



# Zelf bouwen of verbouwen binnen een vennootschap: fiscale en juridische aandachtspunten

*nieuws  
profit, tax,*

*02 september 2024*

Wanneer een Belgische vennootschap zelf een gebouw opricht of verbouwt, waarbij de vennootschap de materialen aanschaft en de arbeid door haar bestuurders of personeelsleden laat verrichten, is het cruciaal om zowel de boekhoudkundige als de fiscale regels nauwgezet te volgen. Hieronder bespreken we de belangrijkste aandachtspunten en mogelijke fiscale valkuilen, inclusief een toelichting op de vervaardigingsprijs en productiekosten.

## ***Boekhoudkundige verwerking: waardering van het gebouw***

In België moeten materiële vaste activa, zoals een gebouw, worden gewaardeerd aan de aanschaffingswaarde. Deze aanschaffingswaarde kan de aanschaffingsprijs, de vervaardigingsprijs of de inbrengwaarde van het actief omvatten.

### ***Activering van kosten***

Bij het oprichten van een gebouw door de vennootschap moeten de kosten die rechtstreeks verband houden met de bouw worden geactiveerd als vaste activa. Dit betekent dat alle uitgaven die nodig zijn voor de realisatie van het gebouw, in de boekhouding worden opgenomen als activa in plaats van direct als kosten. De activering van deze kosten moet gebeuren door een tegenboeking van deze kosten op een opbrengstenrekening 72 'Geproduceerde activa'.

### ***Aanschaffingsprijs versus vervaardigingsprijs: wat is het verschil?***

De aanschaffingsprijs omvat de aankoopprijs en bijkomende kosten, zoals belastingen. De vervaardigingsprijs omvat daarentegen de aanschaffingskosten van de materialen (zoals bakstenen, cement, etc.) én minimaal de rechtstreekse productiekosten, zoals de arbeidskosten van werknemers die aan het gebouw werken. Optioneel kunnen ook de indirecte of onrechtstreekse productiekosten, zoals algemene overheadkosten (bijvoorbeeld elektriciteit en water) of administratie- en onderhoudskosten, worden opgenomen in de

vervaardigingsprijs.

Er is geen keuzevrijheid tussen beide methoden: de aanschaffingsprijs wordt gebruikt bij de aankoop van activa, terwijl de vervaardigingsprijs van toepassing is bij het geheel of gedeeltelijk zelf vervaardigen van een actiefbestanddeel, zoals een gebouw. Bij zelfvervaardigde activa moet de waardering gebeuren aan de vervaardigingsprijs.

Volgens de Belgische boekhoudregels hoeven indirecte kosten niet volledig in de vervaardigingsprijs te worden opgenomen. Als de vennootschap hiervoor kiest, moet dit echter wel worden vermeld in de toelichting bij de jaarrekening.

### ***Eigen arbeid van een bestuurder: hoe verwerken?***

Indien een bestuurder zelf arbeid verricht voor de bouw van het gebouw, moeten de kosten van de bestuurder ook als onderdeel van de vervaardigingsprijs worden geactiveerd. Dit is echter alleen van toepassing indien er een duidelijk beloningssysteem is voor de geleverde arbeid binnen de vennootschap.

## ***Fiscale verwerking van bouwkosten***

### ***Interne documentatie en kostprijsberekening***

Het is raadzaam om gedetailleerde interne documentatie bij te houden van de gemaakte kosten. Denk hierbij bijvoorbeeld aan:

- Urenregistratie: Het bijhouden van de gewerkte uren door bestuurders en werknemers specifiek voor het bouwproject.
- Kostenallocatie: Een overzicht van de aan het project toegerekende kosten, inclusief materialen, arbeid en eventuele onrechtstreekse productiekosten.
- Toewijzingsmethode: Een duidelijke beschrijving van de methode waarmee kosten aan het project zijn toegewezen, bijvoorbeeld welk deel van de salarissen aan het gebouw wordt toegerekend.

Deze documentatie is belangrijk in geval van een fiscale controle, omdat het aantoont dat de vervaardigingsprijs correct is berekend en dat alle kosten rechtmatig zijn geactiveerd.

### ***Let op voor de btw***

Een vennootschap met volledig recht op aftrek hoeft geen btw te voldoen over het eigen werk in onroerende staat wanneer zij het gebouw gebruikt voor haar eigen economische activiteit. Voor de goederen die de vennootschap aankoopt voor het verrichten van dit eigen werk, mag de verschuldigde btw volledig worden afgetrokken. Er is geen verplichting om een intern document of factuur op te maken, en de boekhoudkundige verwerking van deze kosten kan plaatsvinden zonder formele facturatie. Het btw-bedrag is wel aan herziening onderworpen indien het gebouw later een bestemmingswijziging ondergaat

Alleen indien de vennootschap geen recht op btw-af trek zou hebben gehad indien de werken door een derde belastingplichtige waren verricht, worden de eigen werken gelijkgesteld met diensten onder bezwarende titel en is een intern document verplicht. De maatstaf van heffing voor de btw is dan de normale waarde van de verrichte diensten.

### ***Facturatie tussen entiteiten binnen een groep***

Hoewel interne facturatie niet (altijd) vereist is, is er een uitzondering wanneer de bouw (deels) wordt uitgevoerd door een aparte entiteit binnen de groep, zoals een managementvennootschap of dochteronderneming. In dat geval moet er wel een factuur worden opgesteld, inclusief btw indien van toepassing.

### ***Aftrekbaarheid van kosten: hoe zit het fiscaal?***

De kosten die als vaste activa worden geactiveerd, zijn niet onmiddellijk aftrekbaar. In plaats daarvan worden ze afgeschreven over de economische levensduur van het gebouw. De fiscale voordelen worden dus geleidelijk gerealiseerd via afschrijvingen.

De afschrijvingskosten moeten worden berekend conform de Belgische fiscale regelgeving. Voor gebouwen is de gebruikelijke afschrijvingsperiode vaak 33 jaar (3% per jaar), maar dit kan variëren afhankelijk van specifieke omstandigheden.

### ***Impact van foutieve waardering: fiscale gevolgen***

Een onjuiste waardering van kosten of onvolledige documentatie kan bij een fiscale controle leiden tot correcties en mogelijke boetes. Een onderwaardering van het gebouw, dat wil zeggen een te lage activering van het actiefbestanddeel, kan ertoe leiden dat de onderwaardering wordt toegevoegd aan de belaste reserves van de vennootschap. Dit betekent dat de vennootschap belast zal worden op de verhoging van de boekwaarde van het gebouw.

Gerechtelijke uitspraken hebben bevestigd dat fouten in de initiële waardering van een gebouw (bijvoorbeeld een te lage vervaardigingsprijs) niet kunnen worden rechtgezet via een herwaardering meerwaarde. Een herwaardering kan alleen plaatsvinden wanneer er sprake is van een duurzame en vaststaande meerwaarde ten opzichte van de correcte boekwaarde, en niet om fouten in de oorspronkelijke waardering te corrigeren.

Dit betekent dat de vennootschap vanaf het begin een correcte vervaardigingsprijs van het gebouw moet vastleggen. De correcte boekwaarde is namelijk diegene die overeenstemt met de aanschaffingswaarde van het actiefbestanddeel.

### ***Conclusie***

Wanneer een vennootschap met zelf aangeschafte materialen en/of eigen mensen een

gebouw opricht, is het essentieel om zowel de directe als indirecte kosten correct toe te wijzen. Het opgerichte gebouw moet immers worden gewaardeerd aan de vervaardigingsprijs, waarbij enkel de onrechtstreekse productiekosten buiten beschouwing mogen worden gelaten.

Het waarderen van een zelf opgericht gebouw aan de aanschaffingsprijs is een veelgemaakte fout die tot ernstige fiscale correcties kan leiden. Een dergelijke fout kan resulteren in een onderwaardering van het actiefbestanddeel op de balans van de vennootschap, waardoor de belastingadministratie deze kan belasten als een verborgen reserve. Fouten in de vervaardigingsprijs kunnen later niet worden rechtgezet via een herwaarderingsmeerwaarde, zoals door de rechtspraak is bevestigd.

Het is cruciaal om een goed gedocumenteerd dossier te hebben zodat de waardering van het gebouw kan gerechtvaardigd worden. Dit kan helpen om discussies met de fiscus te vermijden of te beperken.



Johan Lemmens *managing partner*  
(cko)  
j.lemmens@atern.io

**Bron:** Art. 3:13-3:15 KB WVV; Circ.  
2019/C/19 1 maart  
2019, [www.fisconetplus.be](http://www.fisconetplus.be); Cass. 25 juni  
2020, F.19.0007.N, [Juportal.be](http://Juportal.be); Antwerpen  
21 november 2023, *T.F.R.*, 663, 2024,  
631-637, noot W. Dister.

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

**aternio**