



Gesplitste aankoop met vennootschap: waardering vruchtgebruik

Ervaren Bedrijfsleider PRO (nr. 7) van 17 oktober 2023

In twee arresten van 9 november 2021 en 7 juni 2022 bevestigt het hof van beroep van Brussel een aantal belangrijke principes inzake waardering van vruchtgebruik. Deze zijn dienstig bij controles van in het verleden opgezette waarderingen, maar bepalen ook de klijtlijnen waarbinnen nieuwe vruchtgebruikconstructies kunnen worden opgezet.

Achtergrond

De gesplitste aankoop betreft de situatie waarbij de bedrijfsleider samen met zijn vennootschap een onroerend goed aankoopt. De vennootschap koopt het vruchtgebruik van het onroerend goed. Dit geeft de vennootschap het recht om gedurende een vooraf bepaalde periode het gebruik en genot te hebben van het onroerend goed. De bedrijfsleider koopt de blote eigendom.

Bij het einde dooft het vruchtgebruik uit en wordt de bedrijfsleider volle eigenaar van het onroerend goed, in principe zonder dat er enige belasting verschuldigd is.

De klassieke vraag die gesteld wordt is die van de

waardering van het vruchtgebruik bij aanvang. Die vormt de basis voor de verdeling van de aankoopprijs en bijkomende kosten tussen de bedrijfsleider en zijn vennootschap. Hoe hoger de waardering van het vruchtgebruik, hoe lager de waarde van de blote eigendom en dus de eigen bijdrage van de bedrijfsleider.

Aandachtspunten

In de eerste plaats is het aangewezen om de Belangenconflictregering zoals voorzien in het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen nauwgezet toe te passen.

Daarnaast is het van cruciaal belang om het vruchtgebruik op een doordachte en goed onderbouwde manier te waarderen. Is het vruchtgebruik overgewaardeerd, dan bestaat het risico dat de fiscus bij een fiscale controle opwerpt dat het excessieve gedeelte van de waardering een belastbaar voordeel alle aard vormt ten laste van de bedrijfsleider in de personenbelasting.

Vanuit het standpunt van de vennootschap kunnen de afschrijvingen en eventuele andere kosten die verband houden met het overgewaardeerde deel van het vruchtgebruik fiscaal worden verworpen inde vennootschapsbelasting.

Dit was grosso modo ook de feitenconstellatie in het licht waarvan het hof beide arresten heeft geveld.

Hoe vruchtgebruik waarderen?

Vroeger werd het vruchtgebruik vaak op een forfaitaire wijze gewaardeerd op 80%. De inspiratie hiervoor haalde men uit het Wetboek Registratierechten dat in een forfaitaire maximumwaarde van het vruchtgebruik voorziet voor de berekening van de verschuldigde registratierechten bij aankoop. In de praktijk werd snel duidelijk dat deze methode van waardering geen enkele economische grondslag had. Bij een fiscale controle werd zo'n waardering dan ook steevast door de fiscus betwist.

Naderhand werden meer economische onderbouwde waarderingssystemen ontwikkeld. De methode Ruysseveldt groeide uit tot de in de praktijk meest gangbare methode. Het betreft een kapitalisatiemethode waarbij de tijdens het vruchtgebruik verwachte huurinkomsten worden geactualiseerd op basis van de OLO-rentevoet. Een andere methode betreft de methode Verheyden, waarbij de actualisatievoet forfaitair werd vastgesteld op 4%.

Deze methodes kwamen de laatste jaren onder druk te staan tijdens de periode van lage rentevoeten. Immers, hoe lager de OLO, en dus de actualisatievoet, hoe hoger de waarde van het vruchtgebruik. In extreme gevallen leidde dit tot een resultaat waarbij de waarde van het vruchtgebruik zelfs hoger uitkwam dan de volledige aankoopprijs.

Als reactie hierop heeft de Rulingcommissie haar eigen berekeningsmethode ontwikkeld. Deze methode gaat uit van een actualisatievoet gelijk aan het nettohuurrendement. Ook deze methode is evenwel niet zonder kritiek.

Standpunt hof van beroep Brussel

Voor de waardering van het vruchtgebruik is er dus niet één waarheid. Het Wetboek Inkomsten belastingen schrijft niet voor welke berekeningsmethode gebruikt moet worden. Het hof bevestigt dit uitdrukkelijk in beide arresten. De forfaitaire waarderingssystemen zijn echter niet langer aanvaardbaar bij gebrek aan enige economische grondslag. Dit bleek al duidelijk uit vroegere rechtspraak. Dat betekent ook dat de fiscus niet zomaar een welbepaalde berekeningsmethode kan opdringen aan de belastingplichtige.

Nochtans grijpt de fiscus bij een fiscale controle veelal terug naar de methode van de Rulingcommissie als benchmark voor de marktconformiteit van de door de belastingplichtige gehanteerde waardering. Het hof verworpt die handelswijze van de fiscus.

Wel stelt het hof dat enkel een bedrijfseconomische waardering aanvaardbaar is voor de berekening van het vruchtgebruik. Het is evenwel aan de fiscus om te bewijzen dat de methode van de belastingplichtige niet evenwichtig is en heeft geleid tot een overwaardering.

Daarbij moet men zich terugplaatsen in de tijdsgeest van de betrokken periode. De analyse moet bijgevolg gebeuren in functie van de toen gangbare methodes en inzichten.

Het hof is wel van mening dat er zich een correctie opdringt, indien de waardering van het vruchtgebruik de totale aankoopprijs van het onroerend goed overstijgt. Dat was het geval in de casus die aanleiding heeft gegeven tot het arrest van 7 juni 2022. In een dergelijke situatie zou het volgens het hof niet onlogisch zijn om ook de blote eigendom te waarderen. Het hof volgt daarbij de stelling van de fiscus dat er evenwaardige

rendementen nodig zijn voor de vruchtgebruiker en de blote eigenaar.

Lopende vruchtgebruiken

Voor de reeds lopende vruchtgebruikconstructies beschikt de belastingplichtige bij een discussie met de fiscus over extra tegenargumenten om de destijds door haar gehanteerde methode te behouden, tenzij het vruchtgebruik op forfaitaire wijze werd bepaald.

Indien de waarderingsmethode op doordachte wijze werd toegepast, dan kan de fiscus niet zomaar zijn eigen methode in de plaats stellen.

Uit beide arresten volgt bovendien dat de methode van de Rulingcommissie niet zaligmakend is en niet zomaar door de fiscus als toetssteen mag worden gehanteerd bij een controle.

Het is overigens aan de fiscus om het bewijs van overwaardering te leveren. In de praktijk zal het dan meestal over de concrete invulling van de gehanteerde parameters gaan, en in het bijzonder de actualisatievoet.

Nieuwe gesplitste aankopen

Dat is meteen ook het advies voor nieuw op te zetten vruchtgebruikconstructies. De waardering staat of valt met de invulling die aan de parameters werd gegeven, en niet in het minst aan de actualisatievoet.

Die actualisatievoet moet met voldoende zin voor realiteit worden ingeschat. In dat opzicht is het volgens het hof niet onredelijk om te vereisen dat het rendement van de vruchtgebruiker gelijkwaardig moet zijn aan het rendement van de blote eigenaar.

Hoewel er iets te zeggen valt voor een waardering van de blote eigendom, blijft het wel aangewezen om bij die oefening rekening te houden met de

implicaties voor elke partij. Zo zal de blote eigenaar het einde van het vruchtgebruik moeten afwachten alvorens enige return te kunnen realiseren.

ADVIEZEN

- Alleen bedrijfseconomische waarderingen van het vruchtgebruik zijn volgens het hof van beroep van Brussel aanvaardbaar. Om de gehanteerde methode te beoordelen, moet men zich terugplaatsen naar de tijdsgeest en de inzichten van het moment waarop het vruchtgebruik tot stand kwam.
- De fiscus kan niet zomaar een welbepaalde methode voor de waardering van het vruchtgebruik opdringen aan de belastingplichtige, ook niet de methode van de Rulingcommissie.
- Het is daarenboven aan de fiscus om het bewijs van overwaardering te leveren. In de praktijk gaat de discussie veelal over de concrete invulling van de gehanteerde parameters, en in het bijzonder de actualisatievoet. De actualisatievoet moet met voldoende zin voor realiteit worden ingeschat.

Bernd Tiebout
Advocaat Sansen International Tax Lawyers