



Wie betaalt werken aan onroerend goed? Vruchtgebruiker of blote eigenaar?

nieuws
legal, profit, particulieren,

02 april 2019

Constructies waarbij de vennootschap het vruchtgebruik bezit en de privé personen de blote eigendom zijn schering en inslag. Vaak zal de vennootschap als vruchtgebruiker ook werken aan het onroerende goed uitvoeren. Mag dit gratis of moet de blote eigenaar hiervoor een vergoeding betalen? Zoja, welke vergoeding? Het Hof van Beroep te Bergen biedt in zijn arrest van 1 juni 2018 een duidelijke antwoord. We lichten de spelregels beknopt toe.

Welke werken?

De eerste vraag die beantwoord moet worden, is om welke werken het gaat. Er bestaan drie categorieën werken, namelijk onderhouds- en herstellingswerken, verbeteringswerken en verbouwings- en/of uitbreidingswerken.

Wat betreft de onderhouds- en herstellingswerken maakt de wetgever een opsplitsing tussen onderhoud en grove herstellingen. Kort door de bocht kan gesteld worden dat grove herstellingen te maken hebben met de stabiliteit en instandhouding van het onroerende goed. Deze vallen ten laste van de blote eigenaar. In het geval de vruchtgebruiker deze kosten zou dragen, is de blote eigenaar op het einde van het vruchtgebruik een vergoeding verschuldigd. Alle andere werken zijn onderhoudsherstellingen die ten laste van de vruchtgebruiker vallen.

De tweede categorie is de verbeteringswerken. Deze hebben tot doel het genot van de vruchtgebruiker te vergroten. Voor de kosten van deze werken moet de blote eigenaar geen vergoeding betalen.

De laatste categorie betreft de verbouwings- en/of uitbreidingswerken. Deze werken zijn ingrijpender dan verbeteringswerken. Indien zij door de vruchtgebruiker worden uitgevoerd, blijft deze volle eigenaar totdat het vruchtgebruik uitdooft. Indien het gaat om werken die verwijderd kunnen worden, moet de blote eigenaar slechts een vergoeding betalen indien hij deze wenst te behouden. De vergoeding betreft dan de kostprijs van de werken, namelijk het materiaal en arbeidsloon. Betreft het daarentegen werken die niet verwijderd kunnen worden, dan zal de blote eigenaar de noodzakelijke werken tegen kostprijs vergoeden en de nuttige werken tegen de meerwaarde die de werken creëren.

Theorie versus praktijk

De hierboven uiteengezette theorie lijkt makkelijk, maar in de praktijk is het vaak moeilijk om te bepalen om welke werken het gaat. De rechtbank heeft zich hier meermaals over uitgesproken. De rechtspraak bekijkt hierbij verhouding tussen de kostprijs van de werken en de inkomsten die het vruchtgebruik genereren.

Zo meende het Hof van Beroep te Brussel eerder dat werken waarvan de kostprijs hoger is dan het bedrag van de jaarlijkse inkomsten verbouwings- en/of uitbreidingswerken zijn. De huurwaarde over de duur van het vruchtgebruik vormen de basis voor de berekening van de jaarlijkse inkomsten van het vruchtgebruik. Ondanks dit standpunt van het Hof mag men de feitelijke omstandigheden natuurlijk nooit uit het oog verliezen. (*Brussel 12 september 2017, 2015/AF/88*)

Berekening vergoeding

Het Hof van Beroep te Bergen oordeelde recent op dezelfde wijze. (*Bergen 1 juni 2018, 2015/RG/584*)

Het betrof een koppel dat de blote eigendom van een onroerend goed bezat. De vennootschap had het vruchtgebruik. Dit onroerend goed was tijdens de periode van het vruchtgebruik totaal gerenoveerd. De vennootschap betaalde de kosten van deze totaalrenovatie. Op het einde van het vruchtgebruik betaalde het koppel een vergoeding aan de vennootschap, maar de fiscus meende dat deze te laag was. Hierdoor ontstond een fiscaal voordeel van alle aard in hoofde van het koppel.

Het Hof van Beroep volgde de volgende redenering.

Het Hof kwalificeerde slechts een klein deel van de werken als verbeteringswerken. Het overige zijn volgens het Hof verbouwings- en/of uitbreidingswerken, die recht gaven aan de vruchtgebruiker op een vergoeding.

Volgens het Hof moet de vergoeding berekend worden op grond van de gecreëerde meerwaarde. Deze meerwaarde bekomt men door de huidige marktprijs van het onroerende goed met de normale marktevolutie en de aankoopprijs te verminderen. Als deze meerwaarde lager is dan de kostprijs van de werken, is de vergoeding gelijk aan de meerwaarde.

Conclusie

Indien de vruchtgebruiker werken aan een onroerend goed uitvoert, is het belangrijk eerst en vooral de categorie werken te kwalificeren. Afhankelijk hiervan, zal de blote eigenaar al dan niet een vergoeding verschuldigd zijn. Indien dit het geval is, is het van groots belang deze vergoeding correct te berekenen. Op die manier vermijdt u dat de fiscus u een voordeel van alle aard toerekent.

Wenst u hieromtrent meer informatie, aarzel dan niet om aternio te contacteren.

Nesrine Jelti

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

aternio