



Vruchtgebruik: werkpunten van vandaag en morgen

Meester Robin Messiaen
Advocaat-Vennoot Spartax

3 juni 2021

Inhoudsopgave documentatie

In deze documentatiebundel vindt u de volledige teksten van de vonnissen en arresten besproken in de slides, voor zover beschikbaar. Rechtspraak waarvan geen volledige tekst voor handen is, is cursief weergegeven.

Wetgeving	1
- Vlabel Standpunt nr. 19030 dd. 12.04.2021 – Niet overname verbintenis door vennootschap in oprichting	3
Rechtsleer	7
- De waardering van vruchtgebruik volgens de Vlaamse Hoven van Beroep: de bal gaat langzaam aan het rollen – Spartax, De Vastgoedfiscalist – 16/02/2021	9
- De gekruiste optie: tweemaal registratierechten betalen? – Spartax, De Vastgoedfiscalist – 19/10/2020	21
- Turbo-vruchtgebruik: een schaap in wolvenvacht – Spartax, De Vastgoedfiscalist – 27/06/2019 ..	29
- Breaking news waardering vruchtgebruik: ruilt AA Fisc de methode Ruysseveldt in voor de methode van de rulingcommissie? – Spartax, De Vastgoedfiscalist – 10/05/2019	35
Bijlage	43
- Waarderingsmethode DVB – Model waardering vruchtgebruik volgens Rulingcommissie – Spartax, De Vastgoedfiscalist	45

Wetgeving

Vlabel Standpunt nr. 19030 dd. 12.04.2021 – Niet overname
verbintenis door vennootschap in oprichting

Niet overname verbintenis door vennootschap in oprichting

Standpunt nr. 19030 dd. 12.04.2021

Artikel 2:2 WvV bepaalt dat diegene, die in naam van een vennootschap in oprichting en vooraleer deze rechtspersoonlijkheid heeft verkregen, in enigerlei hoedanigheid een verbintenis heeft aangegaan, persoonlijk en hoofdelijk aansprakelijk is, behalve wanneer de vennootschap binnen twee jaar na het ontstaan van de verbintenis is opgericht en zij bovendien die verbintenis binnen drie maanden heeft overgenomen.

Uit artikel 2:2 WvV kan geenszins worden afgeleid dat diegene die namens een vennootschap in oprichting is opgetreden, eigenaar wordt van het (door hem namens de vennootschap aangekocht) onroerend goed omdat de voorwaarde tot overname van de verbintenis laattijdig vervuld werd. Er kunnen derhalve geen registratierechten worden gevorderd op grond van een tweede overdracht (tussen de betrokkene en de vennootschap) van het goed.)

De laattijdige overname van een verbintenis door de opgerichte vennootschap heeft evenwel tot gevolg dat de overname niet meer bevrijdend werkt voor de promotor: hij blijft persoonlijk en hoofdelijk gehouden tot zijn verbintenissen. De administratie krijgt door de laattijdige overname van verbintenissen door de vennootschap een bijkomende schuldenaar bij voor de voldoening van de verkooprechten.

De verplichtingen van artikel 2.9.4.2.4, §2, VCF kunnen in naam van de vennootschap in oprichting worden vervuld. De perso(o)n(en) die de verbintenis is (zijn) aangegaan is (zijn) persoonlijk en hoofdelijk aansprakelijk indien de vennootschap niet binnen de twee jaar na het aangaan van de verbintenis is opgericht en de verbintenis niet binnen de drie maanden is overgenomen.

-
- *uitbreiding met laatste alinea op 12.04.2021, publicatie op 12.05.2021*
 - *oorspronkelijk standpunt van 01.04.2019, publicatie op 02.05.2019*

Rechtsleer

De waardering van vruchtgebruik volgens de Vlaamse Hoven van
Beroep: de bal gaat langzaam aan het rollen – Spartax, De
Vastgoedfiscalist – 16/02/2021



- OVER SPARTAX
- VASTGOED FISCALITEIT
- KENNIS CENTRUM
- MODULES EN TOOLS
- **NIEUWS EN EVENTS**
- AFSpraak MAKEN
- NIEUWSBRIEF INSCHRIJVEN
U bevindt zich hier
- [Home](#)
- [Nieuws en events](#)
- [Nieuws](#)
- [De waardering van vruchtgebruik volgens de Vlaamse Hoven van Beroep: de bal gaat langzaam aan het rollen](#)



De waardering van vruchtgebruik volgens de Vlaamse Hoven van Beroep: de bal gaat langzaam aan het rollen Delen

Geplaatst op 16/02/2021

Spartax is een nichekantoor inzake vastgoedfiscaliteit, dat vernieuwend is door constant de portefeuille van optimalisatiemogelijkheden inzake vastgoed te verrijken met nieuwe creatieve ideeën en door kennis te delen op alle mogelijke manieren (zie bijvoorbeeld onze diverse [tools](#), zoals onder meer de [Spartax-waardering van vruchtgebruik](#)). Met onze nieuwsbrief proberen we precedentes te belichten op een scherpere wijze dan de klassieke fiscale media of om nieuwtjes te delen.

Gent en Antwerpen spreken zich uit over waardering vruchtgebruik

De concrete aanleiding voor deze nieuwsbrief is twee recent verschenen arresten, met name een arrest van het Hof van Beroep te Gent van 17 november 2020 en een arrest van het Hof van Beroep te Antwerpen van 25 februari 2020. In beide gevallen stond de waardering van

het vruchtgebruik centraal en vond de fiscus dat het vruchtgebruik werd overgewaardeerd, met een voordeel van alle aard als gevolg.

Onschuldig tot het tegendeel bewezen is

Beide arresten vertrekken (heel expliciet in het Antwerpse arrest en duidelijk impliciet bij het Gentse arrest) vanuit de idee dat de fiscus een waardering maar naast zich neer kan leggen indien zij aantoont dat deze fout is (cf. het vermoeden van juistheid van de aangifte). In het Antwerpse geval delft de fiscus daar het onderspit en in het Gentse geval haalt ze de bovenhand.

Ruyseveldt rocks

Het gaat in deze arresten wel om oudere feiten (aanslagjaar 2013 in beide gevallen), dus daterend van voor onder meer het nieuwe rulingstandpunt van 2016. Echter wordt – klaarblijkelijk zonder enige nuance – gesteld in beide arresten dat een waardering volgens de methode Ruyseveldt – Janssens een objectief aanvaardbare methode is.

Uiteraard kan de vraag gesteld worden of de Hoven daar voor latere dossiers nog steeds hetzelfde gaan over denken, zij het dat het wel vrij vreemd zou zijn om *anno 2020* voor “oude” dossiers ongenueanceerd te gaan stellen dat de methode Ruyseveldt – Janssens een aanvaardbare methode is om dan later over dossiers van 2020 te gaan oordelen dat dit toch niet het geval is. Uiteraard had men kunnen stellen dat men bijvoorbeeld vindt dat de methode Ruyseveldt – Janssens op vandaag niet meer aan de normen voldoet (indien de Hoven dat al zouden vinden) maar dat dit in 2012 *common practice* was en enkel nadien door het vooruitschrijdend inzicht naar de uitgang is verwezen. De Hoven doen dit niet dus heeft het er alle schijn van dat ze deze methode ook voor dossiers van vandaag nog steeds valabel vinden (zie evenwel verder voor de nodige bedenkingen).

Vanzelfsprekend is geen enkele methode op zich zaligmakend (zie ook verder) en hangt alles eveneens af van de gehanteerde premissen en de toegepaste *checks & balances*. De methode Ruyseveldt – Janssens (die bovendien maar een door de fiscale goegemeente gebrouwen afkooksel is van het origineel) is in wezen een *discounted cash flow*-methode, zoals die in nagenoeg alle waarderingen van vruchtgebruik voor komt.

Wetend dat AA Fisc weer voluit de kaart trekt van de waarderingmethode van de rulingcommissie, zijn beide arresten potentiële “bommetjes” voor de strategie van de fiscus. Op fiscale controle is dit extra munitie om de hakken in het zand te zetten.

Objectief en controleerbaar debat

Voor het Hof van Antwerpen was de omvang van het debat relatief beperkt en afgemeten. Klaarblijkelijk waren alle protagonisten het eens over de te hanteren methode maar was er sterke onenigheid omtrent de toe te passen huurwaarde (de voornaamste spin in het web bij de waardering). De belastingplichtige had twee appartementen aangekocht (nieuwbouw) om ze meteen om te vormen tot één kantoor (conform de vergunning). In functie van de voorgenomen bestemming was door de belastingplichtigen een maandelijkse huurwaarde weerhouden van € 2.250,00 per maand.

De fiscus was het daar niet mee eens. Volgende de geijkte paden was de dienst van de Patrimoniumdocumentatie geraadpleegd en aan de hand van maar liefst veertien vergelijkingspunten werd een maandelijkse huurwaarde weerhouden van € 1.300,00 per maand. Het hoeft weinig betoog welke ravage dit met zich mee bracht op het vlak van de waardering van het vruchtgebruik.

Echter betrof de referentielijst gewoon een overzichtslijst van panden (o.a. uit dezelfde straat), met opgave van de huurprijzen en voor de rest weinig details. De oppervlaktes waren uiteenlopend of niet eens vermeld; de ouderdom, huidige staat, bestemming, etc. waren vooral nobele onbekenden.

Het contrast met de panden in kwestie (nieuwbouw en ingericht als kantoor) was dan ook groot. De lijst was ook te vaag om er een tegensprekelijk debat over te voeren. Het Hof oordeelde dan ook dat de fiscus te kort schoot in haar bewijsvoering. Wie de fout in andermans redenering wil aanvoeren, moet op zijn minst een valabel alternatief in de plaats stellen, zo lijkt het Hof gedacht te hebben. In de bewoording van het Hof raakte de fiscus niet verder dan een “oncontroleerbare bewering”.

De belastingplichtige werd dus in het gelijk gesteld. Wetend dat de overzichten van de dienst Patrimoniumdocumentatie doorgaans maar een *pot pourri* zijn van de meest uiteenlopende referenties zonder veel samenhang, is dit arrest van goudwaarde op fiscale controle.

Getrokken messen voor het Gentse Hof

Zwoeler ging het er aan toe in het Gentse geval. Het betrof een verkoop van een blote eigendom, door een vennootschap, met voorbehoud van een vruchtgebruik van twintig jaar, aan de bestuurder en/of aandeelhouder van de vennootschap (natuurlijke persoon). Het betrof een villa met een waarde van € 1.275.000,00 (in 2012) (abstractie wordt even gemaakt van het extra aspect van de onverdeeldheid dat ook nog in het dossier verweven zat).

De belastingplichtigen hadden zich de moeite getroost om een verslag (inzake de waardering van het vruchtgebruik) te laten opmaken door het gekende en gereputeerde kantoor Stadim. De waarde van het vruchtgebruik wordt geschat op ca. € 600.000,00.

Het arrest leest wel niet dermate vlot aangezien er een aantal schrijffouten en missing links in voorkomen. Zo vertrekt men vanuit een waarde van € 1.089.750,00 voor 95,00% onverdeelde rechten (terwijl € 1.089.750,00 maar 85,47% bedraagt van € 1.275.000,00, wat mogelijk wel te maken heeft met de verbrokkelde eigendomssamenstelling), wordt de formule Ruysseveldt - Janssens verkeerd weergegeven $((H/r-i) \times (1 - ((1 + i) / (1 + r))^n))$ in plaats van $(H/r-i) \times (1 - ((1 + i) / (1 + r))^n)$ en is het ook helemaal niet duidelijk hoe het verschil met de waardering van Stadim kan verklaard worden (zie verder).

Vast staat dat de fiscus de klassieke formule Ruysseveldt heeft toegepast, zonder rekening te houden met de bijkomende kosten (die er evenwel niet waren in hoofde van de vruchtgebruiker door het voorbehoud van het vruchtgebruik). De waarde van het vruchtgebruik bedroeg volgens de fiscus afgerond € 450.000,00, met een stevig voordeel van alle aard als gevolg (tevorens was er nog een (beter) voorstel van minnelijke schikking geweest, zij het dat de belastingplichtige er niet was op ingegaan).

Het Hof haalt de rekenmachine boven

Het Hof stoort er zich aan dat bepaalde parameters inzake de waardering van Stadim niet worden toegelicht. Het verslag is volgens het Hof volledig onduidelijk (toegegeven, afgaand op de ervaring is een verslag van Stadim complex opgesteld, wat vermoedelijk een commercieel bewuste keuze is (*ne touche pas à mon pot*), maar daarom nog niet verkeerd is) en er is lopende de procedure geen verdere toelichting gegeven. Het voelt aan – voor wat het waard is en opnieuw met de nodige voorzichtigheid – dat er daar iets is “geknakt” bij het Gentse Hof.

Vervolgens gaat de meeste aandacht, althans volgens de tekst van het arrest, uit naar twee premissen van de waardering, te weten de index – en de actualisatievoet. Als index heeft Stadim een percentage van 1,60% op jaarbasis behouden (waaromtrent dus geen toelichting is gekomen). De fiscus berekende de index als de gemiddelde inflatie van de laatste tien jaar (2,86%). Het Hof stelt daarmee botweg dat de index van Stadim volledig fout is en die van de fiscus zonder meer terecht. Deze krachtige uithaal doet de kenner om meerdere redenen duizelen. Ten eerste levert een hogere index mathematisch ook een hogere waarde vruchtgebruik op, dus wat is het probleem dan? Ten tweede is de index in het verleden grillig geweest en is het altijd op te passen met momentopnames (ook over een tijdspanne van 10 jaar). Zo streven de centrale banken voor de toekomst naar een gemiddelde index van 2,00% en (markant detail) blijkt de gezondheidsindex (huurcalculator) sinds 2012 (cf. het betrokken belastbaar tijdperk) jaarlijks gemiddeld te blijven steken op... 1,36%. De voorspelling van Stadim zit er voorlopig dus veel dichterbij dan die van de fiscus (en het Hof). Voorspellen is bovendien geen exacte wiskunde, met enkel één juist antwoord en voor de rest foute antwoorden. Exact voorspellen is immers simpelweg onmogelijk. Het komt er gewoon op aan een inspanningsverbintenis aan te gaan en in redelijkheid zo nauwkeurig mogelijk de

parameters in te schatten. Er is niet één juist antwoord en als er al één had moeten zijn, *certe quod non*, dan was het dat van Stadim en niet dat van de fiscus.

Als actualisatievoet gaan Stadim naar verluidt uit van het OLO-rendement op 17 jaar ten tijde van de start van de verrichting (zijnde 4,32%) en trekt zij daar 0,96% af als disconto omdat het een moeilijk verkoopbare eigendom is (concreet: een actualisatievoet van 3,36%). Menige lezer van het arrest zal zich allicht niet van de indruk kunnen ontdoen dat het Hof hier andermaal geprikkeld was omdat de belastingplichtige geen verdere uitleg heeft verstrekt rond de disconto. De fiscus geeft volgens het Hof wel het goede voorbeeld door de OLO op 20 jaar (zijnde de duur van het vruchtgebruik) te nemen als actualisatievoet (*in concreto* 3,46%). Andermaal ziet de kenner sterretjes. Er wordt heel veel kabaal gemaakt voor een verschil van... 0,10%. De impact op de waardering zal haast onzichtbaar zijn en het lijkt correcter te stellen (gelet op de immer aanwezige grijze zone bij voorspellen) dat het uiterst beperkte verschil eerder van aard is om de juistheid van beide assumpties te bevestigen dan de juistheid van één ervan te ontcrachten.

Het hof balt haar conclusie dan in één krachtige zin die de oren helemaal doen tuiten: “[de keuze voor een lagere actualisatievoet][...] samen met de vaststelling dat ook de inflatiegraad beduidend laag wordt gehouden [...], heeft [...] er al schijn van dat de berekening vooral gemaakt werd om de waarde van de blote eigendom op te drijven”. Wie ervaring heeft met actuariële berekeningen inzake vruchtgebruik, blijft hier verdoemd achter. De beide verschillen (vooral de lagere index aangezien het verschil in actualisatievoet verwaarloosbaar is) zullen immers niet geleid hebben tot een hogere maar tot een lagere waarde van het vruchtgebruik (en een hogere waarde van de blote eigendom). Letterlijk gezien is dit ook wat het Hof geschreven heeft: de waarde van de blote eigendom wordt opgedreven (lees: er moeten méér belastingen betaald worden door de aanpak van de belastingplichtige). Maar enig probleem kan de fiscus daar moeilijk mee hebben (en daar gaat de betwisting ook niet over). In zijn context gelezen, bedoelt het Hof dat de waarde van het vruchtgebruik wordt opgedreven. Alleen is dit allesbehalve het geval en pent het Hof het ook allerminst zo neer. Wat er zich dus werkelijk cijfermatig heeft afgespeeld in dit dossier en in het hoofd van de raadsheer, blijft na lezing van het arrest een raadsel. In elk geval doet het Hof enkele gespierde uitspraken die – jammer dat het moet gezegd worden – kant noch wal raken. Op het vlak van de formele motivering (voorziening in Cassatie?) brengt het Hof zich misschien wel zelf in een lastig parket, aangezien bij momenten kop noch staart te krijgen is aan de uitspraken.

Ook qua methodologie is het Hof niet onschuldig. Als het om de actualisatie gaat, wordt Stadim de mantel uitgeveegd omdat voor een 20-jarig vruchtgebruik een OLO op 17 jaar wordt gehanteerd (een verschil van drie jaar). De fiscus wordt dan weer geprezen omdat zij voor de vaststelling van de index van een 20-jarig vruchtgebruik, een gemiddelde index berekend over een historische referentieperiode van 10 jaar (een verschil van tien jaar). De vraag moet gesteld worden of hier niet gerekend is met twee maten en twee gewichten.

Voor kennersogen doet het arrest dus zeer vreemd aan. Op de essentie van de waardering wordt niet ingegaan en rond niets ter zake doende details (een onooglijke afwijking inzake de rendementseis of een verbetering in meer van de index) wordt een heuse schimmenoerlog gevoerd waarbij de straffe uitspraken niet worden geschuwd. Het lijkt alsof het Hof volledig in de ban was van de zienswijze van de fiscus en zegedronken alle elementen uit het dossier die niet stroken met deze overtuiging, achteloos aan de kant schuift door ze af te doen als manifest onwaar (op een niet onderbouwde wijze, te weten de kritiek die ze zelf formuleert ten aanzien van de belastingplichtige).

Onbekend maakt onbemind?

De waardering van Stadim was dus kop van jut in het arrest, al reikt het arrest allesbehalve argumenten aan die deze striemende kritiek kunnen schragen. Het gebrek aan medewerking ligt waarschijnlijk aan de basis van de afkeer. Niettemin is het dus de vraag of de waardering echt wel onvoldoende was, aangezien het Hof op meerdere plaatsen haar wensen voor werkelijkheid lijkt te nemen en het kantoor Stadim toch een jarenlange staat van dienst heeft. Als buitenstaander is het voorlopig volstrekt onmogelijk om er uitspraak over te doen.

Voorts heeft de belastingplichtige ook een reconstructiewaardering uitgevoerd op basis van onze Spartax-methode. Uiteraard voelen wij ons hierbij als kantoor geflatteerd. De verkregen waarde van het vruchtgebruik was hierbij nog hoger dan de waarde van het vruchtgebruik volgens Stadim. Met de karige informatie in het arrest is het niet mogelijk de berekening weder samen te stellen. Deze waardering kon het Hof echter niet overtuigen. Voor zover kan afgeleid worden uit het arrest, kan het Hof wel worden bijgetreden op dit punt. Een waardering opmaken begint met het hanteren van de juiste premissen, het aanwenden van een correctie methodologie en het uitvoeren van de nodige *checks & balances* om het resultaat op maat te snijden van het dossier. *In concreto* lijkt er een (verkeerdelijk) gewogen gemiddelde genomen te zijn van zeer uiteenlopende waarderingen, waarbij het eindresultaat resulteerde in een te verwaarlozen rendement van 0,21% voor de vruchtgebruiker. Bij het invullen van de premissen en het uitvoeren van de *checks & balances* lijkt meer dan één element te zijn misgelopen (jammer genoeg uiteraard, want we dragen al onze gebruikers een bijzonder warm hart toe).

In die omstandigheden kon het Hof terecht niet akkoord gaan met de extra waardering. Bovendien enerveerde het gebrek aan toelichting blijkbaar andermaal het Hof, met de nodige verbale uithalen als gevolg ("totaal onbegrijpelijk..."). Ook hier maakt het Hof bepaalde uitschuivers, zoals de stelling dat "het rendement van het vruchtgebruiker erg afwijkt van *wat volgens de Nationale Bank van België in aanmerking komt*" (verwezen wordt dus naar de OLO). Letterlijk gelezen betekent dit dus volgens het Hof dat er zich iemand binnen de NBB bezig houdt met vruchtgebruiken en daarvoor richtlijnen inzake rendement uitschrijft... (waarbij het rendement van de vruchtgebruiker niet *case by case* moet worden vastgesteld maar wel vanuit een ivoren toren binnen het NBB). Evident zal dit een onschuldige lapsus in

verwoording zijn, maar aangezien taal het medium van de redenering is, wijst deze onzorgvuldigheid in taal allicht nogmaals op de onzorgvuldigheid in de redenering.

Varia bedenkingen

Het valt dus op dat het Hof zich enorm vastklampt aan de OLO als norm voor de waardering van het vruchtgebruik. Men kan dus moeilijk anders dan vaststellen dat het Hof de waarderingstrein van het laatste decennium gemist heeft. Voor een waardering moet een redelijke rendementsvoet worden gehanteerd. Bij het schrijven van het artikel in verband met de methode Ruysseveldt – Janssens (in 1999) werd daarbij de OLO als optie naar voor geschoven, als voorbeeld van een rendement van een risicoloze belegging. Dit was geenszins bedoeld of geschreven als te nemen of te laten maar louter als indicatieve kapstok. In bepaalde gevallen kan of moet daarvan worden afgeweken. Ondertussen zijn de OLO's gekelderd door de financiële crisis en is zowat iedereen het erover eens dat de OLO niet langer de houvast is in deze. Dat is zelfs in die mate het geval dat de fiscus afstand heeft genomen van de methode Ruysseveldt (wat ook een overdreven reactie is, aangezien enkel de premisse maar niet de methodologie een doorn in het oog was). Het Hof heeft hier dus duidelijk het waarderingsspeloton moeten lossen.

Een andere bedenking is dat het Hof zegt dat de belastingplichtige zich niet kan vrij pleiten door de stelling dat zij beroep heeft gedaan op een externe deskundige. Ook dit kan de nodige vragen oproepen. Het voordeel van alle aard kan enkel worden weerhouden – zoals het Hof ook zelf aanhaalt – omdat de vennootschap in redelijkheid enkel kan verondersteld worden teveel te hebben willen betalen (sic: bedoeld zal zijn “de blote eigendom te goedkoop te verkopen”) omdat de belastingplichtige de bestuurder was van de vennootschap. Aldus gelezen, moet er dus sprake zijn van een bereidheid of anders verwoord, van een intentie in hoofde van de vennootschap (om aan te lage prijs te willen verkopen). Indien men echter ter goeder trouw beroep doet op een expert (en zelfs één van de ronkende namen in het Belgische landschap) en oprecht gelooft dat deze een correcte waardering heeft gemaakt, waar is dan die intentie of bewuste bereidheid om “te veel te betalen”? Tenzij belastingplichtige en deskundige onder één hoedje hebben gespeeld, kunnen dus ernstige vraagtekens worden geplaatst bij deze redenering. Andermaal lijkt de redenering ondergeschikt aan het resultaat dat schijnbaar moest behaald worden.

Ten laatste ervaart men af en toe ook dat de fiscus weigert rekening te houden met een waardering in zijn toekomstige staat. In zijn meest extreme verschijningsvorm kan dit gaan om de aankoop van een bouwgrond in vruchtgebruik en blote eigendom, met de bedoeling er gesplitst op te gaan bouwen. De fiscus vindt dan soms dat het vruchtgebruik op de grond enkel mag gewaardeerd worden op basis van de huurwaarde van de grond, wat relatief laag zal zijn met een dito waarde van het vruchtgebruik (op de grond). Het gaat het bestek van deze nieuwsbrief te buiten om dit ten gronde te weerleggen, maar het arrest van het Hof van Beroep biedt terzake toch al een precedent.

Terug dan maar naar de methode Ruysseveldt of de DVB-methode?

Eenvoud siert. Aan de hand van dit motto kan de vraag worden gesteld of – met de hoger vermelde ruggensteun van de Vlaamse Hoven van Beroep – niet beter kan worden teruggekeerd naar de methode Ruysseveldt voor het gemak.

Hoger is echter al aangehaald dat het gebruik van de OLO als actualisatievoet aan diggelen ligt. Voorts moet ook rekening gehouden worden met diverse bijkomende elementen (zoals bijvoorbeeld de bijkomende kosten). Een belangrijker kritiek is dat de zaak eveneens eens moet bekeken worden vanuit het perspectief van de blote eigenaar. Het dossier kent voor ervaringsdeskundigen in waardering immers een herkenbaar patroon. Het gaat om een dure villa (€ 1.275.000,00 in 2012) met – klassiek voor het segment – een procentueel beperkte huurwaarde (2,06% netto-huurwaarderendement). Dit is allesbehalve een klassieke opbrengsteigendom maar veeleer een grote investering met een zeer beperkt rendement. De vraag is immers ook hoeveel het onroerend goed in waarde is gestegen... of misschien zelfs gedaald (het zou niet de eerste dergelijke dure villa op leeftijd zijn die thans maar kan verkocht worden beneden de historische aankoopprijs). Als de vruchtgebruiker zich dan unilateraal een rendement van 3,46% toe-eigent, wat blijft er dan nog over voor de blote eigenaar? Ook dit is één van de *checks & balances* die moet worden uitgevoerd om het dossier netjes in orde te zetten. Het is dus zeker niet denkbeeldig dat de waardering die is uitgevoerd door de fiscus een te lage waarde vruchtgebruik oplevert, aangezien het project niet van die aard is om een rendement op te leveren dat kan tippen aan dat van de toenmalige OLO. Op zijn minst is de waardering onvoldoende grondig uitgevoerd.

Dergelijke types van vastgoed zijn bovendien “lastige” dossiers, aangezien het door hun karakteristieken niet mogelijk is om een behoorlijk hoge waarde van vruchtgebruik te verkrijgen. De vraag is dan ook stevast of het lucratieve concept van vruchtgebruik in deze zijn tanden niet stuk bijt op de concrete waardering.

Om discussie te vermijden zou overwogen kunnen worden om gedwee op de knieën te gaan en te kiezen voor de nieuwe methode van de fiscus/rulingcommissie. Doorgaans gaat dit echter gepaard met een behoorlijk lage waarde van het vruchtgebruik en een hoge waarde van de blote eigendom. In het voorliggende geval (zijnde de uitkoop van de blote eigendom) zou dit meteen cash betaald worden, wat weinig aantrekkelijk is (temeer er vaak ernstige bedenkingen zijn bij de juistheid van het verkregen resultaat).

Wat moet u nu dan wel doen?

Uiteraard moet iedereen voor zichzelf uitmaken wat te doen, gelet op de persoonlijke voorkeuren en de elementen van het dossier.

De waardering volgens de methode Ruysseveldt met de OLO als rentevoet lijkt in elk geval een tikkeltje suïcidaal, ongeacht de uitspraak van het Gentse Hof. Een waardering volgens de methode van de DVB is dan weer in de meeste gevallen op zijn zachtst gezegd suboptimaal (en wie heeft er na de Corona-crisis geld te veel?) en in uitzonderlijke gevallen zelfs overdreven hoog (om er nog maar niet van te spreken dat extra voorwaarden, zoals het afwezig zijn van een deficitair vruchtgebruik, nog niet eens uitgesloten worden).

Het motto lijkt zonder twijfel om zich te blijven scharen achter een onderbouwde waarderingmethode, zowel qua feiten als qua methodologie, ongeacht welke methode dit ook moge zijn (dus even niet gewoon reclame maken voor de eigen winkel).

Het is ondertussen een afgezaagd mantra dat er moet gezorgd worden voor de nodige verslaggeving *in tempore non suspecto*. Voor de waardering van vruchtgebruik is dit niet anders, en het Gentse arrest is daar een treffend voorbeeld van. Meer nog, de *move* van de fiscus (met de waarderingmethode van de DVB) is perfect voorspelbaar. Wie even vooruit denkt, doet er dus goed aan om de eigen waarderingmethode vakkundig toe te lichten maar neemt eveneens wat lengtes voorsprong door te duiden waarom de methode van de rulingcommissie geen logische uitkomst oplevert voor het concrete dossier. Want draai of keer het zoals u wilt, maar wie het best voorbereid komt aan de start, heeft de meeste kans om te winnen. En het toeval wil dat de belastingplichtige eerst aan zet komt, en dus het volledige speelveld kan afbakenen naar wens. En met een duidelijke uitleg komt u bij het Gentse Hof ook allicht een heel eind verder dan in de besproken casus.

Heeft u vragen of opmerkingen? Aarzel dan niet om ons te contacteren op robin.messiaen@spartax.be of op 0491/06.01.79.

[Terug naar overzicht](#)

De gekruiste optie: tweemaal registratierechten betalen? –
Spartax, De Vastgoedfiscalist – 19/10/2020



- OVER SPARTAX
- VASTGOED FISCALITEIT
- KENNIS CENTRUM
- MODULES EN TOOLS
- **NIEUWS EN EVENTS**
- AFSpraak MAKEN
- NIEUWSBRIEF INSCHRIJVEN
U bevindt zich hier
- [Home](#)
- [Nieuws en events](#)
- [Nieuws](#)
- [De gekruiste optie: tweemaal registratierechten betalen?](#)

De gekruiste optie: tweemaal registratierechten betalen? Delen

Geplaatst op 19/10/2020

Spartax is een nichekantoor inzake vastgoedfiscaliteit, dat vernieuwend is door constant de portefeuille van optimalisatiemogelijkheden inzake vastgoed te verrijken met nieuwe creatieve ideeën en door kennis te delen op alle mogelijke manieren (zie bijvoorbeeld onze diverse [tools](#), zoals onder meer de [Spartax-waardering van vruchtgebruik](#)). Met onze nieuwsbrief proberen we precedents te belichten op een scherpere wijze dan de klassieke fiscale media of om nieuwtjes te delen.

Situering

De verschillende fases in een verkoopproces van een onroerend goed zijn voldoende bekend: na een onderhandeling en mondeling akkoord (dat soms via e-mail bevestigd wordt) volgt een bod en akkoord op papier, waarna een compromis getekend wordt dat uiteindelijk uitmondt in een officiële akte bij de notaris.

In de praktijk wordt een compromis soms vervangen door een wederkerige aan- en verkoopbelofte (ook wel bekend als een gekruiste optie). Is dit een verstandige piste? En waar liggen mogelijke gevaren op de loer?

Registratieprocedure: praktijk versus wet

In de praktijk moet u doorgaans binnen vier maanden na ondertekening van een compromis op bezoek bij de notaris om de notariële akte te laten verlijden. Deze ogenschijnlijk ingeburgerde regel is het gevolg van pragmatisch handelen: binnen de vier maanden moet de overeenkomst (de compromis) worden geregistreerd en om dit niet zelf te moeten doen, wordt binnen die termijn de akte verleden zodat de notaris dit kan doen. Dit proces kan eventueel sneller verlopen, maar besef wel dat de notaris steeds voldoende tijd nodig heeft voor een correcte administratieve opvolging en bijhorend opzoekwerk. Er kan ook meer tijd verstrijken tussen de beide, zij het dat de compromis dan wel voorafgaandelijk aan de akte moet worden geregistreerd.

Bij een gekruiste optie – waarbij een aankoopoptie en verkoopoptie elkaar in de tijd opvolgen en er in beginsel nog geen koop-verkoop is zolang er nog geen partij is die zijn optie heeft gelicht – wacht men een eventuele verkoop af alvorens de akte te laten verlijden.

De wet is echter veel strenger. Een denkfout die immers vaak gemaakt wordt, is de redenering dat enkel de akte geregistreerd moet worden of, in een al iets betere redenering, ook de compromis. Dit klopt echter niet, want het is de wilsovereenstemming die registratie vereist. Dit kan zeer ver gaan, want zelfs een mondelinge overeenkomst moet binnen een termijn van vier maanden via een schriftelijke bevestiging aan het registratiekantoor gecommuniceerd worden.

Die strenge wettelijke bepalingen gelden trouwens ook voor een ondertekening van een bod voor akkoord of voor een overeenkomst per mail. Dit zorgt voor potentieel risicovolle situaties dat partijen de termijn (meer bepaald het startpunt van de verkoop/aankoop) verkeerd inschatten. Niemand denkt er in de praktijk immers aan dat dit het vertrekpunt is van de termijn, dus is er een navenant risico van misrekening.

Dubbele registratierechten bij “interne” doorverkoop

Een groter probleem is de klassieker waarbij natuurlijke persoon A de compromis ondertekent als koper, maar in de periode tussen compromis en akte tot betere inzichten komt en in de akte bijvoorbeeld met zijn vennootschap X het vruchtgebruik aankoopt en privaats de blote eigendom.

Inter partes en *pro fisco* is de koop-verkoop reeds definitief en volmaakt door het afsluiten van de compromis. Indien dus een partij wordt gewijzigd tussen compromis en akte, dan wordt dit gezien als een doorverkoop (waarop nogmaals registratierechten worden geheven). Concreet in het voorbeeld wordt de eigendomsoverdracht integraal belast naar aanleiding van de compromis en wordt de overdracht van het vruchtgebruik (door A aan X) ook bijkomend belast.

Gelukkig is hier een regeling van 3/5e teruggaaf mogelijk, en laat de Vlaamse Codex Fiscaliteit – via artikel 2.9.4.2.9. – ook toe om de eerste overeenkomst vrijwillig te ontbinden. De kostprijs hiervoor bedraagt amper tweemaal 10 euro, ongeacht de prijs van het onroerend goed. Tegen een bradeerprijsje kan men dus op beide oren slapen.

Het oude – twijfelachtige – gebruik van het verscheuren van de compromis kan sinds het invoeren van die wetgeving gelukkig op de schop, al moet vastgesteld worden in de praktijk dat er niet altijd voldoende discipline is bij partijen om discrepanties tussen compromis en akte op deze manier elegant weg te werken. Wat dan overblijft, is een onnodig risico op een extra heffing indien de compromis ooit bekend zou raken bij de fiscus.

Minder gekend maar al even gevaarlijk is dat ook antecedenten van het compromis of akte (zoals een akkoord per mail, aanvaarding bod, enzovoort) hetzelfde risico lopen en dus ook best ontbonden worden. Een worst case voorbeeld leest als volgt: per mail bevestigt natuurlijke persoon A het bod, in de compromis verschijnen persoon A en zijn vennootschap X (maar zonder exacte modaliteiten) en in de akte wordt duidelijk dat persoon A de blote eigendom en vennootschap X het vruchtgebruik met een welbepaalde duur. Zowel de compromis als de overeenkomst bestaande uit de aanvaarding van het bod zouden moeten worden ontbonden, zoniet riskeert men driemaal te moeten betalen. En het ontbinden van de compromis op zich volstaat ook niet, want dan is er nog het risico van doorverkoop tussen de overeenkomst door aanvaarding van het bod en de akte. Kortom, in de praktijk liggen latente risico's op de loer... De pakkans is echter niet al te groot maar de vraag is waarom het risico zou moeten gelopen worden als men aan het spottarief van 2 x € 10 elke eerdere overeenkomst zorgeloos kan ontbinden.

Gekruiste optie als oplossing?

In de praktijk komt de techniek van de gekruiste optie al langer in beeld als alternatief voor het compromis. Op die manier kan men in theorie de registratierechten uitstellen, zolang de koper niet overgaat tot de aankoop van een onroerend goed.

Het basisprincipe is eenvoudig: partij A belooft een pand te verkopen als partij B dit vraagt, terwijl tegelijk partij B belooft om het pand aan te kopen van zodra partij A dit vraagt. Als geen van beide partijen hun optie licht (en dus niemand iets vraagt), dan gebeurt er niets. Mits

een goede redactie van de optie is er dan ook geen definitief akkoord, geen koop-verkoop en dus ook geen belastbaar feit.

Let op een correcte redactie van dit document!

Jammer genoeg gaat deze oplossing soms de mist in door een slordige redactie, waarbij eigenlijk een bindend compromis 'verkocht' wordt als gekruiste optie (met hier en daar het woord 'optie' in vermeld). Er kunnen ook andere indicaties zijn (die nooit op zich maar altijd in hun geheel moeten beschouwd worden), gaande van bijvoorbeeld een voorschot van 10% dat definitief verworven is of intresten omwille van een laattijdige betaling vanaf de datum van optieovereenkomst (wat op zich soms ook bij een "echte" optie zou kunnen) tot soms flagrante fouten, zoals een koper die een pand onmiddellijk in gebruik neemt of de opstelling van een contract waarin men foutief terminologie uit een compromis vermeld, zoals 'koper' in plaats van 'kandidaat-koper'. Het gevolg van dit alles? Een klassieke termijn van vier maanden die van start gaat, met het risico op het tweemaal moeten betalen van registratierechten als partijen een wijziging doorvoeren aan de overeenkomst.

Is zelfs een goede optieovereenkomst fiscaal risicovol?

Maar zelfs bij het betere redactiewerk kan vastgesteld worden dat er (op burgerrechtelijk vlak) soms kritiek is vanwege het gebruik van een gekruiste optie in plaats van een definitieve overeenkomst. Ook op fiscaal vlak kan er kritiek komen omdat partijen registratierechten lijken te ontwijken.

Toch blijven we bij ons uitgangspunt dat een goed opgestelde gekruiste optie geen juridische problemen zou mogen opleveren, al is een kritische en voorzichtige houding wel aangewezen.

Voor een goed voorbeeld van een wederkerige aan- en verkoopbelofte kan bijvoorbeeld verwezen worden naar de veelvoorkomende Clause De Decker (zie o.a. H. De Decker, "Gekruiste opties (inzake vastgoed)" in G. Ballon e.a. (eds.), *Koop – onroerend goed (contractuele clausules)*, Antwerpen, Intersentia, 2016, p. 219 e.v.), die als 'gouden standaard' op veel bijval kan rekenen in notarismiddens. Bij Spartax staan we trouwens volledig achter de inhoud van deze clause, vanwege de zeer nauwgezette uitwerking en logische samenhang. In andere juridische domeinen zien we echter – steevast vanuit een burgerrechtelijke analyse, maar met een fiscale impact – een kritische houding ten opzichte van het gebruik van de gekruiste optie. Zo is er een koop-verkoop-casus uit 10 oktober 2016 (Antwerpen) waarin gesteld werd dat, ondanks het gebruik van de befaamde clause De Decker, er volgens het Hof toch reeds sprake was van een bindende koop-verkoop. De uitspraak had weliswaar betrekking op de bodemproblematiek maar de redenering is perfect te kopiëren naar het fiscale domein. Dit arrest is later dan nog eens bevestigd door het Hof

van Cassatie, zij het dat de behandelde vraag hierop niet rechtstreeks betrekking had en het Cassatie-arrest dus geen precedentswaarde heeft in deze.

We verwijzen hier ook naar de rechtsleer via het artikel van Jean Fonteyn dat verscheen in de publicatie 'De vastgoedverkoop: vandaag en morgen – notarieel congres Luik 2015' (Jean Fonteyn, "Civielrechtelijke vragen met betrekking tot het totstandkomen van het verkoopcontract", p. 58 in B. Cartuyvels e.a. (eds.), *De vastgoedverkoop: vandaag en morgen – notarieel congres Luik 2015*, Brussel, Larcier, 2015), al moeten we hier meteen de kanttekening bij maken dat de toepassing van een gekruiste optie een valabele piste blijft en in het algemeen niet ter discussie gesteld wordt. Eenmalige 'lone wolven'-precedenten hebben niet echt een invloed op onze visie, maar het blijft de vraag of deze sommige rechters of ambtenaren al dan niet kunnen beïnvloeden in hun standpunten.

Wat met mogelijk fiscaal misbruik?

Omdat het gebruik van een gekruiste optie bij het grote publiek niet de meest natuurlijke koop/verkoopkeuze is en daarom ingegeven kan zijn vanuit het fiscaal voordeel dat men wil opstrijken, is enige nuance hier op zijn plaats.

In het algemeen vraagt Jan Modaal de toepassing van het gekende compromis. Maar een notaris of makelaar legt in een koop/verkoopdossier soms ook de toepassing van de gekruiste optie op tafel, ondanks het feit dat deze techniek onvoldoende gekend is bij het grote publiek. We kunnen ons dus afvragen of het gebruik van deze optie wel de meest natuurlijke keuze is (van de koper/verkoper), wat in theorie tot gevaarlijke situaties kan leiden.

Er is immers sprake van fiscaal misbruik als men de ene rechtshandeling (gekruiste optie) boven de andere (compromis) verkiest, terwijl de andere (= compromis) wel de meest natuurlijke keuze zou zijn. Vele ondertekenaars van een gekruiste optie kunnen klamme handen krijgen bij het lezen van deze nieuwsbrief.

Echter is een bijkomende voorwaarde van fiscaal misbruik, met name dat de voorkeur voor de gekruiste optie dan ook hoofdzakelijk te wijten moet zijn aan fiscale motieven. Hier willen wij de nodige nuance aanbrengen, want is er in feite wel sprake van een groot fiscaal motief als we deze piste in perspectief plaatsen van een mogelijke ontbinding aan – ocharme - 20 euro?

Zijn er bovendien andere zakelijke motieven die hier meespelen? Deze zijn immers ook voldoende als ontkrachting van het fiscaal misbruik. Hier moeten we eerlijk inschatten dat die er meestal niet zijn, en dat een gekruiste optie vaak als 'ersatz'-compromis geldt. In realiteit hebben de partijen echter wel meer bewegingsruimte dan bij een klassiek compromis. We illustreren dit met de volgende casus: als bij een koop-verkoop de koper in

financiële problemen komt, dan moet de verkoper bij een compromis steeds naar de rechter stappen om deze overeenkomst te laten ontbinden, met alle gevolgen vandien: een lastig, duur en traag proces en dus moeilijk wederverkoopbaar. Bij een optie kan dit veel eenvoudiger, via bijvoorbeeld een clause dat een vergoeding van 10% verschuldigd is als de optie niet gelicht wordt. Het volstaat dan als kandidaat-verkoper om zelf ook de optie niet te lichten (in de veronderstelling dat de kandidaat-koper dit omwille van zijn slechte papieren ook niet heeft gedaan) en dan is het onroerend goed à la minute en zonder verdere vormvereisten weer beschikbaar voor de vrije verkoop. We raden partijen echter wel altijd aan om – voor de geloofwaardigheid van hun argumenten waarom ze een gekruiste optie gebruiken – steeds een stevig dossier samen te stellen en te onderbouwen, zodat dit een bewuste keuze is en niet ingegeven zou zijn vanuit (fiscaal) misbruik.

Besluit

Ga steeds goed na welke handelingen al gesteld werden, zodat de registratietermijn van vier maanden geen roet in het eten dreigt te gooien. Ook het tweemaal betalen van registratierechten kan vermeden worden door geen wijziging van kopende partijen door te voeren zonder voorafgaandelijk de voorgaande handeling te ontbinden. Het werk en de kosten hieraan zijn miniem en de gemoedsrust is omgekeerd evenredig. Deze nieuwsbrief is dan noch min noch meer een oproep om hier wat grondiger mee te werk te gaan.

Is een gekruiste optie een zaligmakende oplossing? Bij Spartax pleiten we voor de nodige nuance. Maar let vooral op een correctie redactie en verwoording van documenten, en zet specifieke wensen zo proactief mogelijk in de verf.

Finaal kan ook een aangepaste clause in de compromis worden voorzien. Wie meer informatie wil, kan dienaangaande steeds op ons kantoor terecht.

Heeft u vragen of opmerkingen? Aarzel dan niet om ons te contacteren op robin.messiaen@spartax.be of op 0491/06.01.79.

[Terug naar overzicht](#)

Turbo-vruchtgebruik: een schaap in wolvenvacht – Spartax, De
Vastgoedfiscalist – 27/06/2019



- OVER SPARTAX
- VASTGOED FISCALITEIT
- KENNIS CENTRUM
- MODULES EN TOOLS
- **NIEUWS EN EVENTS**
- AFSpraak MAKEN
- NIEUWSBRIEF INSCHRIJVEN
U bevindt zich hier
- [Home](#)
- [Nieuws en events](#)
- [Nieuwsbrieven](#)
- [Turbo-vruchtgebruik: een schaap in wolvenvacht](#)

Turbo-vruchtgebruik: een schaap in wolvenvacht Delen

Geplaatsd op 27/06/2019

*Spartax is een **nichekantoor inzake vastgoedfiscaliteit**, dat vernieuwend is door constant de portefeuille van optimalisatiemogelijkheden inzake vastgoed te verrijken met nieuwe creatieve ideeën en door kennis te delen op alle mogelijke manieren (zie bijvoorbeeld onze [diverse tools](#), zoals onder meer de [Spartax-waardering van vruchtgebruik](#)). Met onze nieuwsbrief proberen we precedenten te belichten op een scherpere wijze dan de klassieke fiscale media of om nieuwtjes te delen.*

Ere wie ere toekomt: het was Jan Verhoeye, Voorzitter van de Commissie voor Boekhoudkundige Normen, die de (officieuze) term ‘turbo-vruchtgebruik’ lanceerde. In 2000 maakte hij een scherpe analyse van de klassieke vruchtgebruikconstructie versus een creatievere turbo-toepassing. Hij besloot dat creatief boekhouden verleidelijk is, maar dat het tegelijk gevaarlijk was om buiten de lijnen te kleuren (met de fiscus die door het sleutelgat

loert). Bijna 20 jaar na datum haalt Spartax het fileermes boven voor een eigen analyse, om redenen van actualiteit.

De verwerving van een onroerend goed kost veel geld. Om de (fiscale) druk bij een onroerende aankoop te verlichten, wordt vaak gebruik gemaakt van de vruchtgebruikconstructie. Tussen vennootschappen en natuurlijke personen maken we een onderscheid tussen twee soorten vruchtgebruik als het gaat om gronden waarop nog zal (bij)gebouwd worden.

De klassieke vruchtgebruikmethode...

Bij de klassieke methode laat de bedrijfsleider zijn vennootschap het vruchtgebruik van de grond kopen. De persoon zelf verwerft de blote eigendom van de grond. Hierbij wordt de prijs van de volle eigendom opgesplitst tussen vruchtgebruik en blote eigendom. Indien op de grond een gebouw wordt gerealiseerd, dan wordt hetzelfde procedé herhaald en bouwt de vruchtgebruiker voor het vruchtgebruik en de blote eigenaar voor de blote eigendom.

Verrijkt de blote eigenaar zich? Niet echt, want hij staat toekomstige huuropbrengsten of gebruiksrechten af van het goed waarvan hij enkel de blote eigendom bezit. Dit “verlies” wordt verrekend in min in de waarde van de blote eigendom. Op het einde van de vruchtgebruikperiode krijgt hij ook het vruchtgebruik. Vanaf dan kan hij het gebruiksrecht of de huuropbrengsten ontvangen. Dit is dan de opbrengst voor de “kapitalisatiebond” die blote eigendom eigenlijk is.

... versus het creatievere turbo-vruchtgebruik

Bij een turbo-vruchtgebruikconstructie gaat men creatiever te werk. De blote eigendom van de grond wordt door de natuurlijke persoon verworven, terwijl het vruchtgebruik van de grond bij de vennootschap belandt. Daarna bouwt diezelfde vennootschap een pand op het terrein in volle eigendom (weliswaar beperkt tot de duur van het vruchtgebruik op de grond). Deze werkwijze past binnen het accessoir opstalrecht van het vruchtgebruik.

Enkele onverwachte voordelen van turbo-vruchtgebruik

Deze creatieve toepassing blijkt enkele onverwachte voordelen te bieden. Zo kan de verschuldigde btw van 21% bij de bouw van een nieuw onroerend goed vaak volledig gedragen worden door de vennootschap, en dus soms ook volledig gerecupereerd worden, met een btw-optimalisatie als gevolg. We illustreren dit met een concreet voorbeeld. Stel dat

de grond 100 waard is en het gebouw 200 (nieuwbouw dus met 21% btw) en dat de blote eigendom “toevallig” (omwille van het voorbeeld uiteraard) ook 100 waard is (33,33% van de volle eigendom) en het vruchtgebruik 200 (66,66% van de volle eigendom). Bij een klassiek vruchtgebruik betaalt de blote eigenaar 33,33% van zowel grond als gebouw, met als gevolg dat 33,33% van de btw ook gedragen wordt door de blote eigenaar. Deze btw kan in geen enkel geval worden afgetrokken, terwijl dit soms/vaak wel kan gebeuren door de vruchtgebruiker. Bij een turbo-vruchtgebruik wordt de bijdrage van de blote eigenaar eerst toegespitst op de grond en pas voor het saldo op de nieuwbouw en *vice versa* voor de vruchtgebruiker. In deze situatie betaalt de vruchtgebruiker het volledige gebouw zelf (200) en neemt de blote eigenaar de volledige grondprijs voor zijn rekening. De vruchtgebruiker heeft per hypothese een recht op aftrek van btw. Het toeval wil dat alle btw gedragen (en dus gerecupereerd) wordt door de vruchtgebruiker. Gevolg: een btw-optimalisatie van 33,33% cash in het handje.

Een tweede voordeel is dat de blote eigenaar zijn financiële bijdrage kan spreiden in de tijd, waarbij bijvoorbeeld een stuk van de bijdrage verschuift naar het einde van het contract, onder de vorm van een natrekkingsvergoeding. Ter opfrissing: een natrekkingsvergoeding wordt door de opstalgever betaald aan de opstalhouder ter compensatie van het verlies van de gebouwen/opstallen, afhankelijk van de contractuele afspraken. Deze vergoedingsregeling, die kan variëren van niets tot een groot bedrag, kan economisch onderbouwd zijn (= marktconform) dan wel – al of niet bewust – niet-marktconform. Uiteraard is het met dat laatste wel oppassen geblazen... Mits de regels van de kunst te respecteren, vergroot dit het gebruiksgemak van vruchtgebruik vaak aanzienlijk.

Tot zover lijkt er geen vuiltje aan de lucht. Maar eventuele problemen kunnen opduiken als we focussen op de kosten en waarderingsregels.

Wees waakzaam op het vlak van kosten en waardering

Wat de waarderingsregels bij turbo-vruchtgebruik betreft, lijken er hier niet meteen knelpunten op te duiken. Turbo-vruchtgebruik heeft dan wel een negatieve connotatie, maar dat is enkel te wijten aan de overdreven gevallen waarbij enkel de bijdrage in de grond netjes is verdeeld over vruchtgebruiker en blote eigenaar, terwijl de vruchtgebruiker daarbovenop en tegen alle logica in de volledige investering van het gebouw nog eens voor haar rekening neemt. Belangrijke voorwaarde is dus wel dat er een correcte en volledige waardering gebeurt. Zo moet de blote eigenaar meer bijdragen wat de grond betreft, en moet de vruchtgebruiker niet meer dan een bijdrage leveren aan de grond én het volledig gebouw. Bijkomend zit het venijn in de details, aangezien er rekening mee moet gehouden worden dat de partijen in tegenstelling tot een klassiek vruchtgebruik niet evenredig delen in de verschillende bijkomende kosten (10% registratierechten, 21% btw (al of niet aftrekbaar),

enz.) en dat er soms ook nog rekening moet gehouden worden met een natrekkingsvergoeding.

Een turbo onder nieuwbouwprojecten?

We kunnen ons afvragen of de fiscus de belastingplichtige niet pusht richting toepassing van een turbo-vruchtgebruik voor nieuwbouw. Door het numerus clausus-beginsel bij zakelijke rechten ontstaat immers een burgerrechtelijke discussie of het mogelijk is dat een nieuw gebouw VG/BE wordt opgericht op grond in VG/BE. De fiscus schat deze piste als niet-geoorloofd in en heft daarom - op het einde van de rit - een belasting op opstal (op een te goedkope of gratis natrekking).

Het huidige wetsontwerp voor de modernisering van het Goederenrecht - waarbij er heel wat wijzigingen verwacht worden in de verhouding tussen blote eigenaar en vruchtgebruiker, met 'samenwerking' als codewoord - scheidt voorlopig nog geen duidelijkheid.

Wie fiscaal conservatief wil zijn, zou zich wel eens geroepen kunnen voelen om toch maar voor turbo-vruchtgebruik te kiezen...

Een revival van turbo-vruchtgebruik op komst?

Kunnen we concluderen dat de fiscus onbewust een mogelijke revival van het turbo-vruchtgebruik promoot? Misschien wel. We willen u alvast de goede raad meegeven dat de turbo-toepassing volgens de regels van de kunst moet gebeuren. Bovendien gaat het hier om complexe juridische dossiers, waarbij de toepassing van eenvoudige hulpmiddelen (zoals basiswaardering of standaardakte) uit den boze is. Want als de fiscus nauwlettend toekijkt, dan komt u maar beter beslagen op het ijs...

Heeft u vragen of opmerkingen? Aarzel dan niet om ons te contacteren op robin.messiaen@spartax.be of op 0491/06.01.79.

[Terug naar overzicht](#)

Breaking news waardering vruchtgebruik: ruilt AA Fisc de methode Ruysseveldt in voor de methode van de rulingcommissie? – Spartax, De Vastgoedfiscalist – 10/05/2019



- OVER SPARTAX
- VASTGOED FISCALITEIT
- KENNIS CENTRUM
- MODULES EN TOOLS
- **NIEUWS EN EVENTS**
- AFSpraak MAKEN
- NIEUWSBRIEF INSCHRIJVEN
U bevindt zich hier
- [Home](#)
- [Nieuws en events](#)
- [Nieuwsbrieven](#)
- [Breaking news waardering vruchtgebruik: ruilt AA Fisc de methode Ruysseveldt in voor de methode van de rulingcommissie?](#)

Breaking news waardering vruchtgebruik: ruilt AA Fisc de methode Ruysseveldt in voor de methode van de rulingcommissie? Delen

Geplaatst op 10/05/2019

*Spartax is een internetmedium dat betrouwbare informatie en tools wil aanbieden aan de fiscale professional. Getuige daarvan is de eerste tool inzake de **waardering van vruchtgebruik** die u kan vinden op www.spartax.eu. Daarnaast wenst Spartax u ook een nieuwsbrief aan te bieden, die niet zomaar de nieuwsfeiten uit de gebruikelijke fiscale nieuwsbrieven herkauwt. Steeds wordt de focus gelegd op één item inzake vastgoedfiscaliteit: een markant precedent, een dreigend gevaar of een verleidelijke opportuniteit.*

Er was eens...

Vruchtgebruik is van alle tijden. Het bombarderen van vennootschappen tot vruchtgebruikers is meer een kind van deze tijd. Deze oude wijn in een nieuwe zak bracht

echter een prangende vraag met zich mee, met name **hoe dit vruchtgebruik te waarderen**. Deze vraag kent een markant traject van vallen en opstaan. De keuze van de juiste waarderingstechniek blijkt tijd – en trendgevoelig en lijkt daardoor wel voer voor fiscale *fashionistas*.

Bij aanvang greep men terug naar de forfaitaire waarderingmethodes van de wetboeken van registratie – en successierechten. Velen deinsden er zelfs niet voor terug om hyperpragmatisch te opteren voor vastgebetonneerde 80/20-verhoudingen, ongeacht de immer uiteenlopende karakteristieken van elk dossier.

Om deze **wiskundige nonsens** een halt toe te roepen, publiceerden twee auteurs een gezaghebbend artikel inzake de (juiste en bedrijfseconomische) waardering van vruchtgebruik (J. Ruyseveldt en P. Janssens, “De waardering van vruchtgebruik, anders bekeken...”, *Not. Fisc. M.* 1999, afl. 5, p. 105-111). Dit artikel bevatte een zeer evenwichtige en meervoudige aanpak om vruchtgebruik te waarderen.

De **elegante complexiteit van de voorgestelde aanpak bleek echter een te zwaar te verteren brok voor de doorsnee-practicus**. Een pragmatische insteek bestond er in om één element uit voormelde berekening te lichten (de *discounted cash flow*-berekening, die gemakkelijk te berekenen is) en de rest maar te laten voor wat het is. Deze methode is in vakmiddens officieus gekend, ja zeg maar beroemd, als de **methode Ruyseveldt** (genoemd naar de eerste van de twee auteurs, zij het dat zij het zelf nooit zo bedoeld hadden). Na verloop van tijd is zich een consensus beginnen vormen rond het gebruik van deze (verbasterde) methode, zowel aan adviseurszijde als van de kant van de fiscus. Een periode van fiscale rust diende zich aan...

De methode Ruyseveldt als wiskundige trol

Klassiek wordt voormelde DCF-methode berekend met een actualisatievoet die gebaseerd is op de OLO-rentevoet, verhoogd met 1,00%. In het algemeen (bijvoorbeeld bij nacalculaties bij het (gewone of vroegtijdige) einde van het vruchtgebruik) legde een analyse echter altijd (althans in de vele gereviseerde gevallen) een **manifest scheefgetrokken rendementsverhouding** bloot tussen de vruchtgebruiker (die veel moest investeren om procentueel amper iets te verdienen) en de blote eigenaar (die na een bescheiden investering al meteen kon gaan dromen van poen scheppen). De ferme duik van deze OLO-rentevoeten naar aanleiding van de (laatste/huidige) financiële crisis pookte dit fenomeen nog verder op. Een evidente materie is dit uiteraard niet en men kan niet van iedereen verwachten dat hij/zij zich te midden van alle stapels van andere dossiers gaat bekwamen in de *ins & outs* van de waardering van vruchtgebruik. Zodoende is het maar **al te gemakkelijk** om jaren na de feiten, bogend op een ondertussen verworven voortschrijdend inzicht, **met het vingertje te wijzen naar deze historische dossiers**.

The wind of change

Op vandaag is het echter minder evident om zich van den domme te houden. Ondertussen is toch reeds een en ander in beweging gekomen en gepubliceerd, zodat men zelfs **als passieve volger van de materie enige nattigheid begint gewaar te worden**.

Fragmentarisch (maar daarom niet minder lovenswaardig, zij het met bepaalde nuances) zijn de weloverwogen aanvalsgolven van een niet-nader genoemde ambtenaar uit het Leuvense (zie onze eerdere [nieuwsbrief](#)) en een prikactie van de fiscus in het hart van de Ardennen (zie eveneens een eerdere [nieuwsbrief](#)). Structureel was dan weer de nieuwe opstelling van de rulingcommissie, die met een aangepaste methode op de proppen kwam (omdat het een beetje de spuigaten uit liep/loopt met de methode Ruyseveldt – zie ook hier een eerdere [nieuwsbrief](#)).

Ook vele commentatoren van buiten de administratie, waaronder Spartax zelf, kwamen aandraven met eigen suggesties, verdedigingsargumenten en kritieken op deze (verbasterde) methode Ruyseveldt (waarbij Spartax al lang op de barricaden staat met als doel een duurzaam alternatief aan te bieden).

Struisvogelpolitiek

De praktijk reageerde allesbehalve *unisono* op al deze omwentelingen. Een mens houdt klassiek niet veel van veranderen, zo blijkt, en schijnbaar al zeker niet als het over (de waardering van) zijn vruchtgebruiken gaat. Velen zagen de bui hangen na alle verschenen bemerkingen maar **een zeer grote groep bleef de kat uit de boom kijken** zolang de fiscus in meerderheid (te weten, iedereen behalve voormelde administratieve dissidenten en hun *soul mates* wiens werk nog niet publiek is gemaakt) eer bleef bewijzen aan de (verbasterde) methode Ruyseveldt.

Nieuwe administratieve marsorders

Het valt de laatste tijd echter op dat meer en meer controleurs de smaak te pakken hebben gekregen en hun methodologische zeg willen doen als het op de waarderingaanpak aankomt. Hier en daar wijzigt men het geweer van schouder en **ruilt men de methode Ruyseveldt in voor de nieuwe methode van de rulingcommissie**. Uiteraard is dat wel vrij sneu voor de belastingplichtige, aangezien dat in de meeste gevallen (tenzij de belastingplichtige en/of zijn adviseur zo voorzichtig geweest zijn om een knoert van een actualisatievoet toe te passen) resulteert in een torpedo die de waardering Ruyseveldt midscheeps treft. *Fair play* kan men dit bezwaarlijk noemen aangezien de spelregels lopende het spel eenzijdig worden herschreven. De fiscus prees de waardering Ruyseveldt in jaar x de hemel in en in jaar x + y gaat men deze waardering *anno x post factum* als foutief bestempelen, terwijl men als fiscus net hetzelfde zou hebben gedaan als de belastingplichtige.

In de wandelgangen is opgevangen dat deze nieuwe wendingen allesbehalve toeval zijn. Er zou met name een **interne instructie** bestaan binnen de AA Fisc die stelt dat men in controledossiers de methode Ruyseveldt stilletjes aan de kant schuift en plaats maakt voor de methode van de rulingcommissie. Naar verluidt zou men zich er wel van bewust zijn dat het niet zonder meer evident is om zomaar (retroactief) een ander geloof te gaan belijden. Mogelijk zou men in een **overgangsfase** enige souplesse aan de dag leggen en een oogje dicht knijpen bij een “correcte” toepassing van de methode Ruyseveldt. In de praktijk valt daar evenwel niet altijd even veel van te merken. Bovendien is dit in het beste geval een puur tijdelijke gunstmaatregel. Wie nu nog *old school* gaat waarderen met de klassieke methode Ruyseveldt *anno* 2018, kan straks allicht op weinig clementie rekenen.

Standpunt > methode

Hierboven is om redenen van eenvoud steeds gewag gemaakt van de *methode (sic)* van de rulingcommissie terwijl het eerder een (ruimer) standpunt of houding is. **Men staart zich immers niet blind op één waarderingmethode, die te nemen of te laten is.** Het is enkel een suggestie van methode, om niet in een rechtsonzekere, vage theorie te blijven steken. Anderzijds wil men de blik gerust open stellen voor andere methodes, *ad hoc* aan te brengen door de belastingplichtigen, mits deze voldoende onderbouwd zijn. De rulingmethode dient dan enkel als eerste instrument van kritische analyse maar houdt niet *per se* het eindverdict in zich.

Mag het iets meer zijn?

Waar de “klassieke” methode Ruyseveldt de waardes van vruchtgebruik (bijzonder) vaak (altijd?) zonder gêne in de fiscale stratosfeer katapulteert, zet de methode van de rulingcommissie eerder een onzachte landing in. Anders gezegd, de pathologische overwaardering van vruchtgebruik met de methode Ruyseveldt maakt plaats voor een in vele gevallen (zo blijkt na tal van steekproeven) **ondergewaardeerd vruchtgebruik met de nieuwe methode van de rulingcommissie.** Echter is dit niet altijd het geval. Soms blijken de resultaten ook verdedigbaar te zijn of zelfs te hoog (omdat met te weinig premissen worden rekening gehouden – bijvoorbeeld bij dure appartementen in Knokke met een AAA-ligging). **De nieuwe fiscale vrede wordt dus in de meeste gevallen duur betaald** (aangezien het vruchtgebruik dan moet worden ondergewaardeerd). Er is echter ook een *silver lining* aan het standpunt van de rulingcommissie. Er wordt vrije baan verleend aan de naar rechtvaardigheid zoekende geest. Men kan gerust – dat is althans de theorie, aangezien het nog wachten is op een eerste rulingprecedent – een fiat verkrijgen voor een andere waardering (met een hoger resultaat) indien dit voldoende onderbouwd is. En laat dit nu net zijn waar Spartax goed in is... In de meeste gevallen blijkt een Spartax-waarde van

vruchtgebruik trouwens danig hoger te liggen dan een rulling-waarde. **Een gewaarschuwd man is dus (vaak) een hoger vruchtgebruik waard!**

Indien u vragen, suggesties of opmerkingen heeft omtrent deze nieuwsbrief, contacteer ons dan zeker op info@spartax.eu. Surf ook even naar onze website www.spartax.eu om te zien wat wij allemaal te bieden hebben.

[Terug naar overzicht](#)

Bijlage

Waarderingsmethode DVB – Model waardering vruchtgebruik
volgens Rulingcommissie – Spartax, De Vastgoedfiscalist

Model waardering vruchtgebruik volgens Rulingcommissie (enkel bedoeld voor seminarie vruchtgebruik)

1.	Premissen			
	Waarde grond	150.000,00		
	Waarde gebouw	250.000,00		
	Totale aankoopprijs (ex.kosten)	400.000,00		
	Bijkomende kosten	52.000,00	13,00%	
	Investering	452.000,00		
	Jaarlijkse bruto-huurwaarde	12.000,00	3,00% van aankoopprijs	
	Kostenforfait	-1.800,00	15,00%	
	Leegstandsrisico	-600,00	5,00%	
	Gebruikerspremie	0,00	0,00%	
	Jaarlijkse netto-huurwaarde	9.600,00	2,40% van aankoopprijs	
	Indexatievoet	0,00%		
	Actualisatievoet	2,40% NHW/VE		
	Duur vruchtgebruik	30,00	jaar	



2. Methode Rulingcommissie in formulevorm

Waarde vruchtgebruik	203.636,26
% ten opzichte van de volle eigendom	50,91%

3. Methode Rulingcommissie via excel in tabelvorm

	periode	huurwaarde	geactualiseerde huurwaarde	% tov volle eigendom
FINAAL	30,00		203.636,26	50,91%
	1,00	9.600,00	9.375,00	2,34%
	2,00	9.600,00	18.530,27	4,63%
	3,00	9.600,00	27.470,97	6,87%
	4,00	9.600,00	36.202,12	9,05%
	5,00	9.600,00	44.728,63	11,18%
	6,00	9.600,00	53.055,30	13,26%
	7,00	9.600,00	61.186,82	15,30%
	8,00	9.600,00	69.127,75	17,28%
	9,00	9.600,00	76.882,57	19,22%
	10,00	9.600,00	84.455,64	21,11%
	11,00	9.600,00	91.851,21	22,96%
	12,00	9.600,00	99.073,45	24,77%
	13,00	9.600,00	106.126,41	26,53%
	14,00	9.600,00	113.014,07	28,25%
	15,00	9.600,00	119.740,31	29,94%
	16,00	9.600,00	126.308,89	31,58%
	17,00	9.600,00	132.723,53	33,18%
	18,00	9.600,00	138.987,82	34,75%
	19,00	9.600,00	145.105,29	36,28%
	20,00	9.600,00	151.079,39	37,77%
	21,00	9.600,00	156.913,47	39,23%
	22,00	9.600,00	162.610,81	40,65%
	23,00	9.600,00	168.174,62	42,04%
	24,00	9.600,00	173.608,02	43,40%
	25,00	9.600,00	178.914,08	44,73%
	26,00	9.600,00	184.095,79	46,02%
	27,00	9.600,00	189.156,04	47,29%
	28,00	9.600,00	194.097,70	48,52%
	29,00	9.600,00	198.923,53	49,73%
	30,00	9.600,00	203.636,26	50,91%