



Aftrekbaarheid vastgoed: strand, zee en appartementje?

nieuws

Nieuws: tax, Nieuws: finance, profit, non-profit, 16 december 2019

Een vennootschap koopt een onroerend goed aan dat zij gebruikt als kantoorruimten of bedrijfsgebouwen. Zij kan de gemaakte kosten die in aftrek brengen van haar vennootschapsbelasting. Een bepaalde situatie bleef echter onduidelijk. Wat met een vastgoed dat werd aangekocht door de vennootschap, maar gratis ter beschikking wordt gesteld aan de bedrijfsleider. Het Hof van Beroep te Gent velde op 3 december 2019, over de aftrekbaarheid van een appartement aan zee, een opmerkelijke uitspraak.

Heersende theorie

Zoals we hieronder zullen uiteenzetten, wijkt het Hof te Gent met haar uitspraak af van wat voordien werd aangenomen. Het Hof van Cassatie oordeelde in het verleden namelijk dat de regels over de fiscale aftrekbaarheid van vastgoed beperkter geïnterpreteerd moesten worden.

Cassatie stelde dat om aftrekbaar te zijn, een kost niet inherent moet zijn aan een maatschappelijk doel van de vennootschap. Wel is vereist dat de kosten door de vennootschap zijn gemaakt om (belastbare) inkomsten te verkrijgen of te behouden. Wanneer niet aan deze voorwaarde is voldaan, doordat de vennootschap deze kosten enkel maakt in het belang van een derde, bijvoorbeeld de bedrijfsleider, en hier zelf geen voordeel van geniet, dan zijn deze kosten niet aftrekbaar.

Dit hield volgens Cassatie in dat wanneer de vennootschap een eigen economisch belang heeft aan de kosten van een appartement, deze kosten wel aftrekbaar zijn. De kosten zijn aldus aftrekbaar indien de vennootschap het appartement beroepsmatig aanwendt, verhuurt of indien de bedrijfsleider een vergoeding betaalt voor de terbeschikkingstelling. Zo ook wanneer de vennootschap het appartement ter beschikking stelt aan de bedrijfsleider als deel van zijn/haar bezoldiging. Voor dit laatste was wel vaak vereist dat deze terbeschikkingstelling deel uitmaakte van de bezoldigingspolitiek van de vennootschap.

Alles fiscaal aftrekbaar?

Het Hof te Gent gaat met haar uitspraak deze interpretatie voorbij en neemt een ruimer standpunt in. Het Hof oordeelt namelijk dat zelfs wanneer een bedrijfsleider een appartement gratis mag gebruiken en zelfs wanneer het gebruik volledig privé is, dat de kosten door de vennootschap nog steeds aftrekbaar zijn. De vennootschap dient, volgens het Hof, dus niet langer het appartement beroepsmatig te gebruiken of een vergoeding te eisen van de bedrijfsleider voordat zij de kosten van het appartement fiscaal kan aftrekken.

De zaak voor het Hof te Gent betrof een vennootschap die twee appartementen aan de Belgische kust had aangekocht. Zij stelde deze gratis ter beschikking van haar bedrijfsleider en er was geen beroepsmatig gebruik. De fiscus ging niet akkoord met de aftrekbaarheid als beroepskosten voor de kosten in de beide appartementen en had deze verworpen. Nadat de vennootschap ongelijk kreeg in eerste aanleg, werd hoger beroep ingesteld bij het Hof van Beroep te Gent.

Elke investering gericht op het creëren van waarde voor de vennootschap, zal voor de vennootschap een aftrekbare kost zijn. Hierbij moet zij niet enkel kijken naar het verwerven van inkomsten op korte termijn, zoals huurgelden, maar een potentiële meerwaarde op lange termijn zal ook volstaan, zo stelde het Hof. Het Hof oordeelde in de bij haar aanhangige zaak dan ook dat zowel de aankoopwaarde als de intresten van de lening aftrekbare kosten zijn.

Concreet oordeelde het Hof van Beroep te Gent dat de aankoop van een appartement aan zee aftrekbaar is, wanneer de vennootschap het aankoopt als investeringsgoed. Het hof besloot namelijk dat een appartement aan zee een interessant investeringsgoed uitmaakt, gelet op de waardevastheid ervan. Er zal bijna steeds een waardestijging plaatsvinden, waardoor er voor de vennootschap een potentiële meerwaarde op lange termijn bestaat.

Aftrekbaarheid van vruchtgebruik?

De redenering van het Hof gaat niet op wanneer het appartement zich slechts in vruchtgebruik bij de vennootschap bevindt. Een vruchtgebruik is namelijk maar een tijdelijk recht, dat na verloop van de overeengekomen termijn uitdooft. De vennootschap zal dan niet kunnen genieten van de waardestijging van het goed. De meerwaarde die wordt gecreëerd bij de uiteindelijke verkoop van het goed komt enkel ten goede aan de blote eigenaar. De vennootschap zal dus geen gebruik kunnen maken van de ruime interpretatie van het Hof te Gent. De meerwaarde komt namelijk niet toe aan de vennootschap.

Besluit

Het arrest van het Hof van Beroep te Gent lijkt zeer goed nieuws voor vennootschappen met een appartementje aan zee. Zij zouden dit dan ook gratis en geheel voor het privégebruik van de bedrijfsleider ter beschikking kunnen stellen. Het is belangrijk te beseffen dat dit slechts één arrest uitmaakt en (slechts) van een Hof van Beroep. De waarde ervan mag u dus niet

overschatten. De toekomst zal uitwijzen of andere hoven en rechtbanken (en in het bijzonder het Hof van Cassatie) deze ruime interpretatie zullen volgen.

Tim De Bock

Check atern.io/nieuws voor
meer finance, tax en legal
nieuws.

aternio