaalt (art. 617 B.W.). Deze regel is van openbare orde.³³ Zo kunnen we stellen dat het vruchtgebruik een levenslang recht is. Indien

³⁰ R. DERINE, F. VANNESTE en H. VANDENBERGHE, o.c., nr. 841 met de onderscheiden verwijzingen en beschouwingen aldaar.

³¹ CICERO, in de Topica, geschreven ca. 44 voor Chr.-M. KASER en FBJ. WUBBE, o.c., p. 141, ook geciteerd bij R; DERINE, F. VANNESTE en H. VANDENBERGHE, o.c., nr. 841

³² Meulemans, D., "Vruchtgebruik, erfpacht en opstal", Antwerpen, Maklu, 1998, p. 12

³³ R. DERINE, F. VANNESTE en H. VANDENBERGHE, o.c., nr. 843; H. DEKKERS, o.c., nr. 1164

het overlijden voor het verstrijken van de voorziene termijn plaatsheeft, neemt het vruchtgebruik ook een einde.³⁴

Wordt het vruchtgebruik gevestigd in voordeel van een rechtspersoon, dan kan maar een vruchtgebruik worden toegestaan voor een maximale termijn van 30 jaar, aangezien een rechtspersoon een onbeperkt bestaan zou kunnen leiden (art. 619 B.W.). Een vroegere beëindiging is ook nog perfect mogelijk, en het is ook mogelijk om na de termijn het vruchtgebruik te hernieuwen.

C Vergoeding aan de naakte eigenaar

In het Burgerlijk Wetboek wordt geen vermelding gemaakt van een vergoeding als tegenprestatie voor het gebruiks- en genotsrecht. Hieruit kunnen we dan afleiden dat het vruchtgebruik zowel kosteloos als tegen vergoeding overeengekomen mag worden.³⁵

Het vruchtgebruik zonder vergoeding wordt meestal toegepast bij het erf- en schenkingsrecht in familiale kringen. In commerciële relaties echter wordt wel vaak de vruchtgebruiker verplicht een al dan niet periodieke vergoeding te betalen voor het gebruiks- en genotsrecht. De periodieke vergoeding kan steeds zijn gekoppeld aan een index onafhankelijk van enige matiging zoals bij de woninghuur.³⁶

D Zakelijk recht.

Het vruchtgebruik is een zakelijk recht, waardoor de vestiging op een onroerend goed, zoals bij het recht van erfpacht en opstal, bij authentieke akte moet gebeuren en moet worden ingeschreven op het hypotheekkantoor.

E Onroerende goederen en roerende goederen

Vruchtgebruik kan worden gevestigd "op alle soorten van roerende of onroerende goederen", vermeld in artikel 581 B.W. Dit is in tegenstelling tot het erfpachtrecht en het recht van opstal. Daarenboven kan het vruchtgebruik ook gevestigd worden op zowel lichamelijke als onlichamelijke zaken.³⁷ Zo kan vruchtgebruik bijvoorbeeld gevestigd worden op schuldvorderingen, pacht, auteursrechten, op een vermogen,

³⁴ Meulemans, D., "Vruchtgebruik, erfpacht en opstal", Antwerpen, Maklu, 1998, p. 13

³⁵ Verhoeve, J., Goeminne, S., "Erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik: hoe maakt u optimaal gebruik van deze constructies", Mechelen, Ced.Samsom, 2003, p. 30

³⁶ Meulemans, D., "Vruchtgebruik, erfpacht en opstal", Antwerpen, Maklu, 1998, p. 17

³⁷ H. DEKKERS, o.c., nr. 1167

op aandelen, op een handelszaak, op een octrooi of andere intellectuele rechten.³⁸ De behandeling van roerende zaken wordt in dit werk verder niet besproken.

Vruchtgebruik kan men ook vestigen op een erfpacht of een recht van opstal. Vruchtgebruik op erfdiensbaarheden daarentegen is niet toegelaten. "Een erfdiensbaarheid kan immers niet bestaan zonder het erf dat zij dient zodat een vruchtgebruik enkel op een erfdiensbaarheid inhoudloos zou zijn.³⁹" volgens Carlier. Een vruchtgebruik op een vruchtgebruik is dan weer wel toegelaten zoals gesteld in artikel 45 van de Hypotheekwet "Als zakelijk recht kan het vruchtgebruik zelf voorwerp van rechten uitmaken zoals bezit, hypotheek en zelfs van vruchtgebruik."

3.4 Vestiging van het vruchtgebruik

In de omschrijving werd reeds aangehaald: "Vruchtgebruik wordt gevestigd door de wet of door de wil van de mens." (Art. 579 B.W.). Waarbij "Door de wet" wil zeggen op basis van het erfrecht, huwelijksgoederenrecht of door verkrijgende verjaring. "Door de wil van de mens" betekent elke vorm van overeenkomst of eenzijdige rechtshandeling met overdragend karakter.⁴⁰

A Vestiging door de wet

"Het ontstaan van het vruchtgebruik kan rechtstreeks voortvloeien uit de werking van de wet, zonder enige tussenkomst van de mens."⁴¹ Hierbij kunnen we denken aan vruchtgebruik dat wordt gevestigd door het erfrecht, zoals erfrecht van de langstlevende echtgenoot, bloedverwanten.(art. 745-753-754 B.W.) Daarnaast kunnen we ook denken aan het vruchtgebruik van ouders op de goederen van hun niet-ontvoogde minderjarige kinderen (art. 384 B.W.).

B Vestiging door de wil van de mens "conventioneel vruchtgebruik"

Vruchtgebruik door de wil van de mens kan tot stand worden gebracht door elke vorm van overeenkomst, of door testament. ⁴²

³⁸ Carlier, P., Verheyden, K., "Vruchtgebruik" Uitgever Antwerpen, Standaard, Publicatiejaar 1998, p. 31

³⁹ KLUYSKENS, A., o.c., V, nr.150 in fine; A. DE BRABANDERE, Répertoire Notarial, I.c., II, nr. 36

⁴⁰ Carlier, P., Verheyden, K., "Vruchtgebruik" Uitgever Antwerpen, Standaard, Publicatiejaar 1998, p. 8

⁴¹ Meulemans, D., "Vruchtgebruik, erfpacht en opstal", Antwerpen, Maklu, 1998, p. 13

⁴² Meulemans, D., "Vruchtgebruik, erfpacht en opstal", Antwerpen, Maklu, 1998, p. 14

3.5 Rechten en plichten van de vruchtgebruiker en blote eigenaar

A Rechten en plichten van de vruchtgebruiker

I 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. De blote eigenaar is echter niet verplicht de zaak te herstellen wanneer deze tijdens het vruchtgebruik beschadigd wordt, net zoals bij het erfpachtrecht en het recht van opstal, tenzij grove herstellingen. De vruchtgebruiker dient de zaak wel te nemen zoals ze is (art. 600 B.W.). In tegenstelling tot de huurder, mag hij dus niet eisen dat de zaak hem in behoorlijke staat geleverd wordt (art. 1720 B.W.).⁴³

Volgens artikel 582 van het Burgerlijk Wetboek geeft het vruchtgebruik de vruchtgebruiker het recht op het genot van alle soorten van vruchten. Deze vruchten kunnen van verschillende aard zijn: hetzij natuurlijke vruchten, hetzij vruchten van nijverheid, hetzij burgerlijke vruchten. In de daaropvolgende artikelen van het Burgerlijk Wetboek 583 tot 585 specificeren deze vruchten.

- Natuurlijke vruchten zijn die welke de aarde uit zichzelf voortbrengt. Eveneens zijn natuurlijke vruchten de voortbrengsels van dieren en hun jongen.
- Vruchten van nijverheid van een erf zijn die welke men door bebouwing verkrijgt.
- Burgerlijke vruchten zijn huishuren, interesten van opeisbare geldsommen, rentetermijnen. Pachten van landerijen worden eveneens bij de burgerlijke vruchten ingedeeld.

Men hierbij wel opletten dat de vruchtgebruiker enkel het recht heeft op de "vruchten" en niet op de niet-periodieke opbrengsten van goederen of zaken en de opbrengsten die een uitputting van het goed of de zaak tot gevolg hebben. Een voorbeeld hiervan zijn mijnen en groeven, deze winning komt in feite aan de blote eigenaar toe, de vruchtgebruiker heeft dan niet het recht te delven. Wanneer de

⁴³ Carlier, P., Verheyden, K., "Vruchtgebruik" Uitgever Antwerpen, Standaard, Publicatiejaar 1998, p. 154

mijnen of groeven reeds bestaan voor de vestiging van het vruchtgebruik, dan komen de vruchten wel aan de vruchtgebruiker toe (art. 598 B.W.).⁴⁴

Artikel 595 van het Burgerlijk Wetboek stelt dat de vruchtgebruiker niet alleen persoonlijk van de vruchten kan genieten maar dat hij het vruchtgebruik kan verpachten, of zelfs zijn recht verkopen of afstaan zonder tegenvergoeding. De gebruiksrechten, huur- of pachtsommen die hieruit volgen, komen toe aan de vruchtgebruiker.⁴⁵ Daarbij dient de overdracht aan een derde niet aan de eigenaar worden betekend (art. 1690 B.W.).⁴⁶

II Plichten van de vruchtgebruiker

De eerste verplichting die vruchtgebruiker heeft volgens artikel 600 van het Burgerlijk Wetboek, is een staat en/of inventaris op te stellen. De staat is een opsomming en beschrijving van de onroerende goederen deelsluitmakend van het vruchtgebruik, de opsomming is die voor roerende goederen.⁴⁷ Het doel van de staat of inventaris is het nauwkeurig bepalen en vastleggen welke goederen op het eind van het vruchtgebruik moeten worden terug gegeven.

Bij aanvang van het vruchtgebruik is de vruchtgebruiker ook gehouden om een borg te stellen (art. 601 B.W.). Dit verbindt de vruchtgebruiker ertoe dat de vruchtgebruiker het goed verantwoord zal aanwenden en verzekert de blote eigenaar tegen het risico van eventuele insolventie. De vruchtgebruiker heeft dus ook de verplichting de zaak zelf in stand te houden (art. 578 B.W.) en dient de bestemming van het goed te eerbiedigen.⁴⁸

Volgens artikel 605 van het Burgerlijk Wetboek is de vruchtgebruiker enkel verplicht de herstellingen tot onderhoud te doen. De grove herstellingen blijven ten laste van de blote eigenaar, behalve indien zij veroorzaakt zijn door het verzuimen van herstellingen tot onderhoud sinds de aanvang van het vruchtgebruik; in welk geval de vruchtgebruiker ook daartoe verplicht is.

⁴⁴ Carlier, P., Verheyden, K., "Vruchtgebruik" Uitgever Antwerpen, Standaard, Publicatiejaar 1998, p. 155

⁴⁵ Verhoeve, J., Goeminne, S., "Erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik: hoe maakt u optimaal gebruik van deze constructies", Mechelen, Ced.Samsom, 2003, p. 33

⁴⁶ Carlier, P., Verheyden, K., "Vruchtgebruik" Uitgever Antwerpen, Standaard, Publicatiejaar 1998, p. 154

⁴⁷ Meulemans, D., "Vruchtgebruik, erfpacht en opstal", Antwerpen, Maklu, 1998, p. 17

⁴⁸ Meulemans, D., "Vruchtgebruik, erfpacht en opstal", Antwerpen, Maklu, 1998, p. 18

Daarbij is volgens bepalingen in artikel 607 van het Burgerlijk Wetboek noch de vruchtgebruiker, noch de blote eigenaar gehouden om wat door ouderdom ingestort of door toeval vernield is, opnieuw te doen opbouwen.

Aangezien de vruchtgebruiker het volledige genots- of gebruiksrecht krijgt, is de vruchtgebruiker gehouden tot de bijdrage in de lasten van het vruchtgebruik. De lasten van het vruchtgebruik zijn verplichtingen die van buitenaf opgelegd worden, zoals bv. belastingen. Aangezien in het vermogen niet alleen activa maar ook passiva bevinden, is de vruchtgebruiker niet alleen gehouden tot de lasten maar ook tot de bijdrage in de schulden van het vruchtgebruik.⁴⁹

B 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.⁵⁰ De blote eigenaar moet het genotsrecht van de vruchtgebruiker eerbiedigen en mag dus geen handelingen stellen die dit genot kunnen schaden, zoals in artikel 599 van het Burgerlijk Wetboek.

Zoals eerder vermeld bij de plichten van de vruchtgebruiker, is de blote eigenaar slechts gehouden tot het verrichten van de grove herstellingen, voor zover deze niet zijn veroorzaakt door de vruchtgebruiker en deze niet zijn ingestort door ouderdom of door toeval. Daarnaast zijn er drie essentiële kenmerken om van grove herstellingen te mogen spreken:⁵¹

- De herstellingen moeten belangrijk zijn. Dit is te beoordelen naar de aard en waarde van de uitgevoerde werken.
- De herstellingen moeten een uitzonderlijk karakter vertonen in de loop van het bestaan van het onroerend goed
- De herstellingen moeten van aard en karakter vergelijkbaar zijn met de in artikel 606 van het Burgerlijk Wetboek opgesomde herstellingen: zware muren en gewelven, balken en gehele daken.

⁴⁹ Meulemans, D., "Vruchtgebruik, erfpacht en opstal", Antwerpen, Maklu, 1998, p. 28

⁵⁰ Verhoeve, J., Goeminne, S., "Erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik: hoe maakt u optimaal gebruik van deze constructies", Mechelen, Ced.Samsom, 2003, p. 34

⁵¹ Carlier, P., Verheyden, K., "Vruchtgebruik" Uitgever Antwerpen, Standaard, Publicatiejaar 1998, p. 163

3.6 Beëindiging van het vruchtgebruik

Het vruchtgebruik eindigt normalerwijze volgens een van de situaties zoals wordt beschreven in artikel 617 van het Burgerlijk Wetboek. Het kan echter ook volgens andere bepalingen beëindigd worden.

A Volgens de bepalingen in artikel 617 van het Burgerlijk Wetboek

I Het overlijden van de vruchtgebruiker

Bij het overlijden van de vruchtgebruiker wordt volgens lid één van artikel 617 van het Burgerlijk Wetboek het vruchtgebruik beëindigd. De ontbinding van de rechtspersoon wordt met het overlijden gelijkgesteld.⁵² Hierbij moet men opmerken dat het vruchtgebruik ook gevestigd kan worden op het hoofd van een ander persoon dan de vruchtgebruiker. Correcter is dan ook te stellen dat het vruchtgebruik eindigt door de dood van degene op wiens hoofd het vruchtgebruik werd gevestigd.⁵³

II Het verstrijken van de termijn van het vruchtgebruik

Bij het verstrijken van de termijn van het oorspronkelijk overeengekomen vruchtgebruik, eindigt het vruchtgebruik. (artikel 617 B.W. lid 2)

III Vermenging of vereniging van de beide hoedanigheden van vruchtgebruiker en van eigenaar in dezelfde persoon

Wanneer het recht van vruchtgebruik en het blote eigendomsrecht terug in de handen van één titularis komen, dan eindigt het vruchtgebruik. De titularis kan de blote eigenaar, de vruchtgebruiker of een derde zijn.⁵⁴ (artikel 617 B.W. lid 3)

IV Het niet uitoefenen van het recht gedurende dertig jaren

Zoals bij de alle zakelijke rechten gaat het vruchtgebruik teniet wanneer de vruchtgebruiker zijn recht gedurende een ononderbroken periode van 30 jaar niet gebruikt. Omdat het vruchtgebruik het eigendomsrecht belast, moet het verdwijnen wanneer het niet wordt uitgeoefend. (art. 617 B.W. lid 4)

⁵² A. KLUYSKENS, o.c., V, nr. 214, mede verwijzend naar F. LAURENT, o.c. VI, nr. 352 en THIRY, o.c., I, nr. 749

⁵³ Carlier, P., Verheyden, K., "Vruchtgebruik" Uitgever Antwerpen, Standaard, Publicatiejaar 1998, p. 177 verwijzend naar A. KLUYSKENS, o.c., V, nr. 214

⁵⁴ Cass., 8 juni 1864, pas., 1864, I, 391

V Het geheel tenietgaan van de zaak waarop het vruchtgebruik is gevestigd. 55

Het vruchtgebruik eindigt, wanneer de zaak geheel teniet gaat, bij gebrek aan voorwerp. Het woord "geheel" betekent hier volledig en definitief. Wanneer de zaak niet volledig teniet gaat, dan blijft het vruchtgebruik bestaan op dat gedeelte van de zaak, dat overblijft. Ook indien het slechts om een tijdelijk belet gaat om zijn recht van vruchtgebruik uit te oefenen, mag men het vruchtgebruik niet beëindigen via rechtswege.

De situatie die aanleiding geeft tot het tenietgaan van de zaak moet ontstaan zijn bij toeval of door overmacht. Deze kunnen van materiële of juridische aard zijn. Voorbeelden van deze materiële wijzen zijn brand of aardbeving, van juridische wijze is onteigening een goed voorbeeld. Een overstroming is meestal geen reden tot beëindiging aangezien dit vaak een tijdelijk belet is.

B Volgens andere redenen

I Stilzwijgende ontbinding

Bij het stilzwijgend ontbindend beding zijn de gemeenrechtelijke bepalingen van toepassing volgens artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek. Dit artikel stelt dat in wederkerige contracten altijd de ontbindende voorwaarde stilzwijgend is inbegrepen. In het geval dat één van de partijen haar verbintenis niet nakomt, kan de meest gerede partij de ontbinding in rechte vorderen.⁵⁶

II Conventionele ontbinding

Wanneer alle betrokken partijen instemmen tot de beëindiging van het vruchtgebruik of wanneer de vruchtgebruiker afstand doet van zijn recht van vruchtgebruik dan wordt het vruchtgebruik ook beëindigd.⁵⁷

⁵⁵ Verhoeve, J., Goeminne, S., "Erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik: hoe maakt u optimaal gebruik van deze constructies", Mechelen, Ced.Samsom, 2003, p. 37

⁵⁶ Verhoeve, J., Goeminne, S., "Erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik: hoe maakt u optimaal gebruik van deze constructies", Mechelen, Ced.Samsom, 2003, p. 37

⁵⁷ Verhoeve, J., Goeminne, S., "Erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik: hoe maakt u optimaal gebruik van deze constructies", Mechelen, Ced.Samsom, 2003, p. 38

III De ontbinding van de vestigingstitel van het vruchtgebruik

Vruchtgebruik kan gevestigd worden met een ontbindende voorwaarde. Indien aan deze voorwaarde voldaan is, zal het vruchtgebruik beëindigen.

IV De vervallenverklaring van het vruchtgebruik

Vruchtgebruik kan tenslotte ook eindigen door rechtsmisbruik van de vruchtgebruiker. (art 618 B.W.) De vruchtgebruiker moet het goed "zorgzaam beheren". Wanneer deze dus misbruik maakt van zijn genot, door het erf te beschadigen of bij gebrek aan onderhoud, kan de blote eigenaar een vordering tot vervallenverklaring instellen.⁵⁸

De rechter zal vervolgens beslissen om de vervallenverklaring uit te spreken. Hij kan de situatie nader beoordelen en kan minder verregaande maatregelen treffen om de zekerheid en de bescherming van de blote eigenaar te garanderen.

Een bijzondere toepassing hiervan wordt in Carlier en Verheyden aangehaald. Zij stellen de vraag of de vruchtgebruiker verplicht is het goed te verzekeren, onder meer tegen brand. Want zoals eerder vermeld, is de vruchtgebruiker niet aansprakelijk voor de waardevermindering of het tenietgaan van de zaak ten gevolge van overmacht. Carlier en Verheyden citeren als antwoord "Niettegenstaande het gebruikelijk karakter van de verzekering, is men niet geneigd de vruchtgebruiker te verplichten om zich te verzekeren tegen de risico's van verlies of vernietiging van de zaak; de naakte eigenaar heeft immers de mogelijkheid om zijn belangen persoonlijk te verzekeren."⁵⁹ De vruchtgebruiker is dus niet verplicht een verzekering te nemen.

3.7 Gevolgen

A Teruggave van de in vruchtgebruik verkregen goederen

De vruchtgebruiker dient op het einde van het vruchtgebruik de in vruchtgebruik verkregen goederen terug te geven aan de blote eigenaar. (art. 578 B.W.) Dit kunnen zowel niet-verbruikbare als bruikbare zaken zijn.

⁵⁸ Carlier, P., Verheyden, K., "Vruchtgebruik" Uitgever Antwerpen, Standaard, Publicatiejaar 1998, p. 181

⁵⁹ R. DERINE, F.VANNESTE en H. VANDENBERGHE, o.c., nr. 82, met de uitvoerige verwijzigingen aldaar.

Bij niet-verbruikbare zaken moet de vruchtgebruiker de zaak teruggeven in een staat waarin ze na zorgvuldig beheer zich zou bevinden. Normale slijtage van de zaak wordt dus aanvaard. De eventuele beschadigingen worden beoordeeld aan de hand van de staat en/of inventaris.

Bij verbruikbare goederen geldt artikel 587 van het Burgerlijk Wetboek dat stelt dat de vruchtgebruiker een gelijke hoeveelheid zaken van dezelfde hoedanigheid en waarde, of geschatte waarde moet teruggeven.

B Vergoeding voor de uitgevoerde werken door de vruchtgebruiker⁶⁰

Bij de vergoeding voor de uitgevoerde werken door de vruchtgebruiker is er een onderscheid tussen verbeteringswerken en bebouwingen of beplantingen.

Wanneer de vruchtgebruiker verbeteringswerken heeft aangebracht heeft hij volgens artikel 599 van het Burgerlijk Wetboek de keuze om ofwel de verbeteringen weg te nemen en het goed in onbeschadigde en oorspronkelijke staat te herstellen, ofwel de verbeteringen te behouden. Indien de vruchtgebruiker de verbeteringen behoudt, kan de vruchtgebruiker geen vergoeding vorderen van de blote eigenaar, zelfs indien de verbeteringen voor een meerwaarde zorgen.

In het geval de vruchtgebruiker bebouwingen of beplantingen heeft aangebracht gedurende het vruchtgebruik, dit is enkel mogelijk als die verenigbaar zijn met de bestemming van het goed, dan is de vruchtgebruiker gedurende het vruchtgebruik daar eigenaar van. Op het eind van het vruchtgebruik moet de vruchtgebruiker instaan voor de wegruiming van de aangebrachte bebouwingen of beplantingen tenzij de partijen dit anders hebben bepaald bij aanvang van de overeenkomst. (art. 555 B.W.)

⁶⁰ Verhoeve, J., Goeminne, S., "Erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik: hoe maakt u optimaal gebruik van deze constructies", Mechelen, Ced.Samsom, 2003, p. 38

Hoofdstuk III: Boekhoudkundige aspecten

Onder het vorige hoofdstuk werden de algemene kenmerken van de diverse zakelijke onroerende rechten reeds toegelicht. Het belangrijkste kenmerk van deze rechten is dat er een splitsing is van het gebruiks- of genotsrecht en het recht over de "naakte eigendom" aan twee of meer verschillende personen.

In dit hoofdstuk zullen we de boekhoudkundige verwerking bestuderen van de splitsing van deze diverse rechten. Het erfpachtrecht, het recht van opstal en het vruchtgebruik hanteren een gelijke boekhoudkundige verwerking en zullen daarom samen besproken worden.

Bij de boekhoudkundige verwerking van het erfpachtrecht, het recht van opstal of het vruchtgebruik kunnen er verschillen optreden tussen de verschillende overeenkomsten zodat niet iedere erfpacht, opstal of vruchtgebruikovereenkomst dezelfde boekhoudkundige verwerking vereist. Overeenkomsten die kunnen worden gelijkgesteld met de onroerende leasing vinden hun boekhoudkundige verwerking in de Wet op de jaarrekening van 17 juli 1975 en het K.B. van 30 januari 2001.⁶¹

Voor de overige overeenkomsten moet er worden teruggegrepen naar de regels van toepassing op de verhuur, de eigendom en eigendomsoverdracht van onroerende goederen.⁶² In het onderzoek naar de boekhoudkundige verwerking van de overige overeenkomsten wordt ervan uitgegaan dat de houder van het recht beroepsmatig handelt en dat hij onderworpen is aan de Wet op de jaarrekening (K.B. 30 januari 2001).

1. Boekhoudkundige verwerking bij vestiging van de overeenkomst

Zoals al vermeld werd in het vorige hoofdstuk moet er een onderscheid gemaakt worden tussen overeenkomsten van erfpacht of opstal die een eenmalige

⁶¹ Met name artikelen 62, 95 en 102 van het K.B. van 30 januari 2001 en in bijlage, hfdst. III, rubriek III-D van het K.B. 30 januari 2001

⁶² Peeters, B., "Fiscale aspecten van het recht van opstal en van erfpacht", Antwerpen, Kluwer, p.16

vergoeding zijn overeengekomen en overeenkomsten die een periodieke vergoeding zijn overeengekomen.

Voor de boekhoudkundige verwerking van de verrichtingen bij vestiging met eenmalige vergoeding stelt de Commissie voor Boekhoudkundige normen duidelijke richtlijnen in haar advies "CBN advies 162-2 - Verwerking van verrichtingen voor de verwerving of verkoop van een recht op vruchtgebruik of van naakte eigendom op materiële vaste activa in de boekhouding van de vruchtgebruiker (de erfpachter, de opstalhouder) en van de naakte eigenaar (de grondeigenaar)".

1.1 Boekingen van de eenmalige vergoeding bij de erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker

A Jaarrekening

Indien een eenmalige vergoeding overeengekomen wordt, te betalen bij aanvang van de overeenkomst, moet de opstalhouder, erfpachter of vruchtgebruiker deze vergoeding boeken op rekening 223 van het genormaliseerd rekeningstelsel, namelijk "materiële vaste activa – overige zakelijke rechten op onroerende goederen".⁶³ De omschrijving van de balansposten uit hoofdstuk III-A bepaalt immers dat op deze post vermeldt moeten staan: "de andere zakelijke rechten (andere dan het eigendomsrecht) die de onderneming bezit op een onroerend goed dat zij bestemd heeft om duurzaam te worden gebruikt voor de bedrijfsuitoefening wanneer de vergoedingen bij aanvang van het contract werden vooruitbetaald."⁶⁴

B Boeking bij verwerving van het recht van vruchtgebruik, erfpacht of opstal

Krachtens het algemeen beginsel op genomen in artikel 35 van het K.B. van 30 januari 2001 worden de activa geboekt tegen de aanschaffingswaarde. Dit basisprincipe geldt ook voor het opstalrecht, erfpacht en het vruchtgebruik. Hierdoor worden deze rechten tegen aanschaffingswaarde in de jaarrekening van de opstalhouder, erfpachter of vruchtgebruiker opgenomen.

⁶³ Peeters, B., "Fiscale aspecten van het recht van opstal en van erfpacht", Antwerpen, Kluwer, p.18

⁶⁴ K.B. van 30 januari 2001 hoofdstuk III

Artikel 35 van het voormeld K.B. stelt dat we onder de aanschaffingsprijs moeten verstaan de aanschaffingsprijs zoals beschreven in artikel 36, of de vervaardigingsprijs zoals bepaald in artikel 37, of de inbrengwaarde zoals bepaald in artikel 39. De aanschaffingswaarde bevat dus ook de bijkomende kosten zoals niet-terugbetaalbare belastingen en vervoerskosten.⁶⁵

Aangezien deze rechten tijdelijk zijn, zal hun aanschaffingswaarde volgens een passend afschrijvingsplan ten laste worden genomen op grond van de duur van de overeenkomst of van de economische gebruiksduur van het onroerend goed. Dit laatste in de veronderstelling dat deze economische gebruiksduur korter zou zijn dan de duur van de overeenkomst. De opstalhouder, erfpachter of vruchtgebruiker zullen dus hun verkregen onroerend goed kunnen afschrijven voor de duur van de overeenkomst of de economische gebruiksduur.⁶⁶

Tenslotte dient de afschrijving steeds te gebeuren op het totaalbedrag van het recht, ook al is dat recht gevestigd op een niet-afschrijfbaar goed zoals een terrein.⁶⁷ Ook de bijkomende kosten zoals notariskosten of registratierechten mogen worden afgeschreven, maar wel aan een afschrijvingstermijn die niet langer mag zijn dan de aanschaffingswaarde zelf. Men kan de kosten volledig ten laste nemen in het jaar van verwerving.⁶⁸

Voorbeeld

Veronderstel een verwerving van het recht van opstal ter waarde van 60.000 € en over een periode van 10 jaar.

		Overige zakelijke rechten op onroerende goederen	60.000	
2230				
489		Aan andere diverse schulden		60.000

⁶⁵ Jan Verhoeve, / Stijn Goeminne, Erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik: hoe maakt u optimaal gebruik van deze constructies, Ced. Samsom 2003, p. 57

⁶⁶ Jan Verhoeve, / Stijn Goeminne, Erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik: hoe maakt u optimaal gebruik van deze constructies, Ced. Samsom 2003, p. 57

⁶⁷ Art. 45 uitvoeringsbesluit-K.B. 30 januari 2001

⁶⁸ Art. 39 uitvoeringsbesluit-K.B. 30 januari 2001

Afschrijvingsboeking op het einde van het boekjaar op 10 jaar lineair

6302	Afschrijvingen op materiële vaste activa	6.000	
2239	Aan geboekte afschrijvingen		6.000

C Boekingen bij afstand van naakte eigendom en behoud van het recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik

Wanneer een onderneming de naakte eigendom overdraagt van een onroerend goed dat zij in volle eigendom bezit, wordt haar in de tijd onbeperkt eigendomsrecht omgezet in een tijdelijk recht van vruchtgebruik, erfpacht of opstal. Hierdoor kan de onderneming na afloop van de overeenkomst geen recht meer uitoefenen op het onroerend goed, en komt deze omzetting neer op een gedeeltelijke realisatie van de eigendom.⁶⁹

Op het ogenblik van de overdracht van de naakte eigendom moet bepaald worden welk gedeelte van boekwaarde van de volle eigendom wordt toegewezen aan het vruchtgebruik en welk gedeelte aan naakte eigendom. Deze verdeling gebeurt het best proportioneel.

De Commissie voor Boekhoudkundige normen illustreert dit in Advies 162/2 bij voorbeeld van een vruchtgebruik. De waarde van dit vruchtgebruik vertegenwoordigt op het ogenblik van de verrichting 60 % van de waarde van de volle eigendom. De overige 40% van de boekwaarde zal de prijs van de overdracht van de naakte eigendom inhouden en zal worden toegerekend aan de rekening "Terreinen en gebouwen" en in resultaat worden genomen (samen met eventuele meer of minderwaarden).

Het recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op het onroerend goed moet bijgevolg worden geboekt tegen de overblijvende boekwaarde van het onroerend goed na de verrichting waarvan hierboven sprake was. Deze waarde zal op

⁶⁹ Bulletin CBN, nr. 26, maart 1991, p. 14-25

passende wijze worden afgeschreven over de duur van het vruchtgebruik, ook al is het goed als dusdanig in beginsel geen afschrijfbaar goed.⁷⁰

Voorbeeld

Een bedrijf heeft een liquiditeitsprobleem en doet afstand van naakte eigendom met behoud van het genots- of gebruiksrecht. De waarde van het genotsrecht – rekening houdend met de kenmerken en de duur- geschat wordt op 60% van de volle eigendom. De volle eigendom bestaat uit een bebouwd terrein met een huidige boekwaarde van 100.000 €. Vervolgens zal de boekwaarde vergeleken worden met de verkoopprijs van de naakte eigendom (waarde 50.000 €) om een meer- of minderwaarde bij realisatie van een vast actiefbestand vast te stellen.

4160	Diverse vorderingen	50.000	
763	Aan meerwaarden op de realisatie van vaste Activa		10.000
2220	Bebouwde terreinen		40.000

Het genotsrecht op het onroerend goed moet bijgevolg worden geboekt tegen de overblijvende boekwaarde van het onroerend goed. Deze waarde moet worden afgeschreven over de duur van het vruchtgebruik op de wijze vermeld in hoofdstuk 3 "1.1 Boeking bij verwerving van het recht van vruchtgebruik, erfpacht of opstal".

2230	Overige zakelijke rechten op onroerende goederen	60.000	
2220	Aan bebouwde terreinen		60.000

1.2 Boekingen van de eenmalige vergoeding bij de erfverpachter, opstalgever of naakte eigenaar

A Jaarrekening

Het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001 verwijst in de omschrijving van de jaarrekeningposten niet uitdrukkelijk naar de naakte eigendom. Maar uit de

⁷⁰ C.B.N. advies 162/2

omschrijving van de post III.E. "Overige materiële vaste activa" blijkt dat de naakte eigendom van een onroerend goed hierin moet worden opgenomen. Deze post groepeerde immers de materiële vaste activa die de onderneming niet rechtstreeks voor haar bedrijf aanwendt, voorbeelden zijn de onroerende reserve, buiten gebruik gestelde materiële vaste activa en onroerende goederen die in erfpacht, opstal of huur werden gegeven.

B Boekingen bij verwerving van naakte eigendom

Wegens het algemeen beginsel dat de activa moet worden geboekt tegen aanschafwaarde, moet de naakte eigendom tegen aanschafwaarde in de jaarrekening van de nieuwe opstalhouder, erfverpachter of naakte eigenaar worden opgenomen. Daarbij rijst de vraag of deze aanschafwaarde mag of moet afgeschreven worden over de periode waarin de onderneming niet over het genot van het goed beschikt.

De Commissie voor Boekhoudkundige Normen oordeelt in haar voormeld advies (Adv. C.B.N. advies 162-2, Bulletin CBN, nr. 26) dat het naakte-eigendomsrecht tijdens de periode waarin de eigendom is gesplitst, slechts mag worden afgeschreven indien de aanschaffingswaarde, als gevolg van een nieuw feit of een onverwachte gebeurtenis, hoger zou liggen dan de gebruikswaarde na het verstrijken van de opstal, de erfpacht of het vruchtgebruik. In dit geval zou een uitzonderlijke afschrijving worden geboekt krachtens artikel 64, § 2, tweede lid van het koninklijk besluit van 30 januari 2001. Een gewone afschrijving is zeker niet toegestaan.

Het is volgens de Commissie wel verantwoord om de aanschaffingswaarde te herwaarderen. Een dergelijke herwaardering is vooral aanbevolen wanneer opnieuw de volle eigendom wordt verkregen. Volgens de huidige stand van de wetgeving gebeurt de herwaardering in overeenstemming met de bepalingen van artikel 57 van het koninklijk besluit van 30 januari 2001. De herwaardering is echter geen verplichting.

Voorbeeld

De verwerving van de naakte eigendom voor 4.000 €

2650	Overige materiële vaste activa	4.000	
5500	Aan kredietinstellingen		4.000

Eventuele uitzonderlijke afschrijving van 200 €

6602	Uitzonderlijke afschrijvingen op mat. vaste activa	200	
2659	Aan geboekte afschrijvingen		200

C Boekingen bij overdracht van het recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik dat de onderneming in volle eigendom bezit

De commissie voor boekhoudkundige normen geeft aan de erfverpachter, opstalgever of naakte eigenaar twee mogelijke boekingswijzen voor het ontvangen van de eenmalige vergoeding.

I Eerste benadering

In een eerste benadering beschouwt men het recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik als een gesplitst deel van het eigendomsrecht. De eenmalige vergoeding die ontvangen wordt door de opstalhouder, erfpachter of naakte eigenaar wordt dan opgesplitst in:

- het deel van de aanschaffingswaarde van de volle eigendom dat overeenstemt met het vruchtgebruik, rekening houdend met de specifieke kenmerken van dit vruchtgebruik; dit deel wordt afgetrokken van de aanschaffingswaarde van de volle eigendom;
- het verschil tussen de prijs die werd verkregen en het hiervoor bedoelde deel van de aanschaffingswaarde van de volle eigendom dat in resultaat moet worden genomen.

Bij deze benadering mogen gewone afschrijvingen worden toegepast op de overblijvende boekwaarde van de naakte eigendom van het in erfpacht, opstal of vruchtgebruik gegeven goed.⁷¹

Voorbeeld

Onderneming X, bezit een onroerend goed met een waarde van 10.000 €. Het deel van de aanschaffingswaarde van de volle eigendom dat overeenstemt met het recht van opstal wordt geschat op 6.000 €. De eenmalige vergoeding die overeengekomen wordt bedraagt 7.000 €

2650	Overige materiële vaste activa	6.000	
2220	Aan bebouwde terreinen		6.000

Het verschil tussen de prijs 7.000 € en het deel van de aanschaffingswaarde 6.000 €, wordt in het resultaat opgenomen

4160	Diverse vorderingen	1.000	
763	Aan meerwaarden op de realisatie van vaste activa		1.000

II Tweede benadering

In een tweede benadering wordt de gevestigde erfpacht, opstal of vruchtgebruik beschouwd als een zakelijk recht waarmee de volle eigendom wordt bezwaard en dat bijgevolg een zekere ontwaarding veroorzaakt van de waarde van het betrokken goed voor de eigenaar ervan. Deze ontwaarding wordt na verloop van tijd wel kleiner:⁷²

- op deze wijze wordt de verkregen prijs beschouwd als een resultaat van het boekjaar waarin de verrichting is verwezenlijkt.
- Tegelijk moet rekening worden gehouden met de ontwaarding van de volle eigendom van het onroerend goed als gevolg van het recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik.

⁷¹ Verhoeye, J., Erfpacht en recht van opstal , Diegem, Ced. Samson, 1996, p. 22

⁷² Verhoeye, J., Erfpacht en recht van opstal , Diegem, Ced. Samson, 1996, p. 23

Bij deze tweede benadering moet een onderscheid gemaakt worden tussen een niet-afschrijfbaar en een afschrijfbaar of gedeeltelijk afschrijfbaar onroerend goed.

Niet-afschrijfbaar goed: waardevermindering

Bij een niet-afschrijfbaar goed moet deze ontwaarde geboekt worden als een waardevermindering, voor zover aan de voorwaarden van artikel 64, § 2 van het K.B. van 30 januari 2001 is voldaan. Dit artikel stelt dat wanneer de boekwaarde van het betrokken onroerend goed na de overdracht van het opstalrecht, erfpacht of vruchtgebruik groter is dan de realisatiewaarde van de naakte eigendom van het onroerend goed

De waardevermindering moet worden teruggenomen zodra zij niet langer is verantwoord. De waardevermindering waarin de ontwaarding wordt uitgedrukt, verkleint in werkelijkheid naarmate het einde nadert van de termijn van het opstalrecht, erfpacht of vruchtgebruik. De terugnemning van de waardevermindering moet daarom tegen hetzelfde tempo geschieden.⁷³

Verhoeve bedenkt bij de lineaire afschrijving dat deze misschien beter progressief zou gebeuren, aangezien naarmate de looptijd vordert het ogenblik dat de onderneming terug over de volle eigendom beschikt dichterbij komt, waardoor de ontwaarding op het einde dan minder sterk dient te zijn.

Voorbeeld

Een onderneming A heeft in haar actief een terrein van 1.000.000 €. Zij geeft het recht van opstal met eenmalige vergoeding aan onderneming B, die hiervoor 600.000 € betaalt voor een termijn van 10 jaar.

Door de vestiging van het recht van opstal boekt onderneming A een waardevermindering van 500.000 €. Gedurende de looptijd van de overeenkomst zal onderneming A elk jaar één tiende hetzij 50.000 € van de waardevermindering terugnemen. Dit wordt dan uiteraard in jaar belast. Het bedrag van 100.000 € wordt onmiddellijk in het jaar van vestiging van de overeenkomst in het resultaat opgenomen.⁷⁴

⁷³ Bulletin CBN, nr. 26, maart 1991, p. 14-25

⁷⁴ Peeters, B. geeft hier de commentaar dat dit volgens het CBN niet mag worden gespreid door middel van overlopende rekeningen, ondanks dit hierdoor beter aan het "matching principe" zou voldoen.

Overboeking:

2650	Overige materiële vaste activa	1.000.000	
220	Aan terreinen		1.000.000

Boeking resultaat

4160	Diverse vorderingen	100.000	
7480	Aan diverse bedrijfsopbrengsten		100.000

Boekingen van de waardevermindering

6309	Waardevermindering op materiële vaste activa	500.000	
2659	Aan overige vaste materiële vaste activa – WV		500.000

Afschrijfbaar goed⁷⁵

Wanneer het gaat om een afschrijfbaar goed, dan is op grond van deze ontwaarding eventueel een uitzonderlijke afschrijving verantwoord om aldus, in overeenstemming met artikel 28, eerste lid van voornoemd besluit, de boekwaarde van de volle eigendom te herleiden tot de gebruikswaarde van de naakte eigendom voor de onderneming, rekening houdend met de kenmerken van het recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik.

Logisch gezien mag de uitzonderlijke afschrijving niet meer bedragen dan de afschrijvingen die normalerwijze bij behoud van de volle eigendom tijdens de duur van het vruchtgebruik zouden zijn geboekt.

⁷⁵ Bulletin CBN, nr. 26, maart 1991, p. 14-25

Voorbeeld

Een onderneming heeft al 10 jaar een gebouw in bezit waarvan zij nu het vruchtgebruik overdraagt voor een periode van 20 jaar voor 700.000 €. De aanschafwaarde van het gebouw bedraagt 1.000.000 € en werd lineair afgeschreven over een periode van 40 jaar. De actuele waarde van het gebouw bedraagt dus:

Aanschafwaarde	1.000.000 €
Gecumuleerde afschrijvingen (10x25.000)	250.000 €
Actuele waarde	<u>750.000 €</u>

Indien de onderneming het gebouw niet in vruchtgebruik had gegeven, zou zij het verder hebben afgeschreven.

Actuele waarde	750.000 €
resterende afschrijvingen gedurende 20 jaar (20 x 25.000)	500.000 €
Waarde van het onroerend goed over 20 jaar	<u>250.000 €</u>

Om te bepalen welk bedrag aan afschrijvingen moet worden geboekt, moet men rekening houden met de situatie dat de onderneming geen recht van vruchtgebruik zou hebben verleend. De waarde van het goed zou dan 250.000 € bedragen.

Het vruchtgebruik wordt in dit voorbeeld uitgedrukt door een uitzonderlijke afschrijving van 500.000 € en een opbrengst van 700.000, wat leidt een realisatieresultaat van 200.000 €.

Overboeking:

2650	Overige materiële vaste activa	1.000.000	
220	Aan gebouwen		1.000.000
Boeking resultaat			
4160	Diverse vorderingen	700.000	
7480	Aan diverse bedrijfsopbrengsten		700.000

Boeking van uitzonderlijke afschrijving

6602	Uitzonderlijke afschrijvingen op materiële vaste activa	500.000	
2659	Aan overige vaste materiële vaste activa - WV		500.000

Afschrijfbaar en niet-afschrijfbaar onroerende goederen

Wanneer het gaat om een goed dat zowel een afschrijfbaar als niet- afschrijfbaar gedeelte omvat, moet voor de toepassing van voornoemde regels de boekwaarde van de volle eigendom worden verdeeld over beide bestanddelen.

Standpunt van de Commissie van Boekhoudkundige Normen

Volgens het C.B.N. strookt de eerste benadering het best met de traditionele analyse - in juridisch opzicht - van het recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik en van de naakte eigendom als gesplitste rechten van de volle eigendom. De tweede benadering kan zich beroepen op de benadering van het wetboek van de registratierechten voor het bepalen van de waarde van het recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik en van de naakte eigendom.

De Commissie is van oordeel dat de tweede benadering de economische werkelijkheid het meest benadert aangezien:

- rekening wordt gehouden met het voornamelijk tijdelijke karakter van het recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik.
- Bij de niet-afschrijfbaar goederen, wordt de waardevermindering ten gevolge van de vestiging van het recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik teniet gedaan naarmate de vervalddag van de overeenkomst nadert.

Om die reden prefereert het CBN de tweede benadering.

Welke benadering ook gekozen wordt, volgens het CBN mogen er geen gewone afschrijvingen worden toegepast op de onroerende goederen bij de eigenaar, zolang het recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik duurt, ook al is het een afschrijfbaar goed.

Ook de mogelijkheid om de eenmalige vergoeding te spreiden via overlopende rekeningen mag volgens het CBN niet worden toegepast. Om die reden dat dit niet aan de fundamentele juridische kenmerken van deze rechten zou voldoen. Ondanks volgens Peeters, B. via deze boeking er een betere aansluiting is aan het "matching principe".

1.3 Periodieke vergoeding

Indien de vergoeding voor het recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik periodiek wordt betaald aan de naakte eigenaar, wordt dit boekhoudkundig behandeld als een gewone huurovereenkomst.

A Boekhoudkundige verwerking in geval van periodieke vergoeding bij de opstalhouder, erfpachter of vruchtgebruiker

Bij de naakte eigenaar verschijnt de periodieke vergoeding dan ook niet in de balans. Hij moet wel in de klasse 0 (de niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen) de rekening 0700 (gebruiksrechten op lange termijn op terreinen en gebouwen) debiteren voor het bedrag van de huurwaarde van het in erfpacht, opstal of vruchtgebruik gegeven goed. Als tegenboeking moet hij de rekening 071 (crediteuren wegens huurgelden en vergoedingen) crediteren.

Aangezien deze rechten of plichten niet in de balans komen, verplicht artikel 24 van het K.B. van 30 september 2001 deze rechten op te nemen in de toelichting bij de jaarrekening in rubriek XVII indien ze een belangrijke invloed uitoefenen op het vermogen of resultaat van de onderneming.

Het advies van de Commissie voor Boekhoudkundige Normen geldt enkel voor overeenkomsten met eenmalige vergoeding. In geval dat de voorgestelde boekwijze aanleiding geeft tot een zeer lage afschrijving of waardevermindering, zal kunnen nagegaan worden of het niet interessanter is om een periodieke vergoeding te voorzien i.p.v. een eenmalige vergoeding. Het voordeel is dan dat de eigenaar het onroerend goed verder kan afschrijven, wat in geval van een eenmalige vergoeding slechts beperkt is.⁷⁶

⁷⁶ Peeters, B., "Fiscale aspecten van het recht van opstal en van erfpacht", Antwerpen, Kluwer, p.23

Voorbeeld

Boekingen bij een erfpachtovereenkomst met een periodieke betaling van 50.000.

6100	Diverse goederen en diensten	50.000	
5500	Aan kredietinstellingen		50.000
0700	Gebruiksrechten op lange termijn op gebouwen en terreinen	50.000	
0701	Aan crediteuren wegens huurgelden en vergoedingen		50.000

B Boekhoudkundige verwerking in geval van periodieke vergoeding bij de opstalgever, erfverpachter of naakte eigenaar

Het is evident dat ook bij de opstalgever, erfverpachter of naakte eigenaar de inkomsten worden behandeld als gewone huurinkomsten

Voorbeeld

De ontvangst van de periodieke vergoeding van 50.000

4160	Diverse vorderingen	50.000	
7480	Aan diverse bedrijfsopbrengsten		50.000

2. Boekhoudkundige verwerking tijdens de duur van de overeenkomst

Tijdens de duur van de overeenkomst kan de opstalhouder een gebouw oprichten op het terrein dat in opstal gegeven werd. Wanneer dit gebeurt, geeft de Commissie voor Boekhoudkundige Normen de boekhoudkundige verwerking in haar advies 150-3 "Bouwwerken op andermans grond". Dit advies onderscheidt 4 situaties.

2.1 Goed blijft eigendom van de opstalhouder gedurende de afschrijvingsperiode

Wanneer de overeenkomst bepaalt dat het gebouw eigendom blijft van de oprichter, hetzij de opstalhouder of erfpachter, voor de periode die haar moet toelaten de gemaakte kosten "af te schrijven" of die overeenstemt met de normale economische gebruiksduur van het goed en pas na het verstrijken van deze periode door natrekking eigendom wordt van de grondeigenaar, moet dit gebouw onweerlegbaar worden beschouwd als een investering verricht door de opstalhouder of erfpachter. De opstalhouder of erfpachter moet dus het gebouw op haar actief boeken op rekening 221 "Materiële vaste activa – Gebouwen" en de aanschaffingswaarde ten laste nemen over de betrokken periode in het resultaat via gespreide afschrijvingen.

Voorbeeld

De oprichting van het gebouw met een waarde van 100.000 € dat lineair wordt afgeschreven over 20 jaar. Boeking bij oprichting bij de opstalhouder of erfpachter

221	Gebouwen	100.000	
5500	Aan kredietinstellingen		100.000
Afschrijving gedurende de overeenkomst			
6302	Afschrijvingen op materiële vaste activa	5.000	
2219	Aan geboekte afschrijvingen		5.000

Wat de bouwgrond betreft moet dit recht van opstal of erfpacht geboekt worden op het actief op rekening 223 "Materiële vaste activa - Overige zakelijke rechten op onroerende goederen". Voor zover dit recht verkregen is tegen bezwarende titel en niet periodiek vergoed wordt.

Deze boeking mag volgens de gebruikelijke regels over de duur van het recht worden afgeschreven.

Voorbeeld

Zie het voorbeeld bij "Boeking bij verwerving van het recht van vruchtgebruik, erfpacht of opstal".

2.2 Het goed wordt volgens de overeenkomst gesloopt op het einde van de overeenkomst

Wanneer de overeenkomst bepaalt dat aan het einde van de overeengekomen periode, het gebouw moet worden gesloopt en de grond in zijn oorspronkelijke staat hersteld, past de opstalhouder of erfpachter dezelfde boekingswijze toe als in het voorgaande geval. Echter dient met de tijd een voorziening te worden gevormd om de kosten te dekken voor het slopen van het gebouw en het herstel van de grond in zijn oorspronkelijk staat, aan het einde van de overeenkomst.

2.3 De overeenkomst bepaalt dat het goed door natrekking eigendom wordt van de opstalgever of erfpachter

Wanneer men is overeengekomen dat het gebouw, naar gelang van de vordering van de werken, door natrekking eigendom wordt van de opstalgever of erfverpachter en de opstalhouder of erfpachter als tegenprestatie voor de financiering van het gebouw gedurende een bepaalde periode het kosteloze genotsrecht van het gebouw verkrijgt, moet men ervan uitgaan dat de grondeigenaar de investering heeft verricht. De grondeigenaar draagt immers de meeste risico's van het bouwwerk. Het is bijgevolg de grondeigenaar die het gebouw tegen aanschaffingswaarde op haar actief boekt en afschrijft in overeenstemming met de gebruikelijke regels. De betaalde bedragen door de opstalhouder of erfpachter voor de financiering van het gebouw dienen in dat geval te worden beschouwd als vooruitbetaalde huur en dienen geboekt te worden als over te dragen kosten (rekening 490). Voor de eigenaar van het gebouw dienen de bedragen geboekt te worden bij de over te dragen opbrengsten (rekening 493). De bedragen moeten immers in het resultaat worden genomen over de periode van de huurovereenkomst gedekt door de vrijstelling van huur.

Het koninklijk besluit van 30 januari 2001 benadrukt dat dergelijke overeenkomst niet te beschouwen valt als een leasingverrichting. De gemaakte kosten mogen evenmin worden gelijkgesteld met kosten voor de inrichting van in huur genomen gebouwen, die worden geboekt onder de rubriek "overige materiële vaste activa".

Voorbeeld

De oprichting van het gebouw met een waarde van 100.000 € waarvoor de opstalhouder of erfpachter gedurende 20 jaar het kostenloze genotsrecht verkrijgt.

Boeking bij oprichting bij de opstalgever of erfverpachter

221	Gebouwen	100.000	
7480	Aan Diverse bedrijfsopbrengsten		100.000

7480	Diverse bedrijfsopbrengsten	95.000	
493	Aan over te dragen opbrengsten		95.000

Boeking bij de opstalhouder of erfpachter

6100	Diverse diensten en goederen	95.000	
490	Aan over te dragen kosten		95.000

2.4 Er wordt niets bepaald in de overeenkomst

Wanneer de overeenkomst niet bepaalt op welk tijdstip de natrekking uitwerking heeft, moet men ervan uitgaan dat zij pas aan het einde van de overeenkomst plaats heeft.⁷⁷ Op dat ogenblik beschikt de eigenaar van de grond inderdaad over het keuzerecht dat artikel 555 van het Burgerlijk Wetboek hem verleent. Tot dan is het gebouw eigendom van de opstalhouder of erfpachter en zijn de in punt 1 bedoelde boekhoudregels van toepassing.

⁷⁷ De Page, Traité élémentaire de droit civil belge, Vol. IV, n° 685 en volgende

3. Boekhoudkundige verwerking bij de beëindiging van de overeenkomst

Indien de opstalgever of erfpachter een gebouw heeft opgericht op de grond die hem in opstal of erfpacht is gegeven, dan kunnen zich bij de beëindiging van de overeenkomst de twee situaties voordoen:

- De opstalhouder of erfpachter neemt de grond over, zo wordt hij eigenaar van zowel de gebouwen als van de grond.
- De opstalgever of erfverpachter krijgt door het recht van natrekking de volledige uitwerking, waardoor de opstalgever of erfverpachter eigenaar wordt van de gebouwen. In dit geval is in de overeenkomst bepaald of de opstalgever of erfverpachter een vergoeding dient te betalen of niet.

Boekhoudkundig zijn de verrichtingen geen bijzonderheden en vormen dan ook geen probleem:

- een partij doet een boeking van een verkoop van een vast materieel actief waarbij een meer- of minderwaarde kan gerealiseerd worden.
- de andere partij verwerft een vast actiefbestanddeel, dat tegen de aanschafwaarde in de boekhouding en in de jaarrekening moet worden genomen.⁷⁸

Voorbeeld

Een gebouw met een restwaarde van 10.000 € wordt overgedragen door het recht van natrekking tegen een vergoeding van 11.000 €.

Boeking bij de partij die het gebouw verkoopt

416	Diverse vorderingen	11.000	
493	Aan materiële vaste activa		10.000
763	meerwaarden op de realisatie van vaste activa		1.000

⁷⁸ Artikel 35 van het K.B. van 30 januari 2001

Boeking bij de partij die het gebouw verwerft

221	Gebouwen	11.000	
489	Aan andere diverse schulden		11.000

Een probleem doet zich wel voor wanneer de grondeigenaar het gebouw verkrijgt voor een prijs die lager is dan de waarde van de goederen of zonder vergoeding wordt verworven. De opstalgever of erfverpachter moet dan het gebouw in zijn actief opnemen aan de aanschaffingswaarde die hij aan de opstalgever of erfverpachter heeft betaald, zelfs indien de aanschaffingswaarde 0 € bedraagt. Deze stelling volgt dan zeer strikt artikel 35 van het K.B. van 30 januari 2001, dat voorziet dat elk actiefbestanddeel in de balans van de onderneming opgenomen wordt tegen aanschaffingswaarde.⁷⁹

Bij de toepassing van artikel 35 van het K.B. van 30 januari 2001 moet echter wel rekening gehouden worden met artikel 29 van het K.B. van 30 januari 2001. Artikel 29 bepaalt: "Indien in uitzonderingsgevallen blijkt dat de toepassing van een in dit hoofdstuk bedoelde waarderingsregel niet leidt tot nakoming van het bepaalde in artikel 24, eerste lid, moet daarvan worden afgeweken ten einde te voldoen aan de in het voornoemde artikel bedoelde verplichting. Dergelijke afwijking wordt in de toelichting vermeld en verantwoord." Artikel 24 stelt: "De jaarrekening moet een getrouw beeld geven van het vermogen, de financiële positie en het resultaat van de vennootschap."

Peeters lost deze verwerking op door het volgende procedé:

De opstalgever neemt het gebouw tegen aanschaffingswaarde op in zijn boeken, conform met de bepalingen van artikel 35 van voormeld K.B. Maar omdat de aanschaffingswaarde veel lager is dan de boekwaarde, gaat hij daarna in het kader

⁷⁹ VERHEYDEN, K., 'Eigendomsverwerving door onroerend natrekking: de rechten van erfpacht en opstal', fiscaal-juridische praktijkstudie, Centrum voor Fiscale Wetenschappen en Bedrijfsbeleid, p. 93 e.v.

VERHEYDEN, K., 'Het recht van opstal als draagvlak voor onroerende leasing', Accountancy en bedrijfskunde, 1988, P. 1

van artikel 35 van voormeld besluit over tot een herwaardering, zodoende dat hij voldoet aan de artikelen 24 en 29.⁸⁰

Tenslotte moet bij de beëindiging van de overeenkomst de bedragen op de respectievelijke orderekening worden tegengeboekt bij de verschillende partijen.⁸¹

Voorbeeld

Een gebouw wordt op het eind van de overeenkomst gratis door de erfverpachter verworven. Het gebouw is echter 11.000 € waard.

221	Gebouwen	0	
489	Aan andere diverse schulden		0
2218	Geboekte meerwaarden op gebouwen	11.000	
121	Aan herwaarderingsmeerwaarden op materiële vaste activa		11.000

⁸⁰ Een dergelijke boekingswijze is immers vanuit fiscaal oogpunt belangrijk, in dit geval kan een dergelijke herwaardering (mits voldoening aan vennootschapsbelasting en de in art 105 W.I.B. bepaalde voorwaarden), van belasting vrijgesteld worden.

⁸¹ Meulemans, D., "Vruchtgebruik, erfpacht en opstal", Antwerpen, Maklu, 1998, p. 148

Hoofdstuk IV: Fiscale aspecten

Het recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik wordt niet zelden gebruikt om op fiscaalvriendelijke wijze vermogensbestanddelen over te dragen van de rechtspersoon naar de natuurlijke persoon. Daarvoor worden diverse juridische constructies opgezet die door de fiscus met argusogen worden bekeken. Het recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik lenen zich heel goed tot deze constructies, maar de belastingplichtige dient steeds binnen de wettelijke bepalingen te handelen. Daarom mocht dit hoofdstuk zeker niet ontbreken en zullen we in dit hoofdstuk de fiscale aspecten het recht van erfpacht, opstal en vruchtgebruik onderzoeken.

We zullen eerst de fiscale gevolgen onderzoeken bij vestiging van de rechten, vervolgens gedurende de overeenkomst en tenslotte bij beëindiging van de overeenkomst. In ieder onderdeel zullen ook indien van toepassing eerst de registratierechten besproken vervolgens de inkomstenbelasting en tot slot de BTW

1. De fiscale gevolgen van de vestiging en tijdens de duur van het recht van opstal of erfpacht

In dit hoofdstuk zullen we eerst het recht van opstal en erfpacht bespreken, de besprekingen zullen zowel in hoofde van de opstalhouder, erfpachter en vruchtgebruiker gebeuren als in hoofde van de opstalgever, erfverpachter en naakte eigenaar. Het vestigen van het recht van opstal of erfpacht op zich, heeft op het vlak van de inkomstenbelasting geen rechtstreekse fiscale implicaties.⁸² Wel moet bij de verwerving met een geregistreerde akte gebeuren waarop registratierechten verschuldigd zijn. Vervolgens zullen er gedurende het recht van opstal of erfpacht vergoedingen voorzien zijn voor de opstalgever of erfverpachter. Deze vergoeding heeft zowel fiscale gevolgen voor de opstalgever of erfverpachter als voor de opstalhouder of erfpachter.

⁸² Poppe, G. 1998, "fiscale aspecten", Vruchtgebruik, erfpacht en opstal, Maklu, p. 79

1.1 Registratierechten

A Belastbare grondslag voor erfpacht en opstal

De overeenkomst tot vestiging van opstal- of erfpachtrecht en overdrachten daarvan worden met huurcontracten en -overdrachten gelijkgesteld in overeenstemming met artikel 83 lid 2 van het Wetboek der Registratierechten. Door deze gelijkstelling moeten deze overeenkomsten verplicht worden geregistreerd.⁸³ Deze verplichting vloeide al voort uit de vereiste om deze zakelijke rechten bij notariële akte te vestigen.⁸⁴

Het verschuldigde registratierecht wordt vastgesteld op 0,20 pct.⁸⁵ en wordt berekend op het samengevoegd bedrag van de vergoedingen en lasten ten laste van de opstalhouder of erfpachter voor de gehele duur van het contract.⁸⁶

Deze lasten zijn alle bijkomende verplichtingen die door de overeenkomst aan de opstalhouder of erfpachter zijn opgelegd ten voordelen van de opstalgever of erfverpachter bovenop de overeengekomen prijs⁸⁷. Deze lasten moeten dus mee opgenomen worden in de belastbare grondslag. Een voorbeeld van deze lasten is een brandverzekering die zowel de risico's van de opstalhouder of erfpachter als die van de opstalgever of erfverpachter dekt. Tenzij de opstalhouder of erfpachter verplicht de O.V. te dragen is de onroerende voorheffing is echter geen dergelijke last, aangezien de O.V. in de meeste gevallen wettelijk verschuldigd is door de opstalhouder of erfpachter.⁸⁸

Voorbeeld

Een opstalrecht wordt gevestigd voor 40 jaar. De jaarlijks overeengekomen vergoeding bedraagt 35.000 €. De opstalhouder moet tevens in naam en voor rekening van de grondeigenaar een jaarlijkse gemeentebelasting op de grond betalen van 7% op 150.000 € = 10.500 €.

De totale belastbare basis: $(150.000 \text{ €} + 10.500 \text{ €}) \times 40 = 6.420.000 \text{ €}$

Totale verschuldigde registratierechten: $6.420.000 \times 0,20 \% = 12.840 \text{ €}$

⁸³ Artikel 19, 3° van het Wetboek der Registratierechten

⁸⁴ Zie hoofdstuk II

⁸⁵ Artikel 83, 1 van het Wetboek der Registratierechten

⁸⁶ Artikel 84 van het Wetboek der Registratierechten

⁸⁷ PALMAERTS, G., GEJEUNE, I. En A. MURRATH, het recht van opstal, Diedgem, Ced. Samson, 1996, p. 82

⁸⁸ Peeters, B., "Fiscale aspecten van het recht van opstal en van erfpacht", Antwerpen, Kluwer, p. 90

B Opstal

I Eenmalige vergoeding

Bij de eenmalige vergoeding betaald bij het begin van de overeenkomst, is dit een last voor de opstalhouder die de last bij de belastbare grondslag moet toevoegen. De praktijk wijst echter uit dat deze last weinig belang kent en dikwijls verwaarloosd wordt.⁸⁹

II Variabele vergoeding

Indien een variabele vergoeding of verplichte variabele lasten overeengekomen zijn, dan moet het registratierecht toch onmiddellijk geheven worden en dit aan de hand van een aanvullende verklaring waarin de partijen een raming van de vergoedingen en lasten verschaffen.⁹⁰

Het is mogelijk dat de lasten door een bepaalde toekomstige en/of onzekere gebeurtenis zullen verhoogd worden of dat een vergoeding slechts verschuldigd is wanneer die gebeurtenis zich voordoet. In dat geval moeten de partijen bij de akte een aanvullende raming maken voor de vergoeding of de lasten.⁹¹

Voor de opstallen maakt de fiscale administratie enig voorbehoud voor overeenkomsten die naar de werkelijke bedoeling van de partijen toch als schenkingen kunnen beschouwd worden.⁹² In dit geval wordt het schenkingstarief berekend op de waarde van de in de op te richten opstallen (art. 168 W.Reg.).

III Geen vergoeding of een symbolische vergoeding

Onder hoofdstuk II werd reeds vermeld dat het recht van opstal ook gratis kan gevestigd worden. Bij de vestiging van een recht van opstal of van erfpacht moet de Administratie zich in principe houden aan de tussen de partijen overeengekomen prijs, zelfs indien deze lager is dan de marktprijs.⁹³

⁸⁹ 'Registratierechten', in A.P.R., o.c., nr. 864

⁹⁰ Rep. R.J., art. 84, nrs. 1 en 3; 'registratierechten', in A.P.R., o.c., nr. 860; Rec. Gén. Enr. Not., nr. 20039

⁹¹ Als voorbeeld van een toekomstige doch zeker gebeurtenis zou kunnen gelden, het overlijden van de grondeigenaar. Als voorbeeld van een toekomstige doch onzekere gebeurtenis zou kunnen gelden dat de grond bijvoorbeeld van landbouwgrond in bouwgrond geherkwalificeerd wordt.

⁹² Beslissing van 16 mei 2001, nr. E.E./97.387, Rep. RJ, R 131, 14.01.

⁹³ Peeters, B., "Fiscale aspecten van het recht van opstal en van erfpacht", Antwerpen, Kluwer, p.93

Wanneer er echter tijdens de overeenkomst van het recht van opstal geen vergoeding – of een te verwaarlozen of te lage tegenprestatie (zodanig dat men door de berekening van het registratierecht van 0,20% niet tot het algemeen vast recht van 25 euro komt)⁹⁴ is overeengekomen ten laste van opstalhouder, bestaat het gevaar dat de Administratie kan aantonen dat de partijen een andere overeenkomst hebben afgesloten dan de opstal of het erfpacht. In dat geval zal de Administratie een schenkingsrecht heffen, wat soms zeer zwaar kan uitvallen.

Men kan hiertegen opwerpen dat bij vestiging van het recht van opstal er geen jaarlijkse vergoeding overeengekomen is, maar dat de vergoeding bestaat in de verwerving van de gebouwen door de opstalgever op het einde van de overeenkomst.⁹⁵ In dit geval dient voor de berekening van de registratierechten het gebouw geschat te worden naar waarde op het eind van de overeenkomst, hiervan dient de eventuele prijs te betalen door de opstalgever te worden verminderd, en ook vermindert met een zekere disconto (aangezien de grondeigenaar zoveel jaar op de vergoeding moet wachten).⁹⁶

IV Opstal op bestaande gebouwen

Bij het recht van opstal wordt deze soms toegestaan op reeds bestaande gebouwen, in dit geval stelt zich dan de vraag of verkoopsrechten verschuldigd zijn. Men kan drie situaties onderscheiden bij de opstal met gebouwen die reeds voordien waren opgericht op de datum van vestiging van het opstalrecht.⁹⁷

- De eerste situatie is die waarbij de gebouwen voordien door de opstalhouder werden opgericht middels een door de eigenaar van de grond toegekend verlot tot bouwen, met afstand van het recht van natrekking. Het is ook mogelijk dat de gebouwen voorheen werden opgericht en na de oprichting aan de opstalhouder door de grondeigenaar werden overgelaten, zoals de wet hem de mogelijkheid biedt. In dit geval is er op de mutatie van de gebouwen geen verkooprecht van 12,5% of 10% verschuldigd.

⁹⁴ L. WEYTS, 'Opstal toegestaan aan een vennootschap. Een onzeker registratierecht', in X., Facetten van ondernemingsrecht. Liber amicorum Professor Frans Bouckaert, Leuven, Universitaire Pres, 2000, nr. 4, p. 337

⁹⁵ R. CARTON DE TOURNAI en A. MERTENS DE WILMARS, o.c., nr. 129, p. 90

⁹⁶ Verstappen, J., Erfpacht, opstal en vruchtgebruik, Gent, Larcier, p. 53

⁹⁷ WERDEFROY, F., "Registratierechten", nr. 8512;

- In een tweede situatie werden de gebouwen door de grondeigenaar opgericht en werd bij de vestiging van het opstalrecht door de opstalhouder aan de eigenaar een vergoeding betaald. In deze situatie is er een eigendomsoverdracht van de gebouwen en zijn er verkooprechten van 12,5% of 10% verschuldigd. "Op deze wijze bekomt de opstalhouder over de gebouwen een volledig beschikkingsrecht. Hij kan ze tijdens de duur van het opstalrecht wijzigen en zelfs slopen en hij is tegenover de grondeigenaar niet gehouden enige onderhouds- of herstellingswerken uit te voeren. Op het einde van het opstalrecht worden deze gebouwen door natrekking verkregen door de grondeigenaar met verplichting tot vergoeding. De overdracht van gebouwen in het voordeel van de opstalhouder zal volgens het geval, naast het registratierecht van verhuring, ook het verkoop- of schenkingsrecht uitmaken."⁹⁸
- In de laatste situatie werden de gebouwen eveneens door de grondeigenaar opgericht, maar wordt aan de grondeigenaar geen vergoeding betaald. In deze situatie wordt geen verplichting overeengekomen dat de opstalhouder de opstallen overneemt. Toch bekomt de opstalhouder het volle genot van deze gebouwen en is hij gehouden de onderhouds- en herstellingswerken uit te voeren. Bij het einde van het opstalrecht zal de grondeigenaar de gebouwen terugnemen zonder tot enige schadeloosstelling te zijn gehouden. Het I.A.B. oordeelt dat de onroerende eigendomsverkrijging op de gebouwen die niet door de opstalhouder worden afgekocht, gedekt wordt door de heffing van het registratierecht van 0,20% op het opstalcontract.

C Belastbare grondslag bij overdracht van het recht van opstal

Bij overdracht van het recht van opstal of erfpacht wordt de bepaalde heffingsgrondslag verhoogd met het bedrag of de waarde van de gebeurlijk ten bate van overdrager bedongen prestaties, zoals de overdrachtprijs. (art. 84 lid 4 W. Reg.)

Indien samen met deze overdracht, het eigendomsrecht van de door de opstal opgerichte gebouwen wordt overgedragen, zal het registratierecht van 0,20 % maar ook het registratierecht van verkoop van 12,5 %, of 10 % voor het Vlaams

⁹⁸ RUYSSSEVELDT, J., REGISTRATIERECHT, 24 september 2005, via website www.iec-iab.be

Gewest (of 21% indien de geopteerd wordt voor een verkoop onder BTW) moeten betaald worden.⁹⁹

Tijdens de duur van het recht van opstal of erfpacht kan de opstalhouder of erfpachter de door hem opgerichte gebouwen evenals zijn recht overdragen. Wanneer zijn recht overdraagt is hij een registratierecht van 0,20 verschuldigd op het bedrag van de nog te verkrijgen opstal- of erfpachtvergoedingen. Indien hij ook zijn gebouwen overdraagt is hij daarbovenop ook een verkooprecht van 12,5 % of voor het Vlaams Gewest 10 % verschuldigd op minimum de verkoopswaarde van de overgedragen gebouwen.

1.2 Inkomstenbelasting

A Onroerende voorheffing

Volgens artikel 251 W.I.B. 1992 is de onroerende voorheffing verschuldigd door de eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker van de belastbare goederen. De aanslag van de O.V. wordt gevestigd op basis van de kadastrale inschrijvingen en is niet afhankelijk van burgerlijke titels.¹⁰⁰

Indien dus het K.I. van de grond op naam van de opstalgever staat en het K.I. van de gebouwen op naam van de opstalhouder, dan zal de O.V. van de grond verschuldigd zijn door de opstalgever en de O.V. van de gebouwen door de opstalhouder.

Bij de erfpachtovereenkomst staat het K.I. van zowel de grond en de opgerichte of overgenomen gebouwen op naam van de erfpachter en is hij dan ook de O.V. verschuldigd.¹⁰¹

B Het recht van opstal en erfpacht

Artikel 7, §1, 3° van het W.I.B stelt dat de bedragen, verkregen bij vestiging of overdracht van een recht van erfpacht of van opstal of van gelijkaardige onroerende rechten, inkomsten zijn van in België gelegen onroerende goederen. Verder definieert artikel 10, § 1 van het W.I.B. dat de bedragen, verkregen bij

⁹⁹ Rb. Charleroi 9 juni 1994, Rec. Gén.enr. not. 1995, nr. 24.431, p. 19

¹⁰⁰ Brussel, 10 maart 1971, Bull. Bel., nr. 495, 579, Com. I.B. 155/6-2

¹⁰¹ Meulemans, D., "Vruchtgebruik, erfpacht en opstal", Antwerpen, Maklu, 1998, p. 90

vestiging of overdracht van een recht van erfpacht of van opstal of van gelijkaardige onroerende rechten, de erfpacht- of opstalvergoeding en alle andere voordelen verkregen door de overdrager omvatten.

De waarde van de verkregen voordelen is vervolgens gelijk aan de waarde die wordt toegekend voor de heffing van het registratierecht op de overeenkomst van erfpacht, waarin die voordelen worden bedongen.¹⁰² Als voorbeeld hierbij kunnen we verwijzen naar het geval waarin de erfverpachter of opstalgever de door de erfpachter of opstalhouder contractueel verplicht opgerichte gebouwen verkrijgt bij het einde van de overeenkomst zonder dat hij daarvoor enige vergoeding moet betalen.¹⁰³

Al deze bedragen vormen inkomsten van het jaar waarin ze worden betaald of toegekend, zelfs indien ze betrekking hebben op de gehele duur van het recht van erfpacht of van opstal, of op een deel daarvan.¹⁰⁴

Van dit totaal van inkomsten mogen eerst de betaalde opstal- of erfpachtvergoedingen worden afgetrokken. Vervolgens mogen ook de gewone intresten worden afgetrokken. De gewone intresten zijn hier die intresten die betrekking hebben op een lening op de onroerende goederen die tijdens het belastbaar tijdperk belastbare inkomsten hebben opgebracht.¹⁰⁵

Tenslotte sluit artikel 10, §2 van het voormeld W.I.B. met de uitdrukkelijke regeling van de verrichtingen die dienen gelijkgesteld te worden met de onroerende leasing.

I Inkomstenbelasting bij de opstalgever

Om de belastingheffing te kunnen bepalen moet in eerste instantie worden nagegaan hoe de overeengekomen vergoeding gekwalificeerd wordt. Daarbij moet worden nagegaan als het recht van opstal wordt verleend door een particulier, een vennootschap of iemand die beroepsmatig optreedt.

¹⁰² Artikel 10, §1, 2^e lid van het W.I.B. 1992

¹⁰³ A. VAN MUYKDER en J. VERSTAPPEN, o.c., T. Not. 1992, nr. 52, p. 309

¹⁰⁴ Artikel 10, §1, 3^e lid van het W.I.B. 1992

¹⁰⁵ Commentaar van het W.I.B. 1992

De opstalgever of erfverpachter treedt op als particulier

Alle vergoedingen uit onroerende rechten die een natuurlijk persoon, handelend in het kader van zijn privaat vermogen, ontvangt zijn belastbaar zoals vermeld in artikel 7 W.I.B. 1992. Om de belastingheffing te bepalen moet worden nagegaan op wiens naam het K.I. van de grond en van het gebouw zijn vastgesteld.

Het K.I. van de grond is vastgesteld op naam van de grondeigenaar, het K.I. van gebouw op naam van de opstalhouder.

Bij deze situatie doen zich 3 mogelijkheden voor die telkens een andere berekening hebben.¹⁰⁶

In de eerste mogelijkheid is er in de opstalovereenkomst, een vergoeding voor het opstalrecht en een huurprijs voor de grond bedongen.

De eigenaar is dan belastbaar op het bedrag van de vergoeding die hij heeft verkregen, het geïndexeerde KI van de grond of het nettobedrag van de huurprijs en de huurvoordelen dat echter niet lager mag zijn dan het geïndexeerde KI van de grond.

In de tweede mogelijkheid is er alleen een huurprijs bedongen in de overeenkomst. De eigenaar dan is belastbaar op het geïndexeerde KI van de grond of op het nettobedrag van de huurprijs en de huurvoordelen dat echter niet lager mag zijn dan het geïndexeerde KI van de grond.

Tenslotte is nog de mogelijkheid waarin er alleen een vergoeding voor het opstalrecht overeengekomen is. In dit laatste geval is de eigenaar dan belastbaar op het bedrag van de vergoeding die hij heeft verkregen en het geïndexeerde KI van de grond.

Het KI van de grond en dat van het gebouw is vastgesteld op naam van de opstalhouder

De grondeigenaar is belastbaar op de ontvangen vergoedingen en de huurprijs, zonder rekening te houden met het K.I.¹⁰⁷ Bovendien wordt hij ook belast op

¹⁰⁶ Fisconet, Personenbelasting, 2007-04-10, via website www.fisconet.fgov.be/

¹⁰⁷ Verhoeve, J., Erfpacht en recht van opstal, Diegem, Ced. Samson, 1996, p. 40

andere inkomsten van de grond, die hij verkregen heeft vanaf het begin van het belastbare tijdperk tot de vestiging van het opstalrecht.¹⁰⁸

De opstalgever of erfpachter treedt beroepsmatig op als natuurlijke persoon of als vennootschap

Indien de opstalgever of erfpachter beroepsmatig optreedt, maken de opstal- of erfpachtvergoedingen en andere voordelen toegekend aan deze personen deel uit van het bedrijfsinkomen. Deze vergoedingen zijn belastbaar in de P.B of in de Venn.B.¹⁰⁹

Een belangrijk onderscheid wordt gemaakt tussen handelaars en de beoefenaars van een vrij beroep of een andere winstgevende activiteit.¹¹⁰ Voor handelaars zijn de vergoedingen inkomsten zoals bedoeld in artikel 23, 1^e lid van W.I.B. van 1992, voor de beoefenaars van vrije beroepen of andere winstgevende activiteiten zijn de vergoedingen inkomsten volgens artikel 20, 3^o W.I.B.

Bij de handelaars zal moeten nagegaan worden of zij aan de Wet op de jaarrekening onderworpen zijn. Dit gebeurt wanneer hun omzet exclusief BTW, over het laatste boekjaar, 500.000 euro niet overtreft.¹¹¹ Hier dient ook weer een onderscheid gemaakt te worden tussen de periodieke vergoeding en de eenmalige vergoeding.

Tenslotte zijn de uitgaven en lasten in verband met de vestiging of overdracht van het recht van opstal of erfpacht aftrekbaar als bedrijfsuitgaven of bedrijfslasten.¹¹²

Periodieke vergoeding

De periodieke vergoeding moet als schuldvordering in het belastbaar resultaat worden opgenomen van zodra de vordering vaststaat en zeker is, ongeacht de datum van werkelijke inning.¹¹³

¹⁰⁸ Fisconet, Personenbelasting, internet, 2007-04-10, via website www.fisconet.fgov.be

¹⁰⁹ Verstappen, J., Erfpacht, opstal en vruchtgebruik, Gent, Larcier, p. 59

¹¹⁰ Peeters, B., "Fiscale aspecten van het recht van opstal en van erfpacht", Antwerpen, Kluwer, p.53

¹¹¹ Artikel 1 van het K.B. van 12 september 1983

¹¹² Parl. Vr. Nr. 277 van senator Quintelier van 16 februari 1993, Bull. Vr. En Antw. Senaat 1992-93, 2186; Bull. Bell. 1993, 1714; L. COLLON, 'Droits réels immobiliers et fisc', in Signaux fiscaux, Brussel, Editions Kluwer, 2002, nr. 93, p. 81.

¹¹³ Verhoeve, J., Erfpacht en recht van opstal, Diegem, Ced. Samson, 1996, p. 40

Wanneer de opstalgever een beoefenaar van een vrij beroep is, zal hij belast worden op het jaar van effectieve ontvangst van de opstalvergoeding.

Eenmalige vergoeding

Indien de handelaar onderworpen is aan de Wet op de jaarrekening, moet de eenmalige vergoeding beschouwd worden als een resultaat van het boekjaar waarin de verrichting wordt verwezenlijkt.¹¹⁴ Tegelijkertijd moet, volgens de C.B.N., rekening gehouden met de ontwaarding van de volle eigendom door een uitzonderlijke afschrijving of waardevermindering. Deze waardevermindering is het gevolg van het recht van opstal of erfpacht waarmee het onroerend goed is bezwaard.

Indien de handelaar niet is onderworpen aan de Wet op de jaarrekening, dan hoeft deze zich niet te houden aan het advies nr. 162 van het C.B.N. Als de handelaar zich niet aan het advies onderwerpt, zal de eenmalige vergoeding belastbaar zijn van zodra er van een zekere en vaststaande schuldvordering sprake is.¹¹⁵

Als de opstalgever beoefenaar van een vrij beroep is, zal belast worden over de eenmalige vergoeding tijdens het jaar van ontvangst.¹¹⁶

II Inkomstenbelasting bij de opstalhouder

De opstalhouder of erfpachter treedt op als particulier

De opstalhouder of erfpachter mag van zijn globaal belastbaar inkomen de vergoedingen voor het recht van erfpacht of opstal, met uitsluiting van de in artikel 10, § 2 vermelde rechten van gebruik, aftrekken mits zij in het belastbare tijdperk zijn betaald of gedragen.¹¹⁷ Deze aftrek mag per belastbaar tijdperk niet meer bedragen dan de netto-inkomsten van de onroerende goederen en roerende goederen die voor de vaststelling van het belastbaar inkomen in aanmerking komen.¹¹⁸ Indien er toch een overschot van aftrekbedrag ten gevolge van een

¹¹⁴ advies nr. 162 van het C.B.N.

¹¹⁵ Peeters, B., "Fiscale aspecten van het recht van opstal en van erfpacht", Antwerpen, Kluwer, p.55

¹¹⁶ Peeters, B., "Fiscale aspecten van het recht van opstal en van erfpacht", Antwerpen, Kluwer, p.55

¹¹⁷ Artikel 14 lid 1, 2° van het wetboek van de inkomstenbelasting 1992

¹¹⁸ Peeters, B., "Fiscale aspecten van het recht van opstal en van erfpacht", Antwerpen, Kluwer, p.63

bepaald bedrag aan onroerende of roerende inkomsten is, mag dit niet naar de volgende jaren worden overgedragen.¹¹⁹

Naast de vergoedingen voor het recht van opstal of erfpacht kan de erfpachter of opstalhouder ook de interest uit hoofde van schulden die specifiek zijn aangegaan om die goederen te verkrijgen of te behouden, aftrekken.¹²⁰ Hierbij kan de opstalhouder of erfpachter ook in aanmerking komen voor de bij artikel 145, 3° W.I.B. 1992 bepaalde belastingvermindering berekend op de uitgaven die zijn betaald als aflossing of wedersamenstelling van een hypothecaire lening die is aangegaan om een in België gelegen woning te bouwen, te verwerven of te verbouwen.¹²¹

De opstalhouder of erfpachter treedt beroepsmatig op

Indien de opstalhouder of erfpachter het recht van opstal of erfpacht aanwendt voor een beroepsactiviteit, dan zijn de vergoedingen en de ermee verband houdende lasten in principe aftrekbaar als bedrijfslasten, op voorwaarde dat aan de in artikel 44 van het W.I.B. is voldaan. Vervolgens zal een onderscheid moeten gemaakt worden naargelang de opstalhouder periodieke vergoedingen dan wel een eenmalige vergoeding moet betalen voor zijn recht.

Periodieke vergoeding

Wanneer een periodieke vergoeding is overeengekomen bij de opstalhouder of erfpachter dan wordt het recht niet geactiveerd. Het zal dan ook niet kunnen worden afgeschreven. Bijgevolg zijn de periodieke vergoedingen, bij gebruik voor de uitoefening van de beroepswerkzaamheden, in beginsel niet aftrekbaar als bedrijfslast. De betaalde periodieke vergoedingen maken echter wel onmiddellijk deel uit van de aftrekbare beroepskost.¹²²

Betaalt de erfpachter een periodieke vergoeding die het kapitaal geïnvesteerd in het gebouw meer interesten en kosten niet dekt, dan wordt de overeenkomst fiscaal

¹¹⁹ Peeters, B., "Fiscale aspecten van het recht van opstal en van erfpacht", Antwerpen, Kluwer, p.65

¹²⁰ Artikel 14 lid 1, 1° Wetboek van de inkomstenbelasting 1992

¹²¹ Antwerpen 26 april 1993, F.J.F. 1993, No. 93/239, p. 506

¹²² S. VAN CROMBRUGGE, De fiscale aspecten ..., o.c., nr. 16, p. 386

behandeld als een gewone huurovereenkomst. Het recht wordt niet geactiveerd. In het andere geval betreft de onroerende leasing.¹²³

Eenmalige vergoeding

Indien de opstalhouder of erfpachter het recht verwerft tegen een eenmalig vooruitbetaalde vergoeding, moet dit geactiveerd worden in de balans en zal zijn aanschaffingswaarde volgens een passend plan worden afgeschreven op grond van de duur van het recht van erfpacht of opstal of op grond van de economische gebruiksduur van het goed. Dit laatste in de veronderstelling dat deze economische gebruiksduur korter zou zijn dan het recht van erfpacht of de duur van de opstal. Deze afschrijvingen worden in principe dan fiscaal aanvaardt als aftrekbare bedrijfslasten.¹²⁴ Eventueel kan degressieve afschrijving worden toegepast.¹²⁵

De eventuele gebouwen die de opstalhouder of erfpachter heeft opgericht, in opstal of erfpacht verkregen grond, moeten wel in de balans worden opgenomen en dienen dan afgeschreven worden in verhouding tot hun normale gebruiksduur.¹²⁶

De mogelijkheid om de ontvangen prijs via de overlopende rekeningen te spreiden over duur van de overeenkomst, mag volgens het advies 162/2 van de Commissie voor Boekhoudkundige normen niet worden toegepast.

De methode van de eenmalige vergoeding is fiscaal gezien waarschijnlijk de meest interessante aangezien de opstalhouder, indien het goed over minimum 3 belastbare tijdperken wordt afgeschreven, hier kan genieten van een investeringsaftrek zoals bedoeld in artikel 42ter W.I.B.1992.¹²⁷

1.3 BTW

Wegens verhuur van onroerende goederen vrijgesteld is aan de BTW, heeft de verhuurder geen recht op aftrek van de BTW die hij betaalde m.b.t. het gebouw. Daarom is men gaan zoeken naar fiscaal gunstige alternatieven.

¹²³ Verhoeve, J., Goeminne, S., "Erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik: hoe maakt u optimaal gebruik van deze constructies", Mechelen, Ced.Samsom, 2003, p. 118

¹²⁴ S. VAN CROMBRUGGE, De fiscale aspecten ..., o.c., nr. 18, p. 386

¹²⁵ Verstappen, J., Erfpacht, opstal en vruchtgebruik, Gent, Larcier, p. 53

¹²⁶ Verstappen, J., Erfpacht, opstal en vruchtgebruik, Gent, Larcier, p. 66

¹²⁷ Peeters, B., "Fiscale aspecten van het recht van opstal en van erfpacht", Antwerpen, Kluwer, p.68

Een van die alternatieven is het recht van opstal. Zoals eerder vermeld onder het deel "Belastbare grondslag bij overdracht van het recht van opstal" is het mogelijk om het recht van opstal over te dragen onder het stelsel van de BTW. Deze bepaling staat in de Wet van 28 december 1992 tot wijziging van het W. BTW en het W. Reg. en laat dus toe andere zakelijke rechten dan het eigendomsrecht en het vruchtgebruik, die hun titularis een recht van gebruik verlenen op onroerende goederen, te vestigen en over te dragen onder het stelsel van de BTW, wanneer het zakelijk recht gevestigd wordt op een "nieuw" gebouw.¹²⁸

De beoogde zakelijke rechten van de bepaling zijn dus onder meer het recht van erfpacht en het recht van opstal¹²⁹, maar wat het eerste recht betreft, enkel in de mate dat het niet gekoppeld is aan een leasingcontract dat onder toepassing van de BTW valt.¹³⁰ De Programmawet van 2 augustus 2002 heeft voor verdere verduidelijking de definitie van "gebouw" en ook de nieuwe definitie van "nieuw" opgenomen in het W.BTW

A Een "gebouw"

Voorheen bepaalde een administratieve commentaar dat een gebouw een onroerend goed waaraan een K.I. van een gebouw werd toegekend. Infrastructuurwerken werden niet beschouwd als een gebouw. Vanaf de Programmawet wordt nu een gebouw omschreven als "ieder bouwwerk dat vast met de grond is verbonden".¹³¹ Voortaan behoren dus ook infrastructuurwerken en meer algemene werken tot de grond verbonden tot gebouwen.

B "Nieuw"

De programmawet heeft een nieuwe termijn ingevoerd tot de welke men het gebouw nieuw mag blijven noemen. Die nieuwe termijn loopt tot 31 december van het tweede jaar volgend op het jaar van eerste ingebruikneming of de eerste inbezitneming van het gebouw.¹³² Voordien werd een gebouw als nieuw beschouwd gedurende de termijn die loopt tot 31 december van het jaar volgend op het jaar waarin het gebouw voor het eerst is opgenomen in het kohier van de onroerende voorheffing.

¹²⁸ Art. 9 lid 2, 2° W. B.T.W.

¹²⁹ Adm. Aanschr. Nr. 5 11 februari 1993, BTW-revue 1993, nr. 14, 568

¹³⁰ Art 44 § 3, 2° b W. B.T.W.

¹³¹ Art 1 § 9 W. B.T.W.

¹³² Art. 12 § 2 en art. 44 §3 1° W. BTW

C Verbouwde oude gebouwen

Afhankelijk van de aard of het belang van de verbouwingen kunnen in bepaalde gevallen de verbouwde oude gebouwen beschouwd worden als nieuwe gebouwen waarvan de overdracht aan de BTW kan worden onderworpen.¹³³

Wanneer er geen onderbreking in het gebruik van dit gebouw is geweest, staat de administratie toe dat de overdracht van dergelijke gebouwen aan de BTW kan onderworpen worden onder de voorwaarden voorzien in voornoemd nr. 152/2 van de BTW-Handleiding, en dat bovendien¹³⁴:

- in de loop van de twee jaren voorafgaand aan het jaar waarin de voorafgaande verklaring, bedoeld in artikel 1, 1° van het koninklijk besluit nr. 14, werd ingediend ofwel het totale bedrag van de verbouwingen de vereiste 60 pct. bereikt ofwel dat het gebouw ingrijpende wijzigingen heeft ondergaan;
- en het gebouw dient uiterlijk op 31 december van het jaar volgend op de voorafgaande verklaring overgedragen te worden.

Voorbeeld

Huizen bestemd voor privéwoning die het voorwerp uitmaken van opeenvolgende, over meerdere jaren gespreide verbouwingen, waarvan de totale waarde uiteindelijk zelfs de verkoopwaarde van deze gebouwen na verbouwing ruimschoots overschrijdt.

D Hoedanigheid van de vestiger

Het BTW-Wetboek onderscheidt drie categorieën van belastingplichtigen die een nieuw gebouw onder stelsel van de BTW kunnen vervreemden. Eén van deze categorieën betreft de beroepsmatige verkoper, de twee andere betreffen de belastingplichtigen door optie.¹³⁵

- De "beroepsmatige aannemer" is de persoon die geregeld onder bezwarende titel nieuwe gebouwen vervreemdt die hij heeft opgericht of laten oprichten.¹³⁶ Hij moet het gebouw met BTW vervreemden.

¹³³ Hoofdstuk V van de circulaire AFZ nr. 24/2002 van 6 december 2002.

¹³⁴ Circulaire nr. AFZ/2001-1292-N (AFZ 24/2002 - E.T.103.009) dd. 06.12.2002

¹³⁵ AANSCHRIJVING 93/005 dd. 11.02.1993

¹³⁶ Art. 44, § 3, 1°, a, 1ste streepje, Wb. BTW

- De toevallige oprichter is de persoon die slechts toevallig een gebouw opricht en het vervreemd. De oprichter wordt pas belastingplichtige bij vervreemding van de nieuwbouw wanneer zij voor BTW opteren.
- De persoon die geen economische activiteit uitoefent maar die opteert voor de toepassing van de BTW. Hij is pas belastingplichtige bij vervreemding een nieuw gebouw dat hij heeft opgericht of laten oprichten of dat hij met voldoening van de BTW heeft verkregen.

E Maatstaf van heffing

De maatstaf van heffing van de BTW is verschuldigd bij vestiging van bedoeld recht van opstal in principe gelijk aan de prijs (verhoogd met de lasten), met dien verstande dat wanneer de tegenprestatie niet uitsluitend uit een geldsom bestaat, de maatstaf van heffing krachtens artikel 32 van hetzelfde Wetboek gelijk is aan de normale waarde van die tegenprestatie.¹³⁷

F Het recht van aftrek van de voorbelasting

De administratie aanvaardt een volledige aftrek van voorbelasting wanneer de maatstaf van heffing van de BTW de oprichtingsprijs benaderd. Zo wordt een volledige aftrek aanvaardt in de volgende gevallen:

- indien de prijs gevraagd voor de vestiging van het recht van opstal ten minste 95 % bedraagt van de oprichtingsprijs van het gebouw in volle eigendom, indien het recht gevestigd is voor een periode die minder dan 10 jaar bedraagt;
- indien de gevraagde prijs ten minste 97,5 % bedraagt van de oprichtingsprijs van het gebouw in volle eigendom, indien het recht gevestigd is voor een periode die 10 jaar of meer bedraagt.

Wanneer de voor de vestiging van het recht van opstal gevraagde prijs de bovengenoemde percentages niet bereikt, wordt de aftrek van de voorbelasting bepaald in functie van de verhouding van die prijs tot de oprichtingsprijs van het gebouw in volle eigendom.

¹³⁷ artikel 26 van het BTW-Wetboek

Voorbeeld¹³⁸

Aankoopprijs van nieuwe villa bedraagt:

- constructieprijs: 500.000 EURO + 105.000 EURO BTW (21 %)
- erfpacht tegen eenmalige vergoeding: 200.000 EURO

Korte tijd later wordt de villa opnieuw verkocht met 100.000 EURO winst.

- Zonder optie tot BTW:

Registratierechten (10 % x 905.000 EURO):	90.500 EURO
Totale prijs inclusief belasting voor de tweede koper:	995.500 EURO
Totale belasting (105.000 EURO BTW + 90.500 EURO R.R.)	195.500 EURO

- Met optie tot BTW:

Op constructiewaarde en winst (21 % x 600.000 EURO):	126.000 EURO
Registratierechten op grond (10 % x 200.000 EURO):	20.000 EURO
Totale prijs inclusief belasting voor de tweede koper:	946.000 EURO
Totale belasting	146.000 EURO

(zijnde 105.000 EURO BTW + 126.000 EURO BTW – 105.000 EURO BTW aftrek voorbelasting + 20.000 EURO R.R.)

2. De fiscale gevolgen van de vestiging van het vruchtgebruik

2.1 Registratierechten

De vestiging van een recht van vruchtgebruik tegen vergoeding geeft aanleiding tot een heffing van het registratierecht van 12,5 %, of in het Vlaamse Gewest 10 %.¹³⁹

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.¹⁴⁰

Bij een levenslang vruchtgebruik is de verkoopwaarde gelijk aan de bruto -jaarlijkse opbrengst (of huurwaarde) vermenigvuldigd met een coëfficiënt volgens de leeftijd

¹³⁸ Vanistendael, F., Fiscaal Recht deel 2:BTW, uitgeverij Acco Leuven, p.17

¹³⁹ Verstappen, J., Erfpacht, opstal en vruchtgebruik, Gent, Larcier, p. 60

¹⁴⁰ Art 47 W. Reg

van de persoon op wiens hoofd het vruchtgebruik is gevestigd, op de dag van de akte.¹⁴¹

Voor het vruchtgebruik dat wordt gevestigd voor beperkte duur, zoals voor vennootschappen verplicht is, is de verkoopwaarde gelijk aan de bruto -jaarlijkse opbrengst (of huurwaarde) gekapitaliseerd aan 4 %, rekening houdend met de bedongen duur van het vruchtgebruik. De verkoopwaarde mag daarbij het bedrag van twintig maal de jaarlijkse opbrengst van de volle eigendom niet overschrijden.¹⁴²

Indien het vruchtgebruik zonder vergoeding gevestigd wordt, dan is het schenkingsrecht verschuldigd. Is de vruchtgebruiker een vennootschap, dan zal het schenkingsrecht aan het tarief tussen vreemden worden berekend.¹⁴³

2.2 Inkomstenbelasting

A Onroerende voorheffing

Artikel 251 van het WIB 1992 stelt expliciet dat de onroerende voorheffing is verschuldigd door de eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker van de belastbare goederen, volgens de regels bepaald door de Koning. De vestiging van het vruchtgebruik maakt het K.I. dus belastbaar in hoofde van de vruchtgebruiker.¹⁴⁴

B Algemene beginselen

Voor het recht van opstal of erfpacht steunden we op artikel 7, §1, 3° van het W.I.B dat stelt dat de verkregen bedragen bij vestiging of overdracht van een recht van erfpacht of van opstal of van gelijkaardige onroerende rechten, inkomsten zijn van in België gelegen onroerende goederen. Het vruchtgebruik wordt echter algemeen niet gezien als "andere gelijkaardige onroerende rechten".¹⁴⁵ Hierdoor zal de fiscale behandeling van het recht van opstal of erfpacht niet kunnen worden toegepast op het vruchtgebruik.

¹⁴¹ Art 47 W. Reg

¹⁴² Art 47 W. Reg

¹⁴³ Verstappen, J., Erfpacht, opstal en vruchtgebruik, Gent, Larcier, p. 60

¹⁴⁴ Verhoeve, J., Goeminne, S., "Erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik: hoe maakt u optimaal gebruik van deze constructies", Mechelen, Ced.Samsom, 2003, p. 159

¹⁴⁵ CARLIER, P. & VERHEYDEN, K., 1998, Vruchtgebruik, Standaard Uitgeverij, 24.

Het toestaan van een vruchtgebruik geeft echter geen aanleiding tot het verkrijgen van inkomsten uit onroerende goederen en dus zullen de vergoedingen verkregen uit hoofde van het vestigen van een vruchtgebruik niet belastbaar zijn als onroerende inkomsten¹⁴⁶, tenzij, en dit pas vanaf aanslagjaar 1998, de meerwaarde kan benoemd worden als een divers inkomen zoals bedoeld in artikel 90, 10° van het WIB 1992.¹⁴⁷

2.3 BTW

Het vruchtgebruik is net zoals de verhuur van onroerende goederen in principe vrij van BTW. Althans kan dit toch met toepassing van BTW gebeuren indien het vruchtgebruik op "nieuwe"¹⁴⁸ gebouwen slaat en natuurlijk onder bezwarende titel gebeurt. De BTW wordt dan berekend over het bedrag van de oorspronkelijk overeengekomen waarde, zonder dat de maatstaf van heffing minder mag bedragen dan de normale waarde van het vruchtgebruik.¹⁴⁹

In tegenstelling tot de registratierechten, voorziet het BTW Wetboek geen bijzondere regels om de waarde van het vruchtgebruik vast te stellen. De enige goede oplossing voor het bepalen van de BTW is een akkoord met het bevoegde BTW-kantoor na te streven.¹⁵⁰

Indien een belastingplichtige het vruchtgebruik van een nieuw gebouw aan een vennootschap verkoopt heeft hij recht op aftrek of recuperatie van de BTW. Deze aftrek zal dan in beginsel worden beperkt naar verhouding van de verkoopprijs van het vruchtgebruik tot de oprichtingsprijs van het gebouw. Wanneer de verkoopprijs van het vruchtgebruik die oprichtingskosten benadert, zal de volledige aftrek van de betaalde BTW niet worden bekritiseerd.¹⁵¹

¹⁴⁶ Haelterman A., "personenbelasting: grondige studie en capita selecta", Acco, Leuven, p. 18

en Dirk Meulemans, Vruuchtgebruik, erfpacht en opstal, Maklu, p. 112

¹⁴⁷ CARLIER, P. & VERHEYDEN, K., 1998, Vruuchtgebruik, Standaard Uitgeverij, 199

¹⁴⁸ "nieuw" zoals eerder vermeld in hoofdstuk 3, 1.3 B

¹⁴⁹ Dirk Meulemans, Vruuchtgebruik, erfpacht en opstal, Maklu, p. 112

¹⁵⁰ Verstappen, J., Erfpacht, opstal en vruchtgebruik, Gent, Larcier, p. 61

¹⁵¹ Parl. Vr. nr. 249, 24 augustus 1990, Bull. Vr. en Antw. Senaat 25 september 1990, 2271;

3. De fiscale gevolgen tijdens de duur van het vruchtgebruik

Tijdens de duur van het vruchtgebruik zijn er geen registratierechten verschuldigd, tenzij er een overdracht van het vruchtgebruik plaats vindt. In dit geval verwijzen we naar sub 1.1 en sub 1.3 hierboven vermeld.

3.1 Inkomstenbelasting

A Onroerende voorheffing

Zoals al bij de vestiging van het vruchtgebruik werd vermeld is het O.V. berekend op het K.I. en belastbaar in hoofde van de vruchtgebruiker.

B Inkomstenbelasting bij de naakte eigenaar

Bij de inkomstenbelasting van de naakte eigenaar dient er een onderscheid gemaakt te worden tussen de naakte eigenaar als natuurlijk persoon dan wel een vennootschap.

I De naakte eigenaar is een natuurlijk persoon

Zoals eerder vermeld zijn de ontvangen vergoedingen voor het verlenen van het vruchtgebruik geen inkomsten die belastbaar zijn als onroerende inkomsten. De vermelding "gelijkaardige rechten" in artikel 7, §1, 3° WIB 1992 slaat immers niet op het vruchtgebruik.

De intresten op schulden van de naakte eigenaar komen niet in aanmerking voor de intrestaftrek¹⁵², omdat de vruchtgebruiker al geniet van zulke aftrek. De Administratie stelt ook dat de lening betrekking moet hebben op een woning waarvan de belastingplichtige eigenaar is¹⁵³. Hierdoor kan de blote eigenaar ook niet genieten van een bijkomende intrestaftrek. Deze bijkomende intrestaftrek geldt voor intresten van hypothecaire leningen met een minimumlooptijd van 10 jaar, die vanaf 1 mei 1986 werden en worden afgesloten om in België een nieuwe woning te komen of te bouwen ofwel om een minstens 15 jaar oude woning te renoveren.

¹⁵² Circulaire van 27 september 1988, Bull. Bel., nr. 677, p. 1868

¹⁵³ Verstappen, J., Erfpacht, opstal en vruchtgebruik, Gent, Larcier, p. 68

II De naakte eigenaar is een vennootschap

Voor de vennootschap die vergoedingen ontvangt uit het vruchtgebruik vormen deze vergoedingen een belastbare winst in het tijdperk. Bij de vennootschap zijn wel alle kosten die volgen uit het vruchtgebruik fiscaal aftrekbaar. Zij mag de blote eigendom echter niet afschrijven tijdens de periode waarin het onroerend goed in vruchtgebruik gegeven werd.¹⁵⁴

C Inkomstenbelasting bij de vruchtgebruiker

Ook bij de inkomstenbelasting bij de vruchtgebruiker moet een onderscheid gemaakt worden naargelang de vruchtgebruiker een natuurlijk persoon is, dan wel een vennootschap.

I De vruchtgebruiker is een natuurlijk persoon die niet beroepsmatig handelt

De vruchtgebruiker die een natuurlijke persoon is en niet beroepsmatig handelt, wordt in grote lijnen beschouwd alsof hij eigenaar is van het onroerend goed¹⁵⁵. Hij is het K.I. en het O.V. verschuldigd, en heeft recht op de aftrek woonhuis, als de gewone intrestaftrek¹⁵⁶ en eventueel een bijkomende intrestaftrek indien hij voldoet aan de wettelijke voorwaarden¹⁵⁷.

II De vruchtgebruiker is een natuurlijk persoon die beroepsmatig handelt

Handelt de natuurlijke persoon wel beroepsmatig, dan kan de vruchtgebruiker het vruchtgebruik afschrijven.¹⁵⁸ Op deze afschrijving zijn dezelfde regels van toepassing als bij het recht van opstal of erfpacht.

III De vruchtgebruiker is een vennootschap

Is de vruchtgebruiker een vennootschap, dan kan zij het vruchtgebruik afschrijven over de duurtijd van het vruchtgebruik of de duurtijd van het onroerend goed, in het geval dit korter is dan de duurtijd van het vruchtgebruik. Deze afschrijving mag lineair ofwel degressief gebeuren.¹⁵⁹

¹⁵⁴ Dirk Meulemans, Vruchtgebruik, erfpacht en opstal, Maklu, p. 115

¹⁵⁵ Dirk Meulemans, Vruchtgebruik, erfpacht en opstal, Maklu, p. 112

¹⁵⁶ Art. 14 WIB 1992

¹⁵⁷ Art. 104, lid 1, 9^o; Art. 115 en 116 WIB 1992

¹⁵⁸ Advies CBN, 162/2, Bull. Boekh. Normen, 26/03.91

¹⁵⁹ Com. IB 1992, nr. 61/257

4. De fiscale gevolgen bij het einde van de overeenkomst van opstal of erfpacht

4.1 Registratierechten

In dit onderdeel zal de afwikkeling van de registratierechten besproken worden. Als eerste zal de normale beëindiging besproken worden waarin de beëindiging plaatsvindt door de beëindiging van de overeenkomst door de duurtijd. Vervolgens zal ook de vroegtijdige beëindiging besproken worden.

A De beëindiging bij verstrijken van de oorspronkelijk bepaalde duurtijd

I Algemene regel

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. De grondeigenaar wordt automatisch eigenaar van de opgerichte gebouwen van de onroerende goederen uit kracht van de wet. Uit het algemeen principe zijn overdrachten van onroerende goederen die uitsluitend uit de wet voortvloeien, niet aan registratierechten onderworpen.¹⁶⁰

Deze dient zelfs niet getaxeerd te worden indien een akte is opgesteld waarbij de vergoeding wordt geregeld door de eigenaar aan de erfpachter of opstalhouder, oprichter van de gebouwen.¹⁶¹ Een dergelijke akte die bij het verstrijken van de termijn een betaling vaststelt, zal aan het algemeen vast recht (25 EUR) worden geregistreerd.

II Vervroegde overdracht van de gebouwen opgericht door de opstalhouder of erfpachter

Indien de opstalhouder of erfpachter beslist om de door hem opgerichte gebouwen voor de beëindiging van de overeenkomst van het recht van opstal of erfpacht aan de grondeigenaar over te dragen, dan zal over deze overdracht in principe een

¹⁶⁰ Peeters, B., "Fiscale aspecten van het recht van opstal en van erfpacht", Antwerpen, Kluwer, p.96

¹⁶¹ CARTON de TOURNAI, R. en MERTENS de WILMARS, A., «Emphytéose, superficie et leasing immobilier», *Rép. Not.*, Tome II, Les Biens, nr. 76, p. 76.

registratierecht van 12,5% verschuldigd zijn, of thans in het Vlaams Gewest 10%.¹⁶²

III Veinzing en herkwalificatie

Er is sprake van simulatie of veinzing wanneer partijen doelbewust gebruik maken van een bepaalde soort akte die in werkelijkheid een andere eigendomsoverdragende rechtshandeling verhult. Hier maken de partijen zich dus schuldig aan bedrog door de zaken met opzet anders voor te stellen. In dit geval zal de fiscale administratie overgaan tot herkwalificatie in de juiste akte (d.w.z. de akte die de bedoelingen van partijen in werkelijkheid weergeeft). Elk der contracterende partijen is een geldboete verschuldigd gelijk aan het ontdoken recht. Bovendien zijn er ook bijrechten (de ontdoken rechten) verschuldigd. Dit recht is ondeelbaar door alle partijen verschuldigd.¹⁶³ Een korte duurtijd van de overeenkomst zou kunnen wijzen op simulatie. De Administratie kan aantonen aan de hand van concrete gegevens dat de verkrijging door natrekking geveinsd is, en in feite een verkoop of een schenking vermomt.¹⁶⁴

B De beëindiging voor het vestrijken van de overeengekomen looptijd

Deze vroegtijdige beëindiging zal verder worden opgesplitst in de situatie waarbij de beëindiging voortvloeit uit de beëindiging door onderling akkoord van beide partijen en de eenzijdige afstand van de opstalhouder. De vervroegde beëindiging maakt het zeer verleidelijk om het recht van opstal en erfpacht op oneigenlijke wijze te gebruiken, door bijvoorbeeld de lopende overeenkomsten vroegtijdig te beëindigen kan een versnelde eigendomsoverdracht tot stand brengen die in principe vrij is van registratierechten. Hierdoor is het logisch dat dan ook de meeste problemen in de praktijk houden verband met een vroegtijdige beëindiging van het recht van opstal of erfpacht.

I Vervroegde beëindiging door beide partijen

Soms wensen partijen vervroegd een einde te maken aan de opstal- of erfpachtovereenkomst. In deze situaties moet men uitkijken voor mogelijke fiscale gevolgen. In beginsel blijft hier ook het beginsel van natrekking spelen en is er

¹⁶² wanneer de gebouwen nog nieuw blijken te zijn volgens de BTW wetgeving, is het mogelijk dat er op de overdracht BTW verschuldigd is.

¹⁶³ art. 204 W.Reg

¹⁶⁴ Meulemans, D., "Vruchtgebruik, erfpacht en opstal", Antwerpen, Maklu, 1998, p. 93

heffing van een algemeen vast recht (25 EUR). Maar de Administratie speelt daarbij wel een heel belangrijke rol. Als hij kan aantonen dat de vervroegde beëindiging van de overeenkomst in feite een verkoop inhoudt kan hij overgaan tot de heffing van het verkooprecht aan 12,5% of 10%.

II Eenzijdige afstand van het recht van opstal of erfpacht

Wanneer de opstalhouder of erfpachter "zuiver en eenvoudig" (d.i. zonder tegenprestatie) afstand doet van zijn recht, is deze niet onderworpen aan een evenredig registratierecht van 12,5%. Dit geeft ook wel aanleiding tot een registratie bij het vast recht van 25 euro.¹⁶⁵ Men zal wel moeten opletten voor mogelijke simulatie zoals in de vorige situatie, dan zijn er echter verkooprechten verschuldigd.

4.2 Inkomsten belasting: het recht van opstal en erfpacht

In dit onderdeel wordt eerst de inkomstenbelastingen onderzocht in hoofde van de opstalgever of erfverpachter, vervolgens zal de situatie van de opstalhouder of erfpachter onderzocht worden. Voor de opstalhouder of erfpachter zal er nog een verdere onderverdeling gemaakt worden naargelang de opstalgever optreedt als privépersoon, vennootschap of natuurlijke persoon die in het kader van zijn beroep optreedt. Er dient vooral aandacht besteedt te worden aan de overeenkomst tussen de privépersoon en de onderneming omdat deze het meeste perspectieven geeft om op een fiscaalvriendelijke manier vermogensbestanddelen van de onderneming naar de particulier te laten afvloeien.

Er zal ook een indeling gemaakt worden tussen de gevallen waarin de eigendomsoverdracht gebeurt tegen een redelijke vergoeding en de gevallen waarin een onevenredige –in de meeste gevallen geen of een te lage- vergoeding wordt betaald. Wanneer een redelijke vergoeding overeengekomen is, zullen de minste problemen optreden. Is de vergoeding te hoog of te laag in vergelijking met reële waarde zullen er wel moeilijkheden ontstaan.

¹⁶⁵ Verstappen, J., Erfpacht, opstal en vruchtgebruik, Gent, Larcier, p. 70

A Gevolgen voor de opstalgever of erfverpachter

I De opstalgever of erfverpachter treedt als privépersoon op

Op het einde van de overeenkomst kan de opstalgever of erfverpachter eventueel eigenaar worden van de gebouwen, al dan niet tegen een vergoeding. De opstalgever of erfverpachter die privé optreedt, zal de vergoeding niet mogen aftrekken of afschrijven. Intresten op leningen en kapitaalaflossingen tot financieren van de overnamevergoeding zijn wel aftrekbaar, mits naleving van de opgelegde voorwaarden.¹⁶⁶ Het eventueel voordeel kan enkel belastbaar zijn als divers inkomen (art. 90 1° W.I.B.) indien speculatie zou blijken, door bewijs van de Administratie.

De overdracht tegen geen of een te lage vergoeding

Wanneer er geen of een te lage vergoeding wordt betaald, ontstaat er een meerwaarde bij de erfpachter of opstalgever. Deze meerwaarde is in principe niet belastbaar in de personenbelasting. Toch hebben we uitzonderingen deze kunnen omvat worden in 3 hypothesen: de grondeigenaar heeft geen enkele arbeidsrelatie met de opstalhouder of erfpachter, de grondeigenaar staat in een arbeidsrelatie met de opstalhouder of erfpachter en de overeenkomst legt een verplichting tot bouwen op. We zullen deze 3 hypothesen achtereenvolgens bespreken.

- Treedt de opstalgever privé op en heeft hij geen enkel arbeidsrelatie met de opstalhouder, noch als bestuurder of zaakvoerder, dan zal het voordeel dat ontstaat door de verwerving van de gebouwen zonder of tegen een te lage vergoeding bij het einde van de overeenkomst in beginsel niet belastbaar zijn.¹⁶⁷ Enkel indien de Administratie kan aantonen dat het gaat om een speculatieve verrichting, zal het voordeel in zijn hoofde toch belastbaar zijn.¹⁶⁸ De Administratie draagt wel de bewijslast bij het speculatief inzicht.¹⁶⁹ Deze zienswijze is slechts geldig indien de verwervende grondeigenaar en de opstalhouder of erfpachter totaal onafhankelijk van

¹⁶⁶ Art. 14 en 145 e.v. W.I.B. 1992

¹⁶⁷ Peeters, B., "Fiscale aspecten van het recht van opstal en van erfpacht", Antwerpen, Kluwer, p.80

¹⁶⁸ Art. 90, 1° WIB 1992

¹⁶⁹ S. Van Crombrugge, De fiscale aspecten..., o. c. , nr. 34, p. 394

elkaar zijn. In de praktijk komt dit echter minder vaak voor. En zal de volgende situatie meer voorkomen.

- Staan de grondeigenaar en de opstalhouder of erfpachter wel in een beroepsmatige relatie tegenover elkaar, bijvoorbeeld als werknemer, bestuurder of zaakvoerder, of werkend vennoot, dan kan het verworven voordeel door natrekking wel belast worden. Indien dat voordeel zijn oorzaak vindt in de arbeidsrelatie, maakt de eigendomsoverdracht zonder vergoeding of met een te lage vergoeding een belastbaar voordeel van alle aard uit, bedoeld in artikelen 31, 2° en 32, 2° WIB 1992. De administratie dient ook hier het bewijs te leveren van het oorzakelijk verband tussen het verkrijgen van het voordeel en de arbeidsprestatie. Is er geen verband en had de opstalgever of erfverpachter hetzelfde voordeel had bekomen indien hij geen arbeidsrelatie had met de opstalhouder of erfverpachter, dan is er geen belastbaar voordeel.
- Indien er een overeenkomst is waarbij de opstalhouder of erfpachter verplicht wordt tot bouwen, die op het einde van de overeenkomst zonder of tegen een te lage vergoeding worden overgedragen, dan is dit voordeel belastbaar als een onroerende inkomst vanaf het moment van de overeenkomst.¹⁷⁰

II De opstalgever of erfverpachter treedt beroepsmatig op: de vennootschap

De eigendomsoverdracht tegen normale vergoeding bij de vennootschap tegen normale vergoeding levert geen problemen op. In dit geval de meerwaarde die ontstaat bij de belastbare winst van de vennootschap gevoegd.

De overdracht tegen geen of een te lage vergoeding

In het geval van geen of een te lage vergoeding maakt de Administratie daarom een onderscheid naargelang de constructie gesimuleerd is, of niet.¹⁷¹

Wanneer bij oprichting van de overeenkomst de oprichting van de gebouwen geen ander doel had dan de normale werking van zijn exploitatie mogelijk te maken of de activiteit ervan uit te breiden, dan is de meerwaarde belastbaar.¹⁷² Het Hof van

¹⁷⁰ Art 10, par 1 WIB 1992

¹⁷¹ COM IB (1992), nr. 168/268

¹⁷² art. 24, WIB 92;

Cassatie heeft hieromtrent ook bepaald dat de verkrijging in het kader van zijn beroepswerkzaamheid en wanneer de partijen met de kostenloosheid van de verkrijging al rekening hielden bij de vaststelling van de vergoeding, dit een exploitatiewinst is.

Verder stelt het hof van Cassatie dat actiefbestanddelen moeten worden geboekt tegen aanschaffingswaarde. Het CBN is van dezelfde mening en stelt dat de niet gerealiseerde vermogenstoename moet worden gewaardeerd tegen werkelijke waarde, zijnde het bedrag dat onafhankelijke partijen zouden betalen wanneer zij een zelfde transactie zouden afsluiten.¹⁷³

Er bestaat ook de mogelijkheid dat de overeenkomst is gesimuleerd en in feite een verdoken of vermomde schenking is. In dit geval zijn twee kenmerken noodzakelijk zijnde enerzijds de onevenwichtige waarde van de wederzijdse prestaties en anderzijds de wil van de ene partij om de andere te bevoordelen. Indien deze twee kenmerken aanwezig zijn, zal dus in de periode van verkrijging een uitzonderlijke opbrengst geboekt moeten worden ten bedrage van het verschil tussen de werkelijke waarde van het verkregen gebouw en de overeengekomen prijs van de partijen.

III De opstalgever of erfverpachter treedt beroepsmatig op: de natuurlijke persoon

Net zoals bij de vennootschap zal er bij de eigendomsoverdracht tegen normale vergoeding geen probleem ontstaan met de fiscus en wordt de meerwaarde die ontstaat gewoon bij de belastbare winst gevoegd.

De overdracht tegen geen of een te lage vergoeding

Heel wat bedrijfsleiders verlenen aan hun vennootschap een recht van opstal of erfpacht op een stuk grond in privébezit waarop de vennootschap kan uitbereiden. Op het einde van de overeenkomst doen de bedrijfsleiders vaak natrekking van het gebouw, waardoor ze het gebouw vaak gratis kunnen verkrijgen. De Administratie heeft drie mogelijkheden wanneer geen of een te lage vergoeding werd overeengekomen.

¹⁷³ Cass. 18 mei 2001, CBN advise nr. 126/17

Wanneer de opstalgever op het eind van de overeenkomst nog steeds bedrijfsleider is zal de taxatie het zwaarst gebeuren. De opstalgever zal in dit geval belastbaar zijn op een voordeel van alle aard dat gelijk is aan het verschil tussen de werkelijke waarde van de opstallen op het ogenblik van de overdracht en de eventueel door de opstalgever of erfverpachter betaalde vergoeding.¹⁷⁴ Hiertoe zal het dus wel noodzakelijk zijn dat de Administratie aantoont dat het voordeel behaald wordt uit hoofde of ter gelegenheid van de uitoefening van de beroepsactiviteit.

Kan de Administratie dit verband niet aantonen, dan is een belasting als voordeel van alle aard dus niet toepassing. De fiscus kan dan aanbrengen dat het goedgevestigd verkregen gebouw als divers inkomen belast moet worden, omdat het om een "abnormale" meerwaarde gaat. Hiermee steunt de Administratie op artikel 90, 1° van het WIB 1992. De fiscus moet dan wel kunnen aantonen dat het om een abnormale verrichting van beheer van privévermogen gaat.¹⁷⁵

Kan de fiscus dit ook niet aantonen kan hij nog proberen om in plaats van de genieter, de verstrekker, te belasten. De fiscus zal er dan wel in moeten slagen om aan te tonen dat het gaat om een abnormaal of goedgevestigd voordeel¹⁷⁶, waarbij de bespreking onder de vorige titel reeds gebeurde.

B Gevolgen voor de opstalhouder of erfpachter

I De opstalhouder of erfpachter treedt als privépersoon op

De opstalhouder of erfpachter die privé optreedt, zal niet belast worden op de ontvangen vergoeding voor de gebouwen. Hierbij is een eventuele minderwaarde niet aftrekbaar en een eventuele meerwaarde niet belastbaar. Wanneer de opstalhouder zijn opstallen gratis of tegen een te lage vergoeding afstaat mist hij dus enkel de kans op een meerwaarde. Enkel in geval van een zogenaamde speculatieve winst zal er belasting worden geheven.¹⁷⁷ In dat geval zal de gerealiseerde meerwaarde als divers inkomen worden belast. De belasting bedraagt dan 33% op de aldus gerealiseerde winst.

¹⁷⁴ art. 25 2°, 27 2° en 36W.I.B./1992

¹⁷⁵ Verhoeve, J., Goeminne, S., "Erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik: hoe maakt u optimaal gebruik van deze constructies", Mechelen, Ced.Samsom, 2003, p. 121

¹⁷⁶ Verhoeve, J., Goeminne, S., "Erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik: hoe maakt u optimaal gebruik van deze constructies", Mechelen, Ced.Samsom, 2003, p. 122

¹⁷⁷ art. 90 1° W.I.B./1992

II De opstalhouder of erfpachter treedt beroepsmatig op

Treedt de opstalhouder of erfpachter beroepsmatig op en is er een normale en evenredige vergoeding voorzien, dan wordt de ontvangen vergoeding bij de belastbare winst van de van deze natuurlijke persoon of vennootschap gevoegd.¹⁷⁸

Wordt er een meerwaarde gerealiseerd door de natuurlijke persoon of de vennootschap dan is deze meerwaarde wel belastbaar, in tegenstelling tot de privé persoon. De eventuele minderwaarde is in principe ook aftrekbaar.

De overdracht tegen geen of een te lage vergoeding

Voorziet de overeenkomst geen of een te lage vergoeding, dan is het ontstane voordeel belastbaar als een abnormaal en goedgunstig voordeel,¹⁷⁹ zoals in artikel 26 WIB 1992. Op grond van voormeld artikel 26 WIB 1992, wordt het bedrag van dit voordeel bij haar eigen winsten gevoegd, tenzij aangetoond kan worden dat ditzelfde voordeel rechtstreeks of onrechtstreeks in aanmerking wordt genomen bij het vaststellen van de belastbare grondslag van de opstalgever of erfverpachter.

Dit laatste zal het geval zijn indien de opstalgever of erfverpachter in een beroepsmatige relatie staat t.a.v. de opstalhouder of erfpachter.¹⁸⁰

4.3 BTW

Bij de beëindiging van het recht van opstal of erfpacht, zal het gebouw dat door de opstalhouder werd opgericht overgaan op de grondeigenaar.¹⁸¹In de meeste gevallen zal dit gebouw niet meer nieuw zijn in de zin van het W.BTW, zodat het niet aan de BTW onderworpen zal zijn.

Indien de gebouwen volgens het W.BTW toch nog nieuw zijn, moet een onderscheid gemaakt worden tussen 2 situaties. Enerzijds is er een vergoeding door de opstalgever of erfpachter betaald. In de andere situatie is er geen vergoeding door de opstalgever of erfpachter betaald.

- Gaat het gebouw over zonder dat aan de opstalhouder of erfpachter een vergoeding betaald wordt, dan zal op deze overdracht geen BTW

¹⁷⁸ S. Van Crombrugge, De fiscale aspecten..., o.c., nr. 32, 393

¹⁷⁹ Een abnormaal goedgunstig voordeel is de situatie wanneer de verkrijger zich verrijkt zonder adequate of daadwerkelijke tegenprestatie met miskenning van de normale handelsgebruiken die tussen onafhankelijke partijen zich zouden voortdoen en wanneer het verleed wordt zonder dat de verstrekker ervan daartoe enige verplichting heeft.

¹⁸⁰ K. Verheyden, "voortijdige afstand van onroerende zakelijke rechten", T.F.R. 2003, 27-28, p. 10 en 11

¹⁸¹ Zie hoofdstuk II

verschuldigd zijn. Opdat er BTW verschuldigd is, is immers vereist dat de overdracht van eigendom gebeurt als gevolg van een overeenkomst onder bezwarende titel.¹⁸² Ook artikel 10 § 2, 1° W. BTW kan in dit geval niet toegepast worden aangezien er door de opstalgever of erfverpachter geen vergoeding betaald wordt.

De uitzondering op deze regel is wanneer de opstalhouder of erfpachter zelf BTW-plichtige is. In dat geval wordt een gratis overdracht van een nieuw gebouw als een levering onder bezwarende titel aangemerkt.¹⁸³

- Indien de opstalhouder wel een vergoeding betaalt, conform artikel 6 van de Opstalwet, dan zal de overdracht van de eigendom van een goed tegen vergoeding als gevolg van de wet worden gelijkgesteld met een levering.¹⁸⁴ De opstalhouder, die geen beroepsoprichter is, moet bovendien voldoen aan de voorwaarden om als toevallige belastingplichtige in de zin van art. 8, § 2 en § 3 W.BTW beschouwd te worden of verkrijger zijn van een gebouw die opteert voor de BTW-belastingsplicht. Ingevolge van artikel 10 § 2, 1° W; BTW valt immers ook een verkrijging ingevolge van natrekking tegen vergoeding binnen het toepassingsgebied van de BTW.¹⁸⁵

De onroerende goederen die het voorwerp uitmaken van het recht van opstal of erfpacht worden voor de opstalhouder of erfpachter aangemerkt als bedrijfsmiddelen.¹⁸⁶ Hierdoor heeft de opstalhouder het voordeel om de vroeger betaalde BTW te recupereren en kan de eigenaar van de grond, indien hij BTW-plichtige is, ook de BTW kan verrekenen.

Voor opstalrechten met een korte duur moet men zich echter wel behoeden en zich afvragen of deze al dan niet in aanmerking kunnen komen voor eventuele simulatie of herkwalificatie.

Indien het opstalrecht dat werd gevestigd voor een termijn van minder dan 10 of 15 jaar, zal op het einde bovendien een herziening in hoofde van de opstalhouder

¹⁸² Art. 9, en 10 §3 W.B.T.W.;

¹⁸³ Art. 12 § 1, 2° W. BTW

¹⁸⁴ zie art. 12, §1, 2° W.B.T.W. en art. 10 W.B.T.W.;

¹⁸⁵ Peeters, B., "Fiscale aspecten van het recht van opstal en van erfpacht", Antwerpen, Kluwer, p.116

¹⁸⁶ Art 5 van het K.B. nr. 3 van 10 december 1969

moeten worden toepast.¹⁸⁷ De termijn is 15 indien het voor 1 januari 1996 is ontstaan en 10 jaar indien het recht op 1 januari 1996 of later is ontstaan. Deze mogelijke herziening bestaat niet voor een erfpachtrecht gelet op de minimumduur van 27 jaar.

5. De belastingheffing bij het einde van het recht van vruchtgebruik

5.1 Registratierechten¹⁸⁸

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. 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.

In het geval dat de vruchtgebruiker op de grond gebouwen heeft opgericht met toelating van de blote eigenaar, is de vruchtgebruiker hiervan eigenaar tijdens de duur van de overeenkomst. Bij het verstrijken van de normale duur van het vruchtgebruik vindt artikel 555 B.W. toepassing en geeft een aantal mogelijkheden.

- De blote eigenaar kan de herstelling vorderen van de grond in de staat waarin de vruchtgebruiker die heeft ontvangen bij het begin van de overeenkomst. In dit geval is er natuurlijk geen registratierecht verschuldigd.
- De blote eigenaar kan ook beslissen de door de vruchtgebruiker opgerichte gebouwen te behouden. Hoewel dit een verwerving van onroerend goed ten bezwarende titel betreft, is de grondeigenaar, niet gehouden tot de betaling van de registratierechten op de verkrijging van het onroerend goed.
- De partijen kunnen ook vrijwillig een vervroegd einde maken aan het vruchtgebruik. De blote eigenaar verkrijgt dan de gebouwen als gevolg van natrekking. Net zoals in de laatste mogelijkheid hierboven vermeld, geeft deze natrekking dan geen aanleiding tot het heffen van registratierechten.

¹⁸⁷ Art 48 §2 W. BTW en art 9 §1 K.B. nr.3 van 10 december 1969

¹⁸⁸ Verstappen, J., Erfpacht, opstal en vruchtgebruik, Gent, Larcier, p. 82-83

De Administratie staat erg wantrouwig tegenover de vervroegde beëindiging van het vruchtgebruik. De vruchtgebruikconstructies kunnen vaak opgezet zijn om de bedoelde registratierechten te vermijden. De fiscale Administratie kan bepaalde gevallen de afstand van vruchtgebruik herkwalificeren als een schenking, waarop schenkingsrechten verschuldigd zijn. Hiervoor steunt de fiscale administratie op een beslissing van 9 november 1993. De beëindiging van het vruchtgebruik moet niet louter ter bevoordeling van de grondeigenaar worden gezien. De lasten van het vruchtgebruik¹⁸⁹, de bijdrage in de exceptionele lasten¹⁹⁰ en de proceskosten¹⁹¹ kunnen ook aan de oorzaak liggen van de vervroegde beëindiging van het vruchtgebruik.

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

5.2 Inkomstenbelasting

Bij het eind van het vruchtgebruik vindt de aanwas van het vruchtgebruik bij de blote eigendom plaats. Hiervoor is de blote eigenaar in beginsel geen vergoeding verschuldigd aan de vruchtgebruiker.

We zullen dit eerst bekijken uit hoofde van de naakte eigenaar en vervolgens uit hoofde van de vruchtgebruiker

A De naakte eigenaar

I De naakte eigenaar is een natuurlijke persoon die niet beroepsmatig handelt

De aanwas van het vruchtgebruik bij de blote eigendom geeft aanleiding tot een boekhoudkundige meerwaarde. Dergelijke meerwaarde is volgens artikel 44, §1, 1^o WIB 1992 niet belastbaar in de personenbelasting.¹⁹²

¹⁸⁹ Art. 608 BW

¹⁹⁰ Art 609 BW

¹⁹¹ Art. 613 BW

¹⁹² Verstappen, J., Erfpacht, opstal en vruchtgebruik, Gent, Larcier, p. 87

II De naakte eigenaar is een natuurlijke persoon die beroepsmatig handelt of een vennootschap

De situatie is in beginsel hetzelfde wanneer de blote eigenaar beroepsmatig handelt of een vennootschap is. In dit geval is dat een aangroei van het bestaande actiefdeel en dus een meerwaarde. Deze meerwaarde ontsnapt aan belasting indien aan de onaantastbaarheidsvoorwaarde is voldaan, zoals opgenomen in artikel 190 WIB 1992. Deze voorwaarde houdt in dat de meerwaarde op één of meer afzonderlijke rekeningen van het passief geboekt is en blijft, en niet tot grondslag dient voor de berekening van de jaarlijkse dotatie aan de wettelijke reserve of van enige beloning of toekenning ¹⁹³

Een voorbehoud wordt gemaakt wanneer het vruchtgebruik in een relatief vroeg stadium wordt beëindigd en/of wanneer de afstanddoener niet voldoende aantoont dat hij een belang heeft bij deze afstand. De blote eigenaar kan dan belast worden met een voordeel uit alle aard indien de verkrijger in een beroepsmatige relatie staat tot de vruchtgebruiker. ¹⁹⁴

De rulingcommissie heeft ook gewaarschuwd dat bij het normaal verstrijken van de vooraf bepaalde duur van de vruchtgebruikovereenkomst de blote eigenaar belast kan worden voor de verwerving van het onroerend goed als een voordeel van alle aard. ¹⁹⁵

B De vruchtgebruiker

Bij de vruchtgebruiker heeft de beëindiging van het vruchtgebruik in principe geen fiscale gevolgen

5.3 BTW

Indien de overdracht binnen het toepassingsgebied van de BTW plaats vindt, dient er een onderscheid gemaakt te worden naargelang de overdracht zonder of met vergoeding gebeurd.

¹⁹³ Verstappen, J., Erfpacht, opstal en vruchtgebruik, Gent, Larcier, p. 87

¹⁹⁴ Verstappen, J., Erfpacht, opstal en vruchtgebruik, Gent, Larcier, p. 87

¹⁹⁵ Verstappen, J., Erfpacht, opstal en vruchtgebruik, Gent, Larcier, p. 87

Indien de blote eigenaar geen vergoeding betaalt voor de overdracht, dan valt de overgang buiten het BTW stelsel. Wanneer de blote eigenaar wel een vergoeding betaalt, dan is hierop wel BTW verschuldigd.

6. Simulatie en de algemene anti-misbruikmaatregel

Momenteel leveren de constructies met de erfpacht, opstal of vruchtgebruik vanuit fiscaal oogpunt vele voordelige mogelijkheden. In een snelle redenering koopt een belastingplichtige een gebouw onroerend goed, waarvan hijzelf de naakte eigendom verwerft en zijn vennootschap de erfpacht, opstal of vruchtgebruik koopt voor een bepaalde duur. Dat tijdelijk recht wordt binnen de vennootschap afgeschreven over de looptijd. Op het einde verwerft de naakte eigenaar in de regel zonder bijkomende belasting het vruchtgebruik zodat deze opnieuw volle eigenaar wordt. Zonder daarop belasting te betalen. Een mooie boemerang constructie. Vraag is uiteraard of de fiscus een en ander zondermeer slikt. We gaan in dit hoofdstuk in op de twee middelen die de fiscus heeft om deze wildgroei tegen te gaan. In eerste instantie bespreken we de veinzingstheorie vervolgens bespreken we recent ingevoerde anti-rechtsmisbruikbepaling ingeschreven in art. 344, § 1 W.I.B. 1992.

6.1 Simulatie of veinzing

Simulatie of veinzing maakt een bijzonder deel uit van de belastingsfraude of – ontduiking. Er is sprake van simulatie of veinzing wanneer de partijen doelbewust gebruik maken van een bepaalde overeenkomst (rechtshandeling) die in werkelijkheid een andere eigendomsoverdragende rechtshandeling inhoud. Men tracht door gebruik te maken van de vrijheid om overeenkomsten af te sluiten, de indruk te wekken dat men niet onder de toepassingsvoorwaarde van de fiscale wet valt, doch hierbij aanvaarden de betrokken partijen niet alle gevolgen door hen opgestelde overeenkomsten. Hier maken de partijen zich dus schuldig aan bedrog, door de zaken met opzet anders voor te stellen dan wat ze zijn.

De Administratie kan met alle mogelijke bewijsmiddelen (met inbegrip van getuigen en vermoedens, maar met uitzondering van de eed) de simulatie trachten aan te tonen¹⁹⁶. In dit geval zal de fiscale administratie overgaan tot herkwalificatie in de

¹⁹⁶ art. 185 W.Reg.

juiste akte (d.w.z. de akte die de wil van partijen werkelijkheid weergeeft). Elk der contracterende partijen is dan een geldboete verschuldigd gelijk aan het ontdoken recht. De veinzing kan betrekking hebben op de aard van de overeenkomst, op haar modaliteiten, op de persoon van de contractant, op het voorwerp van de overeenkomst, op haar datum, op de eenheid van de handeling.¹⁹⁷

Het tijdelijk vruchtgebruik is lange tijd een populair alternatief geweest om de nadelen die verbonden waren aan de verhuring op te vangen. De bestuurders of werkende vennoten die hun onroerende goederen tegen vergoeding aan hun vennootschap in vruchtgebruik gaven, werden zo aanzienlijk minder belast op hun beroepsinkomsten. Bovendien waren de ontvangen vergoedingen niet onderworpen aan de sociale bijdragen. De fiscus probeerde de constructies aan te vechten op grond van veinzing, maar met weinig succes. Op grond van het "Brepols-arrest" van 6 juni 1961 volstond het dat de partijen de juridische gevolgen van de gekozen handelingen volgden. In zijn "Brepols-arrest" van 6 juni 1961 had het Hof van Cassatie gesteld ' dat er geen sprake is van verboden simulatie ten aanzien van de fiscus, en bijgevolg geen belastingontduiking, wanneer de partijen, om een voordeliger belastingregime te genieten, gebruik makend van de vrijheid der overeenkomsten, zonder nochtans één enkele wettelijke bepaling te schenden, handelingen verrichten waarvan zij alle gevolgen aanvaardden, ook al is de vorm die ze eraan geven niet de meest normale'. Kortweg voor deze situatie mochten ze dus de karakteristieken van het vruchtgebruik niet uithollen, om niet geherkwalificeerd te worden.¹⁹⁸

A Toepassingsgevallen van veinzing

I Arrest van het Hof van Beroep te Antwerpen op 9 maart 1992¹⁹⁹

Een voorbeeld van veinzing op een erfpacht of opstal is terug te vinden in een Arrest van het Hof van Beroep te Antwerpen op 9 maart 1992. Het arrest handelt over een geval waarbij een notaris een stuk grond aan een NV in erfpacht gaf, met een recht van opstal. Daarbij werd op dezelfde dag een huurovereenkomst afgesloten tussen dezelfde partijen en de NV ertoe gebonden werd een gebouw op

¹⁹⁷ Jos RUYSSSEVELDT, REGISTRATIERECHT, 24 september 2005, p. 10

¹⁹⁸ Meulemans, D., "Vruchtgebruik, erfpacht en opstal", Antwerpen, Maklu, 1998, p. 117

¹⁹⁹ ARREST A 92/12, Arrest van het Hof van Beroep te Antwerpen dd. 09.03.1992, via www.fisconet.be

te richten dat ongeveer 2 maanden later kon verhuurd worden aan de notaris voor een duur van 15 jaar. Daarbij moest de notaris als tegenprestatie gedurende 15 jaar een netto onveranderlijk bedrag betalen, een bedrag dat hij als bedrijfslast in mindering van zijn inkomsten wilde brengen. Bij de beëindiging van de overeenkomst zou het gebouw zonder verdere vergoeding voor notaris verworven blijven.

In het arrest werd vastgesteld dat één enkele complexe overeenkomst werd afgesloten, waarbij de NV zich ertoe verbond op grond van de notaris een gebouw op te richten. Het hof van beroep heeft daarom afgeleid dat de sommen die notaris aan NV betaalde niet de tegenprestatie vormden voor het verschaffen van het genot van het gebouw maar wel de tegenprestatie voor de verkrijging van het gebouw.

II Arrest van het Hof van Beroep te Luik op 11 september 1998²⁰⁰

In een ander arrest oordeelde het Hof van Beroep te Luik dat het ging over een geveinsde vruchtgebruik constructie. In dit arrest had de vennootschap 98 % naakte eigendom verworven en 2 % in vruchtgebruik. De bestuurder had 2 % naakte eigendom en 98 % in vruchtgebruik verworven. Kort na aankoop werden aan het betrokken onroerend goed belangrijke herstellings- en veranderingswerken uitgevoerd voor een waarde van meer dan drie maal de aankoopprijs. Daarop hadden de eigenaars hebben volgende verdeelsleutel toegepast: 85 % voor de vennootschap en 15 % voor de bestuurder. In werkelijkheid had de vennootschap, zonder dat hiervoor een geldige reden kom worden gegeven, 100 % van sommige werken betaald. Het Hof oordeelde dat het om veinzing ging op een aantal gronden. De vennootschap had maar 2 % van het vruchtgebruik, maar verklaarde wel twee derden van de totale oppervlakte van het gebouw te gebruiken. Het Hof besloot dan ook dat de naakte eigenaar tegen de logica van de gebruikte rechtsfiguur in, de voornaamste gebruiker was van het gebouw. Normaal had dit de vruchtgebruiker moeten zijn.

Ook de ten lasten neming van de kosten door de vennootschap stonden niet in verhouding tot de waarde van het door haar gekochte deel. Dat zou wel kunnen

²⁰⁰ ARREST L 98/32, Arrest van het Hof van Beroep te Luik dd. 11.09.1998, via www.fisconet.be

zijn indien die verbouwingen al naar het einde van het vruchtgebruik zouden zijn uitgevoerd, maar hier werden zij uitgevoerd bijna onmiddellijk naar de aankoop.

Het Hof liet verstaan dat de constructie zo was op gezet om de verbouwing zoveel mogelijk ten laste te leggen van de vennootschap. Daarbij boekte de naakte eigenaar afschrijvingen op de naakte eigendom, wat niet is toegelaten. Aldus stelde het Hof vast dat de partijen niet alle rechtsgevolgen van hun handelingen hebben aanvaard en het Hof besloot tot veinzing van het vruchtgebruik. Daarbij oordeelde het Hof dat de Administratie terecht de minderwaarde mocht verwerpen en de vennootschap daarenboven mocht belasten op een meerwaarde.

6.2 De anti – rechtsmisbruikbepaling

Doordat belastingontwijking werd gelegaliseerd door het Brepols-arrest, werd de situatie voor de schatkist onaanvaardbaar. Om die reden heeft de wetgever de anti-rechtsmisbruikbepaling ingevoerd.

Het doel van de algemene anti-rechtsmisbruikmaatregel, bestaat in een uitdrukkelijke beperking van het recht voor belastingplichtigen om de minst belastbare weg vrij te kiezen.²⁰¹ Door deze maatregel kan de juridische kwalificatie, die partijen geven aan een akte of opeenvolgende akten, niet tegengeworpen worden aan de Administratie wanneer ze vaststelt dat deze kwalificatie tot doel heeft de belastingen te ontwijken. Bij belastingvermijding of -ontwijking is immers het intentioneel element van belastingontduiking aanwezig, maar niet het materieel element, aangezien er geen inbreuk is op de fiscale wetgeving.²⁰²

Sinds de Wet van 22 juli 1993 beschikt de fiscus over de anti-rechtsmisbruikbepaling voor de beperking op het vlak van de inkomstenbelasting. Nadien werd ook op het gebied van de registratie- en successierechten een dergelijke beperking ingevoerd door de Wet van 30 maart 1994. Hiervoor werd in art 18 W. Reg. en 106 W. Succ de tekst van artikel 344 § 1 WIB 1992 bijna letterlijk overgenomen.

²⁰¹ Verstappen, J., Erfpacht, opstal en vruchtgebruik, Gent, Larcier, p. 87

²⁰² Verstappen, J., Erfpacht, opstal en vruchtgebruik, Gent, Larcier, p. 89

De tekst van art. 344, § 1 W.I.B. 1992 luidt als volgt: "Aan de Administratie der directe belastingen kan niet worden tegengeworpen, de juridische kwalificatie door de partijen gegeven aan een akte alsook aan afzonderlijke akten die een zelfde verrichting tot stand brengen, wanneer de Administratie door vermoedens of door andere in artikel 340 vermelde bewijsmiddelen vaststelt dat die kwalificatie tot doel heeft de belasting te ontwijken, tenzij de belastingplichtige bewijst dat die kwalificatie aan rechtmatige financiële of economische behoeften beantwoordt."

De wetgever heeft wel enkele dwingende voorwaarden gesteld voor de toepassing van de anti-misbruikbepaling. De Administratie dient vooreerst aan te tonen dat de gekozen constructie uitsluitend bedoeld is om de belasting te ontwijken. De Administratie zal verder moeten aantonen welke de 'normale kwalificatie' is van de door de partijen gewilde verrichting en dat alle samenstellende bestanddelen van die alternatieve kwalificatie aanwezig zijn.²⁰³ De anti-misbruikbepaling blijft echter beperkt tot activiteiten die winst of voordeel opleveren en in beginsel belastbaar zijn. De verrichtingen die het beheer van een privaat patrimonium omvatten en die op geen wijze weerslag hebben op een belastbaar gegeven, blijven buiten schot.²⁰⁴ Indien de belastingplichtige kan aantonen dat de kwalificatie aan rechtmatige financiële of economische behoeften beantwoord, is de akte echter wel tegenstelbaar.²⁰⁵

De algemene anti-rechtsmisbruikmaatregel verschilt op twee punten gevoelig van veinzing. Het eerste punt betreft de termijn waarin deze maatregelen ingeroepen kunnen worden, het tweede punt betreft de mogelijkheid om belastingverhoging toe te passen op het gebied van de directe belasting.

- Op het gebied van de directe belasting kan de algemene anti-rechtsmisbruikmaatregel slechts worden ingeroepen binnen driejarige aanslagtermijn bepaald in artikel 354 § 1 WIB 1992.²⁰⁶ De veinzing kan maar worden ingeroepen binnen de termijn van 5 jaar.²⁰⁷ Dit verschil is te

²⁰³ Verstappen, J., Erfpacht, opstal en vruchtgebruik, Gent, Larcier, p. 91

²⁰⁴ Verhoeve, J., Goeminne, S., "Erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik: hoe maakt u optimaal gebruik van deze constructies", Mechelen, Ced.Samsom, 2003, p. 133-134

²⁰⁵ Art. 344 § 1 WIB 1992

²⁰⁶ Adm. Circ. 6 december 1993, nr. 27, Bull. Bel. 1994, nr. 735

²⁰⁷ Art. 354 § 2 WIB 1992

verklaren aangezien veinzing een inbreuk vereist op de fiscale wetgeving, terwijl dit bij belastingontwijking niet het geval is.²⁰⁸

- De Administratie stelt ook de mogelijkheid van belastingverhoging in het vooruitzicht op grond van artikel 444 WIB 1992.²⁰⁹ Deze belastingverhoging kan worden opgelegd in geval van veinzing, maar ook bij toepassing van de algemene anti-misbruikmaatregel. Deze regeling is voor kritiek vatbaar. De belastingverhoging wordt nu slecht opgelegd bij niet-aangifte, onvolledige aangifte of onjuiste aangifte, omdat deze een inbreuk vormen op de fiscale wetgeving. Bij de anti-rechtsmisbruikmaatregel wordt er geen fiscale wetgeving overtreden, en kan dus eigenlijk ook geen belastingverhoging worden opgelegd.

Wanneer de Administratie een vruchtgebruik herkwalificeert in een huurovereenkomst, ontstaat de vraag wat de gevolgen van deze herkwalificatie betekent in hoofde van de vruchtgebruiker en de naakte eigenaar.

In hoofde van de vruchtgebruiker dient er een onderscheid gemaakt te worden tussen de vruchtgebruiker als natuurlijk persoon, of als vennootschap.

- Indien de vruchtgebruiker een natuurlijk persoon is, zal de herkwalificatie tot gevolg hebben dat hij geen onroerende voorheffing meer verschuldigd is, maar dat hij niet meer van een interestaftrek kan genieten voor de lening om het vruchtgebruik te verwerven. De herkwalificatie zal in totaal wel een belastingsbesparing opleveren.²¹⁰
- Indien de vruchtgebruiker een vennootschap is, zal deze de kostprijs voor het vruchtgebruik niet meer kunnen afschrijven, maar hij zal de huurkosten direct als kosten kunnen boeken. Evenals vruchtgebruiker als de natuurlijke persoon zal de vennootschap geen onroerende voorheffing meer verschuldigd zijn.

Voor de vruchtgebruiker zullen er dus weinig gevolgen optreden bij herkwalificatie

Ook in voor de naakte eigenaar zal een onderscheid moeten gemaakt worden al naargelang de naakte eigenaar een natuurlijk persoon is, of een vennootschap.

- In geval de naakte eigenaar een natuurlijk persoon is, zal door de herkwalificatie van het vruchtgebruik in een huur voor gevolg hebben dat hij

²⁰⁸ Verstappen, J., Erfpacht, opstal en vruchtgebruik, Gent, Larcier, p. 92

²⁰⁹ Adm. Circ. 6 december 1993, nr. 27, Bull. Bel. 1994, nr. 735

²¹⁰ Verstappen, J., Erfpacht, opstal en vruchtgebruik, Gent, Larcier, p. 97

wordt belast op de ontvangen som die hij ontvangen heeft, uitgesmeerd over de duur van de overeenkomst. De naakte eigenaar zal nu de onroerende voorheffing moeten betalen, aangezien hij nu de volle eigenaar wordt. En de naakte eigenaar zal terug over de interestaftrek kunnen genieten voor de lening voor de aankoop van het onroerend goed, in plaats van de vruchtgebruiker.

- Voor de naakte eigenaar als vennootschap kan zij niet meer belast worden op de verkoopprijs of de potentiële meerwaarden aangezien de ontvangsten als belastbare huurgelden gelden. Maar dit laatste geval zal waarschijnlijk zelden voorkomen omdat dit tot een fiscaal gunstiger regime zal leiden.

A Toepassingsgevallen van de anti-rechtsmisbruikbepaling

I Vonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen op 19 juni 2002²¹¹

De van rechtbank te Antwerpen behandelde hier een zaak waarin een bestuurder van een vennootschap een kantoorruimte in vruchtgebruik had gegeven aan zijn vennootschap voor 15 jaar. De fiscus vindt dat de ontvangen vergoeding van de bestuurder eigenlijk een vooruitbetaalde huur is, waardoor de huur moet beschouwd worden als een beroepsinkomst. De rechtbank wil artikel 344 § 1 WIB 1992 toepassen op voorwaarde dat de fiscus kan bewijzen dat de verkoop van het vruchtgebruik werd opgezet om belasting te ontwijken. Dit bewijs kan volgens de rechtbank niet worden geleverd en daarbij oordeelde de rechtbank dat de keuze voor de vruchtgebruikconstructie werd opgezet met het oog op de financiële en economische behoefte. De rechtbank stelde vast dat een verkoop van vruchtgebruik het voordeel biedt dat men onmiddellijk over de volledige verkoopprijs konden beschikken, terwijl in geval van verhuur ze slechts periodiek over inkomsten konden beschikken. De herkwalificatie werd dus afgewezen.

II Vonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen op 06 januari 2003²¹²

In vonnis op 6 januari 2003 werd een complexe vruchtgebruikconstructie beoordeeld door de rechtbank van Antwerpen. In deze zaak werd een vruchtgebruik

²¹¹ ARREST A1 02/14, Vonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen dd. 19.06.2002, via www.fisconet.be

²¹² ARREST A1 03/1, Vonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen dd. 06.01.2003, via www.fisconet.be

gevestigd door een NV op een gedeelte van een onroerend goed, tegelijk kochten de bestuurder en zijn familie de naakte eigendom van het onroerend goed. Vervolgens verhuurde de NV de woning aan het echtpaar, buiten het gedeelte dat de NV als kantoor gebruikte. De rechtbank herkwalficeerde het vruchtgebruik door de NV in een verhuur door de bestuurder en zijn familie aan de NV. De huur werd bijgevolg belast als bedrijfsleidersbezoldiging voor de bedrijfsleider en als een bruto huurinkomen voor de vrouw. De rechtbank hield bij deze uitspraak geen rekening met de fundamentele verschillen tussen een vruchtgebruik en een huurovereenkomst. Volgens de rechter is het mogelijk om op basis van het artikel 344 § 1 WIB 1992 enkel een herkwalficatie te doen op fiscaal vlak, de burgerrechtelijke gevolgen tussen de partijen ongemoeid te gelaten. De rechtbank onderzocht in deze kwestie nauwelijks of aan de toepassingsvoorwaarden van artikel 344 § 1 WIB 1992 werd voldaan, maar berust zich dat de combinatie van de kwalificaties van de verschillende aktes de ontwijking van belasting heeft beoogd. De herkwalficatie werd dus toegestaan. Hierbij komt de rechter dus terug op een eigen rechtspraak van 19 juni 2002²¹³,²¹⁴

III Vonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen op 15 juni 2005²¹⁵

Een echtpaar verhuurt een onroerend goed aan een vennootschap voor een periode van negen jaar. Drie jaar voor het einde van de huurovereenkomst, wordt de overeenkomst in onderling overleg verbroken. Het echtpaar verkoopt vervolgens het vruchtgebruik aan dezelfde vennootschap voor een duurtijd van drie jaar. De Administratie herkwalficeert de verkoop van het vruchtgebruik op grond van artikel 344, § 1 WIB 1992. Volgens de Administratie werd de verbroken huurovereenkomst gewoon verder gezet. De prijs die van het vruchtgebruik werd beschouwd als vooruitbetaalde huur die gedeeltelijk werd geherkwalficeerd in een beroepsinkomen van het echtpaar op grond van artikel 32, tweede lid, 3° WIB 1992.

²¹³ ARREST A1 02/14, Vonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen dd. 19.06.2002, via www.fisconet.be

²¹⁴ Verhoeve, J., Goeminne, S., "Erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik: hoe maakt u optimaal gebruik van deze constructies", Mechelen, Ced.Samsom, 2003, p. 142

²¹⁵ ARREST A1 05/6, Vonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen dd. 15.06.2005, via www.fisconet.be

De Rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen bevestigt het standpunt van de Administratie. De rechtbank erkende dat er een eenmalige betaling van de canon verschilt van een maandelijks huurbetaling. Maar volgens de rechtbank hebben de belastingplichtigen niet afdoende aangetoond dat de toegekende kwalificatie van vruchtgebruik beantwoordt aan rechtmatige financiële of economische behoeften. Volgens de rechtbank hebben de belastingplichtigen echter niet afdoende aangetoond dat zij behoefte hadden aan de eenmalige betaling van de gehele canon. De rechtbank gaat niet in of het principiële mogelijk is om een vruchtgebruikconstructie te herkwalificeren als een huurovereenkomst.²¹⁶ De rechtbank verwees wel naar het arrest van het Arbitragehof van 24 november 2004 dat stelde dat artikel 344 § 1 niet in strijd is met de grondwet²¹⁷. Aldus wel de herkwalificatie van vruchtgebruik naar huur aanvaard.

IV Arrest van het Hof van Beroep te Gent op 13 september 2005²¹⁸

Het arrest van het hof van beroep handelt over een echtpaar dat de naakte eigendom kocht van een appartement voor 20% van de waarde. De vennootschap van het echtpaar kocht het vruchtgebruik voor een termijn van 10 jaar. De vennootschap betaalt daarvoor 80% van de waarde van het appartement. De Administratie herkwalificeerde die gesplitste aankoop op grond van artikel 344, § 1 WIB 1992. Want volgens de Administratie is er sprake van een aankoop in volle eigendom door het echtpaar, gevolgd door een verhuring aan de vennootschap. De prijs die de vennootschap heeft betaald, werd beschouwd als vooruitbetaalde huur (die dan nog eens gedeeltelijk wordt geherkwalificeerd in een beroepsinkomen op grond van art. 32 tweede lid 3° WIB 1992). De belastingplichtigen bepleitten eerst hun zaak in de rechtbank van Brugge op 22 juni 2004, maar vonden geen genoegen met de geformuleerde rechtspraak van dit hof. Daarop gingen zij verder naar het Hof van Beroep te Gent. Dat hof bevestigt de stelling van de eerste rechter dat het echtpaar inderdaad koos voor een vruchtgebruikconstructie om belasting te ontwijken. Dus artikel 344, § 1 WIB 1992 was van toepassing wat betreft de eerste voorwaarde. Vervolgens onderzoekt het hof indien het

²¹⁶ Verhoeve, J., Goeminne, S., "Erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik: hoe maakt u optimaal gebruik van deze constructies", Mechelen, Ced.Samsom, 2003, p. 146

²¹⁷ Verhoeve, J., Goeminne, S., "Erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik: hoe maakt u optimaal gebruik van deze constructies", Mechelen, Ced.Samsom, 2003, p. 144

²¹⁸ ARREST G 05/2, Arrest van het Hof van Beroep te Gent dd. 13.09.2005, via www.fisconet.be

vruchtgebruik mag vervangen worden door een aankoop in volle eigendom door het echtpaar, gevolgd door een verhuring aan de vennootschap. Daarbij verwijst het hof naar het arrest van het Arbitragehof van 24 november 2004 zoals hierboven reeds vermeld. Volgens het hof kan een akte slechts worden geherkwalificeerd bij toepassing van artikel 344, § 1 WIB 1992 indien de juridische gevolgen van de rechtshandeling(en) worden geëerbiedigd. De juridische gevolgen van de kwalificatie die door de Administratie in de plaats wordt gesteld, moeten m.a.w. identiek zijn aan die van de kwalificatie die de partijen hebben gegeven. Het hof wijst er op dat een huurovereenkomst niet dezelfde juridische gevolgen heeft als een vruchtgebruik. Bijgevolg is er volgens het hof geen herkwalificatie van het een in het ander mogelijk. Het Hof van Beroep te Gent wijst het standpunt van de Administratie dus af en verbreekt hiermee het vonnis van de rechtbank van Brugge van 22 juni 2004 en gaat ook indirect in op het vonnis van de Antwerpse rechtbank op 6 januari 2003.

6.3 Inzichtspunten in de rechtsleer en de rechtspraak

Door de verschilpunten tussen de anti-misbruikmaatregel en de veinzing is het gebruik van de anti-misbruikmaatregel in beginne zeer weinig gebruikt. Het is pas de laatste jaren dat het gebruik van de anti-misbruikmaatregel in de rechtspraak vooral in het recht van vruchtgebruik begint op te duiken.

Het ongebruik van de anti-misbruikmaatregel in de rechtspraak volgt deels uit de rechtsleer. Een deel van de rechtsleer²¹⁹ is het er nog niet volledig als een erfpacht, opstal of vruchtgebruik mag geherkwalificeerd worden naar huur, op grond van de anti-rechtsmisbruikbepaling. Bij de rechtsleer zijn verschillende auteurs van mening dat zakelijke rechten, die op rechtgeldige wijze en zonder veinzing zijn tot stand gekomen, in beginsel niet door artikel 344 § 1 WIB getroffen kunnen worden. Zij geven als reden dat de rechten van erfpacht opstal, of vruchtgebruik typische rechten zijn waaraan typische kenmerken zijn verbonden met als gevolg dat het onmogelijk is om deze te herkwalificeren in een ander recht, met dezelfde gevolgen. Zo kan bijvoorbeeld een vruchtgebruik moeilijk geherkwalificeerd worden in een huur: bij het vruchtgebruik neemt de vruchtgebruiker het goed in de staat

²¹⁹ Verhoeye, J., 1999, De vruchtgebruikconstructie, De Tijd, 17 september en Carlier, P. en Verheyden, K., Vruchtgebruik, p. 235

waarin het zich bevindt bij zijn ingebruikneming²²⁰, terwijl bij een huur de huurder van de verhuurder kan eisen dat het goed hem in goede staat van onderhoud wordt geleverd²²¹. Indien een herkwalificatie zou dient te gebeuren dan zou dit op grond van simulatie of veinzing moeten gebeuren.

Niet alle rechtsleer is van oordeel dat herkwalificatie van vruchtgebruik naar huur niet mogelijk is. Een ander deel van de rechtsleer stelt dat de Administratie in bepaalde specifieke gevallen de rechten van erfpacht, opstal en vruchtgebruik wel kan herkwalificeren op grond van de algemene anti-rechtsmisbruikmaatregel.²²²

De rechtspraak blijft echter nog verdeeld over deze herkwalificatie, dit is zichtbaar in de verschillende rechtspraken. In het vorige deel was reeds te zien dat niet iedere rechtspraak tot een zelfde conclusie komt.

Om een herkwalificatie met zekerheid te vermijden, kan de belastingplichtige een voorafgaand akkoord vragen over de vraag of de door hem beoogde verrichting beantwoordt aan rechtmatige financiële of economische behoeften²²³.

²²⁰ Art. 600 B.W.

²²¹ Art. 1720 B.W.

²²² Verstappen, J., Erfpacht, opstal en vruchtgebruik, Gent, Larcier, p. 93 en Afschrift, T., L'Évitement licite l'impôt et la réalité juridique, nr.386 e.v.

²²³ Meulemans, D., "Vruchtgebruik, erfpacht en opstal", Antwerpen, Maklu, 1998, p. 118

Hoofdstuk V: Conclusie

In dit gedeelte worden de belangrijkste punten aangehaald met de centrale onderzoeksvraag, die als volgt luidt: 'Wat zijn de boekhoudrechtelijke en fiscale aspecten betreffende het erfpachtrecht, het recht van opstal en het vruchtgebruik.' Eerst worden in kort de verschillen op burgerrechtelijke aspecten aangehaald, vervolgens worden de belangrijkste boekhoudkundige aspecten aangehaald en tenslotte zullen de verschillen op fiscaal vlak aangehaald worden.

1. Vergelijking

De burgerrechtelijke verschillen erfpacht, opstal en vruchtgebruik niet heel veel. Echter bij de omschrijving treden er al verschillen op tussen de rechten. Zo is erfpacht vooral om gebouwen, werken of beplantingen te hebben op iemands anders grond. Opstal is dit ook maar heeft enkel een gebruiksrecht, maar geen genotsrecht op de onroerende goederen. Het vruchtgebruik verleent zowel het gebruik en het genot van een roerend of onroerend goed.

Het grootste burgerrechtelijke verschil waarvoor men moet opletten bij het gebruik van de rechten zijn de kenmerken. Hiermee dient men rekening te houden ondanks hun suppletieve aard. De duurtijd van een erfpacht is bepaald tussen de 27 en 99 jaar, voor opstal is er enkel een maximum van 50 jaar. Vruchtgebruik beperkt de duurtijd voor rechtspersonen tot 30 jaar en voor natuurlijke personen heeft het vruchtgebruik een maximumduur gekoppeld aan zijn leven. Daarnaast moet men ook opletten dat voor een erfpacht steeds een vergoeding verplicht is, wat voor een opstal of vruchtgebruik niet noodzakelijk is. Erfpacht en opstal dienen ook steeds op onroerende goederen gevestigd te worden terwijl vruchtgebruik ook op roerende goederen kan gevestigd worden. Alle rechten zijn zakelijke rechten en moeten bij authentieke akte gevestigd worden.

Ook voor de vestiging treden er verschillen op. De erfpacht en opstal kunnen gevestigd worden door overeenkomst, testament of verkrijgende verjaring, maar het vruchtgebruik kan ook gevestigd worden door de wet.

De rechten en plichten van de erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker verschillen niet zoveel van elkaar in grote lijnen kunnen we zeggen dat de genierter

steeds het genotsrecht van de onroerende goederen heeft, en genot van alle vruchten die daaruit voortvloeien. Enkel bij de opstal beperkt dit genotsrecht zich enkel tot de gebouwen. Als tegenprestatie mag de genieter de waarde van het goed niet aantasten en onderhoud en herstellingen uitvoeren. Hij moet ook de vergoedingen en de belastingen betalen.

Een belangrijk verschil treedt op bij beëindiging van de overeenkomst. De erfpachter heeft dan de keuze om de gebouwen te laten staan of niet, zonder dat hiervoor enige vergoeding verschuldigd is. Bij de opstal heeft de opstalgever geen keuze en gaan de opstallen automatisch over naar de opstalhouder, zonder dat hier een vergoeding tegenover staat. De vruchtgebruiker dient ook de gebouwen terug te geven, in de normale staat. Indien hij verbeteringwerken heeft aangebracht, heeft hij de keuze deze te laten staan, echter zonder vergoeding.

Op het boekhoudkundig vlak vereisen al deze methodes gelijkaardige boekingen. Deze boekingen volgen op het CBN advies 162/2. Op boekhoudkundig vlak hebben deze tijdelijke rechten het voordeel, in geval van een eenmalige vergoeding, dat deze kunnen worden afgeschreven over de looptijd van het contract.

De belangrijkste redenen voor het gebruik van de rechten van erfpacht, opstal en vruchtgebruik situeren zich op fiscaal vlak. De rechten worden vaak gebruikt om belastingplanning of om op fiscaal voordelige wijze vermogensbestanddelen over te hevelen van de rechtspersoon naar de natuurlijke persoon. We zullen nu eerst de belangrijkste verschillen even opsommen. De opstal en het erfpacht krijgen op fiscaal vlak een gelijke behandeling. Daarom zullen we enkel de opstal met het vruchtgebruik vergelijken.

Bij vestiging van de overeenkomst is een registratierecht verschuldigd zowel op de opstal als op het vruchtgebruik. Echter moet op het opstal 20% betaald worden op de vergoedingen en bij het vruchtgebruik 10% op de overeengekomen waarde. Verder zal bij vestiging of tijdens de duur mogelijk een inkomstenbelasting verschuldigd zijn. Hierbij zullen we eerst het standpunt van de opstalgever met dat van de naakte eigenaar vergelijken. Vervolgens zullen we dat van de opstalhouder of vruchtgebruiker vergelijken.

Bij de opstalgever als natuurlijk persoon zijn de ontvangen vergoedingen belastbaar als roerende inkomsten, hij krijgt daarbij wel een recht op aftrek. Bij de opstalgever als beroepsmatig opstreed of vennootschap vormen de bedragen ook een belastbare winst. De vennootschap daarbij mag de kosten in verband met de vestiging aftrekken. Indien de naakte eigenaar een natuurlijk persoon is, wordt hij echter niet belast en krijgt hij ook geen recht op aftrek. Indien de naakte eigenaar beroepsmatig optreedt of als vennootschap vormen de bedragen een belastbare winst, en zijn alle kosten aftrekbaar. De naakte eigenaar als natuurlijk persoon is hier dus in het voordeel doordat hij niet wordt belast.

Bij de opstalhouder of vruchtgebruiker zijn er grote verschillen tussen de rechten. Weer zullen we een onderscheid moeten maken tussen de natuurlijke persoon en de persoon die beroepsmatig optreedt of de vennootschap.

Bij de opstalhouder als natuurlijk persoon krijgt een recht van aftrek voor de betaalde vergoeding voor zover deze niet meer bedragen dan de netto-inkomsten van het belastbaar inkomen. Voor de beroepsmatige opstalhouder of vennootschap zijn de vergoedingen en lasten aftrekbare bedrijfslasten of beroepskosten. De vruchtgebruiker natuurlijk persoon krijgt enkel een recht op interestaftrek en woningaftrek op zijn lening voor het onroerend goed. De vruchtgebruiker die optreedt als beroepsmatig persoon of vennootschap mag zoals de opstalhouder zijn vergoedingen en lasten aftrekken als bedrijfslast.

Op het einde van de overeenkomst verwerft de erfverpachter, opstalgever of naakte eigenaar het gebouw dat op het onroerend goed is gegeven. Ook hierop dient belasting betaald te worden. Ook hier zullen we aandacht vestigen op de verschillen tussen de rechten. Bij de overdracht op het eind van de overeenkomst is in principe geen registratie recht verschuldigd, noch bij de opstal, noch bij het vruchtgebruik. Een vervroegde overdracht van het gebouw kan echter wel aanleiding geven tot heffing van 10% registratierecht. Een vervroegde beëindiging van de overeenkomst geeft ook geen aanleiding tot heffing van registratierecht, bij de opstal geeft deze wel aanleiding tot een heffing van het algemeen vast recht van 25 €.

De vergoeding die de opstalgever als natuurlijk persoon moet betalen voor de gebouwen is niet afschrijfbaar of aftrekbaar. Interesten op de lening voor overname wel. De meerwaarde die ontstaat, is in principe niet belastbaar. Afhankelijk van de situatie hierop kan toch belasting verschuldigd zijn indien geen of een te lage vergoeding is overeengekomen. De naakte eigenaar moet evenmin belasting betalen op de meerwaarde die ontstaat. En aangezien er in beginsel geen vergoeding is voorzien voor de naakte eigenaar, is er ook geen aanleiding tot belasting voor vergoeding.

De meerwaarde die bij de beroepsmatige opstalgever, of bij de opstalgever als vennootschap ontstaat, maakt deel uit van de belastbare winst. De Administratie kan hierin wel een voordeel van alle aard, een abnormale meerwaarde of een abnormaal goedgevoerd voordeel zien. De naakte eigenaar die beroepsmatig optreedt of als vennootschap is daarentegen niet belast, indien hij aan de onaantastbaarheidsvoorwaarde voldoet.

Vervolgens zullen we de belasting in hoofde van de opstalhouder en vruchtgebruiker vergelijken. Voor de natuurlijke persoon treden hier geen verschillen op, zowel de opstalhouder als de vruchtgebruiker worden hier niet belast op de vergoeding die zij ontvangen voor de gebouwen. De beroepsmatige opstalhouder of vennootschap is hier echter benadeeld aangezien voor hem de ontvangen vergoeding een deel vormt van de belastbare winst, waarbij de eventuele meerwaarde ook belastbaar is. De vruchtgebruiker blijft van al deze fiscale gevolgen gespaard.

2. Voor en nadelen

Het is duidelijk dat deze rechten zich zeer goed lenen voor belastingplanning, om op fiscaal gunstige wijze middelen over te brengen van de vennootschap naar het privaat vermogen of om onroerend goed te verwerven dat fiscaal kan worden afgetrokken van de vennootschap.

Het voordeel van deze rechtsfiguren bestaat erin dat tijdens de duur van de overeenkomst de vennootschap instaat voor alle kosten terwijl na afloop het gebouw meestal belastingvrij terechtkomt in het privévermogen van de bestuurder die soms alleen de waarde van de blote eigendom heeft betaald.

Vooral het vruchtgebruik lijkt hier het voordeel te behalen, wanneer men als bedrijfsleider van dergelijke constructies wil gebruik maken. Voor het vruchtgebruik moet maar 10% registratierecht op de waarde betaald worden, terwijl bij erfpacht deze 20% is op de vergoedingen en lasten. Maar vooral de vergoeding die de vruchtgebruiker moet betalen aan de naakte eigenaar speelt een belangrijke rol. Voor de vruchtgebruiker (vennootschap) is deze vergoeding met de lasten een aftrekbare bedrijfslast, wanneer de naakte eigenaar (bedrijfsleider) echter deze vergoeding ontvangt is hij hierop niet belast. Anders is dit in het geval van opstal, daar is de opstalgever ook nog wel belast bij het ontvangen van de vergoeding.

Ook op het einde van de overeenkomst speelt het vruchtgebruik in het voordeel. Wanneer de opstalgever een vergoeding betaald aan de opstalhouder is deze vergoeding voor de opstalhouder belast. Bij het vruchtgebruik is dit niet zo, hier heeft de vergoeding geen fiscale gevolgen.

Vermeld moet ook worden dat bij de beëindiging de van de overeenkomst de overdracht ook kan gebeuren onder de BTW-regeling, indien het gebouw nog nieuw is en aan al de voorwaarden is voldaan. Dit heeft als voordeel dat de opstalgever of naakte eigenaar de BTW, die hij betaalde voor de oprichting van het gebouw kan recupereren.

We kunnen dus concluderen dat het recht van erfpacht, opstal en vruchtgebruik momenteel fiscaal zeer aantrekkelijke rechtsfiguren zijn. Vooral dan het vruchtgebruik lijkt vanuit fiscaal oogpunt de meest interessante. Maar deze laatste rechtsfiguur loopt ook het meeste risico.

De fiscus gaat echter niet volledig mee in dit verhaal, probeert deze constructies te vermijden. Dit doet de fiscus door te stellen dat artikel 344, § 1 van het WIB 1992 een herkwalficatie mogelijk maakt. De rechtsleer echter geeft aan dat vruchtgebruik niet te kwalificeren valt als huur, maar in de rechtspraak is er nog onduidelijkheid en loopt deze dan ook nogal uiteen. Het vruchtgebruik is een fiscaal gezien nog steeds een zeer hot topic waarvan het laatste nog niet is gezegd. Maar voorlopig blijft nog alles bij het oude en blijft het vruchtgebruik niet belastbaar binnen de personenbelasting.

Lijst van geraadpleegde werken

1. Boeken

Blockx, G., Erfpacht, opstal en erfdienstbaarheden, Mechelen, Kluwer, 2006, 354 p.

Broeckmans, J., Methoden van onderzoek en rapportering, syllabus, 2004-2005, 212 p.

De Grootte J., Rousseaux J., Fiscaal Zakboekje 2007.1, Kluwer, 2007, 400 p.

De Jong, J., Erfpacht en opstal, Deventer, Kluwer, 1995, 2de dr., 89 p.

De Vries, A. E., Erfpacht en opstal, Zwolle, Tjeenk Willink, 2002, 3de dr., 149 p.

De Vries, A. E., Het recht van erfpacht : volgens BW en NBW, Zwolle, Tjeenk Willink, 1984, 122 p.

Drielsma, H. A., Visser, Tj.S., Fiscale aspecten van vruchtgebruik, 's-Gravenhage : Broederschap der Candidaat-Notarissen, 1961, 159 p.

Heeren, G., Juridische aspecten van het grondgebied, Kluwer, Antwerpen, 1982, 223 p.

Kerremans-Maes, F., Het verklarend wetboek van de vruchtgebruiker, Leuven, Vlaamse drukk., 1956, 159 p.

Lefebvre, E., Tekst en organisatie, Leuven, Acco, 1997, 135 p.

Masui, C., Renders, L., Methoden van onderzoek en rapportering 1, syllabus, 2003-2004, 193p.

Meulemans, D., Vruchtgebruik, erfpacht en opstal, Antwerpen, Maklu, 1998, 200 p.

Quintens, D., Fiscaliteit bij het verwerven van onroerende goederen, Eindverhandeling, LUC Drukkerij, 1997, 88 p.

Peeters, B., Fiscale aspecten van het recht van opstal en van erfpacht, Antwerpen, Kluwer, 127 p.

Rousseaux, J., De Grootte, J., Fiscaal zakboekje : 2006/2, Mechelen, Kluwer, 2006, 483 p.

Ruysschaert, S., Optimalisatie van vastgoed in België, Antwerpen, Maklu, 2006, 188 p.

Sekaran, U., Research methods for business, Illinois, Malloy, 2003, 450 p.

Storme, M., Notarieel zaken- en contractenrecht : beperkte zakelijke genotsrechten (erfpacht, opstal, vruchtgebruik), Syllabus, 2005, 39 p.

Vandenberghe, H., Goederenrecht, Leuven, Acco, 2006, Uitgave 2de herz. uitg., 247 p.

Verheyden, K., Eigendomsverwerving door onroerende natrekking, de rechten van erfpacht en opstal, Brussel, Centrum voor fiscale wetenschappen en bedrijfsbeleid, 1986, 123 p.

Verhoeve, J., Erfpacht en recht van opstal, Diegem, ced.samsom, 1996, 42p.

Verhoeve, J., Goeminne, S., Erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik : hoe maakt u optimaal gebruik van deze constructies, Mechelen, Ced.Samsom, 2003, 150 p.

Van Oevelen, A., Van Poucke, P., Van de Velde, J., Oude en nieuwe rechtsfiguren : erfpacht, opstal, onroerende leasing, time-sharing, Antwerpen, Kluwer, 1990, 145 p.

Verstappen, J., Erfpacht, opstal en vruchtgebruik, Brussel, Larcier, 2004, 113 p.

Westhof, N., Fiscale aspecten inzake het recht van postal en van erfpacht, eindverhandeling LUC, 82 p.

2. Tijdschriftartikels

Fiscoloog, 28.09.2005/996, Geen herkwalificatie vruchtgebruik in huur.

Fiscoloog, Rechtspraak: Herkwalificatie vruchtgebruik in huur, Fiscoloog, 5 oktober 2005, p. 9-10

Fiscoloog, Rechtspraak: Beëindiging opstalrecht zonder vergoeding, Fiscoloog, 7 december 2005, p. 11

Messiaen, R., rechtspraak: Recht van opstal – afschrijvingstermijn van de opstallen, A.F.T., september 2006, p. 52-55

Verheyden, K., De rechten van gebruik en bewoning, A.F.T., februari 2007, p. 4-5

Willems, R., Rulingdienst verduidelijkt erfpachtstandpunt, Fiscale Actualiteit, nr. 11, 28 maart 2006, p. 5-7

Willems, R., Versoepeling vruchtgebruikstandpunt aangekondigd, Fiscale Actualiteit, nr. 10, 21 maart 2007, p. 5-7

3. Websites

Binnenland Vlaanderen, ERFPACHT EN OPSTAL, (3 september 2002), opgevraagd op 4 maart 2007, via www.binnenland.vlaanderen.be/patrimonium/modellen/word/erfpacht_opstal/teksten/JtekstEP.doc

Christiaens, J., Boekhoudkundige verwerking erfpacht in not-for-profit organisaties, (september 2006), opgevraagd op 10 april 2007 via www.boekhouder.be/cijfers%20en%20letters/vruchtgebruik%20%20hoe%20denkt%20fiscus%20erover.pdf

Commissie voor Boekhoudkundige Normen, CBN advies 162-2, 26 maart 1991, opgevraagd op 25 april 2007, via http://www.cnc-cbn.be/NL/fichiersAvis/NL_162-02.htm

Fisconet, Voorafgaande beslissing nr. 300.081 dd. 30.09.2003, (30 september 2003), opgevraagd op 5 mei 2007, via <http://www.fisconet.fgov.be/nl/?bron.dll&root=V%3A/sites/FisconetNIdAdo.2/&file=bronnen/RUL3&versie=04&T1=300.081&tss=&R1=V1&zoek=000000&&name=300.081&rgl=71726&zoekid=0&>

Fisconet, Vraag nr. 238 van de heer Van Herck dd. 18.03.1985, (18 maart 1985), opgevraagd op 1 mei 2007, via <http://www.fisconet.fgov.be/nl/?bron.dll&root=V%3A/sites/FisconetNIdAdo.2/&file=bronnen/BTWPV&versie=04&T1=opstal&tss=&R1=V1&zoek=000000&&name=85/238&rgl=362509&zoekid=0&>

Fisconet, Vraag nr. 710 van de heer de Clippele dd. 22.09.1993, (22 september 1993), opgevraagd op 1 mei 2007, via <http://www.fisconet.fgov.be/nl/?bron.dll&root=V%3A/sites/FisconetNIdAdo.2/&file=bronnen/BTWPV&versie=04&T1=opstal&tss=&R1=V1&zoek=000000&&name=93/710&rgl=64589&zoekid=0&>

FOD Financiën, Dienst voorafgaande beslissingen in fiscale zaken, (20 februari 2006), opgevraagd op 17 mei 2007, via <http://www.ruling.be/20060220-DVB-Vruchtgebruik.pdf>

FOD Financiën, Dienst voorafgaande beslissingen in fiscale zaken, (20 april 2006), opgevraagd op 10 mei 2007, <http://www.ruling.be/20060420-DVB-Erfpacht.pdf>

FOD Financiën, Wat verstaat men onder "venale waarde" en "tekortschatting"?, (30 juni 2004), opgevraagd op 8 mei 2007, via <http://www.servicespatrimoniaux.be/interfakrednl/Vragen/Val/Val1.htm>

IAB IEC, Geen afschrijving op waarde naakte eigendom van onroerend goed, (2007), opgevraagd op 25 april 2007, via http://www.belastingconsulenten.be/ned/publicaties_info_fiscaliteit.aspx?id=1547

IAB IEC, Vruchtgebruik: een correcte waardering is noodzakelijk!, (2007), opgevraagd op 25 april 2007, via http://www.belastingconsulenten.be/ned/publicaties_info_fiscaliteit.aspx?id=235

Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat, (2007), opgevraagd op 30 april 2007, via <http://www.notaris.be/kameleon/servlet/be.roots.kameleon.module.html.HTMLModule?method=buildDetailForm&object=article&id=4149484>

KU Brussel, registratie- en successierechten, opgevraagd op 5 mei 2007, via http://www.kubrussel.net/advalvas/images/uploads/RegR_SuccR.pdf

Ruyseveldt, J., Registratierecht, (14 september 2005), opgevraagd op 5 mei 2007, via <http://www.iec-iab.be/ned/download.aspx?type=3&id=2608&file=4890>

Tijd N.V., DE GRENZEN VAN DE ALGEMENE ANTIMISBRUIKBEPALING (2)., opgevraagd op 17 mei 2007, via <http://www.indexfiscaal.be/DBIndex/ficheDetail.asp?Fichenummer=0004FFET%20000024>

Vandendriessche, P., BTW, (1 januari 2006), opgevraagd op 6 mei 2007, via <http://www.iec-iab.be/ned/download.aspx?type=3&id=2810&file=5653>

Verhoeve, J., AFLOPEN VAN RECHT VAN OPSTAL BELASTBAAR BIJ OPSTALGEVER, opgevraagd op 18 mei 2007, via www.indexfiscaal.be/DBIndex/ficheDetail.asp?Fichenummer=0004FFET%20000057

Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten Vlaams Gewest, (15 mei 2007), opgevraagd op 19 mei 2007, via <http://www.fisconet.fgov.be/nl/?frame.dll&root=V:/sites/FisconetNld.2/&versie=04&type=regv!INH&>

Woon-aksent, recht van opstal, (27 september 2005), opgevraagd op 3 maart 2007, via <http://www.woon-aksent.be/content/view/26/3/>

Bijlagen

Bijlage 1: 10 JANUARI 1824. - Wet over het recht van opstal.	- 103 -
Bijlage 2: 10 JANUARI 1824. - Wet over het recht van erfpacht.	- 104 -
Bijlage 3: 21 MAART 1804. - Burgerlijk Wetboek	- 106 -
Bijlage 4: 16 DECEMBER 1851. - Hypotheekwet	- 111 -
Bijlage 5: 30 JANUARI 2001. - Koninklijk besluit tot uitvoering van het wetboek van vennootschappen.	- 112 -
Bijlage 6: 16 DECEMBER 1851. - HYPOTHEEKWET	- 115 -
Bijlage 7: Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten: Vlaams Gewest	- 116 -
Bijlage 8: 3 juli 1969. - Wetboek van de Belasting over de Toegevoegde Waarde (versie 2007).....	- 119 -
Bijlage 9: Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992: Aanslagjaar 2008-	123 -
Bijlage 10: Samenvattend overzicht.....	- 131 -

Bijlage 1: 10 JANUARI 1824. - Wet over het recht van opstal.

Art. 1. Het recht van opstal is een zakelijk recht om gebouwen, werken of beplantingen op eens anders grond te hebben.

Art. 2. Degene die het recht van opstal heeft kan hetzelfde vervreemden en met hypotheek belasten.

Hij kan de goederen, aan het recht van opstal onderworpen, met erfdiensbaarheden bezwaren, doch alleen voor het tijdvak, gedurende hetwelk hij het genot van dat recht bezit.

Art. 3. De titel van aankomst van het recht van opstal moet in de daartoe bestemde openbare registers worden overgeschreven.

Art. 4. Het recht van opstal kan voor geen langere tijd dan van vijftig jaren worden bepaald, behoudens de bevoegdheid om hetzelfde te vernieuwen.

Art. 5. Zoo lang het recht van opstal duurt, kan de grondeigenaar dengenen die dat recht heeft niet beletten de gebouwen en andere werken te slopen, of de beplantingen te rooien, en een en ander weg te nemen, mits laatstgemelde den prijs daarvan, tijdens het verkrijgen van het recht van opstal, hebben voldaan, of wel de gebouwen, werken en beplantingen door hem zelf gesteld of gemaakt zijn; en voorbehoudens dat de grond zal moeten worden hersteld in den staat waarin dezelve zich vóór het opbouwen of beplanten bevond.

Art. 6. Bij het eindigen van het recht van opstal treedt de grondeigenaar in den eigendom van de gebouwen, werken en beplantingen, onder gehoudenis om de waarde daarvan op dien tijd te betalen aan dengenen die het recht van opstal had, welke laatste het recht van terughouding zal hebben, tot dat die betaling zal voldaan zijn.

Art. 7. Indien het recht van opstal gevestigd is op een grond, waarop zich reeds gebouwen, werken en beplantingen, bevonden, welke waarde door den verkrijger van dat recht niet voldaan is, zal de grondeigenaar, bij het eindigen van het recht van opstal, alle die voorwerpen terug nemen, zonder daarvoor tot enige schadeloosstelling gehouden te zijn.

Art. 8. De verordeningen van dezen titel zullen alleen van kracht zijn, voor zoo verre daarvan door de overeenkomsten der partijen niet is afgeweken, voorbehoudens echter de bepaling van artikel 4 van deze wet.

Art. 9. Het recht van opstal, gaat, onder anderen, verloren:

- 1° Door vermenging;
- 2° Door het te niet gaan van den grond;
- 3° Door de verjaring van dertig jaren.

Bijlage 2: 10 JANUARI 1824. - Wet over het recht van erfpacht.

Art. 1. Erfpachtrecht is een zakelijk recht om het vol genot te hebben van een aan een ander toebehorend onroerend goed, onder gehoudenis om aan laatstgemelde, als een erkenning van deszelfs eigendom, een jaarlijkse pacht te voldoen, hetzij in geld, hetzij in voortbrengselen of vruchten.

De titel van aankomst van het erfpachtrecht moet in de openbare daartoe bestemde registers worden overgeschreven.

Art. 2. Erfpachtrecht mag, noch voor een langere tijd dan 99 jaren, noch voor een kortere tijd dan 27 jaren, worden gevestigd.

Art. 3. De erfpachter oefent alle de rechten uit, welke aan de eigendom van het erf verknocht zijn, doch hij vermogt niets te verrichten, waardoor de waarde van den grond zoude worden verminderd.

Hij mag alzoo, onder andere, geen af- of uitgravingen doen van steen, steenkolen, turf, klei of andere soortgelijke tot het erf behorende grondspeciën, ten ware de ontginning reeds mocht zijn aangevangen, toen zijn recht is geboren.

Art. 4. De bomen, welke gedurende het erfpachtrecht sterven, of door een toeval worden omgeworpen, komen ten voordele van den erfpachter, mits hij andere in dezelve plaats stelt.

Hij heeft insgelijks de vrije beschikking over alle beplantingen, door hemzelf aangelegd.

Art. 5. De grondeigenaar is tot generlei reparatie gehouden.

Daarentegen is de erfpachter verplicht het in erfpacht uitgegeven goed te onderhouden, en daaraan de gewone reparaties te doen.

Hij mag door het stellen van gebouwen, of door het ontginnen of beplanten van gronden, het erf verbeteren.

Art. 6. Hij is bevoegd om zijn recht te vervreemden, met hypotheek te belasten, en den grond, in erfpacht uitgegeven, met dienstbaarheden te bezwaren, voor het tijdvak van zijn genot.

Art. 7. Bij het eindigen van zijn recht, kan hij wegnemen alle zoodanige door hem gestelde gebouwen of gemaakte beplantingen, waartoe hij, uit kracht der overeenkomst, niet gehouden was; doch hij is verplicht de schade te vergoeden, welke door dat wegnemen aan den grond mocht veroorzaakt zijn.

Niettemin heeft de grondeigenaar recht van terughouding op die voorwerpen, tot dat de erfpachter hem het verschuldigde volledig voldaan heeft.

Art. 8. De erfpachter is onbevoegd om van den grondeigenaar te vorderen dat hij de waarde betale van de gebouwen, werken, betimmeringen en beplantingen, hoe genaamd, welke eerstgemelde heeft gemaakt, en die zich bij het eindigen der erfpacht op den grond bevinden.

Art. 9. Hij draagt alle belastingen, welke op het erf zijn gelegd, het zij gewone, het zij buitengewone, het zij jaarlijkse, het zij dezulke die slechts eenmaal moeten worden betaald.

Art. 10. De verplichting om de erfpacht te voldoen is onsplitsbaar, blijvende ieder gedeelte van den in erfpacht uitgegeven grond voor de gehele pacht aansprakelijk. De erfpachter kan bij parate executie tot de betaling worden genoodzaakt.

Art. 11. De erfpachter kan generlei vrijstelling van betaling der pacht vorderen, noch uit hoofde van vermindering, noch van het geheel ophouden des genots.

Zoo niettemin de erfpachter gedurende vijf achtereenvolgende jaren van het geheel genot is beroofd geweest, zal hem kwijtschelding verschuldigd zijn voor den tijd van zijn gemis.

Art. 12. Ter zake van elke overgang van het erfpachtrecht of van verdeling ener gemeenschap, is geen buitengewone uitkering daarvoor verschuldigd.

Art. 13. Bij het eindigen van het erfpachtrecht, heeft de eigenaar tegen den erfpachter een personele rechtsvordering tot vergoeding der kosten, schaden en interessen, veroorzaakt door nalatigheid en gebrek van onderhoud van het erf, en voor de rechten die de erfpachter door zijne schuld mocht hebben laten verjaren.

Art. 14. Wanneer het erfpachtrecht door het verloop des tijds is geëindigd, wordt hetzelfde niet stilzwijgend vernieuwd, doch kan hetzelfde bij voortdoring blijven bestaan tot wederopzegging toe.

Art. 15. De erfpachter kan van zijn recht worden vervallen verklaard, ter zake van merkelijke aan het goed toegebrachte schade, of van het grovelijk misbruiken daarvan; onverminderd de rechtsvordering tot vergoeding van kosten, schaden en interessen.

Art. 16. De erfpachter zal de vervallenverklaring, uit hoofde van aan het goed toegebrachte schade of misbruik van genot, kunnen verhinderen, wanneer hij de zaken in haren vorige staat herstelt, en voor het vervolg voldoende verzekering geeft.

Art. 17. Alle de bij deze titel vastgestelde verordeningen zullen alleen plaats grijpen, voor zoo verre daarvan door de overeenkomsten der partijen niet is afgeweken, behoudens echter de bepalingen van artikel 2 hierboven.

Art. 18. Erfpachtrecht gaat op dezelfde wijze als het recht van opstal verloren.

Bijlage 3: 21 MAART 1804. – Burgerlijk Wetboek

Art. 384. De ouders hebben het genot van de goederen van hun kinderen tot aan hun meerderjarigheid of hun ontvoogding. Het genot wordt gekoppeld aan het beheer : het behoort toe , hetzij aan de beide ouders samen hetzij aan de ouder die belast is met het beheer van de goederen van het kind.

...

Art. 555. Indien de beplantingen, gebouwen en werken zijn tot stand gebracht door een derde met zijn eigen materialen, heeft de eigenaar van het erf het recht die voor zich te behouden, ofwel de derde te verplichten ze weg te nemen.

Indien de eigenaar van het erf de wegruiming vordert van de beplantingen en gebouwen, geschiedt deze op kosten van degene door wie zij zijn tot stand gebracht, zonder enige vergoeding voor hem; hij kan zelfs, indien daartoe reden is, veroordeeld worden tot schadevergoeding wegens het nadeel dat de eigenaar van het erf mocht hebben geleden.

Indien de eigenaar verkiest die beplantingen en gebouwen te behouden, moet hij de waarde van de materialen en het arbeidsloon vergoeden, zonder dat de min of meer belangrijke vermeerdering der waarde, die het erf kan hebben verkregen, in aanmerking komt. Indien echter de beplantingen, gebouwen en werken zijn tot stand gebracht door een derde, onder wie het goed is uitgewonnen en die niet tot teruggave van de vruchten is veroordeeld, daar hij te goeder trouw was, dan kan de eigenaar de wegruiming van die werken, beplantingen en gebouwen niet vorderen; maar hij heeft de keus om, ofwel de waarde van de materialen en het arbeidsloon te vergoeden, ofwel een bedrag te betalen dat gelijk is aan de door het erf verkregen meerwaarde.

...

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

Art. 579. Vruchtgebruik wordt gevestigd door de wet of door de wil van de mens.

Art. 580. Vruchtgebruik kan worden gevestigd, of zuiver en eenvoudig, of voor een bepaalde tijd, of onder een voorwaarde.

Art. 581. Het kan worden gevestigd op alle soorten van roerende of onroerende goederen.

Art. 582. De vruchtgebruiker heeft recht op het genot van alle soorten van vruchten, hetzij natuurlijke vruchten, hetzij vruchten van nijverheid, hetzij burgerlijke vruchten, die door de zaak waarvan hij het vruchtgebruik heeft, kunnen worden voortgebracht.

Art. 583. Natuurlijke vruchten zijn die welke de aarde uit zichzelf voortbrengt. Eveneens zijn natuurlijke vruchten de voortbrengsels van dieren en hun jongen.

Vruchten van nijverheid van een erf zijn die welke men door bebouwing verkrijgt.

Art. 584. Burgerlijke vruchten zijn huishuren, interesten van opeisbare geldsommen, rentetermijnen.

Pachten van landerijen worden eveneens bij de burgerlijke vruchten ingedeeld.

Art. 585. Natuurlijke vruchten en vruchten van nijverheid die bij de aanvang van het vruchtgebruik nog tak- of wortelvast zijn, behoren de vruchtgebruiker toe.

Die welke zich bij het eindigen van het vruchtgebruik in dezelfde toestand bevinden, behoren de eigenaar toe, zonder dat, van de ene of van de andere zijde, vergoeding verschuldigd is voor de bewerking en het zaad, maar ook onverminderd het gedeelte van de vruchten dat de deelpachter mocht toekomen, indien er bij het begin of bij het einde van het vruchtgebruik een deelpachter was.

...

Art. 587. Indien aan het vruchtgebruik zaken zijn onderworpen die men niet kan gebruiken zonder ze te verbruiken, zoals geld, graan of drank, dan heeft de vruchtgebruiker het recht ze te gebruiken, onder verplichting echter om bij het einde van het vruchtgebruik een gelijke hoeveelheid zaken van dezelfde hoedanigheid en waarde, of de geschatte waarde, terug te geven.

...

Art. 595. De vruchtgebruiker kan persoonlijk de vruchten genieten, hij kan verpachten, of zelfs zijn recht verkopen of afstaan om niet.

Verhuring door de vruchtgebruiker alleen voor langer dan negen jaren is, ingeval het vruchtgebruik ophoudt, ten aanzien van de blote eigenaar slechts verbindend voor de tijd die nog overblijft hetzij van de eerste periode van negen jaren, indien partijen zich nog daarin bevinden, hetzij van de tweede periode, en zo verder, op zulke wijze dat de huurder enkel recht heeft op het genot gedurende de gehele periode van negen jaren, waarin hij zich bevindt.

Verhuring voor negen jaren of minder, door de vruchtgebruiker toegestaan of vernieuwd, meer dan drie jaren voor het eindigen van de lopende huur wanneer het landeigendommen betreft, en meer dan twee jaar voor hetzelfde tijdstip wanneer het huizen betreft, heeft geen gevolg, tenzij de uitvoering voor het einde van het vruchtgebruik begonnen is.

...

Art. 598. Hij heeft ook, op dezelfde wijze als de eigenaar, het genot van de mijnen en groeven die reeds bij de aanvang van het vruchtgebruik in ontginning zijn; indien het echter een ontginning betreft die niet kan geschieden zonder een concessie, kan de vruchtgebruiker daarvan het genot niet hebben dan nadat de Koning hem daartoe verlof heeft verleend.

Hij heeft geen recht op nog niet geopende mijnen en groeven, noch op veenderijen waarvan de ontginning nog niet is begonnen, noch op een schat die gedurende het vruchtgebruik mocht worden gevonden.

Art. 599. De eigenaar mag noch door zijn daad, noch op enige andere wijze aan de rechten van de vruchtgebruiker afbreuk doen.

Zijnerzijds kan de vruchtgebruiker, bij het eindigen van het vruchtgebruik, geen vergoeding vorderen voor verbeteringen die hij zou beweren te hebben aangebracht, al mocht de waarde van de zaak hierdoor zijn vermeerderd.

Evenwel mag hij of mogen zijn erfgenamen de spiegels, schilderijen en andere versieringen die hij heeft doen aanbrengen, wegnemen, onder verplichting om de plaatsen in hun vorige staat te herstellen.

Art. 600. De vruchtgebruiker neemt de zaken in de staat waarin zij zich bevinden; hij kan echter in het genot daarvan niet treden dan nadat hij, in tegenwoordigheid van de eigenaar of deze behoorlijk opgeroepen zijnde, een boedelbeschrijving van de roerende goederen en een staat van de onroerende goederen die aan het vruchtgebruik onderworpen zijn, heeft doen opmaken.

Art. 601. Hij stelt borg om als een goed huisvader te genieten, tenzij hij van borgstelling is ontslagen door de akte waarbij het vruchtgebruik is gevestigd; ouders die het wettelijk vruchtgebruik hebben van het goed van hun kinderen, en zij die onder voorbehoud van vruchtgebruik hebben verkocht of geschonken, zijn evenwel niet tot borgstelling gehouden.

Art. 605. 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. 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.

Art. 607. Noch de eigenaar, noch de vruchtgebruiker is gehouden hetgeen door ouderdom ingestort of door toeval vernield is, opnieuw te doen opbouwen.

Art. 608. De vruchtgebruiker is, gedurende zijn genot, gehouden alle jaarlijkse lasten van het erf te dragen, zoals belastingen en andere die volgens het gebruik als lasten van de vruchten worden beschouwd.

Art. 609. Wat de lasten betreft waarmee het eigendom gedurende het vruchtgebruik kan worden bezwaard, dragen vruchtgebruiker en eigenaar daartoe bij als volgt :

De eigenaar is verplicht deze te betalen en de vruchtgebruiker wordt hem de interest daarvan schuldig.

Indien de vruchtgebruiker de lasten voorgeschoten heeft, kan hij, bij het eindigen van het vruchtgebruik, het kapitaal terugvorderen.

...

Art. 613. De vruchtgebruiker is alleen gehouden tot de kosten van rechtsgedingen die het genot betreffen, en tot het voldoen aan de overige veroordelingen waartoe die gedingen aanleiding kunnen geven.

...

Art. 617. Vruchtgebruik eindigt :

Door de (...) dood van de vruchtgebruiker;

Door het verstrijken van de tijd waarvoor het is verleend;

Door vermenging of vereniging van de beide hoedanigheden van vruchtgebruiker en van eigenaar in dezelfde persoon;

Door het niet uitoefenen van het recht gedurende dertig jaren;

Door het geheel tenietgaan van de zaak waarop het vruchtgebruik is gevestigd.

Art. 618. Vruchtgebruik kan ook eindigen door het misbruik dat de vruchtgebruiker maakt van zijn genot, hetzij door het erf te beschadigen, hetzij door het bij gebrek aan onderhoud te laten vervallen.

De schuldeisers van de vruchtgebruiker kunnen in de geschillen tussenkomen, tot behoud van hun rechten; zij kunnen herstel van de gepleegde beschadigingen en waarborgen voor de toekomst aanbieden.

De rechters kunnen, al naar de ernst van de omstandigheden, hetzij het gehele verval van het recht van vruchtgebruik uitspreken, hetzij bevelen dat de eigenaar niet opnieuw in het genot zal treden van de zaak waarop het vruchtgebruik gevestigd is, dan onder verplichting om aan de vruchtgebruiker of aan zijn rechthebbenden jaarlijks een bepaalde som te betalen, tot op het ogenblik waarop het vruchtgebruik had moeten eindigen.

Art. 619. Vruchtgebruik dat aan andere dan aan bijzondere personen wordt verleend, duurt slechts dertig jaren.

...

Art. 745. De kinderen of hun afstammelingen erven van hun ouders, grootouders of verdere bloedverwanten in de opgaande lijn, zonder onderscheid van geslacht of van eerstgeboorte, (ook al hebben zij niet dezelfde ouders en ongeacht de wijze waarop hun afstamming is vastgesteld.)

Zij erven voor gelijke delen en bij hoofden, wanneer zij allen in de eerste graad staan en uit eigen hoofde geroepen worden; zij erven bij staken, wanneer zij allen of een gedeelte van hen bij plaatsvervulling opkomen.

...

Art. 753. Bij gebreke van broeders of zusters of afstammelingen van dezen, en bij gebreke, in een van beide lijnen, van bloedverwanten van de opgaande lijn, komt de nalatenschap voor de ene helft toe aan de overlevende bloedverwanten van de opgaande lijn; en voor de andere helft aan de naaste bloedverwanten van de andere lijn.

(Indien bloedverwanten van de zijlijn, in gelijke graad, samen opkomen, delen zij bij hoofden, behalve indien zij bij plaatsvervulling geroepen worden, zoals in afdeling II van dit hoofdstuk is bepaald.)

Art. 754. In het geval van het vorige artikel heeft de overlevende vader of moeder het vruchtgebruik van het derde gedeelte van de goederen die hij of zij niet in eigendom erft.

...

Art. 1184. In wederkerige contracten is de ontbindende voorwaarde altijd stilzwijgend begrepen, voor het geval dat een van beide partijen haar verbintenis niet nakomt.

In dit geval is het contract niet van rechtswege ontbonden. De partij jegens wie de verbintenis niet is uitgevoerd, heeft de keus om ofwel de andere partij te noodzaken de overeenkomst uit te voeren, wanneer de uitvoering mogelijk is, ofwel de ontbinding van de overeenkomst te vorderen, met schadevergoeding.

De ontbinding moet in rechte gevorderd worden, en aan de verweerder kan, naar gelang van de omstandigheden, uitstel worden verleend.

...

Art. 1690. (§ 1.) De overdracht van schuldvordering kan worden ingeroepen tegen andere derden dan de gecedeerde schuldenaar door het sluiten van de overeenkomst van overdracht.

De overdracht kan slechts tegen de gecedeerde schuldenaar worden ingeroepen vanaf het ogenblik dat zij aan de gecedeerde schuldenaar ter kennis werd gebracht of door hem werd erkend.

Indien de overdrager dezelfde rechten aan verscheidene overnemers overdraagt, krijgt hij die er zich te goeder trouw op kan beroepen als eerste de overdracht van schuldvordering aan de schuldenaar ter kennis te hebben gebracht of als eerste de erkenning van de overdracht door de schuldenaar te hebben bekomen, de voorkeur.

De overdracht kan niet worden ingeroepen tegen de te goeder trouw zijnde schuldeiser van de overdrager aan wie de schuldenaar te goeder trouw en voordat de overdracht hem ter kennis werd gebracht, bevrijdend heeft betaald.

(§ 2. Onverminderd de toepassing van de artikelen 27 tot 35 van de wet van 12 april 1965 betreffende de bescherming van het loon der werknemers geeft de overdracht die slaat op inkomsten bedoeld in artikelen 1409, §§ 1 en 1bis, en 1410 van het Gerechtelijk Wetboek, op straffe van procedurele nietigheid, op het ogenblik dat zij kan worden ingeroepen tegen de gecedeerde schuldenaar aanleiding tot een aan de overdrager gerichte kennisgeving, die het aangifteformulier voor kind ten laste waarvan het model bepaald is door de minister van Justitie bevat. In dat geval is artikel 34bis van de wet van 12 april 1965 betreffende de bescherming van het loon der werknemers van toepassing.)

...

Art. 1720. De verhuurder is verplicht het goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren.

Hij moet daaraan gedurende de huurtijd alle herstellingen doen, die nodig mochten worden, behalve de herstellingen ten laste van de huurder.

Bijlage 4: 16 DECEMBER 1851. – Hypotheekwet

Art. 1. (Alle akten onder de levenden, om niet of onder bezwarende titel, tot overdracht of aanwijzing van onroerende zakelijke rechten, andere dan voorrechten en hypotheek, (met inbegrip van de authentieke akten bedoeld in de artikelen 577-4, § 1, en 577-13, § 4, van het Burgerlijk Wetboek, alsmede van de daarin aangebrachte wijzigingen), worden (...) geheel overgeschreven in een daartoe bestemd register, op het kantoor van bewaring der hypotheek van het arrondissement waar de goederen zijn gelegen. Tot dan toe kan men zich op die akten niet beroepen tegen derden die zonder bedrog gecontracteerd hebben.)

Deze bepaling is ook van toepassing op de in kracht van gewijsde gegane vonnissen die gelden als overeenkomst of als titel voor de overdracht van die rechten, alsook op de akten van afstand van die rechten en op de huurcontracten die voor langer dan negen jaren zijn aangegaan of kwijting inhouden van ten minste drie jaren huur.

Indien deze huurcontracten niet zijn overgeschreven wordt de huurtijd verminderd overeenkomstig artikel 1429 van het Burgerlijk Wetboek.

Art. 3. (Geen eis strekkende tot vernietiging of tot herroeping van rechten voortvloeiende uit akten, aan overschrijving onderworpen, wordt door de rechter ontvangen, dan na te zijn ingeschreven op de kant der overschrijving van de titel van verkrijging, waarvan de vernietiging of de herroeping gevorderd wordt, en, in voorkomend geval, op de kant der overschrijving van het laatste overgeschreven titel.)

Iedere uitspraak op zodanige eis wordt eveneens ingeschreven achter de inschrijving die bij de vorige paragraaf is voorgeschreven.

(In de gevallen bepaald in artikel 577-12, derde en vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek, wordt de beslissing ingeschreven op de kant van de overschrijving van de authentieke akte vermeld in artikel 577-1, § 1, van hetzelfde Wetboek. Hetzelfde geldt voor de inleidende akte in het geval bedoeld in artikel 577-12, vierde lid, van hetzelfde Wetboek.)

De griffiers mogen, op straffe van vergoeding van alle schade, geen uitgifte van zodanige vonnissen afgeven, voordat hun behoorlijk bewezen is in de bij artikel 84 voorgeschreven vorm dat de inschrijving gedaan is.

Art. 45. (2118). Voor hypotheek zijn alleen vatbaar :

1° Onroerende goederen die in de handel zijn;

2° De rechten van vruchtgebruik, erfpacht en opstal, gevestigd op dezelfde goederen, zolang die rechten duren.

De verkregen hypotheek strekt zich uit tot het toebehoren dat als onroerend goed beschouwd wordt, en tot de verbeteringen die aan het met hypotheek bezwaard onroerend goed worden aangebracht.

Niettemin is de hypothecaire schuldeiser gehouden de verkoop te eerbiedigen van de gewone kappingen van schaarhout en van hoogstammig hout, die te goeder trouw volgens plaatselijk gebruik zijn gedaan, onverminderd de uitoefening van zijn recht op de niet betaalde prijs.

Verhuringen, te goeder trouw toegestaan na de vestiging van de hypotheek, worden eveneens geëerbiedigd; evenwel, indien zij voor langer dan negen jaren zijn aangegaan, wordt de huurtijd verminderd overeenkomstig (artikel 595 van het Burgerlijk Wetboek).

Bijlage 5: 30 JANUARI 2001. - Koninklijk besluit tot uitvoering van het wetboek van vennootschappen.

Art. 24. De jaarrekening moet een getrouw beeld geven van het vermogen, de financiële positie en het resultaat van de vennootschap.

Wanneer de toepassing van de bepalingen van deze titel niet volstaat om te voldoen aan dit voorschrift moeten aanvullende inlichtingen worden verstrekt in de toelichting.

...

Art. 28. § 1. Elke vennootschap bepaalt de regels die, met nakoming van de bepalingen van dit hoofdstuk, doch rekening gehouden met haar eigen kenmerken, gelden voor de waardering van de inventaris bedoeld in artikel 9, § 1, van de wet van 17 juli 1975 op de boekhouding van de ondernemingen, en, onder meer, voor de vorming en de aanpassing van afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen voor risico's en kosten evenals voor de herwaarderingen.

Deze regels worden bepaald door het bestuursorgaan van de vennootschap en vastgelegd in het boek bedoeld in artikel 9, § 1, van de wet van 17 juli 1975 op de boekhouding van de ondernemingen. Ze worden samengevat in de toelichting; overeenkomstig hetgeen is bepaald in artikel 24, eerste lid, moet deze samenvatting voldoende nauwkeurig zijn zodat inzicht wordt verkregen in de toegepaste waarderingmethoden.

Onverminderd § 2 wordt bij de vaststelling en toepassing van deze waarderingregels ervan uitgegaan dat de vennootschap haar bedrijf zal voortzetten.

Art. 29. Indien in uitzonderingsgevallen blijkt dat de toepassing van een in dit hoofdstuk bedoelde waarderingregel niet leidt tot nakoming van het bepaalde in artikel 24, eerste lid, moet daarvan worden afgeweken ten einde te voldoen aan de in het voornoemde artikel bedoelde verplichting.

Dergelijke afwijking wordt in de toelichting vermeld en verantwoord.

De geraamde invloed ervan op het vermogen, de financiële positie en het resultaat van de vennootschap wordt vermeld in de toelichting bij de jaarrekening over het boekjaar waarin de afwijkende waarderingregel voor het eerst wordt toegepast.

...

Art. 35. Onverminderd de toepassing van de artikelen 29, 57, 67, 69, 71, 73 en 77, wordt elk actiefbestanddeel gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde en voor dat bedrag in de balans opgenomen, onder aftrek van de desbetreffende afschrijvingen en waardeverminderingen.

Onder aanschaffingswaarde wordt verstaan : of de aanschaffingsprijs zoals bepaald in artikel 36, of de vervaardigingsprijs zoals bepaald in artikel 37, of de inbrengwaarde zoals bepaald in artikel 39.

Art. 36. De aanschaffingsprijs omvat, naast de aankoopprijs, de bijkomende kosten zoals niet terugbetaalbare belastingen en vervoerkosten.

De aanschaffingsprijs van een door ruil verkregen actiefbestanddeel is de marktwaarde van het (de) in ruil hiervoor overgedragen actiefbestanddeel (-delen); is deze waarde moeilijk vast te stellen, dan is de aanschaffingsprijs de marktwaarde van het door ruil verkregen actiefbestanddeel. Deze waarden worden geschat op de datum van de ruil.

Art. 37. De vervaardigingsprijs omvat naast de aanschaffingskosten der grondstoffen, verbruiksgoederen en hulpstoffen, de productiekosten die rechtstreeks aan het individuele product of aan de productengroep toerekenbaar

zijn evenals het evenredig deel van de productiekosten die slechts onrechtstreeks aan het individuele product of aan de productengroep toerekenbaar zijn, voor zover deze kosten op de normale productieperiode betrekking hebben. Het staat de vennootschappen echter vrij deze onrechtstreekse produktiekosten niet geheel of gedeeltelijk in de vervaardigingsprijs op te nemen; in geval van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, wordt zulks in de toelichting vermeld.

...

Art. 39. De inbrengwaarde stemt overeen met de bedongen waarde van de inbreng.

In geval van bestemming voor of inbreng in een onderneming die geen vennootschap met eigen rechtspersoonlijkheid is, moet onder inbrengwaarde worden verstaan de waarde van de goederen bij de inbreng of de bestemming. De inbrengwaarde mag niet hoger zijn dan de prijs die op het ogenblik van de inbreng of de bestemming voor de aankoop van de betrokken goederen op de markt zou moeten worden betaald.

De belastingen en kosten met betrekking tot de inbreng zijn niet begrepen in de inbrengwaarde; indien zij niet volledig ten laste worden gebracht van de resultatenrekening van het boekjaar in de loop waarvan de inbreng is geschied, worden ze opgenomen in de rubriek " Oprichtingskosten ".

...

Art. 45. Onder " afschrijvingen " verstaat men de bedragen ten laste van de resultatenrekening genomen, met betrekking tot oprichtingskosten en tot immateriële en materiële vaste activa waarvan de gebruiksduur beperkt is, ten einde hetzij het bedrag van deze oprichtingskosten en van de eventueel geherwaardeerde aanschaffingskosten van deze vaste activa te spreiden over hun waarschijnlijke nuttigheids- of gebruiksduur, hetzij deze kosten ten laste te nemen op het ogenblik waarop zij worden aangegaan.

Onder " waardeverminderingen " verstaat men correcties op de aanschaffingswaarde van de actiefbestanddelen, andere dan die vermeld in het vorige lid, om rekening te houden met al dan niet als definitief aan te merken ontwaardingen bij het afsluiten van het boekjaar.

De gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen worden afgetrokken van de actiefposten waarop ze betrekking hebben.

...

Art. 57. § 1. De vennootschappen mogen de materiële vaste activa, de deelnemingen en aandelen die onder de financiële vaste activa voorkomen of bepaalde soorten hiervoor genoemde vaste activa herwaarderen, wanneer de waarde van deze activa, bepaald in functie van hun nut voor de vennootschap, op vaststaande en duurzame wijze uitstijgt boven hun boekwaarde. Wanneer de betrokken activa noodzakelijk zijn voor de voortzetting van het bedrijf van de vennootschap of van een onderdeel daarvan mogen zij slechts worden geherwaardeerd in de mate waarin de aldus uitgedrukte meerwaarde wordt verantwoord door de rentabiliteit van de vennootschap of van het betrokken bedrijfsonderdeel.

De geherwaardeerde waarde die voor deze vaste activa in aanmerking wordt genomen wordt verantwoord in de toelichting bij de jaarrekening waarin de herwaardering voor het eerst werd toegepast.

§ 2. Heeft de herwaardering betrekking op materiële vaste activa met een beperkte gebruiksduur, dan wordt op basis van de geherwaardeerde waarde afgeschreven volgens een overeenkomstig artikel 28, § 1, opgemaakt plan dat ertoe strekt de toerekening van de geherwaardeerde waarde te spreiden over de vermoedelijke residuele gebruiksduur van de betrokken activa.

§ 3. De geboekte meerwaarden worden rechtstreeks toegerekend aan rubriek III van het passief " Herwaarderingsmeerwaarden " en daar behouden zolang de goederen waarop zij betrekking hebben, niet werden gerealiseerd. Deze meerwaarden mogen nochtans :

1° worden overgebracht naar een reserve tot het beloop van de op de meerwaarde geboekte afschrijvingen;

2° in kapitaal worden omgezet;

3° bij latere minderwaarde worden afgeboekt tot het beloop van het nog niet afgeschreven gedeelte van de meerwaarde.

...

Art. 64. § 2. Voor materiële vaste activa waarvan de gebruiksduur niet is beperkt wordt slechts tot waardeverminderingen overgegaan in geval van duurzame minderwaarde of ontwaarding.

Bijlage 6: 16 DECEMBER 1851. - HYPOTHEEKWET

Art. 1. (Alle akten onder de levenden, om niet of onder bezwarende titel, tot overdracht of aanwijzing van onroerende zakelijke rechten, andere dan voorrechten en hypotheek, (met inbegrip van de authentieke akten bedoeld in de artikelen 577-4, § 1, en 577-13, § 4, van het Burgerlijk Wetboek, alsmede van de daarin aangebrachte wijzigingen), worden (...) geheel overgeschreven in een daartoe bestemd register, op het kantoor van bewaring der hypotheek van het arrondissement waar de goederen zijn gelegen. Tot dan toe kan men zich op die akten niet beroepen tegen derden die zonder bedrog gecontracteerd hebben.);

Deze bepaling is ook van toepassing op de in kracht van gewijsde gegane vonnissen die gelden als overeenkomst of als titel voor de overdracht van die rechten, alsook op de akten van afstand van die rechten en op de huurcontracten die voor langer dan negen jaren zijn aangegaan of kwijting inhouden van ten minste drie jaren huur.

Indien deze huurcontracten niet zijn overgeschreven wordt de huurtijd verminderd overeenkomstig artikel 1429 van het Burgerlijk Wetboek.

Art. 3. (Geen eis strekkende tot vernietiging of tot herroeping van rechten voortvloeiende uit akten, aan overschrijving onderworpen, wordt door de rechter ontvangen, dan na te zijn ingeschreven op de kant der overschrijving van de titel van verkrijging, waarvan de vernietiging of de herroeping gevorderd wordt, en, in voorkomend geval, op de kant der overschrijving van het laatste overgeschreven titel)

Iedere uitspraak op zodanige eis wordt eveneens ingeschreven achter de inschrijving die bij de vorige paragraaf is voorgeschreven.

(In de gevallen bepaald in artikel 577-12, derde en vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek, wordt de beslissing ingeschreven op de kant van de overschrijving van de authentieke akte vermeld in artikel 577-1, § 1, van hetzelfde Wetboek. Hetzelfde geldt voor de inleidende akte in het geval bedoeld in artikel 577-12, vierde lid, van hetzelfde Wetboek.)

De griffiers mogen, op straffe van vergoeding van alle schade, geen uitgifte van zodanige vonnissen afgeven, voordat hun behoorlijk bewezen is in de bij artikel 84 voorgeschreven vorm dat de inschrijving gedaan is.

Art. 45. (2118). Voor hypotheek zijn alleen vatbaar :

1° Onroerende goederen die in de handel zijn;

2° De rechten van vruchtgebruik, erfpacht en opstal, gevestigd op dezelfde goederen, zolang die rechten duren.

De verkregen hypotheek strekt zich uit tot het toebehoren dat als onroerend goed beschouwd wordt, en tot de verbeteringen die aan het met hypotheek bezwaard onroerend goed worden aangebracht.

Niettemin is de hypothecaire schuldeiser gehouden de verkoop te eerbiedigen van de gewone kappingen van schaarhout en van hoogstammig hout, die te goeder trouw volgens plaatselijk gebruik zijn gedaan, onverminderd de uitoefening van zijn recht op de niet betaalde prijs.

Verhuringen, te goeder trouw toegestaan na de vestiging van de hypotheek, worden eveneens geëerbiedigd; evenwel, indien zij voor langer dan negen jaren zijn aangegaan, wordt de huurtijd verminderd overeenkomstig (artikel 595 van het Burgerlijk Wetboek).

Bijlage 7: Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten: Vlaams Gewest

Artikel 19

Moeten binnen de bij artikel 32 gestelde termijnen geregistreerd worden:

1° de akten van notarissen; de exploiten en processen-verbaal van gerechtsdeurwaarders; de arresten en vonnissen der hoven en rechtbanken die bepalingen bevatten welke door deze titel aan een evenredig recht onderworpen worden;

2° de akten waarbij de eigendom of het vruchtgebruik van in België gelegen onroerende goederen overgedragen of aangewezen wordt;

3° a) de akten houdende verhuring, onderverhuring of overdracht van huur van in België gelegen onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, die uitsluitend bestemd zijn tot huisvesting van een gezin of van één persoon;
b) de andere dan onder a) bedoelde akten houdende verhuring, onderverhuring of overdracht van huur van in België gelegen onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen.

4° de processen-verbaal van openbare verkoping van lichamelijke roerende voorwerpen;

5° de akten houdende inbreng van goederen in vennootschappen met rechtspersoonlijkheid waarvan hetzij de zetel der werkelijke leiding in België, hetzij de statutaire zetel in België en de zetel der werkelijke leiding buiten het grondgebied der Lid-Staten van de Europese Economische Gemeenschap, is gevestigd;

Behoudens wat nrs. 2, 3 en 5 betreft, worden in dit artikel alleen de in België verleden akten bedoeld.

Artikel 47

Wanneer de overeenkomst op het vruchtgebruik van een onroerend goed slaat, wordt de in artikel 46 bedoelde verkoopwaarde vertegenwoordigd door de som verkregen door vermenigvuldiging van de jaarlijkse opbrengst of, bij ontstentenis daarvan, van de huurwaarde van het goed, met het getal dat in de onderstaande tabel is opgegeven en afhankelijk is van de leeftijd, welke degene op wiens hoofd het vruchtgebruik is gevestigd, op de dag van de akte heeft:

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

Is het vruchtgebruik voor een beperkte tijd gevestigd, zo is de verkoopwaarde vertegenwoordigd door de som verkregen door het kapitaliseren ad 4 pct. van de

jaarlijkse opbrengst, rekening gehouden met de bij de overeenkomst gestelde duur van het vruchtgebruik, maar zonder te mogen overschrijden hetzij de naar voorgaande alinea bepaalde waarde, zo het gaat om een ten bate van een natuurlijke persoon gevestigd vruchtgebruik, hetzij het bedrag van twintigmaal de opbrengst, zo het vruchtgebruik ten bate van een rechtspersoon is gevestigd.

In geen geval mag aan het vruchtgebruik een hogere waarde dan de vier vijfden van de verkoopwaarde van de volle eigendom worden toegewezen.

Artikel 83

Het recht wordt vastgesteld op 0,20 pct. voor contracten van verhuring, onderverhuring en overdracht van huur van onroerende goederen. Evenwel wordt het voor jacht- en vispacht op 1,50 pct. vastgesteld.

Contracten tot vestiging van erfpacht- of opstalrecht en overdrachten daarvan worden, voor de toepassing van onderhavig wetboek, met huurcontracten en -overdrachten gelijkgesteld.

Dit recht is evenwel niet verschuldigd in geval van toepassing van artikel 140bis.

Artikel 84

De belastbare grondslag wordt als volgt vastgelegd:

voor huur van bepaalde duur, geldt als grondslag van het voor de duur van het contract of, ter zake overdracht, voor het nog te lopen tijdperk samengevoegd bedrag van huursommen en aan huurder opgelegde lasten;

is zij levenslang of van onbepaalde duur, zo geldt als grondslag het tienvoudig bedrag van de jaarlijkse huurprijs en lasten, zonder dat de belastbare som minder moge zijn dan het samengevoegd bedrag van huurprijzen en aan huurder opgelegde lasten voor de bij de huurakte voorziene minimumduur.

Bij overdracht van huur, wordt het bedrag of de waarde van de gebeurlijk ten bate van de overdrager bedongen prestatieën gevoegd bij de heffingsgrondslag zoals hij hiervoor is bepaald.

Artikel 168

Wanneer de sommen en waarden of andere ter vereffening van de belasting noodzakelijke gegevens niet voldoende uitgedrukt zijn in een ter formaliteit aangeboden akte, zijn de partijen of de werkende openbare officier, in hun naam, er toe gehouden daarin, vóór de registratie, te voorzien door een aanvullende verklaring, gewaarmerkt en ondertekend onderaan de akte.

Wanneer een zelfde overeenkomst meteen op in België gelegen onroerende goederen en op andere goederen slaat, moet de overeengekomen waarde of, in voorkomend geval, de verkoopwaarde van de goederen van elkeen der categorieën, zelfs indien het tarief van de belasting niet verschilt naar gelang van de aard van de goederen, afzonderlijk aangeduid worden, hetzij in de akte, hetzij in een door de partijen of, in hun naam, door de werkende notaris vóór de registratie gewaarmerkte en ondertekende verklaring onderaan op de akte.

Indien de bepaling van de belastbare grondslag geheel of gedeeltelijk van de schatting van een levenslang recht afhangt, moet de verklaring naam, voornamen, woonplaats, plaats en datum van geboorte van de beneficianten van dit levenslang recht vervatten.

Artikel 185

Behoudens de bewijs- en controlemiddelen speciaal voorzien in deze titel, wordt het bestuur er toe gemachtigd volgens de regelen en door alle middelen van gemeen recht, met inbegrip van getuigen en vermoedens, maar met uitzondering van de eed, en, bovendien door de processen-verbaal van zijn agenten, elke overtreding van de beschikkingen van deze titel vast te stellen en om het even welk feit te bewijzen dat de opvorderbaarheid van een recht of een boete laat blijken of er toe bijdraagt deze opvorderbaarheid te laten blijken.

De processen-verbaal gelden als bewijs tot het tegendeel bewezen is. Zij zullen aan belanghebbenden betekend worden binnen de maand van de vaststelling van de overtreding. Deze betekening mag gebeuren bij een ter post aangetekend schrijven. De afgifte van het stuk ter post geldt als betekening van de volgende dag af.

Artikel 204

Wanneer de in een akte vastgestelde overeenkomst niet die is welke door de partijen werd gesloten, of wanneer de akte betreffende een in artikel 19, 2° of 5°, bedoelde overeenkomst onvolledig of onjuist is, met dien verstande dat ze al de bestanddelen van de overeenkomst niet doet kennen, is elke der contracterende partijen een geldboete verschuldigd gelijk aan het ontdoken recht. Dit recht is ondeelbaar door alle partijen verschuldigd.

Bijlage 8: 3 juli 1969. - Wetboek van de Belasting over de Toegevoegde Waarde (versie 2007)

Artikel 1

§ 9. Voor de toepassing van dit Wetboek dient onder een gebouw te worden verstaan, ieder bouwwerk dat vast met de grond is verbonden.

Artikel 8

§ 2. Eenieder die, anders dan in de uitoefening van een economische activiteit, een gebouw heeft opgericht, heeft laten oprichten of met voldoening van de belasting heeft verkregen en waarop hij, vóór het verstrijken van de in § 1 bepaalde termijn, onder bezwarende titel een zakelijk recht vestigt in de zin van artikel 9, tweede lid, 2°, heeft ten aanzien van deze vestiging de hoedanigheid van belastingplichtige wanneer hij op de door de Koning te bepalen wijze kennis heeft gegeven van zijn bedoeling de vestiging van het zakelijk recht op het gebouw te doen met betaling van de belasting.

§ 3. Eenieder die, anders dan in de uitoefening van een economische activiteit, een zakelijk recht op een gebouw in de zin van artikel 9, tweede lid, 2°, dat met voldoening van de belasting te zijnen bate werd gevestigd of aan hem werd overgedragen, binnen de in § 1 bepaalde termijn, onder bezwarende titel, overdraagt of wederoverdraagt, heeft ten aanzien van die overdracht of wederoverdracht de hoedanigheid van belastingplichtige, wanneer hij op de door de Koning te bepalen wijze kennis heeft gegeven van zijn bedoeling het zakelijk recht op het gebouw met voldoening van de belasting over te dragen of weder over te dragen.

Artikel 9

Voor de toepassing van dit Wetboek wordt onder goederen verstaan de lichamelijke goederen.

Als lichamelijke goederen worden beschouwd :

1° elektriciteit, gas, warmte en koude;

2° de andere zakelijke rechten dan het eigendomsrecht die aan de rechthebbende de bevoegdheid verschaffen om een onroerend goed te gebruiken; is in ieder geval uitgesloten het recht van erfpacht dat door een onderneming die gespecialiseerd is in onroerende financieringshuur wordt gevestigd of overgedragen in het kader van onroerende financieringshuur in de zin van artikel 44, §3, 2°, b.

Effecten aan toonder worden niet als lichamelijke goederen beschouwd.

Artikel 10

§ 2. Wordt eveneens als een levering in de zin van § 1 beschouwd de eigendomsoverdracht van een goed ingevolge een vordering door of namens de overheid en, meer algemeen, ingevolge een wet, een decreet, een ordonnantie, een besluit of een administratieve verordening.

§ 3. De afgifte van een goed als verbruiklening en de teruggaaf ingevolge een zodanige lening wordt ook als een levering in de zin van § 1, onder bezwarende titel, beschouwd.

Artikel 12

§ 1. Met een levering onder bezwarende titel wordt gelijkgesteld :

2° het door een belastingplichtige aan zijn bedrijf onttrekken van een goed om het om niet te verstrekken, wanneer voor dat goed of de bestanddelen ervan recht op volledige of gedeeltelijke aftrek van de belasting is ontstaan; de onttrekkingen verricht voor het verstrekken van handelsmonsters of handelsgeschenken van geringe waarde worden evenwel niet bedoeld; deze waarde wordt bepaald door of vanwege de Minister van Financiën;

§ 2. De belastingplichtige die geregeld de gebouwen die hij heeft opgericht of laten oprichten of met voldoening van de belasting heeft verkregen uiterlijk op 31 december van het tweede jaar volgend op het jaar van hun eerste ingebruikneming of hun eerste inbezitneming van dat gebouw, onder bezwarende titel vervreemdt, wordt geacht het gebouw dat bij het verstrijken van de bovengenoemde termijn niet is vervreemd voor eigen behoeften aan zijn bedrijf te onttrekken, wanneer dit gebouw op dat tijdstip nog niet het voorwerp heeft uitgemaakt van de ingebruikneming bedoeld in §1, eerste lid, 3°. De onttrekking die hij op dat tijdstip geacht wordt te verrichten wordt met een levering onder bezwarende titel gelijkgesteld.

De belastingplichtige als bedoeld in het vorig lid in wiens voordeel een een zakelijk recht in de zin van artikel 9, tweede lid, 2°, met voldoening van de belasting werd gevestigd of aan wie een dergelijk recht met voldoening van de belasting werd overgedragen, wordt geacht dat recht dat bij het verstrijken van de in het vorige lid gestelde termijn niet is overgedragen of wederovergedragen, voor eigen behoeften aan zijn bedrijf te onttrekken, wanneer het gebouw waarop het zakelijk recht betrekking heeft op dat tijdstip nog niet het voorwerp heeft uitgemaakt van de ingebruikneming bedoeld in § 1, eerste lid, 3°. De onttrekking die hij op dat tijdstip geacht wordt te verrichten wordt met een levering onder bezwarende titel gelijkgesteld.

Artikel 26

Voor de leveringen van goederen en de diensten wordt de belasting berekend over alles wat de leverancier van het goed of de dienstverrichter als tegenprestatie verkrijgt of moet verkrijgen van degene aan wie het goed wordt geleverd of de dienst wordt verstrekt, of van een derde, met inbegrip van de subsidies die rechtstreeks met de prijs van die handelingen verband houden.

Tot de maatstaf van heffing behoren onder meer de sommen die de leverancier van het goed of de dienstverrichter aan degene aan wie het goed wordt geleverd of de dienst wordt verstrekt in rekening brengt als kosten van commissie, verzekering en vervoer, ongeacht of zulks al dan niet bij een afzonderlijk debetdocument wordt gedaan of ingevolge een afzonderlijke overeenkomst.

Belastingen, rechten en heffingen moeten eveneens in de maatstaf van heffing worden opgenomen.

Artikel 32

Als normale waarde wordt beschouwd het volledige bedrag dat een afnemer in de handelsfase waarin de levering van goederen of de dienst wordt verricht, bij eerlijke concurrentie zou moeten betalen aan een onafhankelijke leverancier of dienstverrichter op het grondgebied van het land waar de handeling belastbaar is, om de desbetreffende goederen of diensten op dat tijdstip te verkrijgen. Indien er geen vergelijkbare verrichting voorhanden is, mag de normale waarde van een levering van goederen niet lager zijn dan de aankoopprijs van de goederen of van soortgelijke goederen of, indien er geen aankoopprijs is, de kostprijs, berekend op het tijdstip waarop die levering wordt verricht, en, met betrekking tot een dienst, een waarde die niet lager is dan de door de belastingplichtige voor het verrichten van die dienst gemaakte uitgaven.

Artikel 44

§ 3. Van de belasting zijn nog vrijgesteld :

1° de volgende handelingen :

a) de levering van uit hun aard onroerende goederen; wordt evenwel uitgesloten de levering van een gebouw, wanneer ze wordt verricht uiterlijk op 31 december van het tweede jaar volgend op het jaar van de eerste ingebruikneming of de eerste inbezitneming van dat gebouw, door :

hetzij een in artikel 12, § 2, beoogde belastingplichtige die het betreffende gebouw heeft opgericht of heeft laten oprichten of met voldoening van de belasting heeft verkregen;

hetzij een belastingplichtige waarvan de economische activiteit niet bestaat in de geregelde verkoop van gebouwen met voldoening van de belasting, wanneer hij op de door de Koning te bepalen wijze kennis heeft gegeven van zijn bedoeling het gebouw dat hij heeft opgericht of heeft laten oprichten of met voldoening van de belasting heeft verkregen, te vervreemden met voldoening van de belasting;

hetzij een in artikel 8, § 1, beoogde belastingplichtige;

b) de vestigingen, overdrachten en wederoverdrachten van zakelijke rechten, in de zin van artikel 9, tweede lid, 2°, op uit hun aard onroerende goederen; worden evenwel uitgesloten de vestigingen, overdrachten en wederoverdrachten van dergelijke zakelijke rechten op gebouwen wanneer ze worden verricht uiterlijk op 31 december van het tweede jaar volgend op het jaar van de eerste ingebruikneming of de eerste inbezitneming van dat gebouw door :

hetzij een in artikel 12, § 2, beoogde belastingplichtige die binnen de voornoemde termijn één van de bedoelde zakelijke rechten vestigt op een gebouw dat hij heeft opgericht, heeft laten oprichten of met voldoening van de belasting heeft verkregen of die binnen dezelfde termijn, een dergelijk zakelijk recht dat te zijnen bate werd gevestigd of aan hem werd overgedragen met voldoening van de belasting, overdraagt of wederoverdraagt;

hetzij een belastingplichtige waarvan de economische activiteit niet bestaat in de geregelde verkoop van gebouwen met voldoening van de belasting, wanneer hij op een door de Koning te bepalen wijze kennis heeft gegeven van zijn bedoeling binnen voornoemde termijn één van bovenbedoelde zakelijke rechten op een gebouw dat hij heeft opgericht, heeft laten oprichten of met voldoening van de belasting heeft verkregen, te vestigen of binnen die termijn één van die zakelijke rechten dat te zijnen bate werd gevestigd of hem werd overgedragen met voldoening van de belasting, over te dragen of weder over te dragen;

hetzij een door artikel 8, §§ 2 of 3, beoogde belastingplichtige.

De datum van het contract kan alleen worden aangetoond door bewijsmiddelen die tegen derden kunnen worden ingeroepen;

2° de verpachting, de verhuur en de overdracht van huur van uit hun aard onroerende goederen, met uitzondering van :

a) de volgende diensten :

de terbeschikkingstelling van stalling voor rijtuigen;

de terbeschikkingstelling van bergruimte voor het opslaan van goederen;

het verschaffen van gemeubeld logies in hotels, motels en in inrichtingen waar aan betalende gasten onderdak wordt verleend;

de terbeschikkingstelling van plaats om te kamperen;

b) de onroerende financieringshuur, toegestaan door een onderneming die gespecialiseerd is in onroerende financieringshuur of zogenaamde onroerende leasing, wanneer deze onderneming het gebouw waarop het contract betrekking heeft, opricht, laat oprichten of met voldoening van de belasting verkrijgt en de leasingnemer dit goed huurt om het in de uitoefening van een activiteit van belastingplichtige te gebruiken; de Koning omschrijft de voorwaarden waaraan het contract van onroerende financieringshuur moet voldoen, inzonderheid met betrekking tot de duur van het contract, de aard en de bestemming van de goederen die er het voorwerp van uitmaken, alsmede de rechten en plichten van de leasingnemer;

c) de verhuur van safeloketten;

Artikel 48

§ 2. De aftrek van de belasting geheven op bedrijfsmiddelen en diensten die kenmerken hebben die vergelijkbaar zijn met de kenmerken die doorgaans aan bedrijfsmiddelen worden toegeschreven is onderworpen aan herziening gedurende een tijdvak van vijf jaar. De herziening heeft plaats, elk jaar tot beloop van een vijfde van het bedrag van die belasting, wanneer enige wijziging is ingetreden in de factoren die aan de berekening van de aftrek ten grondslag liggen. Wat evenwel de belasting geheven van door Hem aan te wijzen onroerende goederen uit hun aard en zakelijke rechten betreft, kan de Koning bepalen dat het herzieningstijdperk vijftien jaar beloopt en dat de herziening plaatsheeft elk jaar tot beloop van een vijftiende van het bedrag van die belasting.

Bijlage 9: Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992: Aanslagjaar 2008

Artikel 1

§ 1. Als inkomstenbelastingen worden geheven :

1° een belasting op het totale inkomen van rijksinwoners, personenbelasting geheten ;

2° een belasting op het totale inkomen van binnenlandse vennootschappen, vennootschapsbelasting geheten ;

3° een belasting op inkomsten van andere Belgische rechtspersonen dan vennootschappen, rechtspersonenbelasting geheten ;

4° een belasting op inkomsten van niet-inwoners, belasting van niet-inwoners geheten.

§ 2. De belastingen worden geheven door middel van voorheffingen, binnen de grenzen en onder de voorwaarden als bepaald in titel VI, hoofdstuk I.

Artikel 7

§ 1. Inkomsten van onroerende goederen zijn :

1° voor niet verhuurde onroerende goederen :

a) voor in België gelegen goederen :

- het kadastraal inkomen wanneer het gaat om ongebouwde onroerende goederen of de in artikel 12, § 3, vermelde woning ;

- het kadastraal inkomen verhoogd met 40 pct. wanneer het andere goederen betreft ;

b) voor in het buitenland gelegen goederen : de huurwaarde ;

2° voor verhuurde onroerende goederen :

a) voor in België gelegen goederen verhuurd aan een natuurlijke persoon die ze noch geheel, noch gedeeltelijk gebruikt voor het uitoefenen van zijn beroepswerkzaamheid :

- het kadastraal inkomen wanneer het ongebouwde onroerende goederen betreft ;

- het kadastraal inkomen verhoogd met 40 pct. wanneer het andere goederen betreft ;

b) het kadastraal inkomen, wanneer die goederen in België zijn gelegen, overeenkomstig de pachtwetgeving zijn verhuurd en door de huurder voor land- of tuinbouw worden gebruikt ;

b)bis het kadastraal inkomen verhoogd met 40 pct. wanneer het gaat om gebouwde onroerende goederen verhuurd aan een rechtspersoon die geen vennootschap is, met het oog op het ter beschikking stellen ervan :

- aan een natuurlijke personen om uitsluitend als woning te worden gebruikt ;

- aan meerdere natuurlijke personen die ze uitsluitend gezamenlijk als woning gebruiken.

c) het totale bedrag van de huurprijs en de huurvoordelen dat niet lager mag zijn dan het kadastraal inkomen, wanneer het andere in België gelegen ongebouwde onroerende goederen betreft, of het kadastraal inkomen verhoogd met 40 pct. wanneer het andere in België gelegen gebouwde onroerende goederen betreft;

d) het totale bedrag van de huurprijs en de huurvoordelen wanneer het in het buitenland gelegen onroerende goederen betreft ;

3° de bedragen verkregen bij vestiging of overdracht van een recht van erfpacht of van opstal of van gelijkaardige onroerende rechten.

§ 2. Wanneer een huurvoordeel bestaat in een eenmaal door de huurder gedane uitgave, wordt het bedrag ervan over de gehele duur van het huurcontract verdeeld.

Artikel 10

§ 1. De bedragen verkregen bij vestiging of overdracht van een recht van erfpacht of van opstal of van gelijkaardige onroerende rechten, omvatten de erfpacht- of opstalvergoeding en alle andere voordelen verkregen door de overdrager.

De waarde van de verkregen voordelen is gelijk aan de waarde die daaraan wordt toegekend voor de heffing van het registratierecht op de overeenkomst van erfpacht of van opstal of van gelijkaardige onroerende rechten, waarin die voordelen worden bedongen.

Die bedragen zijn inkomsten van het jaar waarin ze worden betaald of toegekend, zelfs indien ze betrekking hebben op de gehele duur van het recht van erfpacht of van opstal of van gelijkaardige onroerende rechten, of op een deel daarvan.

§ 2. De in § 1 vermelde inkomsten omvatten niet de bedragen die worden verkregen voor het verlenen van het recht van gebruik van gebouwde onroerende goederen ingevolge een niet opzegbare overeenkomst van erfpacht of van opstal of van een gelijkaardig onroerend recht, op voorwaarde dat :

1° de bij overeenkomst bepaalde termijnen het de eigenaar mogelijk maken het in het gebouw belegde kapitaal of, als het een bestaand gebouw betreft, de verkoopwaarde ervan volledig weer samen te stellen en de rentelast en andere kosten van de verrichting te dekken ;

2° de eigendom van het gebouw bij het einde van de overeenkomst van rechtswege op de gebruiker overgaat of de overeenkomst een aankoopoptie voor de gebruiker bevat.

Artikel 14

Van de inkomsten van onroerende goederen worden afgetrokken mits zij in het belastbare tijdperk zijn betaald of gedragen :

1° de interest uit hoofde van schulden, met inbegrip van de schulden die betrekking hebben op de in artikel 12, § 3, vermelde woning en die niet zijn bedoeld in artikel 104, 9° , die specifiek zijn aangegaan om die goederen of die in artikel 12, § 3 , bedoelde woning te verwerven of te behouden met dien verstande dat interest betreffende een schuld die voor één enkel onroerend goed is aangegaan, van het totale bedrag van de onroerende inkomsten kan worden afgetrokken;

2° de termijnen en de waarde van ermee gelijkgestelde lasten met betrekking tot de aanschaffing van een recht van erfpacht of van opstal of van gelijkaardige onroerende rechten, met uitsluiting van de in artikel 10, § 2, vermelde rechten van gebruik.

Het totale bedrag van de in het eerste lid vermelde aftrekken is beperkt tot het overeenkomstig de artikelen 7 tot 13 bepaalde onroerend inkomen.

Deze aftrekken worden evenredig afgetrokken van de inkomsten van onroerende goederen.

Wanneer een gemeenschappelijke aanslag wordt gevestigd en de in het eerste lid vermelde aftrekken van de ene belastingplichtige groter zijn dan zijn inkomsten van

onroerende goederen, wordt het saldo aangerekend op de inkomsten van de onroerende goederen van de andere belastingplichtige.

Artikel 15

§ 1. Het kadastraal inkomen wordt proportioneel verminderd naar verhouding tot de duur en de omvang van de onproduktiviteit, van het ontbreken van het genot van inkomsten of van het verlies ervan :

1° wanneer een niet gemeubileerd gebouw onroerend goed in de loop van het jaar gedurende ten minste 90 dagen volstrekt niet in gebruik is genomen en volstrekt geen inkomsten heeft opgebracht ;

2° wanneer materieel en outillage geheel, of voor een gedeelte dat ten minste 25 pct. van het kadastraal inkomen ervan vertegenwoordigt, in het jaar gedurende ten minste 90 dagen buiten werking zijn gebleven ;

3° wanneer een onroerend goed of materieel en outillage geheel, of voor een gedeelte dat ten minste 25 pct. van het kadastraal inkomen ervan vertegenwoordigt, zijn vernield.

§ 2. De voorwaarden voor de vermindering moeten worden nagegaan per kadastraal perceel of per gedeelte van kadastraal perceel wanneer dat gedeelte is ofwel een afzonderlijke huisvesting, ofwel een afdeling van de produktie of van de werkzaamheden die, of een onderdeel daarvan dat, afzonderlijk kan werken of kan worden geacht afzonderlijk te werken, ofwel een eenheid die van de andere goederen of delen die het perceel vormen kan worden afgezonderd en afzonderlijk kan worden gekadastraerd.

Artikel 20

Wanneer in artikel 17, § 1, 4°, vermelde lijfrenten of tijdelijke renten zijn aangelegd tegen storting met afstand van het kapitaal, wordt het belastbare bedrag ervan beperkt tot 3 pct. van dat kapitaal ; betreft het renten die voortvloeien uit de overdracht van de eigendom, de blote eigendom of het vruchtgebruik van onroerende goederen, dan wordt de waarde van het kapitaal bepaald zoals op het stuk van registratierechten.

Artikel 23

§ 1. Beroepsinkomsten zijn inkomsten die rechtstreeks of onrechtstreeks voortkomen uit werkzaamheden van alle aard, met name :

1° winst ;

2° baten ;

3° winst en baten van een vorige beroepswerkzaamheid ;

4° bezoldigingen ;

5° pensioenen, renten en als zodanig geldende toelagen.

§ 2. Onder het nettobedrag van beroepsinkomsten wordt verstaan het totale bedrag van die inkomsten met uitsluiting van de vrijgestelde inkomsten en na uitvoering van de volgende bewerkingen :

1° het brutobedrag van de inkomsten van iedere beroepswerkzaamheid wordt verminderd met de beroepskosten die op deze inkomsten betrekking hebben ;

2° beroepsverliezen die tijdens het belastbare tijdperk zijn geleden uit hoofde van enige beroepswerkzaamheid, worden afgetrokken van de inkomsten van andere beroepswerkzaamheden ;

3° van de beroepsinkomsten, bepaald overeenkomstig 1° en 2°, worden de beroepsverliezen van vorige belastbare tijdperken afgetrokken ;

4° ...

§ 3. De Koning bepaalt de wijze waarop en de volgorde waarin de vrijstellingen en aftrekken worden aangerekend.

Artikel 24

Winst bestaat uit inkomsten van alle nijverheids-, handels- of landbouwondernemingen die voortkomen :

1° uit alle verrichtingen gedaan door de inrichtingen van die ondernemingen of door toedoen daarvan ;

2° uit enige waardevermeerdering van activa die voor het uitoefenen van de beroepswerkzaamheid worden gebruikt en uit enige uit die werkzaamheid volgende waardevermindering van passiva, wanneer de desbetreffende meerwaarden of minderwaarden zijn verwezenlijkt of in de boekhouding of jaarrekening zijn uitgedrukt ;

3° uit enige, zelfs niet-uitgedrukte of zelfs niet-verwezenlijkte meerwaarde op financiële vaste activa en andere effecten in portefeuille die voor het uitoefenen van de beroepswerkzaamheid worden gebruikt, indien de waarde daarvan op het einde van het belastbare tijdperk is toegenomen en in zover ze niet hoger is dan de aanschaffings- of beleggingswaarde ;

4° uit onderwaarderingen van activa of overwaarderingen van passiva, in zover de onderwaardering of de overwaardering niet samenvalt met een al dan niet uitgedrukte vermeerdering of vermindering, naar het geval, noch met afschrijvingen die voor de toepassing van de belasting in aanmerking zijn genomen.

De bovenvermelde activa omvatten alle vermogensbestanddelen, met inbegrip van voorraden en bestellingen in uitvoering.

Meerwaarden op in artikel 66 vermelde voertuigen worden slechts tot 75 pct. in aanmerking genomen.

Het onverdeeld vermogen van een gemeenschappelijk beleggingsfonds wordt niet als een in het eerste lid bedoelde onderneming aangemerkt.

Als verwezenlijkt worden beschouwd, de vastgestelde meerwaarden bij omzetting van effecten in rechten van deelneming in beleggingsfondsen.

Artikel 25

Winst omvat eveneens :

2° de voordelen van alle aard die de ondernemer behaalt uit hoofde of ter gelegenheid van het uitoefenen van zijn beroepswerkzaamheid ;

Artikel 26

Wanneer een in België gevestigde onderneming abnormale of goedgunstige voordelen verleent, worden die voordelen, onverminderd de toepassing van artikel 49 en onder voorbehoud van het bepaalde in artikel 54 , bij haar eigen winst gevoegd, tenzij die voordelen in aanmerking komen voor het bepalen van de belastbare inkomsten van de verkrijger.

Niettegenstaande de in het eerste lid vermelde beperking worden de abnormale of goedgunstige voordelen bij de eigen winst gevoegd wanneer die voordelen worden verleend aan :

1° een in artikel 227 vermelde belastingplichtige ten aanzien waarvan de in België gevestigde onderneming zich rechtstreeks of onrechtstreeks in enigerlei band van wederzijdse afhankelijkheid bevindt;

2° een in artikel 227 vermelde belastingplichtige of aan een buitenlandse inrichting die krachtens de bepalingen van de wetgeving van het land waar zij gevestigd zijn, aldaar niet aan een inkomstenbelasting zijn onderworpen of aan een

aanzienlijk gunstigere belastingregeling zijn onderworpen dan die waaraan de in België gevestigde onderneming is onderworpen;

3° een in artikel 227 vermelde belastingplichtige die belangen gemeen heeft met de in 1° of 2° vermelde belastingplichtige of inrichting.

Artikel 27

Baten zijn alle inkomsten uit een vrij beroep, een ambt of post en alle niet als winst of als bezoldigingen aan te merken inkomsten uit een winstgevende bezigheid.

Zij omvatten :

2° de voordelen van alle aard verkregen uit hoofde of naar aanleiding van het uitoefenen van de beroepswerkzaamheid ;

Artikel 31

Bezoldigingen van werknemers zijn alle beloningen die voor de werknemer de opbrengst zijn van arbeid in dienst van een werkgever.

Daartoe behoren inzonderheid :

2° voordelen van alle aard verkregen uit hoofde of naar aanleiding van het uitoefenen van de beroepswerkzaamheid ;

Artikel 32

Bezoldigingen van bedrijfsleiders zijn alle beloningen verleend of toegekend aan een natuurlijk persoon die :

1° een opdracht als bestuurder, zaakvoerder, vereffenaar of gelijksoortige functies uitoefent;

2° in de vennootschap een leidende functie of een leidende werkzaamheid van dagelijks bestuur, van commerciële, financiële of technische aard, uitoefent buiten een arbeidsovereenkomst.

Daartoe behoren inzonderheid :

2° voordelen, vergoedingen en bezoldigingen die in wezen gelijkaardig zijn aan die vermeld in artikel 31, tweede lid, 2° tot 5°;

Artikel 42

In afwijking van artikel 1183 van het Burgerlijk Wetboek worden bestanddelen die het onderwerp zijn van een akte van vervreemding onder ontbindende voorwaarde, geacht voor het uitoefenen van de beroepswerkzaamheid slechts te zijn gebruikt vanaf de datum waarop aan die voorwaarde is voldaan.

Artikel 44

§ 1. In afwijking van de artikelen 24, eerste lid, 2°, 27, tweede lid, 3°, 28, eerste lid, 1° en laatste lid, en onverminderd het bepaalde in artikel 24, eerste lid, 3°, zijn vrijgesteld :

1° uitgedrukte maar niet verwezenlijkte meerwaarden, met uitsluiting van meerwaarden op voorraden en bestellingen in uitvoering ;

2° verwezenlijkte meerwaarden op immateriële, materiële en financiële vaste activa en andere portefeuillewaarden in zover de ontvangen vergoeding of de verkoopwaarde bij de vervreemding van het goed niet hoger is dan de gerevaloriseerde waarde van de vervreemde activa verminderd met de vroeger aangenomen afschrijvingen en waardeverminderingen.

§ 2. Niettegenstaande het bepaalde in § 1, 2°, zijn meerwaarden op ongebouwde onroerende goederen van landbouw- en tuinbouwondernemingen volledig en onvoorwaardelijk vrijgesteld, onverminderd het belasten als diverse inkomsten ingevolge artikel 90, 8°.

§ 3. Paragraaf 1, 1°, is niet van toepassing op uitgedrukte doch niet verwezenlijkte meerwaarden die zijn vastgesteld ter gelegenheid van de omzetting, voor dezelfde belastingplichtige, van deelnemingsrechten in een afdeling van een beleggingsvennootschap, in deelnemingsrechten in een andere afdeling van dezelfde beleggingsvennootschap.

Artikel 90

Diverse inkomsten zijn :

1° onverminderd het bepaalde in 8°, 9° en 10°, winst of baten, hoe ook genaamd, die zelfs occasioneel of toevallig, buiten het uitoefenen van een beroepswerkzaamheid, voortkomen uit enige prestatie, verrichting of speculatie of uit diensten bewezen aan derden, daaronder niet begrepen normale verrichtingen van beheer van een privé-vermogen bestaande uit onroerende goederen, portefeuillewaarden en roerende voorwerpen ;

Artikel 104

Binnen de grenzen en onder de voorwaarden bepaald in de artikelen 107 tot 116, worden van het totale netto-inkomen de volgende bestedingen afgetrokken, in zover zij in het belastbare tijdperk werkelijk zijn betaald :

9° interesten en betalingen voor de aflossing of wedersamenstelling van een hypothecaire lening die specifiek is gesloten om een in artikel 12, § 3, bedoelde enige woning te verwerven of te behouden, en bijdragen van een aanvullende verzekering tegen ouderdom en vroegtijdige dood die de belastingplichtige tot uitvoering van een individueel gesloten levensverzekeringscontract definitief heeft betaald voor het vestigen van een rente of van een kapitaal bij leven of bij overlijden en dat uitsluitend dient voor het wedersamenstellen of het waarborgen van een dergelijke hypothecaire lening.

Artikel 145/1

Binnen de grenzen en onder de voorwaarden bepaald in de artikelen 145/2 tot 145/16 wordt een belastingvermindering verleend die wordt berekend op de volgende uitgaven die tijdens het belastbare tijdperk werkelijk zijn betaald:

1° als in artikel 34, § 1, 2°, eerste lid, a tot c , bedoelde persoonlijke bijdragen en premies die worden betaald door de werkgever via inhouding op de bezoldigingen van de werknemer of door de onderneming via inhouding op de bezoldigingen van de bedrijfsleider zonder dienstverband;

2° als bijdragen van een aanvullende verzekering tegen ouderdom en vroegtijdige dood die de belastingplichtige tot uitvoering van een individueel gesloten levensverzekeringscontract definitief in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte heeft betaald voor het vestigen van een rente of van een kapitaal bij leven of bij overlijden en voor zover dat kapitaal niet dient voor het wedersamenstellen of het waarborgen van een hypothecaire lening die voor de in artikel 104, 9°, bedoelde woning is aangegaan;

3° als betalingen voor de aflossing of wedersamenstelling van een hypothecaire lening die is aangegaan om een in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte gelegen woning, andere dan de in artikel 104, 9°, vermelde woning, te bouwen, te verwerven of te verbouwen;

4° als betalingen in geld voor aandelen waarop de belastingplichtige als werknemer heeft ingeschreven en die een fractie vertegenwoordigen van het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap met maatschappelijke zetel, voornaamste inrichting of zetel van bestuur of beheer in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte, die de belastingplichtige tewerkstelt of waarvan de

vennootschap - werkgeefster in de zin van het Wetboek van vennootschappen of van een daarmee vergelijkbare regelgeving van een lidstaat van de Europese Economische Ruimte onweerlegbaar wordt geacht een dochter- of kleindochteronderneming te zijn;

5° als betalingen voor het pensioensparen;

6°

Artikel 190

Het voor de personenbelasting geldende meerwaardenstelsel, bepaald in de artikelen 44, §§ 1 en 3, 44bis, 45, 46, § 1, eerste lid, 2°, en 47, is ook voor vennootschappen van toepassing.

Met betrekking tot het vrijgestelde of voorlopig niet belaste gedeelte van de meerwaarden vermeld in de artikelen 44, §§ 1 en 3, 44bis en 47, is dat meerwaardenstelsel slechts van toepassing in zoverre dat gedeelte op één of meer afzonderlijke rekeningen van het passief geboekt is en blijft en niet tot grondslag dient voor de berekening van de jaarlijkse dotatie aan de wettelijke reserve of van enige beloning of toekenning.

De voormelde voorwaarden zijn mede van toepassing op de in artikel 45 en 46, § 1, eerste lid, 2°, vermelde meerwaarden, behalve ingeval die meerwaarden niet worden uitgedrukt overeenkomstig het koninklijk besluit tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen.

Indien en in zover die laatste voorwaarden niet langer worden nageleefd in enig belastbaar tijdperk, wordt het vroeger vrijgestelde of voorlopig niet belaste gedeelte van de meerwaarden als winst van dat belastbare tijdperk beschouwd.

Artikel 251

De onroerende voorheffing is verschuldigd door de eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker van de belastbare goederen, volgens de regels bepaald door de Koning.

Artikel 344

§ 1. Aan de administratie der directe belastingen kan niet worden tegengeworpen, de juridische kwalificatie door de partijen gegeven aan een akte alsook aan afzonderlijke akten die een zelfde verrichting tot stand brengen, wanneer de administratie door vermoedens of door andere in artikel 340 vermelde bewijsmiddelen vaststelt dat die kwalificatie tot doel heeft de belasting te ontwijken, tenzij de belastingplichtige bewijst dat die kwalificatie aan rechtmatige financiële of economische behoeften beantwoordt.

§ 2. Aan de Administratie der directe belastingen kan evenmin worden tegengeworpen, de verkoop, de cessie of de inbreng van aandelen, obligaties, schuldvorderingen of andere titels tot vestiging van leningen, uitvindingsoctrooien, fabricageprocédés, fabrieks- of handelsmerken, of alle andere soortgelijke rechten, of geldsommen, aan een in artikel 227 vermelde belastingplichtige die krachtens de bepalingen van de wetgeving van het land waar hij is gevestigd, niet aan een inkomstenbelasting is onderworpen of ter zake van de inkomsten uit de vervreemde goederen en rechten aldaar aan een aanzienlijk gunstigere belastingregeling is onderworpen dan die waaraan soortgelijke inkomsten in België zijn onderworpen, tenzij de belastingplichtige bewijst dat de verrichting beantwoordt aan rechtmatige financiële of economische behoeften, ofwel dat hij voor de verrichting een werkelijke tegenwaarde heeft ontvangen die een bedrag aan inkomsten opbrengt waarop in België een werkelijke belastingdruk weegt die, vergeleken met de

belastingdruk welke zonder die verrichting zou bestaan, als normaal kan worden aangemerkt.

Artikel 354

Bij niet-aangifte, bij laattijdige overlegging van aangifte, of wanneer de verschuldigde belasting hoger is dan de belasting met betrekking tot de belastbare inkomsten en de andere gegevens vermeld in de daartoe bestemde rubrieken van een aangifteformulier dat voldoet aan de vorm- en termijnvereisten, gesteld bij de artikelen 307 tot 311, mag de belasting of de aanvullende belasting, in afwijking van artikel 359, worden gevestigd gedurende drie jaar vanaf 1 januari van het jaar waarnaar het aanslagjaar wordt genoemd waar voor de belasting is verschuldigd. Wanneer voor de toepassing van de vennootschapsbelasting en van de belasting van niet-inwoners die overeenkomstig de artikelen 233 en 248 wordt gevestigd, de belastingplichtige anders dan per kalenderjaar boekhoudt, wordt de termijn van drie jaar verlengd met eenzelfde tijdperk als dat welke is verlopen tussen 1 januari van het jaar waarnaar het aanslagjaar wordt genoemd en de datum van afsluiting van het boekjaar in de loop van hetzelfde jaar.

Deze termijn wordt met twee jaar verlengd in geval van inbreuk op de bepalingen van dit Wetboek of van ter uitvoering ervan genomen besluiten, gedaan met bedrieglijk opzet of met het oogmerk te schaden.

De onroerende voorheffing, de administratieve boete en, voor zover ze niet binnen de artikel 412 gestelde termijn zijn betaald, de roerende voorheffing en de bedrijfsvoorheffing mogen eveneens worden gevestigd binnen de termijn bepaald in de twee vorige leden.

Wanneer de belastingplichtige of de echtgenoot op wiens goederen de aanslag wordt ingevorderd, binnen de in het eerste lid bedoelde termijn, overeenkomstig de artikelen 366 tot 371 een bezwaarschrift heeft ingediend, wordt die termijn verlengd met een tijdperk dat gelijk is aan de tijd die is verlopen tussen de datum van het indienen van het bezwaarschrift en die van de beslissing van de directeur of gedelegeerde ambtenaar, zonder dat die verlenging meer dan zes maanden mag bedragen.

Bijlage 10: Samenvattend overzicht

Burgerrechtelijk

	Erfpacht	Opstal	Vruchtgebruik
Omschrijving	Zakelijk recht om gebouwen, werken of beplantingen op iemands grond te hebben	zakelijk recht waarbij iemand het genotrecht verkrijgt op andermans grond of gebouwen Enkel gebruiksrecht, geen genotsrecht	zakelijk recht dat vruchtgebruiker op andermans zaak het gebruik en genot verleent
Historisch	Gronden ontlenen voor ontginning van braakliggende gronden (agrarisch doel)	Grondbezit met doel op bebouwing	Om het genot aan de langstlevende echtgenoot over te laten, gericht op de ontginning van gronden
Kenmerken	Suppletief karakter	Suppletief karakter	Persoonsgebonden karakter
- Duurtijd	Minimum 27 jaar Maximum 99 jaar	Maximum 50 jaar	Natuurlijk persoon: maximumduur verbonden aan zijn leven (of derde) Rechtspersoon: . max. 30 jaar
- Vergoeding	Verplichte vergoeding (canon)	Mogelijkheid tot vergoeding (solarium)	Mogelijkheid tot vergoeding

- Goed	Gevestigd op onroerend goed	Gevestigd op onroerend goed	Kan zowel op roerende als onroerende goederen
- Zakelijk recht	Ja	Ja	Ja
Vestiging	Door overeenkomst, testament of verkrijgende verjaring	Door overeenkomst, testament of verkrijgende verjaring	Door overeenkomst, testament, verkrijgende verjaring, of door de wet
Rechten van de genietter	Volledig genotsrecht gelijk de eigenaar, mag de waarde niet aantasten Recht op de vruchten (alle)	genotsrecht op de gebouwen, mag de waarde niet aantasten Recht op de vruchten van de opstallen	Genot van alle soorten vruchten
Plichten van de genietter	Betaling van de vergoeding en het betalen van de belasting, onderhouds- en herstellingsplicht	Betaling van de eventuele vergoeding en het betalen van de belasting, onderhouds- en herstellingsplicht	Inventaris opstellen, om borg te kunnen staan kleine onderhouden en herstellingen en het betalen van belastingen
Beëindiging van de overeenkomst	Door vermening Bij het tenietgaan van het gegeven goed, Door verjaring Door vervallenverklaring Door verstrijken van de termijn Door algemene wijzen	Door vermening Bij het tenietgaan van het gegeven goed, Door verjaring Door vervallenverklaring Door verstrijken van de termijn Door algemene wijzen	Door vermening Door het tenietgaan van het goed Bij overlijden van de vruchtgebruiker Door niet-uitoefening gedurende 30 jaar Door stilzwijgende ontbinding Door conventionele ontbinding Door ontbinding onder vestigingstitel

Gevolgen	De erfverpachter heeft de keuze om de gebouwen te laten staan, zonder dat hij hiervoor enige vergoeding verschuldigd is	De opstallen gaan automatisch over naar de opstalgever, tegen vergoeding	Door vervallenverklaring Bij verstrijken van de termijn De vruchtgebruiker dient de goederen terug te geven, in de normale staat bij zorgvuldig beheer. De naakte eigenaar heeft de keuze om de verbeteringswerken te houden
----------	---	--	---

Boekhoudkundig

Boekhoudkundig zijn er geen verschillen

Fiscaal

	Erfpacht en opstal	Vruchtgebruik
Bij vestiging en tijdens de duur		
<i>Registratierechten</i>	Verplichte registratie van vestiging 20% op vergoedingen + lasten van de erfpachter of opstalhouder (incl. OV) Mogelijk gratis, maar gevaar voor herkwalificering	Verplichte registratie van vestiging 10% op de overeengekomen waarde, met als minimumwaarde de verkoopswaarde Mogelijk gratis, maar dan is het schenkingsrecht van toepassing
<i>Inkomstenbelasting</i>		
- Onroerende voorheffing	Verschuldigd door de erfpachter of opstalhouder Op basis van het K.I.	Verschuldigd door de vruchtgebruiker Op basis van het K.I.

<p>Belasting bij de opstalgever, erfverpachter of naakte eigenaar</p>	
<p>– Belastbare bedragen</p>	<p>De bedragen verkregen bij vestiging of overdracht zijn inclusief alle andere voordelen vallen onder de onroerende inkomsten</p>
<p>– Aftrekbare bedragen</p>	<p>De betaalde vergoedingen, inclusief de gewone intresten die betrekking hebben op een lening op de onroerende goederen.</p>
<p>1. als natuurlijk persoon</p>	<p>Bedragen belast als onroerende inkomsten, met recht op aftrek</p> <p>Niet belast Geen recht op aftrek</p>
<p>2. als beroepsmatig persoon of vennootschap</p>	<p>Bedragen vormen een belastbare winst, Kosten in verband met de vestiging zijn aftrekbaar</p> <p>Bedragen vormen een belastbare winst, Alle kosten zijn aftrekbaar</p>
<p>Belasting bij de opstalhouder, erfpachter of vruchtgebruiker</p>	
<p>1. als natuurlijk persoon</p>	<p>Recht op aftrek van de vergoeding. Deze mag niet meer dan de netto-inkomsten van belastbaar inkomen Recht op aftrek van de interest van lening voor het onroerend goed</p> <p>Enkel recht op interestaftrek in van lening voor het onroerend goed of aftrek woonhuis</p>

<p>2. als beroepsmatig persoon of vennootschap</p>	<p>Vergoedingen en lasten zijn aftrekbare bedrijfslasten of beroepskosten</p>	<p>Vergoedingen en lasten zijn aftrekbare bedrijfslasten</p>
<p><i>BTW</i></p> <p>Nieuwe gebouwen kunnen onder de BTW-regeling worden opgenomen. De belastingplichtige heeft dan recht op aftrek van BTW. Deze aftrek staat in verhouding met de verkoopprijs</p>		
<p>Bij het einde van de overeenkomst</p>		
<p><i>Registratierechten</i></p>	<p>In principe is geen registratierecht verschuldigd Vervroegde overdracht van gebouwen geeft aanleiding tot heffing van 10 % Vervroegde beëindiging van de overeenkomst geeft aanleiding tot heffing algemeen vast recht van 25 €, maar geen registratierecht</p>	<p>In principe is geen registratierecht verschuldigd Vervroegde overdracht van gebouwen geeft aanleiding tot heffing van 10 % Vervroegde beëindiging geeft geen aanleiding tot heffing van het registratierecht</p>
<p><i>Inkomstenbelasting</i></p>		
<p>Belasting bij de opstalgever, erfverpachter of naakte eigenaar</p>		
<p>1. als natuurlijk persoon</p>	<p>De meerwaarde die ontstaat is in principe niet belastbaar De vergoeding voor de eventuele gebouwen is niet aftrekbaar of afschrijfbaar Interesten op leningen voor de overname</p>	<p>De meerwaarde die ontstaat is in principe niet belastbaar</p>

	zijn wel aftrekbaar Indien geen of een te lage vergoeding is overeengekomen, is de belasting afhankelijk van de situatie	
2. als beroepsmatig persoon of vennootschap	De meerwaarde die ontstaat vormt een deel van de belastbare winst Wel opletten voor Administratie: Voordeel van alle aard Abnormale meerwaarde Abnormaal goedgunstig voordeel	De ontstane meerwaarde is niet belastbaar, indien aan de onaantastbaarheidsvoorwaarde is voldaan.
Belasting bij de opstalhouder, erfpachter of vruchtgebruiker		
1. als natuurlijk persoon	Niet belast op de vergoeding voor gebouwen Minderwaarde niet aftrekbaar	De vergoeding geeft geen fiscale gevolgen, en is dus niet belast
2. als beroepsmatig persoon of vennootschap	De ontvangen vergoeding vormt een deel van de belastbare winst, eventuele meerwaarde ook belastbaar	De vergoeding geeft geen fiscale gevolgen, en is dus niet belast
BTW	Indien het gebouw nog onder de BTW valt dan: - Is er geen BTW bij de overdracht zonder vergoeding - Indien wel vergoeding, dan is er wel BTW verschuldigd	Indien het gebouw nog onder de BTW valt dan: - Is er geen BTW bij de overdracht zonder vergoeding - Indien wel vergoeding, dan is er wel BTW verschuldigd

Auteursrechterlijke overeenkomst

Opdat de Universiteit Hasselt uw eindverhandeling wereldwijd kan reproduceren, vertalen en distribueren is uw akkoord voor deze overeenkomst noodzakelijk. Gelieve de tijd te nemen om deze overeenkomst door te nemen, de gevraagde informatie in te vullen (en de overeenkomst te ondertekenen en af te geven).

Ik/wij verlenen het wereldwijde auteursrecht voor de ingediende eindverhandeling:

De fiscale en boekhoudrechtelijke behandeling van diverse zakelijke rechten in verband met onroerend goed (erfpacht, opstal, vruchtgebruik)

Richting: **Licentiaat in de toegepaste economische wetenschappen**

Jaar: **2007**

in alle mogelijke mediaformaten, - bestaande en in de toekomst te ontwikkelen - , aan de Universiteit Hasselt.

Niet tegenstaand deze toekenning van het auteursrecht aan de Universiteit Hasselt behoud ik als auteur het recht om de eindverhandeling, - in zijn geheel of gedeeltelijk -, vrij te reproduceren, (her)publiceren of distribueren zonder de toelating te moeten verkrijgen van de Universiteit Hasselt.

Ik bevestig dat de eindverhandeling mijn origineel werk is, en dat ik het recht heb om de rechten te verlenen die in deze overeenkomst worden beschreven. Ik verklaar tevens dat de eindverhandeling, naar mijn weten, het auteursrecht van anderen niet overtreedt.

Ik verklaar tevens dat ik voor het materiaal in de eindverhandeling dat beschermd wordt door het auteursrecht, de nodige toelatingen heb verkregen zodat ik deze ook aan de Universiteit Hasselt kan overdragen en dat dit duidelijk in de tekst en inhoud van de eindverhandeling werd genotificeerd.

Universiteit Hasselt zal mij als auteur(s) van de eindverhandeling identificeren en zal geen wijzigingen aanbrengen aan de eindverhandeling, uitgezonderd deze toegelaten door deze overeenkomst.

Ik ga akkoord,

Frederik VANDERVELDEN

Datum: **03.06.2007**