



Waardering vruchtgebruik: nieuwe waarderingmethode

nieuws

particulieren, legal, profit, non-profit,

05 oktober 2016

Ontwerp rilingaanvraag

Sinds kort kan u op de website van de Dienst Voorafgaande beslissingen in fiscale zaken (hierna: “Rulingcommissie”) een ontwerp van rilingaanvraag inzake vruchtgebruikconstructies terugvinden. Voor een algemene benadering verwijzen we u graag naar onze eerdere bijdrage in deze materie.

In het ontwerp van rilingaanvraag wordt onder andere advies verschaft bij de waardering van het vruchtgebruik.

Dit advies handelt voornamelijk over situaties waarbij een onroerend goed samen wordt aangekocht door een vennootschap en (1 of meer) natuurlijke personen (bijvoorbeeld de bedrijfsleider). Daarbij verwerft de vennootschap het tijdelijk vruchtgebruik en de natuurlijke persoon de blote eigendom (= de zgn. gesplitste aankoop).

Concreet stelt de vraag zich of de vestiging van het vruchtgebruik aanleiding kan geven tot een voordeel van alle aard of een abnormaal en goedgunstig voordeel. Hoe hoger het vruchtgebruik gewaardeerd wordt, hoe minder de blote eigenaar moet betalen voor de verwerving van de blote eigendom.

Op die manier kan er sprake zijn van een belastbaar voordeel van alle aard in hoofde van de bedrijfsleider/blote eigenaar of een abnormaal en goedgunstig voordeel in hoofde van de vennootschap/vruchtgebruiker.

Waardering: geen bindende regels

De waardering van het vruchtgebruik is om deze reden uiterst belangrijk.

Het Wetboek inkomstenbelasting kent echter geen bindende regels om de waarde van het vruchtgebruik te bepalen. Wat betreft de directe belastingen bevestigt de Rulingcommissie dat de waardering van het tijdelijk vruchtgebruik moet gebeuren op basis van de werkelijke waarde. Inzake inkomstenbelasting mag geen gebruik worden gemaakt van de forfaitaire

waarderingsmethode inzake registratierechten of successierechten.

Oude formule Ruysseveldt achterhaald?

In de rechtsleer werden allerlei methodes uitgewerkt om de waardering van het vruchtgebruik te berekenen.

Tot voor kort werd voor de waardering van het vruchtgebruik in de praktijk steevast de “formule Ruysseveldt” toegepast

= $(\text{huurwaarde}/(\text{actualisatievoet}-\text{indexvoet})) \times (1-\frac{1+\text{indexvoet}}{1+\text{actualisatievoet}})^{\text{duur vruchtgebruik}}$.

Nieuwe waarderingsmethode

Bij de nieuwe waarderingsmethode van de Rulingcommissie is de formule ietwat aangepast
= $(\text{huurwaarde}/\text{actualisatievoet}) \times (1-(1/\text{actualisatievoet})^{\text{duur vruchtgebruik}})$

De waardering moet geval per geval worden onderzocht, rekening houdend met de staat waarin het onroerend goed zich bevindt, de nog uit te voeren werken en met de werkelijke bestemming die de vennootschap aan het onroerend goed zal geven.

De Rulingcommissie vraagt thans wel uitdrukkelijk dat een onafhankelijk deskundige (zijnde een expert van het immobiliënkantoor, boekhoudkantoor, financiële instelling, bedrijfsrevisor, ...) een verslag opstelt.

Indien de waardebepaling van het vruchtgebruik gebeurt aan de hand van het nettohuurrendement van het onroerend goed over de looptijd van het vruchtgebruik, moet de actualisatievoet met voldoende zin voor realiteit worden ingeschat. Dienaangaande stemt de Rulingcommissie ermee in dat de actualisatievoet wordt bepaald aan de hand van het nettohuurrendement van het betrokken onroerend goed, te berekenen door de nettohuurwaarde op jaarbasis van het onroerend goed te delen door de waarde van de volle eigendom van het onroerend goed.

Voor verhuurde onroerende goederen moet een financieel plan worden toegevoegd om na te gaan of de vruchtgebruiker, na alle kosten en betalingen, nog een voldoende marktconform netto-rendement haalt.

Voorbeeld

-Brutowaarde = 18.000 EUR

-Nettohuurwaarde= 15.000 EUR

-Volle eigendom= 250.00 EUR

-De actualisatievoet bedraagt dan 6% (= 15.000/250.000)

-De waarde van het vruchtgebruik over 20 jaar (volgens formule) is dan 172.048,82 of 68,82% van de volle eigendom.

Conclusie

De nieuwe waarderingsmethode levert doorgaans een lagere waarde op in vergelijking met de klassieke methode Ruysseveldt.

Fiscalisten hebben de methode alvast zwaar bekritiseerd. Vraag is dus of de nieuwe methode lang stand zal houden...

Met de nieuwe methode wil de Rulingcommissie vooral vermijden dat het vruchtgebruik meer waard kan zijn dan de volle eigendom, hetgeen dan wel weer een goeie zaak is.

Bronnen:

- C. Buisse, "Rulingcommissie spreekt zich opnieuw uit over waardering vruchtgebruik", *Fiscoloog* 2016, afl.14, p.8.
- R. Messiaen, "Nieuwe waarderingsmethode voor vruchtgebruik van rulingdienst", *Fiscale actualiteit* nr. 2016/23, pag. 1-5.



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

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

aternio