



Hoe vergoeding bepalen bij einde opstalrecht?

nieuws

Nieuws: finance, profit, particulieren, Nieuws: tax,

22 mei 2019

Een bestuurder koopt een stuk bouwgrond en verleent een opstalrecht aan zijn vennootschap voor 15 jaar. De vennootschap heeft het recht om op de grond te bouwen. Na 15 jaar wordt de bestuurder (gratis) eigenaar van het gebouw.

Op burgerrechtelijk vlak is deze klassieke opstalconstructie perfect legaal. Toch viseert de fiscus deze constructies, veelal bij het einde van het opstalrecht. Hoe komt dit? Waarop moet u letten om dit te vermijden?

Recht van opstal

Bij een opstalrecht verleent een opstalgever (grondeigenaar) een tijdelijk recht aan de opstalhouder om te mogen bouwen op diens grond. In praktijk zal de grondeigenaar meestal de bestuurder zijn die een opstalrecht geeft aan zijn vennootschap. Gedurende de looptijd van het opstalrecht is de vennootschap eigenaar van de gebouwen, de zogenaamde opstallen.

Op het einde van het opstalrecht wordt de opstalgever automatisch eigenaar van de gebouwen door natrekking. In de al wat oudere opstalovereenkomsten is vaak geen vergoeding afgesproken op het einde van het opstalrecht. De opstalgever wordt zo dus ‘gratis’ eigenaar van de gebouwen.

Dergelijke kosteloze overdracht is uiteraard een doorn in het oog van de fiscus ...

Geen vergoeding is mogelijk voordeel alle aard

De fiscus belast de opstalgever maar al te graag in de personenbelasting. Door de gratis verwerving krijgt de bestuurder immers een voordeel in natura van zijn vennootschap.

De fiscus moet wel kunnen aantonen dat de belastingsbelastingplichtige dit voordeel kreeg in de *hoedanigheid van bedrijfsleider*. Zoniet, kan de fiscus de belastingplichtige niet belasten op een voordeel alle aard.

Om dit voordeel te vermijden zou men een vergoeding kunnen afspreken die de opstalgever moet betalen aan de opstalhouder bij het einde van het opstalrecht.

Artikel 6 van de opstalwet bepaalt overigens dat de opstalhouder in principe recht heeft op de waarde van zijn gebouwen, werken en beplantingen. Hoe die waarde moet worden bepaald, daarover zwijgt de wet in alle talen.

Welke vergoeding dan?

Dé belangrijkste vraag blijft dus: hoe groot moet die vergoeding zijn? Daarover is intussen al heel wat geschreven, maar het blijft nog steeds een moeilijk vraagstuk. Veel hangt uiteraard ook af van het concrete feitenrelaas.

Zo heeft de fiscus al geoordeeld dat voor het bepalen van het voordeel van alle aard de “actuele waarde” van de opstallen moet worden vergoed. De fiscus meent dat dit de venale waarde van de constructie is op het ogenblik van het einde van het opstalrecht.

Maar de meeste rechtsleer en sommige rechtspraak gaan hier niet mee akkoord. Zij menen dat men een waarderingsmethode moet hanteren waarbij rekening wordt gehouden met alle concrete omstandigheden zoals de bouwkosten, de duurtijd van het opstal, de vergoeding tijdens het opstalrecht, eventuele verbouwingen enzovoort. Er moet dus meer gekeken worden naar de “economische waarde” van de opstallen.

Zo gaat bepaalde rechtsspraak de vergoeding bepalen in functie van de normale gebruiksduur van de opstallen. (Bergen 1 juni 2018, 2015/RG, *Fisc. Act.* 2019, 8/1).

Een alternatieve methode bestaat er bijvoorbeeld in om het opstalrecht te vergelijken met huur. De meerkost voor het zelf bouwen, t.o.v. de totale huur over de duurtijd van het opstalrecht, is de vergoeding. Hierbij moet een actualisatievoet worden toegepast gelijk aan het rendement dat de opstalhouder zou hebben gehad indien hij zijn geld op een andere manier had belegd. (Ph. Salens, “*De waardering van onroerende zakelijke rechten (her)bekeken door een fiscale brief*”, *Not.Fisc.M.* 2016, 4, 102).

Ook de rulingcommissie besluit dat de vergoeding moet worden gebaseerd op een “economische waarde” van de opstallen bij het einde van het opstalrecht (dus niet enkel de verkoopswaarde), minus de gedeerde inkomsten.



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