



# Appartement aan zee en de fiscus, het blijft moeilijk.

*nieuws*  
*legal, profit, Nieuws: tax,*

*25 maart 2019*

We weten het al langer dan vandaag: de fiscus is geen fan van een appartement aan zee in een vennootschap. In een arrest van 21 september 2018 bevestigt het Hof van Cassatie nu ook dat de kosten voor een appartement aan de zee niet aftrekbaar zijn indien duidelijk is dat die investering nooit kan renderen. Het feit dat een zaakvoerder een vergoeding betaalt ten belope van het voordeel alle aard, doet er blijkbaar niet toe.

## ***Voorwaarden artikel 49 WIB'92***

Krachtens artikel 49 WIB'92 zijn als beroepskosten aftrekbaar de kosten die de belastingplichtige in het belastbare tijdperk heeft gedaan of gedragen om belastbare inkomsten te verkrijgen of te behouden en waarvan hij de echtheid en het bedrag verantwoordt door middel van bewijsstukken.

Uit artikel 49 WIB'92 volgt echter niet dat de aftrek van beroepskosten afhankelijk is van de voorwaarde dat zij inherent zijn aan de maatschappelijke activiteit van de vennootschap, zoals die blijkt uit haar doelsomschrijving.

Het Hof van Cassatie velde in 2015 hierover reeds enkele positieve arresten, en bevestigt dit standpunt hier gelukkig opnieuw.

## ***Schamele inkomsten***

De rechters vallen echter wél over de andere feitelijke elementen in het dossier.

De appelrechters stellen vast dat het onroerend goed bijna voor het volledige bedrag is gefinancierd met geleend geld.

Volgens de rechters is het niet bewezen dat de vennootschap de intentie heeft om het onroerend te rentabiliseren. Het appartement is immers ter beschikking gesteld van de zaakvoerder tegen een zeer bescheiden vergoeding. Een symbolische huur vanwege de zaakvoerder volstaat dus niet als bewijs dat de intentie bestaat om belastbare inkomsten te

verkrijgen. Er is ook geen verhuring van het appartement aan derden.

Evenmin is het bewezen dat het onroerend goed op korte termijn kan verkocht worden met een grote meerwaarde.

Die “schamele” inkomsten staan tegenover de zware kosten van het appartement. De belastingplichtige toont bovendien niet aan dat het de bedoeling is om in de toekomst inkomsten te verwerven die de kosten overstijgen.

### ***Besluit***

Het Hof besloot daaruit dat de enige bedoeling van de verrichting is om privékosten van de zaakvoerder ten laste te nemen. Bijgevolg gaat het niet om beroepskosten van de vennootschap in de zin van artikel 49 WIB'92. De aftrek is dus verworpen in hoofde van de vennootschap.

Kortom: een appartement aan zee en de fiscus, het blijft nog steeds een moeilijke combinatie. Bezint eer ge begint stelt een oude zegswijze.



Sophie Claeys *senior manager legal*  
s.claeys@atern.io

Check [atern.io/nieuws](https://atern.io/nieuws) voor  
meer finance, tax en legal  
nieuws.

**aternio**