

# PACIOLI



## De tijdelijke handelsvennootschap

*De tijdelijke handelsvennootschap wordt omschreven in Boek III van het Wetboek van Vennootschappen.*

*In deze bijdrage brengen we de belangrijkste kenmerken van de tijdelijke handelsvennootschap in herinnering naar aanleiding van de publicatie van het Advies nr. 3-3 van 31 januari 2008 van de Commissie voor Boekhoudkundige Normen, dat we eveneens zullen samenvatten.*

### Inleiding

Artikel 47 W.Venn. luidt als volgt : «*De tijdelijke handelsvennootschap is een vennootschap zonder rechtspersoonlijkheid, die zonder een gemeenschappelijke naam te voeren, één of meer bepaalde handelsverrichtingen tot doel heeft*».

Men treft vooral tijdelijke handelsvennootschappen aan in de bouwsector.

In de praktijk bestaan er twee types van tijdelijke handelsvennootschappen : geïntegreerde en niet-geïntegreerde vennootschappen.

Geïntegreerde tijdelijke handelsvennootschappen delen de eigen middelen voor de verwezenlijking van een gemeenschappelijk project. In niet-geïntegreerde vennootschappen verwezenlijkt elke vennoot één of meer onderscheiden fasen van het project.

### Commentaar

Een tijdelijke handelsvennootschap heeft dus geen rechtspersoonlijkheid (zie in deze zin ook art. 2, § 1 W.Venn.).

Bijgevolg :

- Dit type van vennootschap handelt niet onder een maatschappelijke benaming. De vennoten kunnen daarentegen hun respectievelijke naam vermelden in de documenten of de reclame van de vennootschap. We kunnen de tijdelijke handelsvennootschap bijge-

volg een personenvennootschap noemen aangezien er een *intuitu personae*- band bestaat tussen de vennoten. De deelbewijzen van de vennoten zijn niet vrij overdraagbaar of verhandelbaar aan derden. De partijen kunnen de modaliteiten van aanvaarding en uitsluiting van de deelgenoten vrij bepalen, alsook hun respectievelijke aansprakelijkheid in de verwezenlijking van het gemeenschappelijk project.

- De vennootschap heeft geen eigen vermogen, wat betekent dat de deelgenoten hoofdelijk en ondeelbaar aansprakelijk zijn (cf. art. 53 W.Venn. : de vennoten van een tijdelijke handelsvennootschap zijn hoofdelijk gehouden jegens de derden met wie zij hebben gehandeld. Zij worden rechtstreeks en persoonlijk gedagvaard).
- Opmerking : Tussen de vennoten wordt de bijdrage tot de schulden vrij geregeld.
- De vennootschap heeft geen maatschappelijke zetel.
- De vennootschap mag geen personeel tewerkstellen. De vennoten mogen echter hun eigen personeel gebruiken.
- De vennootschap kan niet het voorwerp uitmaken van een vereffeningprocedure of een vonnis tot faillietverklaring, noch een gerechtelijk akkoord verkrijgen. Alleen de tijdelijke vennoten en de vennoten-

## INHOUD

- **De tijdelijke handelsvennootschap** **1**
- **Mijn eigendom, mijn bedrijf, het vruchtgebruik aan mijn vennootschap verkopen : een interessante optie** **4**
- **Nieuwe bewaartermijn van de boeken volgens de Boekhoudwet** **8**

zaakvoerders kunnen aan de faillissementsregeling worden onderworpen.

- De gemeenrechtelijke verjaring is van toepassing, met uitsluiting van de verjaring die is opgenomen in het Wetboek van Vennootschappen.
- Openbaarmaking : de tijdelijke handelsvennootschap moet zich niet bekendmaken aan derden. Deze derden treden slechts in contact met de vennoten.

Bij het opstellen van een contract voor een tijdelijke vennootschap moeten bepaalde vorm- en inhoudelijke voorwaarden zijn vervuld.

### **Vormvoorwaarden**

Voor een contract van tijdelijke handelsvennootschap moeten de vormvoorwaarden die zijn vereist voor de andere types van vennootschappen niet worden vervuld. Hoewel dat over het algemeen de voorkeur geniet, hoeft het contract niet schriftelijk te zijn en kan het worden bewezen overeenkomstig de regels van het burgerlijk of het handelsrecht (cf. art. 49 W.Venn.).

### **Inhoudelijke voorwaarden**

De tijdelijke handelsvennootschap is in de eerste plaats een contract. Aangezien het wederzijdse verplichtingen bevat voor elk van de partijen, gelden voor dit contract in de eerste plaats de algemene regels voor de geldigheid van contracten.

Elke tijdelijke handelsvennootschap is noodzakelijkerwijs beperkt in de tijd aangezien ze 'tijdelijk' is. Het doel van de vennootschap moet worden beperkt tot een welbepaalde verrichting of een beperkt aantal welbepaalde handelsverrichtingen.

Een tijdelijke vennootschap kan een burgerlijk of handelsdoel hebben. In dit laatste geval gelden voor de vennootschap de regels die van toepassing zijn voor alle handelaars conform het Wetboek van Vennootschappen, het Burgerlijk Wetboek en haar statuten.

Aangezien de tijdelijke handelsvennootschap niet beschikt over een eigen vermogen, zijn de toegestane inbrengen : de inbrengen in geld, in natura en in nijverheid.

Net als voor elke andere vennootschap verbiedt artikel 32 W.Venn. de leonische clausules ('zich het leeuwendeel toekennen') : *«De overeenkomst die aan een van de deelgenoten de gehele winst toekent, is nietig. Hetzelfde geldt voor het beding waarbij de gelden of goederen, door*

*één of meer van de vennoten in de vennootschap ingebracht, worden vrijgesteld van elke bijdrage in het verlies».*

Daarentegen kan het aandeel in de winsten (of de verliezen) vrij worden bepaald tussen de deelgenoten. Indien het contract niet in andere modaliteiten voorziet, worden de winsten en verliezen verdeeld naar evenredigheid van de inbrengen (cf. art. 30, tweede lid W.Venn. ).

### **Beheer en controle**

Het beheer behoort in principe aan elk van de vennoten toe (cf. art. 36 W.Venn.). In de statuten kunnen echter vennoten-zaakvoerders worden aangeduid (of andere vormen van beheersorganen).

Aangezien de tijdelijke handelsvennootschap geen eigen vermogen heeft, zal geen commissaris worden benoemd (wat een dergelijke benoeming bij de vennoten niet uitsluit).

### **Overheidsopdrachten in de bouwsector**

De wet van 20 maart 1991 houdende regeling van de erkenning van aannemers van werken, bepaalt dat belangrijke overheidsopdrachten alleen kunnen worden toevertrouwd aan erkende aannemers.

Aangezien tijdelijke handelsvennootschappen geen rechtspersoonlijkheid hebben kunnen ze zelf niet worden erkend. Ze kunnen dus alleen werken uitvoeren indien ten minste één van de vennoten is erkend in de klasse en categorie (of ondercategorie) die vereist is voor die werken en indien de andere vennoten aan de andere voorwaarden voldoen. Het mechanisme van hoofdelijkheid tussen de deelgenoten bevordert echter het verkrijgen van de gunning van overheidsopdrachten.

### **Boekhouding**

Artikel 3, derde lid van de wet van 17 juli 1975 met betrekking van de boekhouding van de ondernemingen leert ons :

*«Wanneer het bedrijf van een onderneming ook werkzaamheden omvat die zij als zaakvoerder of deelgenoot in een tijdelijke handelsvereniging of in een handelsvereniging bij wijze van deelneming verricht, wordt haar boekhouding derwijze aangepast dat ze naar het voorschrift van het eerste lid volledig is, zowel wat betreft de betrekkingen met derden als wat betreft de rekening en verantwoording die door de deelgenoten onderling of door zaakvoerder en deelgenoten aan elkaar moet worden gedaan».*

Los daarvan waren er geen andere specifieke regels voor de tijdelijke handelsvennootschap. Pas op 31 januari 2008 heeft de Commissie voor Boekhoudkundige normen (CBN) bepaalde richtlijnen vastgelegd in haar advies nr. 3-3 van 31 januari 2008.

De CBN beveelt aan om een afzonderlijke boekhouding te voeren voor de verrichtingen van de tijdelijke handelsvennootschappen. Zo kunnen tijdelijke handelsvennootschappen een afzonderlijk btw-nummer verkrijgen.

De rekeningen van deze afzonderlijke boekhouding moeten echter worden geïntegreerd in de respectievelijke boekhoudingen van de deelgenoten. De partners bepalen vrij de frequentie van deze integratie (de CBN suggereert dat een halfjaarlijkse of jaarlijkse integratie volstaat om de beginselen van een volledige en aangepaste boekhouding van de geassocieerde vennootschappen na te leven).

Uit het onderzoek van de rechtsleer en de praktijk van de ondernemingen kwam naar voor dat de volgende methodes in de praktijk worden gebruikt :

Op balansniveau (B) :

1. de methode van de rekening-courant;
2. de methode van de eenvoudige gelijkschakeling met een derde onderneming;
3. de methode van de eenvoudige equivalentie;
4. de methode van de samenvoeging in onderscheiden rekeningen (met vermelding in de toelichting);
5. de uitgebreide equivalentiemethode;
6. de proportionele integratiemethode;
7. de globale integratiemethode.

Op het niveau van de resultatenrekening (RR) :

1. integratie van het resultaat;
2. eenvoudige integratie van kosten en opbrengsten;
3. proportionele integratie van kosten en opbrengsten.

Met betrekking tot de groepering van rekeningen kunnen we vlot vaststellen dat de CBN zich ruimschoots heeft laten leiden door de waarderings- en opstellingsregels van de geconsolideerde jaarrekening. Een laatste deel is overigens gewijd aan de eliminatie van de wederzijdse rekeningen (zoals inzake consolidatie).

### **(B1) De methode van de rekening-courant**

Deze methode houdt in dat alle verrichtingen tussen de tijdelijke handelsvennootschap en haar partners via scharnierrekeningen of 'rekeningen-courant' worden geregistreerd : op het actief (rekening 41 MAR) en op het passief (rekening 48).

### **(B2) De methode van de eenvoudige gelijkschakeling met een derde onderneming**

Deze methode veronderstelt dat de tijdelijke handelsvennootschap als een derde wordt beschouwd, wat veronderstelt dat klanten- of leveranciersrekeningen worden gebruikt, of vorderingen- en schuldenrekening.

### **(B3) De methode van de eenvoudige equivalentie**

Identiek als de vorige behalve dat men een fractie van het resultaat van de tijdelijke handelsvennootschap integreert (berekend op basis van het principe van de graad van de vooruitgang van de werken). Het resultaat wordt geboekt onder de vorderingen- of schuldenrekeningen tussen partijen.

### **(B4) De methode van de samenvoeging in onderscheiden rekeningen (met vermelding in de toelichting)**

In dat geval worden de rekeningen van de tijdelijke handelsvennootschap afzonderlijk gepubliceerd, naast de jaarrekening van de partners. Deze methode heeft het voordeel dat ze een volledig en nauwkeurig beeld biedt van de verrichtingen van de tijdelijke vennootschap. Het nadeel is de zware administratieve verwerking.

### **(B5) De uitgebreide equivalentiemethode**

Deze methode veronderstelt dat de rekeningen van de tijdelijke handelsvennootschap worden herwerkt om ze in overeenstemming te brengen met de regels van elk van de partners. Het aandeel van de partner in enerzijds de activa en anderzijds de passiva van de tijdelijke handelsvennootschap worden vervolgens geïntegreerd in zijn eigen rekeningen. De dubbele gebruiken worden vervolgens geëlimineerd.

### **(B6) De proportionele integratiemethode**

Deze methode verfijnt de vorige aangezien elke rubriek van de balans *en van de resultatenrekening* wordt geïntegreerd in verhouding tot het aandeel van elke vennoot in de tijdelijke handelsvennootschap.

### **(B7) De globale integratiemethode**

Deze methode komt overeen met de globale consolidatiemethode. We verwijzen onze lezers naar gespecialiseerde werken ter zake.

### **(RR1) Integratie van het resultaat**

De opbrengsten en kosten worden gecompenseerd : alleen het nettoresultaat wordt geïntegreerd in de resultatenrekening van de partner.

### **(RR2) Eenvoudige integratie van kosten en opbrengsten**

Elke partner neemt in zijn resultatenrekening zijn aandeel op in enerzijds het totaal van de kosten en anderzijds het totaal van de opbrengsten.

### **(RR3) Proportionele integratie van kosten en opbrengsten**

Deze methode bestaat erin de kosten en opbrengsten per rubriek en in verhouding tot het aandeel van elke partner op te nemen in de eigen boekhouding.

Opmerking : de CBN beveelt de methode van de proportionele integratie aan, zowel voor de balans als voor de resultatenrekening, behoudens uitzonderingen.

Het advies van de CBN wordt afgerond met een discussie over de keuze van de toepasselijke waarderingregels : neutrale methode (beslissingen genomen in de boekhouding van elk van de partners) of waarderingregels bepaald in het contract (bv. wat betreft de afschrijvingen of de waardeverminderingen). Er moeten ook inlichtingen worden verstrekt in de jaarrekening van de vennoten.

### **Conclusie**

Hoewel de tijdelijke handelsvennootschappen geen rechtspersoonlijkheid hebben, kan men er over het algemeen de partners van identificeren. Wie is immers nog nooit langs een bouwplaats gekomen waarop dergelijke nuttige inlichtingen worden vermeld ?

Het CBN-advies nr. 3-3 biedt heel interessante informatie over dit onderwerp. In elk geval is deze informatie vooral van nut in de sector van het bouwbedrijf ... waarbij de vennootschappen die partner zijn bij het project vaak van een zekere omvang zijn.

Stéphane MERCIER  
Erkend boekhouder-fiscalist



## **Mijn eigendom, mijn bedrijf, het vruchtgebruik aan mijn vennootschap verkopen : een interessante optie**

### **Problematiek van de waardebepaling**

Vruchtgebruik is een zakelijk recht dat reeds meer dan twintig eeuwen bestaat. Toch is het nog steeds een zeer actueel begrip. De volle eigendom wordt gesplitst in een blote eigendom en in het vruchtgebruik. De houder van het vruchtgebruik heeft een zakelijk recht op het onroerend goed zelf. Hij kan het verhuren, het vruchtgebruik verkopen, het afstaan om niet... Een goedkeuring van de blote eigenaar is niet nodig, het heeft dus ook een persoonlijk karakter.

De vruchtgebruiker en de blote eigenaar zijn elk titularis van een totaal verschillend zakelijk recht, zodat er uiteraard geen toestand van onverdeeldheid tussen hen beiden kan bestaan.<sup>(1)</sup>

In alles wat de vruchtgebruiker doet zal hij rekening moeten houden met het belang van de blote eigenaar.

Omgekeerd zal de blote eigenaar bij elke handeling ten aanzien van de zaak, de rechten en belangen van de vruchtgebruiker voor ogen moeten houden.<sup>(2)</sup> Alhoewel elk dus zijn rechten heeft, mag de uitoefening van die rechten geen schade berokkenen aan de ander.

De reden van gebruik is wel geëvolueerd. Zeer vaak worden vruchtgebruikconstructies nu enkel en alleen om fiscale redenen opgezet.

De fiscus probeert echter, met wisselend succes, al jaren deze constructie te bestraffen.

Regelmatig is er een gerechtelijke procedure met, al even regelmatig, tegengestelde uitspraken (zoals onlangs nog door de rechtbank van eerste aanleg van Brugge). Om deze rechtsonzekerheid te voorkomen publiceerde de

(1) A.VERBEKE, *Creatief met vruchtgebruik*, uitwerking deel van de lezing, 1999, blz. 536.

(2) A.VERBEKE, *Creatief met vruchtgebruik*, uitwerking deel van de lezing, 1999, blz. 537.

Dienst Voorafgaande Beslissingen (DVB) nochtans op 8 februari 2007, in het kader van openheid en 'standaardrulings', een beslissingsboom «Art. 344 § 1 WIB92 & Vruchtgebruik.»

Toch ben ik er van overtuigd dat een voorafgaande beslissing niet nodig is (en zelfs bepaalde risico's inhoudt) indien men zich aan de basisregels en principes houdt die trouwens al veel langer gelden.

De voor- en nadelen moeten goed afgewogen worden. Er moet ook nagedacht worden over de doelstelling voor de betrokken partijen op lange termijn. Daarbij is het belangrijk dat men niet alleen de privébelangen behartigt maar dat de vruchtgebruikconstructie ook de economische en financiële belangen van de vennootschap die het vruchtgebruik koopt ten goede komt.

De bijna geijkte definitie van de fiscus voor het verwerpen van een fiscaal akkoord of de oorzaak om de vruchtgebruikconstructie te verwerpen en te pogen te herkwalficeren in huur is dat «de verrichting niet beantwoordt aan rechtmatige financiële of economische behoeften». Laat zeker het vruchtgebruik geen *verdoken* huurcontract zijn, zorg dat je als vruchtgebruiker steeds een verantwoording klaar hebt voor de aankoop van het vruchtgebruik ! Een win-winsituatie moet het resultaat zijn !

Gevoelige punten zijn een te lage waardebepaling, een te korte duur, herstellings- en verbouwingswerken. Maar meer over wellicht één van de gevoeligste aspecten : de waardebepaling.

«De waardering moet bijzonder waarheidsgetrouw zijn vermits deze de hoeksteen vormt van een constructie op grond van vruchtgebruik.»<sup>(3)</sup>

Jan Verhoeye tijdens zijn uiteenzetting «De praktijk van vruchtgebruik» op 8 februari 2006, Holiday Inn te Gent : «De waardebepaling is de eerste valkuil».

«Als de waardering correct gebeurd is, dan is er van een voordeel geen sprake : elk betaalt immers wat hij krijgt, en dat het vruchtgebruik nadien vervalt zonder betaling, is niet meer dan normaal : het is zelfs de essentie van de operatie.»<sup>(4)</sup>

Het hoeft dus geen betoog dat de waardebepaling van het vruchtgebruik ontzettend belangrijk is !

Toch is het niet eenvoudig een waarde te bepalen. «Vruchtgebruik heeft immers vele waarden, naargelang

(3) S.N., *Vruchtgebruik, een correcte waardering is noodzakelijk*, IAB-info : Fiscaliteit, 2000 nr. 10/2000. Afgehaald van het WWW op 13 december 2005 : [http://www.iec-iab.be/ned/publicaties\\_info\\_fiscaliteit.aspx?id=235](http://www.iec-iab.be/ned/publicaties_info_fiscaliteit.aspx?id=235).

(4) DEBLAUWE R., *Fiscale Kroniek. Vruchtgebruik heeft vele waarden*, De Standaard, 30 juni 2005.

het om registratie- of successierechten, om inkomstenbelastingen of om burgerlijk recht gaat.»<sup>(5)</sup>

In de hier besproken casus is de inkomstenbelasting zeer belangrijk maar juist in dit wetboek zijn geen regels voor een waardebepaling voorzien. Toch niet voor vruchtgebruik want inzake inkomstenbelasting wordt algemeen aanvaard dat het vruchtgebruik niet wordt bedoeld onder de «andere gelijkaardige onroerende rechten» (met name de rechten van opstal en erfpacht) als vermeld onder artikel 7, § 1, 3° WIB92.<sup>(6)</sup>

De FOD Financiën gaat met het volgende akkoord : ...De waarde van het recht van vruchtgebruik is vastgesteld volgens de bepalingen van artikel 47, § 2 van het Wetboek van registratierechten en een afschrijving over een periode van 15 jaar kan worden aanvaard.<sup>(7)</sup>

De rechtbank stelt vast dat de partijen zich bij de splitsing van de totale prijs over de blote eigendom en het vruchtgebruik hebben laten leiden door de regels van toepassing voor de registratie- en successierechten. Die regels gelden echter slechts voor die belastingen. Zij hebben niets te maken met de economische waarde van het vruchtgebruik. Die economische waarde hangt volgens de rechtbank af van de huurwaarde van het gebouw ...<sup>(8)</sup>

Het ging hier over een vonnis van de rechtbank van eerste aanleg van Bergen van 28 februari 2005.

Op de schriftelijke vraag van Dirk Van der Maelen in de Kamer van volksvertegenwoordigers (18 april 2005)<sup>(9)</sup> antwoordde Minister Reynders het volgende : «De fiscale gevolgen van vruchtgebruikconstructies moeten aan de hand van de feitelijke en juridische gegevens, eigen aan het geval, worden beoordeeld. Ook de waarde van het vruchtgebruik moet op die manier worden vastgesteld. In voorkomend geval is de geactualiseerde huuropbrengst daarbij één van die gegevens. Op het gebied van directe belastingen moet niet noodzakelijkerwijze verwezen worden naar de regels die zijn vermeld in het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten of in het Wetboek der Successierechten.»

De Dienst Voorafgaande Beslissingen stelt in hun beslissingsboom : «De waardering van een tijdelijk vrucht-

(5) P. CARLIER & K. VERHEYDEN, *Vruchtgebruik*, Standaard Uitgeverij, 1998, blz. 24.

(6) P. CARLIER & K. VERHEYDEN, *Vruchtgebruik*, Standaard Uitgeverij, 1998, blz. 24.

(7) Ruling voorafgaande beslissing nr. 300.081 dd. 30 september 2003.

(8) VANHEESWIJCK L., *Fiscale Kroniek. Vruchtgebruik : het kan nog erger*, De Standaard, 12 mei 2005.

(9) <http://www.dekamer.be/kwvcr/showpage.cfm?section=qrva&language=nl&cfm=qrvaXml.cfm?legislat=51&dossierID=51-B077-18-0737-2004200503951.xml>.

gebruik dient te gebeuren op basis van haar werkelijke waarde. Wat betreft de toepassing van de directe belastingen zijn de forfaitaire waarderingsmethoden inzake registratierechten en inzake successierechten niet bruikbaar. De waardering wordt geval per geval onderzocht en zal onder andere rekening moeten houden met de staat waarin het onroerend goed zich bevindt, de nog uit te voeren werken, de kosten die de vestiging van het vruchtgebruik met zich meebrengt (notariskosten, registratierechten e.d.), alsmede met de effectieve aanwending van het onroerend goed door de vennootschap (eigen gebruik, verhuren, intensief gebruik, slijtage e.d.)»

Terecht kan men zich de vraag stellen wat men nu eigenlijk als basis van de waardering kan en mag gebruiken. Één zaak is alvast duidelijk : de waardebepaling moet zeer omzichtig gebeuren.

Alhoewel nog zeer vaak de 80 %-regel uit de registratierechten wordt gebruikt, zijn de meeste onder ons het er over eens dat de basis voor een correcte berekening moet uitgaan van de economische waarde, maar hoe die waarde concreet moet worden berekend staat nergens gedetailleerd beschreven. Dit is ook heel moeilijk, veel factoren spelen hier immers een rol van betekenis.<sup>(10)</sup>

De waarde van het vruchtgebruik moet worden vastgesteld op basis van de geactualiseerde waarde van de verwachte netto-inkomsten over de termijn waarvoor het wordt gevestigd. Het weze nogmaals herhaald en benadrukt dat het bij dergelijke waardebepaling in geen geval gaat om de «forfaitaire» berekeningsmethoden zoals deze inzake registratie- en successierechten worden gebruikt. Wel kunnen deze berekeningen worden gemaakt ter vergelijking, als een zeker referentiepunt.<sup>(11)</sup>

«Voor inkomstenbelasting is in geen wettelijke regeling voorzien, en dus neemt men daar de werkelijke waarde : wat u er voor zou krijgen in het economische verkeer. Om die vast te stellen kijkt men wat dat vruchtgebruik opbrengt en actualiseert men die waarde.»<sup>(12)</sup>

«Om die waarde (waarde van het vruchtgebruik) te berekenen moet rekening worden gehouden met de te verwachten zuivere opbrengsten van het vruchtgebruik.»<sup>(13)</sup>

(10) VANHEESWIJCK L., *Fiscale Kroniek. Vruchtgebruik, het kan nog erger*, De Standaard, 12 mei 2005.

(11) P. CARLIER & K. VERHEYDEN, *Vruchtgebruik*, Standaard Uitgeverij, 1998, blz. 249-251.

(12) DEBLAUWE R., *Fiscale Kroniek. Vruchtgebruik heeft vele waarden*, De Standaard, 30 juni 2005.

(13) VERHOEYE J., *Syllabus ontvangen tijdens zijn uiteenzetting «De praktijk van vruchtgebruik»*, 8 februari 2006, Holiday Inn te Gent, blz. 2.

Om de netto-opbrengsten te berekenen vertrekken we uiteraard van de bruto-opbrengsten.

### *Raming bruto-opbrengsten*

De bruto-opbrengst is de te verwachten huur die we, mijn inziens, best laten ramen door immobiliënmakers. Ook de fiscus zal deze huurwaarde bekijken, één of meerdere offertes zullen dus zeker de vruchtgebruikconstructie op een degelijke manier kunnen onderbouwen. Indien de huurwaarde niet reëel is, dan dreigt een procedure tot «herkwalificatie». Het «te veel» kan in elk geval belast worden als een voordeel van alle aard bij de eigenaar/bedrijfsleider. Wordt van dit exces geen inkomstenfiche gemaakt dan kan dit als een geheim commissieloon worden aanzien en belast aan 309 % ! Dit «catastrofaal scenario» geschiedde in het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg van Bergen op 28 februari 2005.

Ook loopt de vennootschap nog het bijkomend risico dat dit bedrag ook in de verworpen uitgaven terecht komt. Volgens Carlier P. en Verheyden K. moeten correcties worden aangebracht indien de huurprijs abnormaal hoog of laag zou zijn en er geen zekerheid bestaat dat die huurprijs zou kunnen behouden blijven.<sup>(14)</sup>

Uiterst voorzichtig moet men zijn indien er, op het moment van het opmaken van de vruchtgebruikconstructie, een huurcontract bestaat en indien de huurwaarde die gebruikt wordt voor de berekening van de waarde van het vruchtgebruik merkkelijk hoger ligt dan de waarde van het huurcontract. Een grondige reden zal nodig zijn een dergelijke verhoging te verantwoorden ! Indien de (hogere) huurwaarde gestaafd wordt door offertes van immobiliënmakelaars zal er geen probleem ontstaan.

### *Naar netto-opbrengst*

«Afhankelijk van de verschillende elementen lijkt een herleiding van het bruto-bedrag tot 75 à 90 % als normaal voor te komen.»<sup>(15)</sup>

Om te weten welk percentage, welke kosten moeten leiden tot de netto-opbrengst moeten de kosten die door de vruchtgebruiker worden betaald in mindering gebracht worden van de bruto-opbrengst.

De vruchtgebruiker is bijvoorbeeld verplicht, tenzij conventioneel andere bepalingen zijn aangenomen, de herstellingen tot onderhoud te doen (art. 605, eerste lid B.W.). Het moet gaan om werken die een eigenaar zou moeten dragen indien het pand gewoon zou worden ver-

(14) P. CARLIER & K. VERHEYDEN, *Vruchtgebruik*, Standaard Uitgeverij, 1998, blz. 250-251.

(15) P. CARLIER & K. VERHEYDEN, *Vruchtgebruik*, Standaard Uitgeverij, 1998, blz. 250-251.

huurd. De staat van het pand zal wellicht van doorslaggevend belang zijn. Bij een nieuw gebouw of een recent gerenoveerd pand zullen de onderhouds- en herstellingskosten zeer laag zijn. De (goede) staat zal men dan wel beter bewijzen door een deskundig verslag. Men zal dan geen probleem hebben om de netto-opbrengst zeer dicht bij de bruto-opbrengst te brengen.

Indien de toestand van het pand goed is, zullen alle aanpassingswerken die gebeuren door de vennootschap in het kader van een commercieel doel ook geen waardeeringsproblemen kunnen veroorzaken op het einde van het vruchtgebruik.

Is de toestand niet «optimaal» dan kunnen we aan de hand van offertes een raming maken van de herstellingswerken. Afhankelijk van de financiële sterkte van de vruchtgebruiker kunnen die kosten dan geminimaliseerd of gemaximaliseerd worden. Vanuit het standpunt van de blote eigenaar kunnen de onderhouds- en herstellingskosten best zo laag mogelijk zijn opdat men een zo hoog mogelijk bedrag voor het vruchtgebruik kan ontvangen. De vruchtgebruiker moet tevens de onroerende voorheffing betalen (art. 251 WIB92).<sup>(16)</sup>

Ook verzekeringspremies komen in aanmerking. Hoeveel deze kosten in de toekomst zullen bedragen is zeer moeilijk in te schatten.

### *Naar een geactualiseerde netto opbrengst*

De contante waarde moet nu worden bepaald. Hiervoor kunnen de financiële functie van excel gebruiken. Toch stelt zich hier een probleem : welke actualisatievoet moet worden gebruikt ?

«Als actualisatievoet, waarmee het disconto berekend wordt, neemt men de geldende marktrente op het ogenblik van ontstaan van de vordering. De geldende marktrente is uiteraard deze van de termijn die overeenstemt met de looptijd van de vordering. De commissie meent dat de rente op de kapitaalmarkt op korte termijn minder geschikt is...

Het disconto is gelijk aan het verschil tussen de nominale waarde van de vordering en de actuele waarde berekend tegen marktrente van de kasstromen die de vordering doen ontstaan.

Merken we op dat in toepassing van artikel 25bis, § 3 WIB92 de rente – voor toepassing van de inkomstenbelasting – de discontovoet van de Nationale Bank van België niet mag overschrijden», aldus de Commissie voor Boekhoudkundige Normen in haar advies 137-4 (Bulletin 19 juli 1986 blz. 10-16).

(16) VERHOEYE J., *De Turbouvruuchtgebruikconstructie*, De Tijd, 15 december 2000.

Verder in dit bulletin staat bij het uitwerken van een voorbeeld van de actualisatievoet nog : «de geldende marktrente wordt vastgesteld onder verwijzing naar een marktrente op middellange of lange termijn zoals bij voorbeeld de rente op kasbons met een gelijkaardige looptijd uitgegeven door de kredietinstellingen, de door de kredietinstellingen aangerekende rente op kredieten van overeenkomende duur of het brutorendement op overheidsfondsen met een overeenkomende resterende looptijd, zoals dit uit de beursnotering blijkt.»

Sinds de komst van de euro geldt uiteraard de discontovoet van de Europese Centrale Bank (ECB).

Deze marktrentes staan in om het even welke financiële krant of zijn te raadplegen bij financiële instellingen. Eenvoudig is het rendement van een lineaire obligatie (OLO) te nemen met de corresponderende duur, voorbeeld OLO 15 jaar per 17 oktober 2008 : 4,78 % (bron : De Tijd). Wanneer we *de door kredietinstellingen aangerekende rente op kredieten van van overeenkomende duur* nemen, dan ligt de rente merkkelijk hoger (bv. KBC : hypothecair krediet : 5,86 %). Het is uiteraard aantrekkelijker de laagste rentevoet te nemen.

Dat is het tarief van de ECB en is dus volledig conform aan artikel 25bis § 3 WIB92 (zie supra). «De minimale inschrijvingsrente voor de basis-herfinancieringstransacties van het Eurosysteem wordt met 50 basispunten verlaagd naar 3,75 %, met ingang van de basisherfinancieringstransactie die zal worden verrekend op 15 oktober 2008.»<sup>(17)</sup> Gelet op de omschrijving in het CBN-advies (zie supra), lijkt mij de basisrente van de ECB de meest optimale actualisatievoet.

Als het rendement van het vruchtgebruik echter de evolutie van de koopkracht volgt, zou het gepast zijn de te verwachten inflatievoet in mindering te brengen van de nettorentevoet.<sup>(18)</sup>

### *En een laatste correctie ?*

Tenslotte mag in welbepaalde gevallen de aldus bekomen waarde nog worden gecorrigeerd, aan de hand van concrete elementen van het dossier, hetzij naar onder, hetzij naar boven.<sup>(19)</sup>

(17) PERSBERICHT 3 augustus 2006 – Monetaire-beleidsbeslissingen Europese Centrale Bank.

Directoraat Communicatie Afdeling Pers en Informatie, Kaiserstrasse 29, D-60311 Frankfurt am Main afgehaald van <http://www.ecb.int/pub/mb/editors/2008/html/mb081009.nl.html>.

(18) Afgehaald van <http://users.telenet.be/J.Schryvers/tables/>.

(19) P. Carlier & K. Verheyden, *Vruuchtgebruik*, Standaard Uitgeverij, 1998, blz. 250-251.

Volgens Carlier en Verheyden «kan een zekere opwaardering worden aanvaard (percentages gaande van 5 tot 20 %) in een aantal gevallen». Zij sommen daarbij een aantal elementen op die eigen zijn aan het vruchtgebruik (grotere zekerheid van genot, recht om te beschikken, ...).

Dit lijkt mij echter moeilijk verdedigbaar bij de fiscale overheid. Door een vruchtgebruikconstructie op te zetten aanvaardt men immers de gevolgen (de pro's én de contra's). Het lijkt mij niet logisch en zeer moeilijk, een extrawaardering te geven aan deze wettelijke basis. Hoe bepaalt men immers concreet de extra waarde van de zekerheid van het genot ?

### **Conclusie :**

Tenzij de netto-opbrengsten vrij hoog zijn t.o.v. de waardering van de volle eigendom, zal vaak de neiging ontstaan om het vruchtgebruik te waarderen volgens de

maximumwaardering van artikel 47 van het Wetboek der Registratierechten (80 % van de waarde van de volle eigendom). De idee dat men dit mag toepassen is echter fout. De enige juiste waardering is de economische waardering. Toch dient ook daar een waardering toegepast te worden die beantwoordt aan de economische realiteit.

Het is tevens aan te bevelen een duurtijd van niet minder dan 15 jaar te hanteren en indien verbouwings- of herstellingswerken worden uitgevoerd ervoor te zorgen dat ze kaderen in het doel van de vennootschap.

Ook al is herkwalficatie volgens het Hof van Cassatie «niet mogelijk», toch blijft het aangewezen de redelijkheid te laten primeren. In dit geval is dan ook een gesplitste aankoop of een verkoop van het vruchtgebruik aan je eigen vennootschap een zeer interessante optie.

Jean-Michel WILLEMS

Stagiair boekhouder-fiscalist BIBF  
Winnaar BIBF-prijzen 2006-2007



## **Nieuwe bewaartermijn van de boeken volgens de Boekhoudwet**

De bewaartermijn van de boeken en stukken werd voor wat de btw-reglementering betreft teruggebracht van tien naar zeven jaar door de wet van 27 december 2005.

In *Pacioli* nr. 210 werd op pagina 6 en volgende deze nieuwigheid besproken.

Het artikel concludeerde dat er een harmonisatie moest gezocht worden met de boekhoudwetgeving waar de termijn voor het bewaren van de boeken op tien jaar was vastgesteld. Er liepen dus twee verschillende termijnen voor meestal dezelfde boeken en stukken.

De harmonisatie is nu verwezenlijkt : door artikelen 55 en 56 van de wet van 8 juni 2008 (*B.S.* 16 juni 2008) werd de bewaartermijn als volgt gewijzigd :

- de verantwoordingsstukken worden zeven jaar bewaard tenzij zij niet strekken tot bewijs tegenover derden, in welk geval ze drie jaar moeten bewaard blijven (gewijzigd art. 6 vierde lid wet van 17 juli 1975 op de boekhouding);
- de boeken worden zeven jaar bewaard en niet meer tien zoals vroeger (gewijzigd art. 8 § 2 wet van 17 juli 1975 op de boekhouding).

Michel VANDER LINDEN  
Erebedrijfsrevisor

Noch deze publicatie, noch gedeelten van deze publicatie mogen worden gereproduceerd of opgeslagen in een retrievalssysteem, en evenmin worden overgedragen in welke vorm of op welke wijze ook, elektronisch, mechanisch of door middel van fotokopieën, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever. De redactie staat in voor de betrouwbaarheid van de in haar uitgaven opgenomen info, waarvoor zij echter niet aansprakelijk kan worden gesteld. **Verantwoordelijke uitgever** : Roland SMETS, B.I.B.F. – Legrandlaan 45, 1050 Brussel, Tel. 02/626 03 80, Fax. 02/626 03 90 e-mail : info@bibf.be, URL : <http://www.bibf.be>. **Redactie** : Gaëtan HANOT, Geert LENAERTS, Maria PLOUMEN, Roland SMETS. **Adviesraad** : Professor P. MICHEL, Ecole d'Administration des Affaires de l'Université de Liège, Professor C. LEFEBVRE, Katholieke Universiteit Leuven.

GEREALISEERD IN SAMENWERKING MET KLUWER – WWW.KLUWER.BE