



Verkoop vruchtgebruik en over hoe een meerwaarde geen vrucht is

nieuws

Nieuws: tax, legal, profit,

25 mei 2018

Deze bijdrage handelt over een klassiek fiscaal verhaal. Meer bepaald een traditionele vruchtgebruikconstructie waarbij een zaakvoerder (blote eigendom) en zijn vennootschap (vruchtgebruik) samen een onroerend goed aankopen.

Het vruchtgebruik wordt aangegaan voor een periode van 20 jaar. De vennootschap betaalt 75% van de aankoopprijs en de zaakvoerder 25%. Het onroerend goed wordt gebruikt voor de beroepsactiviteit van de vennootschap. So far so good.

5 jaar na de aankoop blijkt het onroerend goed niet langer geschikt en het wordt verkocht met een meerwaarde. Hoe zit het nu fiscaal?

Is de verdeling verkoopprijs correct?

Bij de verdeling van de uiteindelijke verkoopprijs krijgt de zaakvoerder 56% en de vennootschap 44%. Het bedrag dat de vennootschap ontvangt is gelijk aan de restwaarde van het vruchtgebruik zoals de vennootschap dat in haar boekhouding heeft.

De fiscus was echter niet akkoord met die zienswijze van de belastingplichtige. De fiscus vond immers dat de vennootschap bij de verdeling van de verkoopprijs niet gekregen had waar zij recht op had. In het bijzonder vond de fiscus dat de meerwaarde op het onroerend goed ook in de verhouding 75%-25% moest worden verdeeld.

Het geschil wordt uiteindelijk voorgelegd aan de rechtbank.

Oordeel rechtbank

De rechtbank stelt dat het vruchtgebruik oorspronkelijk voor 20 jaar is aangegaan. Gedurende 5 jaar heeft de vennootschap het genot gehad van het onroerend goed. Op het moment van verkoop is er dus sprake van een resterend vruchtgebruik van 15 jaar.

De rechtbank oordeelt dat de vennootschap slecht een meerwaarde kon realiseren op de rechten die zij had (lees: het vruchtgebruik) en dus niet op de blote eigendom.

Een vruchtgebruiker realiseert slecht een meerwaarde *‘indien en op voorwaarde dat de waarde van het vruchtgebruik, op het moment van de verkoop, hoger is dan de boekwaarde’*.

Dit betekent dat het vruchtgebruik op moment van verkoop opnieuw moet worden gewaardeerd, rekening houdende met de huurwaarde van het onroerend goed op dat moment en de resterende looptijd van het vruchtgebruik. De vennootschap heeft dit huiswerk gedaan. Zij stelt aldus vast dat de waardering van het vruchtgebruik gelijk is aan de boekwaarde.

Geen sprake dus van meerwaarde bij de vennootschap.

Conclusie

De vennootschap is – geheel terecht – in het gelijk gesteld. De fiscus ging er verkeerdelijk van uit dat een vruchtgebruiker altijd recht heeft op een deel van de meerwaarde van het onroerend goed.

Een vruchtgebruiker heeft slechts recht op de ‘vruchten’ van het appartement. Er is geen meerwaarde in hoofde van de vennootschap als de waarde van het vruchtgebruik gelijk is aan de resterende boekwaarde. De globale meerwaarde verdelen pro rata de oorspronkelijke verhouding blote eigenaar/vruchtgebruiker, beantwoordt niet aan de burgerrechtelijke definitie van een ‘vrucht’.

Bron: Rb. Hasselt dd. 26.02.2018, Fisc.Koer 2018/04, pag.859-862



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

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

aternio