



Vruchtgebruik in de vennootschap — wat met uw planning?

nieuws

legal, profit, particulieren, Nieuws: tax,

21 maart 2022

De gesplitste aankoop van een onroerend goed, waarbij een vennootschap het vruchtgebruik verwerft, is vaste praktijk. Het is daarom een techniek die bij menig aandeelhouder of bestuurder van een patrimoniumvennootschap bekend in de oren klinkt. Klassieke configuratie: de aandeelhouder/bestuurder koopt de blote eigendom en de vennootschap verwerft voor 15 jaar of langer het vruchtgebruik. Het onroerend goed gaat na de duurtijd van dit zakelijk recht in principe kosteloos naar de blote eigenaar. Het is een mooi verhaal, niet?

Men verliest hierbij soms het aspect estate planning, zeg maar de successierechten op onroerende goederen, uit het oog. Welnu, actuele rechtspraak en de Vlaamse Belastingdienst (Vlabel) komen ons (on)bewust ter hulp. Deze bijdrage behandelt twee vragen. Wat is de fiscale kostprijs van de registratierechten bij verlenging van het vruchtgebruik? Wat is *in casu* de belastbare grondslag bij schenking van de blote eigendom?

We laten hierna de mogelijke implicaties op vlak van directe belastingen buiten beschouwing.

Verlenging van het vruchtgebruik

Blote eigenaar en vruchtgebruiker kunnen overeenkomen om, voor het aflopen van het vruchtgebruik, de duurtijd te verlengen. Onder het oude goederenrecht kon men een verlenging bedingen zonder evenwel de maximale wettelijke looptijd van 30 jaar te overschrijden. Het nieuwe goederenrecht laat sinds 1 september 2021 toe dat het recht maximaal tot 99 jaar kan worden verlengd.

Vlabel houdt voor dat een dergelijke verlenging kwalificeert als een nieuwe overeenkomst. Deze visie is om die reden terug te vinden in enkele voorafgaande beslissingen van Vlabel. Het gevolg hiervan is dat een verlenging (of bij uitbreiding een vernieuwing) aanleiding geeft tot heffing van het verkooprecht van 12%. Met het nieuwe goederenrecht is dit evenwel niet meer te verdedigen.

Ter herinnering de vier wettelijke cumulatieve voorwaarden voor het verkooprecht vereisen dat er sprake is van een overeenkomst onder bezwarende titel, een overdragende overeenkomst,

een overdracht van eigendom of vruchtgebruik én een onroerend goed. Bij een verlenging van het vruchtgebruik is er geen sprake van een overdracht van een zakelijk recht. Een uitspraak van het hof van beroep van Gent (30 november 2021, 2020/AR/1541) stelt dat een verlenging de loutere bevestiging of het behoud van een bestaande toestand is. Dat de partijen bij de overeenkomst tot verlenging dezelfde zijn als bij de oorspronkelijke vestiging is irrelevant.

Vermits niet is voldaan aan één van de cumulatieve voorwaarden is geen verkooprecht verschuldigd bij de verlenging van het vruchtgebruik. Gevolg is dat de verlenging kosteloos kan gebeuren.

Schenking blote eigendom

Bij een schenking van blote eigendom waarbij de schenker zich het vruchtgebruik voorbehoudt, gebeurt de berekening van de schenkbelasting over de waarde van de volle eigendom. Zoals in de inleiding reeds vermeld is de latere aanwas van het vruchtgebruik bij de blote eigendom principieel belastingvrij. Wat is de fiscale situatie bij schenking van de blote eigendom wanneer de schenker niet (langer) het vruchtgebruik heeft?

De wetgeving stipuleert dat in dit geval de belastbare grondslag niet lager mag zijn de verkoopwaarde van de volle eigendom minus de waarde van het vruchtgebruik. Indien de vruchtgebruiker een rechtspersoon is, is de resterende looptijd van dit recht mee bepalend. De link met voornoemde verlenging van het vruchtgebruik behoeft daarom geen verduidelijking.

In een standpunt van 27 september 2021 bevestigt Vlabel dat een schenking met voorbehoud van eventueel vruchtgebruik dezelfde fiscale behandeling krijgt. Het is perfect mogelijk om als blote eigenaar te schenken met voorbehoud van eventueel vruchtgebruik wanneer de vruchten van het onroerend goed toebehoren aan een vennootschap. *In casu* is schenkbelasting verschuldigd op de verkoopwaarde van de volle eigendom, na aftrek van de waarde van het actuele vruchtgebruik.

Conclusie

Kortom, één en één is twee. Vermits het verlengen van het vruchtgebruik geen nieuwe overeenkomst betreft, is er geen verkooprecht verschuldigd. Dat is dus handig. Dergelijke kosteloze verlenging biedt daarom mogelijkheden bij een latere schenking van de blote eigendom. Hoe langer de vennootschap het vruchtgebruik van het onroerend goed nog aanhoudt: hoe hoger de waarde van het vruchtgebruik en des te lager de belastbare grondslag voor de berekening van de schenkbelasting. Weet dat de grondslag nooit lager is dan de verkoopwaarde van de volle eigendom, na aftrek van de waarde van het actuele vruchtgebruik. Met andere woorden er zijn planningsmogelijkheden.

aternio legal begeleidt u graag bij uw planning.



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

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

aternio