

PACIOLI



FLASH

Op 28 en 29 november 2002 gaan de "Financial Business Days" door in Flanders Expo te Gent (telkens van 10 u tot 19 u). Als bijlage bij deze Pacioli vindt U het programma van de verschillende seminaries alsook een gratis toegangskaart (waarde 15 euro).

Herinnering : Op maandag 2 december organiseert het BIBF een studiedag over de "IAS/IFRS normen uiteengezet door boekhouders voor boekhouders". Alle informatie hierover vindt U terug op onze website www.bibf.be alsook in de bijlage bij de vorige Pacioli nr.127. Wij rekenen op uw aanwezigheid.

Afgiftekantoor Luik X • Tweewekelijks



Het belastingstelsel van de aftrekbaarheid van de vorige verliezen in de personenbelasting en de vennootschapsbelasting

Het Belgische belastingstelsel van de aftrekbaarheid van vorige verliezen, dat sinds 1989 door de wetgever in het nauw werd gedreven en door het Arbitragehof en het Hof van Justitie van de Europese Gemeenschappen werd bestraft, lijkt zich nu te stabiliseren, althans wat het beginsel ervan betreft.

Voor zover ons bekend is, zou de volgende hervorming van de vennootschapsbelasting dit belangrijke domein van het belastingrecht vrijwel ongemoeid laten. Bepaalde compenserende maatregelen hebben echter betrekking op het stelsel van de verliezen (zie hierna III, 2).

De bedoeling van deze bijdrage blijft beperkt tot het uitzetten van de grote lijnen van de huidige wetgeving (voor een studie van de evolutie van deze materie sinds 1989, zie D. Garabedian, *Développements récents à propos de la déduction des pertes antérieures des sociétés* in *R.G.F.*, 1995, blz. 233 en volgende). Gelet op het beperkte karakter van het huidige onderzoek zullen wij de problematiek van de tenlasteneming door een natuurlijk persoon van de verliezen van een vennootschap, waarin hij of zij bedrijfsleider is, niet aansnijden (over deze kwestie, zie Dassesse et Minne, *Droit fiscal*, 5^{de} editie, blz. 527).

I. Het beginsel: onbeperkte aftrek van de vorige verliezen

Sinds de wet van 22 december 1989 bevestigen de artikelen 78 (personenbelasting) en 206 (vennootschapsbelasting) het beginsel vol-

gens hetwelk "de vorige beroepsverliezen achtereenvolgens worden afgetrokken van de beroepsinkomsten van elk volgend belastbaar tijdperk" (over de problemen die worden gesteld door de toepassing van de wet van 22 december 1989, zie Antwerpen, 19 dec. 2000, *Fisc. Koer.*, 2001, blz. 38, noot Beheaghe, I., blz. 39 tot 42).

De beperkingen die de wetgever aan deze regel heeft proberen aan te brengen, zijn nog slechts kwalijke herinneringen, behalve voor de belastingplichtigen die nog altijd in een geschil verwickeld zijn betreffende de aanslagjaren 1997 en vroeger (zie artikel 206, § 1, lid 2 - wet van 6 augustus 1993 - afgeschaft door de wet van 4 april 1995 en artikel 206, § 3 - wet van 4 april 1995 - vernietigd door het arrest nr. 70/96 van 11 december 1996 van het Arbitragehof - *B.S.*, 19 december 1996 en *B.S.*, blz. 31625).

S O M M A I R E

• Het belastingstelsel van de aftrekbaarheid	1
• zakelijk rechten en gebruiksrechten op onroerende goederen	5
• Schadestatistieken 2001	6
• Voor U gelezen	7
• Seminaries	7
• Contact	8

Er moet aandacht worden besteed aan het feit dat om geldig te zijn, de aftrek van een beroepsverlies moet gebeuren op elk van de volgende aanslagjaren vanaf het eerste dat volgt op het aanslagjaar gedurende hetwelk het verlies werd geleden. De belastingplichtige heeft immers niet het recht de fiscale recuperatie van zijn verliezen uit te stellen (Brus., 3 nov. 1994, *EJ.F.*, 1995, blz. 189 en Antwerpen, 9 sept. 1997, *Rev. gén. fisc.*, 1998, blz. 194, noot Gemis, blz. 194 tot 197).

II. Moeilijkheden betreffende het bewijs van het bestaan van een verlies

1. Voor de Administratie is het beroepsverlies het deficitaire saldo dat in de loop van een belastbaar tijdperk voor een belastingplichtige voortvloeit uit:

- hetzij een bepaalde beroepswerkzaamheid (art. 23 § 2, 2, WIB/92)
- hetzij het geheel van de beroepswerkzaamheden (art. 23 § 2, 3, WIB/92) (Com.ib., nr. 23/460).

2. De verdwijning van een actiefbestanddeel dat voor het beroep wordt gebruikt, vormt op zichzelf dus geen “recupererbaar fiscaal verlies”, zelfs indien zij een weerslag kan hebben op het deficitaire saldo van een aanslagjaar.

3. Wanneer het inkomen van een belastingplichtige bepaald wordt op forfaitaire grondslagen (art. 342 WIB/92) kunnen de verliezen die door de belastingplichtige zijn geleden, niet worden afgetrokken, zelfs niet van de resultaten van een andere activiteit (Cass. (1^{ste} kamer), 7 april 1994, *Pas.*, 1994, I, 343 en Antwerpen, 20 mei 1997, *EJ.F.*, 1997, blz. 484).

4. Om te kunnen worden afgetrokken, moet het verlies natuurlijk “fiscaal aanvaard” zijn.

Het bewijs van de werkelijkheid en van het bedrag van een aftrekbaar beroepsverlies kan worden geleverd met alle bewijsmiddelen die door het gemene recht zijn toegestaan, behalve de eed (Cass., 14.1.1958, *Bull.*, 340, blz. 95 : Com.ib., nr. 23/466).

De kwestie van het bewijs van het fiscale verlies zal heel vaak verbonden zijn aan die van de bewijskracht van de boekhouding (met betrekking tot deze kwestie, zie I. Richelle, obs. onder cass., 19 april 1990, *J.L.M.B.*, 1991, blz. 2 en Dassesse et Minne, *op.cit.*, blz. 169 en volgende).

Moet het vorige beroepsverlies, om de aftrek waarvan de belastingplichtige verzoekt, regelmatig zijn aangegeven voor het jaar waarop het betrekking heeft?

De Administratie der belastingen heeft dat bevestigd. Het Hof van Beroep van Antwerpen was echter terecht van oordeel dat deze voorwaarde niet vereist was door art. 70 van het WIB/92 (Antwerpen, 19 febr. 1996, *EJ.F.*, 1996, blz. 209; *Fisc. Koer.*, blz. 248, noot, blz. 249 en 250: zie ook met betrekking tot een laattijdige aangifte, Gent, 16 jan. 1997, *Fisc. Koer.*, 1997, blz. 228, obs.).

Het feit dat het beroepsverlies regelmatig is aangegeven voor het aanslagjaar waarop het betrekking heeft, belet de administratie natuurlijk niet het te betwisten.

De betwisting van de belastingschuld kan trouwens gebeuren buiten de termijnen van inkohiering van het aanslagjaar waarop zij betrekking heeft. Nemen wij een vennootschap die in 1999 een verlies aangeeft van 200.000 _ en die pas in 2002 winst maakt. Het verlies van het aanslagjaar 1999 zal worden aangerekend op het aanslagjaar 2002. De administratie zal op dat ogenblik de werkelijkheid van het verlies en de aanrekening ervan op het aanslagjaar 2002 kunnen betwisten (Com.ib., nr. 23/483; Garabedian, *op. cit.*, blz. 245). Dit zou slechts niet het geval zijn in de veronderstelling dat er met de administratie een akkoord werd bereikt, bijvoorbeeld ten gevolge van een controle van het aanslagjaar 1999, of indien een territoriale of gerechtelijke beslissing het bedrag van de beroepsverliezen had bepaald (zie Bruss., 6 april 1963, *Bull.*, 408, blz. 1164; Com.ib., nr. 23/491).

III. Niet-aftrek van de verliezen van het gedeelte van de winst dat voortkomt uit abnormale of goedgunstige voordelen

1. De beroepsverliezen kunnen slechts worden afgetrokken van de beroepsinkomsten van de belastingplichtige.

De artikelen 79 (personenbelasting) en 207 (vennootschapsbelasting) leggen het verbod op de vorige beroepsverliezen af te trekken van het gedeelte van de winst dat voortkomt uit abnormale of goedgunstige voordelen die de belastingplichtige, in welke vorm of door welk middel ook, rechtstreeks of onrechtstreeks heeft verkregen uit een onderneming ten aanzien waarvan hij zich rechtstreeks of onrechtstreeks in enige band van wederzijdse afhankelijkheid bevindt.

Men zal zich herinneren dat het dit verbod is dat de administratie finaal in staat heeft gesteld zich te kanten tegen de aftrek van de verliezen van S.A. Au Vieux Saint Martin (zie Luik (na cassatie), 17 febr. 1993, *EJ.F.*, nr. 93/141 en Cass., 23 febr. 1995 (afwijzing), *EJ.F.*, nr. 95/63).

In deze zaak had het Hof van Beroep van Luik een heel ruime betekenis gegeven aan het begrip ‘abnormaal of goedgunstig voordeel’ door ervan uit te gaan dat het niet volstond na te gaan of de vergoeding van het voordeel passend was, maar dat bovendien ook de economische omstandigheden van de verrichting moesten worden onderzocht.

In een arrest van 2 september 1997 heeft het Hof van Beroep van Antwerpen geoordeeld dat er geen sprake was van een abnormaal voordeel bij de overdracht van een bedrijfstak tegen betaling van een voorwaardelijke vergoeding via schuldvereffening (Antwerpen, 2 sept. 1997, *Fisc. Koer.*, &1997, blz. 528, noot blz. 529 tot 531).

Door het Hof van Beroep van Luik werd geoordeeld dat een afstand van schuldvordering waarvan het oninbare karakter niet bewezen is, een abnormaal of goedgunstig voordeel kon vormen (Luik, 27 maart 1998, *EJ.F.*, 1998, blz. 439).

Wegens hun algemeenheid maken de bewoordingen “*bij zich rechtstreeks of onrechtstreeks in enige band van wederzijdse afhankelijkheid bevindt*” het mogelijk tal van situaties te bevatten.

Het Hof van Beroep van Antwerpen was van oordeel dat de band van wederzijdse afhankelijkheid was bewezen wanneer een gedelegeerd bestuurder van een vennootschap eveneens zaakvoerder is van een andere vennootschap en deze beide vennootschappen dezelfde bedrijfszetel hebben (Antwerpen, 2 sept. 1997, *EJ.F.*, 1997, blz. 561).

Voor het Hof van Beroep van Luik daarentegen maakt het feit dat eenzelfde bestuurder in de raad van bestuur van verscheidene vennootschappen zetelt het niet mogelijk te concluderen dat de vennootschappen met elkaar verbonden zijn (Luik, 6 mei 1998, *Courr. fisc.*, 1998, blz. 356 en samenvattende noot van Kiekens, A., blz. 357 tot 360).

2. Momenteel beogen de teksten van het WIB/92 enkel de vorige beroepsverliezen.

Onder de compenserende maatregelen waarin de hervorming van de vennootschapsbelasting voorziet, beoogt artikel 11 van het wetsontwerp de uitsluiting van de mogelijkheid de verliezen van het jaar aan te rekenen op het gedeelte van de winst dat voortkomt uit abnormale of goedgeunstige voordelen (parlementaire bescheiden, Kamer van Volksvertegenwoordigers, D.O.C. 50, 1918/001, blz. 7 en 51).

IV. Aanrekening van de verliezen op de inkomsten van buitenlandse oorsprong die zijn vrijgesteld krachtens een overeenkomst ter voorkoming van een dubbele belasting

De artikelen 6 tot 11 (personenbelasting) en 74 tot 79 (vennootschapsbelasting) van het KB tot uitvoering van het WIB/92 bepalen onder meer dat de verliezen moeten worden aangerekend op de Belgische winst en vervolgens, wanneer die ontoereikend is, op de buitenlandse inkomsten die krachtens een overeenkomst ter voorkoming van een dubbele belasting in België van belasting zijn vrijgesteld.

Deze bepalingen kunnen tot gevolg hebben dat een dubbele economische belasting wordt gecreëerd. De aanrekening van de Belgische verliezen op een vrijgesteld buitenlands inkomen (dat al in het buitenland is belast) heeft immers tot gevolg dat de in België overgedragen verliezen worden verminderd, of zelfs geschrapt (voor een voorbeeld, zie I. Richelle, obs. onder Luik, 2 nov. 1994, *Courr. fisc.*, 1995/207).

In haar rechtspraak in de zaak “Velasquez” (Cass., 29 juni 1984, *Pas.*, 1984, I, 1321) had ons Hof van Cassatie deze regels ingeslikt.

In een zaak betreffende een Belgische belastingplichtige die een bezoldigde activiteit uitoefende in Duitsland en een zelfstandige activiteit in België, heeft het Hof van Beroep van Luik in een arrest van 2 november 1994 afstand genomen van deze rechtspraak door te oordelen dat de vrijstelling van de buitenlandse inkomsten elke

aanrekening van Belgische verliezen daarop uitsloot. Bovendien onderstreepte het Hof van Beroep van Luik de discriminatie die zou kunnen bestaan tussen de Belgische belastingplichtigen naar gelang zij al dan niet beroepsinkomsten hadden (Luik, 2 nov. 1994, *EJ.F.*, 1995, blz. 190; *Courr. fisc.*, 1995, blz. 207, noot I. Richelle).

In een arrest van 30 januari 1995 heeft ook het Hof van Beroep van Antwerpen de onwettigheid vastgesteld van het uitvoeringbesluit betreffende de aanrekening van de verliezen op de bij overeenkomst vrijgestelde winst (Antwerpen, 30 jan. 1995, *Fisc. Koer.*, 1995 blz. 254, noot blz. 257 tot 259).

Meer recentelijk, in een zaak die een Belgische vennootschap betrof met een vestiging in het Groothertogdom Luxemburg, heeft het Hof van Justitie van de Europese Gemeenschappen België veroordeeld. Het Hof was van oordeel dat de regels inzake de aanrekening van de Belgische verliezen op de buitenlandse inkomsten de vrijheid van vestiging schonden, gewaarborgd door artikel 52 van het E.G.-Verdrag (H.v.J.E.G. (6de kamer), 14 dec. 2000, C-141/99, *Rec. jur. H.v.J.E.G.*, 2000, I blz. 11619; *EJ.F.*, 2001; *Courr. fisc.*, 2001, blz. 14, noot Behaeghe, I., blz. 17 tot 19): Het Europese Hof deed uitspraak over een prejudiciële vraag, die gesteld werd door het Hof van Beroep van Gent in een arrest van 13 april 1999, *EJ.F.*, 2000, blz. 160).

In de memorie van toelichting bij de wet tot hervorming van de vennootschapsbelasting staat te lezen dat de Koning binnenkort de artikelen 75 tot 78 van het KB tot uitvoering van het WIB/92 zal wijzigen, met name om de belastingreglementering inzake de aanrekening van de verliezen te doen overeenstemmen met de Europese regels inzake de vrijheid van vestiging (parlementaire bescheiden, Kamer van Volksvertegenwoordigers, doc. 50 1918/001, memorie van toelichting, blz. 54).

V. De vennootschappen of verenigingen zonder rechtspersoonlijkheid

Artikel 80 van het WIB/92 bepaalt dat de beroepsverliezen van vennootschappen en verenigingen zonder rechtspersoonlijkheid (met uitzondering van de Europese economische samenwerkingsverbanden en de economische samenwerkingsverbanden) niet mogen worden afgetrokken van de beroepsinkomsten van de vennoten(...) tenzij en voor zover die vennoten(...) winsten of baten hebben en de daarop aan te rekenen beroepsverliezen uit een beroepswerkzaamheid van dezelfde aard voortspruiten of dat deze vennoten(...) bewijzen dat de beroepsverliezen voortvloeien uit verrichtingen die beantwoorden aan rechtmatige financiële of economische behoeften.

De mogelijkheid de verliezen af te trekken die voortvloeien uit verrichtingen die beantwoorden aan rechtmatige financiële of economische behoeften, komt voort uit de wet van 4 mei 1999. Op grond van artikel 345, § 1, 3 bis van het WIB/92 kan een aanvraag om *ruling* worden ingediend.

In de veronderstelling dat het lid van de vereniging zonder rechtspersoonlijkheid zijn verlies niet kan aftrekken bij gebrek aan beroepsinkomsten van dezelfde aard of van rechtmatige behoeften, zal dit verlies echter aftrekbaar blijven van de eventuele

inkomsten van de volgende aanslagjaren (P.V. nr. 212; 11 febr. 1994, Beysen, *Bull.*, 740, blz. 1535).

Is artikel 80 eveneens van toepassing wanneer het lid van de vereniging zonder rechtspersoonlijkheid een vennootschap is die is onderworpen aan de vennootschapsbelasting? Wij denken daarbij aan de talrijke feitelijke verenigingen, onder meer op het vlak van het bouwbedrijf. Een bepaalde rechtsleer antwoordt daarop negatief wegens de onnauwkeurigheid van de tekst dienaangaande (Garabedian, *op.cit.*, blz. 244). Hoe dan ook, zoals Dassesse en Minne schrijven “*Dans le cas d'une société, des besoins légitimes de caractère financier ou économique seront généralement présents*” (In het geval van een vennootschap zullen er doorgaans wel rechtmatige financiële of economische behoeften zijn) (Dassesse en Minne, *Droit fiscal*, 5de ed., blz. 731).

VI. Speciale regels die van toepassing zijn op de vennootschappen die onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting

1. Inbreng, fusie

De bepaling van artikel 206, § 2 van het WIB/92, die de aftrek van de verliezen beperkt in de gevallen van herstructurering van vennootschappen werd al uitvoerig becommentarieerd (voor een studie van deze kwestie, Malherbe, De Wolf, Schotte, *Droit fiscal, l'impôt des sociétés*, blz. 344 en volgende).

Ongeacht de richting van de fusie zijn de verliezen van de betrokken vennootschappen slechts aftrekbaar in verhouding tot het evenredige aandeel van de fiscale nettowaarde, vóór de verrichting, tot het totaal van de fiscale nettowaarden van de entiteit die uit de verrichting is ontstaan.

Deze beperking is slechts van toepassing in de gevallen waarin de herstructurering plaatsheeft onder het stelsel van vrijstelling van belasting (zie Garebedian, *op.cit.*, blz. 239).

2. Wijziging van controle

Artikel 207, lid 3 van het WIB/92 bepaalt dat de vorige beroepsverliezen niet langer (definitief) aftrekbaar zijn in geval van verwerving of van wijziging tijdens het belastbaar tijdperk van de controle van een vennootschap, die niet beantwoordt aan rechtmatige financiële of economische behoeften.

Dit artikel wordt becommentarieerd door de omzendbrief nr. Ci. R.H. 4211/521.807 van 15 december 2000. Verwijzend naar de bepalingen van het boekhoudrecht en naar het KB van 8 oktober 1976 omschrijft de omzendbrief de controle van een onderneming “als het vermogen in rechte of in feite een beslissende invloed uit te oefenen op de aanwijzing van de meerderheid van de bestuurders of zaakvoerders ervan of op de koers van het beheer ervan”.

De omzendbrief omschrijft vervolgens de rechtelijke en feitelijke omstandigheden die de administratie der belastingen zouden bestaan soms onweerlegbaar (!) te veronderstellen dat er verwerving of wijziging van controle van een vennootschap is. Dienaangaande wordt de lezer verwezen naar punt 5 tot 12 van dit document

waarbij eraan wordt herinnerd dat een omzendbrief niet bindend is voor de rechter (Cass., 19 febr. 1998, *EJ.F.*, nr. 98/91).

De aanvragen om *ruling* beogen meestal:

- de totale of gedeeltelijke verwerving van aandelen of van bewijzen van deelgerechtigdheid van ondernemingen in moeilijkheden
- de wijziging van controle in het kader van de (internationale) herstructurering van een groep met het oog op een rationalisering of een structurele vereenvoudiging om de commerciële positie ervan te ontwikkelen.

Aangezien de voorgenomen verrichtingen beogen het voortbestaan van de vennootschap te verzekeren, de werkgelegenheid te behouden en de activiteiten voort te zetten, is de commissie van de vooraangaande fiscale akkoorden van oordeel dat deze wijzigingen beantwoorden aan rechtmatige financiële of economische behoeften (zie *Bull. bel.*, nr. 789, blz. 101 tot 103).

De Minister van Financiën was van oordeel dat de wijziging van controle tengevolge van overdrachten van aandelen of van bedrijfsleiders binnen een geheel dat werd gevormd door ondernemingen die begrepen zijn in de boekhoudkundige consolidatie in de zin van het KB van 6 maart 1990 betreffende de geconsolideerde rekeningen van de ondernemingen, beantwoordde aan rechtmatige behoeften (P.V. nr. 1176, 5 jan. 1998, A. Van Haesendonck, *Bull.* V en A nr. 119 van 2.3.1998 – in een Europees kader, zie richtlijn 83/349/CEE van 13 juni 1983 van de Raad van de Europese Gemeenschappen).

VII. Bijzondere problemen betreffende de natuurlijke personen

1. Verliezen betreffende een vroegere beroepswerkzaamheid

De kosten en lasten die de belastingplichtige mogelijk moet dragen tijdens een belastbaar tijdperk en die betrekking hebben op een beroepswerkzaamheid die een einde heeft genomen, kunnen worden beschouwd als beroepskosten in de zin van artikel 49 van het WIB/92 wanneer zij worden gemaakt of gedragen om beroepsinkomsten te verkrijgen of te behouden.

Wanneer deze kosten en lasten een beroepsverlies meebrengen, kan dat worden afgetrokken van de inkomsten van het belastbare tijdperk en het eventuele saldo kan aftrekbare vorige verliezen vormen (art. 23 en 78 van het WIB/92; Com.ib. nr. 23/501).

2. Verliezen geleden door de echtgenoot

De beroepsverliezen die door een van de echtgenoten worden geleden in de loop van de vorige belastbare tijdperken, worden aangerekend op de eigen beroepsinkomsten (Com.ib., nr. 23/482).

Wanneer de inkomsten van een echtgenoot onvoldoende zijn om de aftrekbare verliezen erop aan te zuiveren, maakt artikel 129 van het CIR/92 het echter mogelijk het saldo aan te rekenen op de inkomsten van de andere echtgenoot.

F. DELOBBE

Advocaat bij de Balie van Luik
CVBA Hannequart & Rasir

Zakelijke rechten en gebruiksrechten op onroerende goederen

In het boekhoudrecht worden de rubrieken betreffende zakelijke rechten niet zo duidelijk bepaald. Een eerste definitie vindt men terug in artikel 95 § 1 van het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het wetboek van vennootschappen. In de inhoud van bepaalde rubrieken staat onder rubriek III A. "Terreinen en gebouwen". Dat in die rubriek, enerzijds de onroerende goederen worden opgenomen waarvan de vennootschap eigenares is, en anderzijds "de andere zakelijke rechten die de vennootschap bezit op een onroerend goed dat zij bestemd heeft om duurzaam te worden gebruikt voor de bedrijfsuitoefening wanneer de vergoedingen bij aanvang van het contract werden vooruitbetaald".

Nergens wordt gepreciseerd welke zakelijke rechten bedoeld worden. Het genormaliseerd rekeningenstelsel neemt deze definitie over bij rekening 223 "Overige zakelijke rechten op onroerende goederen".

Wanneer integendeel de canon of vergoedingen niet zijn vooraf betaald, vallen deze rechten in de rubriek III D. "Leasing en soortgelijke rechten". Van deze soortgelijke rechten wordt geen andere definitie gegeven en alleen de leasing maakt het voorwerp uit van gedetailleerde beschrijving.

De gelijkenis is te vinden in het feit dat de contractueel te storten vergoedingen, naast de kosten en de rente van de verrichting, ook de integrale wedersamenstelling dekken van het kapitaal dat de gever- in het in gebruik gegeven onroerend goed- heeft geïnvesteerd.

De wetgever heeft waarschijnlijk geacht dat deze rubriek niet meer uitleg nodig had, gezien de geringe belangstelling voor deze rechten. Maar nu stellen wij vast dat de zakelijke rechten om juridische en fiscale redenen, actueel geworden zijn.

Het lijkt dan ook het gepaste moment om de juridische kenmerken van deze rechten te bestuderen alsook de boekhoudkundige verwerking ervan. Zullen aldus aan bod komen, alle zakelijke rechten die geregeld worden door een wet of deze die voortvloeien uit contractuele verplichtingen, erfpacht, recht van opstal, naakte eigendom en vruchtgebruik.

Hoofdstuk 1.

De juridische kenmerken van zakelijke rechten

De splitsing van het eigendomsrecht wordt gekenmerkt door het feit dat de verschillende rechten, verbonden aan de volle eigendom, niet meer toebehoren aan dezelfde eigenaar maar verspreid zijn onder twee of meer verschillende personen.

In tegenstelling tot de mede-eigendom, waar de mede eigenaars onverdeelde houders zijn van de volle eigendom van eenzelfde goed, behoren de verschillende rechten verbonden aan de eigendom van hetzelfde goed aan verschillende houders toe. Het recht van gebruik en genot wordt op grond van uiteenlopende regels,

gescheiden van de eigendom van het goed. Verschillende rechten monden uit in de splitsing van de eigendom.

1. Het erfpachtrecht (wet van 20 januari 1824)

Het erfpachtrecht is een tijdelijk, zakelijk recht om het volle genot te hebben van een aan "een ander" toebehorend onroerend goed gedurende minstens 27 jaar en ten hoogste 99 jaar. De erfpachter betaalt hiervoor een pacht die "canon" genoemd wordt.

Erfpacht ontstaat door eenvoudige overeenkomst tussen partijen, door testament of door verkrijgende verjaring. Om aan derden tegen stelbaar te zijn, moet een authentieke akte worden verleden en deze moet ingeschreven worden op het kantoor van hypotheekbewaring.

Het erfpachtrecht houdt hoofdzakelijk op te bestaan door vermeniging, door tenietgaan van het onroerend goed, door verjaring of na afloop van de termijn voorzien in de overeenkomst. Gedurende de erfpacht mag de erfpachter gebouwen optrekken op het goed en hij blijft hiervan eigenaar. Het is ten andere de belangrijkste doelstelling van erfpacht. Indien hij na afloop van de pacht de gebouwen niet wegneemt, komen deze van rechtswege de eigenaar toe en ten kosteloze titel.

De erfpachter mag zijn recht overdragen aan derden. Elke overdracht, gedaan met of zonder toestemming van de erfverpachter, moet ingeschreven worden op het kantoor van hypotheekbewaring.

De erfpachter moet de eenmalige of de periodieke canon betalen, het onderhoud en de courante herstellingen waarnemen en alle belastingen betalen die op het onroerend goed wegen.

De erfverpachter, langs zijn kant, heeft recht op de eenmalige of periodieke canon en kan zijn retentierecht doen gelden op de gebouwen die de erfpachter heeft opgetrokken en die hij kan laten verwijderen. De vorm en de termijn van de overeenkomst zijn van dwingend recht. De bepalingen betreffende de rechten en plichten van de partijen zijn van suppletief recht. De partijen kunnen dus vrij hun wederzijdse rechten in de overeenkomst voorzien. Dat zal zeer belangrijk zijn om het lot te bepalen van de door de erfpachter opgetrokken gebouwen.

Het erfpachtrecht kan vernieuwd worden, maar enkel door een nieuwe overeenkomst. Een beding van stilzwijgende verlenging is, in principe, niet mogelijk.

2. Recht van opstal (wet van 10 januari 1824).

Het recht van opstal is een tijdelijk zakelijk recht om gebouwen, werken of beplantingen op andermans grond te bezitten. Dit recht geldt voor vijftig jaar en is hernieuwbaar.

Het recht van opstal werkt de gewone regels van natrekking tegen, waardoor de eigenaar van een grond ook eigenaar wordt van de gebouwen en beplantingen die erop worden opgetrokken (art. 546

Burgerlijk Wetboek). Het recht ontstaat door een overeenkomst tussen partijen, door testament of door acquisitieve (verkrijgende) verjaring. Om aan derden

tegenstelbaar te zijn moet een authentieke akte worden verleden en deze moet ingeschreven worden op het kantoor van hypotheekbewaring.

De gebouwen en de beplantingen geplaatst krachtens het recht van opstal, moeten verwijderd worden op het einde van de overeenkomst.

De opstalhouder heeft op het einde van de overeenkomst het recht op de actuele waarde van de opstallen die hij opgetrokken of gekocht heeft. Hij geniet hiervoor een retentierecht.

De bepalingen met betrekking tot de rechten en verplichtingen van de partijen zijn van suppletief recht. Duur en vorm van het contract zijn van dwingend recht. Het is daarvoor van groot belang dat de overeenkomst de modaliteiten zou regelen met betrekking tot het lot van de gebouwen die bij het begin op de grond stonden en deze die er later door de erfpachter werden opgetrokken.

De opstalhouder betaalt de vergoeding (canon) en alle belastingen op de gebouwen die opgetrokken werden krachtens het recht van opstal. De opstalgever blijft eigenaar van de gronden en hij mag dat recht uitoefenen zonder inbreuk te doen op de rechten van de opstalhouder. Het recht van opstal houdt hoofdzakelijk op te bestaan door vermenging, door tenietgaan van het goed, door verjaring of na afloop van de termijn voorzien in de overeenkomst.

3. Het vruchtgebruik en de naakte eigendom

Het vruchtgebruik is het recht om van een zaak, waarvan een ander de eigendom heeft, het genot te hebben, zoals de eigenaar zelf, maar onder verplichting om de zaak zelf in stand te houden (artikel 578 Burgerlijk Wetboek).

De vruchtgebruiker kan persoonlijk zijn recht uitvoeren, het verpachten, zelfs verkopen of overdragen. Vooraleer het genotsrecht uit te oefenen zal de vruchtgebruiker een inventaris laten opstellen, in het bijzijn van de eigenaar.

De vruchtgebruiker moet alle onderhoudswerken doen aan het goed ; de grote herstellingen blijven ten laste van de eigenaar.

Het vruchtgebruik eindigt door de dood van de vruchtgebruiker, door het verstrijken van de overeengekomen termijn, door vermenging, door niet uitoefenen van het recht gedurende dertig jaar en door het tenietgaan van het goed.

Wanneer het vruchtgebruik toegekend wordt aan rechtspersonen is de termijn beperkt tot dertig jaar.

De naakte eigendom is het logisch gevolg van het vruchtgebruik: het is het eigendomsrecht op een goed waarvan een andere het genotsrecht heeft.

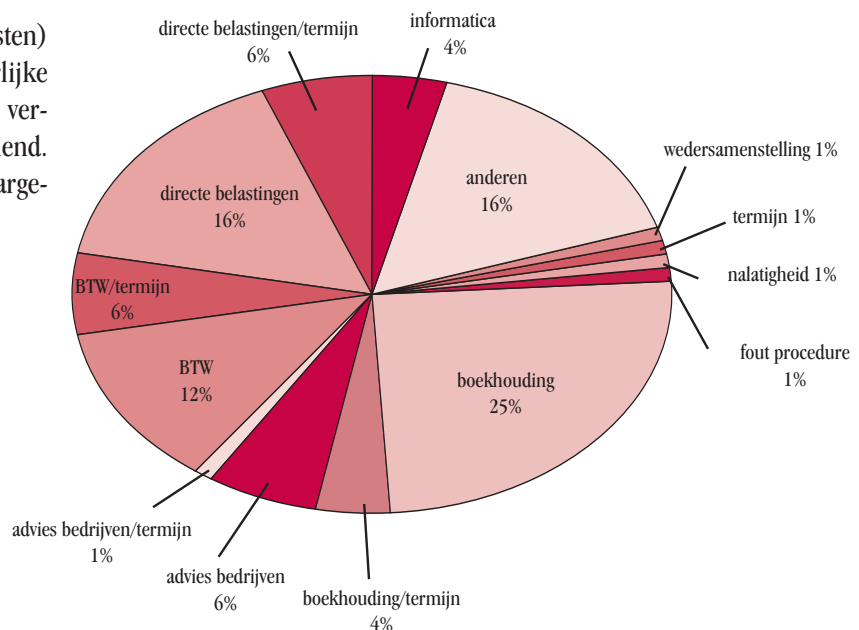
In een volgend artikel wordt de boekhoudkundige verwerking van de zakelijke rechten besproken.

Michel vander Linden



Schadestatistieken 2001 modelpolis burgerlijke beroepsaansprakelijkheid BIBF

In 2001 waren 5699 boekhouders(-fiscalisten) verzekerd via de referentiepolis burgerlijke beroepsaansprakelijkheid. Er werden bij de verzekeraar 142 aangiftes van sinisters ingediend. Ter info vindt U hieronder de verdeling naargelang de aard van het schadegeval.





Voor U gelezen:

VAN GERVEN (Dirk), Handboek Verenigingen

VZW's en ander verenigingen na de wetwijziging van 2002, Kalmthout, BIBLO, 2002, 459 p.

België telt ongeveer 100.000 verenigingen zonder winsttoegmerk (VZW) en bij benadering 2.300 internationale verenigingen. Het "Recht" dat op deze verenigingen van toepassing is, is vele jaren oud en dringend aan herziening toe. Die aanpassing is rond. Het Parlement heeft de wettekst definitief goedgekeurd.

Deze wijzigingen zijn verstrekkend. Nieuwe openbaarmakingverplichtingen, nieuwe regels inzake jaarrekening, commissarissen, bevoegdheid en aansprakelijkheid van bestuurders, enz.

Dirk Van Gerven heeft de ontstaansgeschiedenis van deze nieuwe wetgeving op de voet gevolgd, bestudeerd en beschreven.

Het resultaat is het "Handboek Verenigingen" waarin hij de wetgeving inzake VZW's en andere verenigingen uitvoerig beschrijft, niet enkel vanuit hetgeen er wijzigt, maar op gecoördineerde wijze. Zo heeft de lezer meteen een praktisch bruikbaar "handboek" waarin het recht dat op VZW's, e.d., van toepassing is, vol-

ledig beschreven staat zoals het na de wetwijziging van toepassing is.

Het "Handboek Verenigingen" behandelt op systematische wijze, de verschillende aspecten die bij "verenigingen" komen kijken.

De aanpak is tegelijk juridisch en praktisch. Juridisch in de zin dat de overgebleven en gewijzigde rechtsregels volledig en grondig worden toegelicht. Praktisch in de zin dat tegelijk een concreet werkinstrument geboden wordt aan hen die de vereniging, en de VZW in het bijzonder, leiden of moeten begeleiden.

Het Handboek gaat vervolgens dieper in op de "Internationale Vereniging zonder Winsttoegmerk" (de IVZW) en op het bijzonder statuut van de "Beroepsverenigingen". Met ook hier telkens juridische en praktische commentaar bij de regels die de organisatie en de werking van deze verenigingen beheersen.

Dit handboek werd uitgegeven bij BIBLO

Kostprijs 80,00 euro

Te bestellen via Fax 0800/12633 of tel 0800/12683



Séminaries

26/10/2002	Gent	Controlemechanismen inzake Successieplanning Prof., notaris E. Spruyt	BBAV Tel : 09.377 87 88 - Fax : 09.378 06 67
29/10/2002	Wilrijk	International Accounting Standards Dhr. Herwig Opsomer, bedrijfsrevisor	ACC VER LBC-NVK Tel : 03-2208753 - Fax : 03-2316664
31/10/2002	Gent	Vruchtgebruik - Dhr. De Jonghe Marc : jurist : ambtenaar, Dhr. Coninx Leopold : jurist: belastingsadviseur	KVABB Tel : 0900/10.465 - Fax : 09/231.21.20
04/11/2002	Aalst	De overname van Aandelen - Charlotte Callens, Heidi Diet & Johan Speecke - Advocaten Laga, Leterme	BBB Tel : 056/70 02 34 - Fax : 056/72 56 58
05/11/2002	Waregem	De overname van Aandelen - Charlotte Callens, Heidi Diet, Johan Speecke - Advocaten Laga, Leterme	BBB Tel : 056/70 02 34 - Fax : 056/72 56 58
05/11/2002	Elewijt	B.TW.: grondig en praktijkgericht - J. OPREEL	MAB - Tel : 015.62 31 10 - Fax : 015.62 31 10
06/11/2002	Leuven	De overname van Aandelen - Charlotte Callens, Heidi Diet, Johan Speecke - Advocaten Laga, Leterme	BBB Tel : 056/70 02 34 - Fax : 056/72 56 58
07/11/2002	Ruddervoorde	De overname van Aandelen - Charlotte Callens, Heidi Diet, Johan Speecke - Advocaten Laga, Leterme	BBB Tel : 056/70 02 34 - Fax : 056/72 56 58
07/11/2002	Antwerpen - Wilrijk	Sociale wetgeving - John De Graef, directeur juridische zaken, Acerta, erkend sociaal secretariaat, docent BKR, Lic. Rechten	BKR Tel : 03/248.56.25 - Fax : 03/238.45.16
07/11/2002	Kasterlee	Fiscaliteit i.v.m. vruchtgebruik, naakte eigendom, opstalrecht en erfpacht - Dhr. Karel Verheyden, bedrijfsrevisor	KBAB Tel : 014/41.61.46 - Fax : 014/71.02.67

07/11/2002	Antwerpen	Milieuwetgeving - Dhr. DECRAEMER Bart, Milieuadviseur, VEKMO Milieu	KVABB Tel : 0900/10.465 - Fax : 09/231.21.20
12/11/2002	Antwerpen	de nieuwe vzw WET: boekhouding en fiscaliteit - Jan VERHOEYE	BAB - Tel : 03 275 63 21 - Fax : 03 275 63 21
14/11/2002	Dendermonde	Zelfstandigen Dhr. Dirk De Moor, Kantoordirecteur Acerta	ACC VER LBC-NVK Tel : 03-2208753 - Fax : 03-2316664
14/11/2002	Antwerpen - Wilrijk	Updating Boekhoudrecht Patrick Valckx, bedrijfsrevisor, Venoot KPMG Accountants, leerstoeeloverste en docent BKR, afdeling Accountancy - Audit,	BKR Tel : 03/248.56.25 - Fax : 03/238.45.16
19/11/2002	Zemst Elewijt	International Accounting Standards Dhr. Herwig Opsomer, bedrijfsrevisor	ACC VER LBC-NVK Tel : 03-2208753 - Fax : 03-2316664
19/11/2002	Hasselt	Milieuwetgeving - Dhr. DECRAEMER Bart, Milieuadviseur VEKMO Milieu	KVABB Tel : 0900/10.465 - Fax : 09/231.21.20
19/11/2002	Brugge	Waardebepaling van een onderneming Dhr. WOUTERS Dirk, verantwoordelijke familiale ondernemers bij, Bank J. Van Breda & Co	KVABB Tel : 0900/10.465 - Fax : 09/231.21.20
19/11/2002	Elewijt	B.TW.: grondig en praktijkgericht. - J. OPREEL	MAB - Tel : 015.62 31 10 - Fax : 015.62 31 10
20/11/2002	Leuven	De hervorming van de vennootschapsbelasting Frank Vanbiervliet, Advocaat - Advocaten Laga, Leterme	BBB Tel : 056/70 02 34 - Fax : 056/72 56 58
21/11/2002	Antwerpen - Wilrijk	Updating personenbelasting Luc De Greef, docent Centrum voor Beroepsopleiding Directe Belastingen bij het Ministerie van Financiën	BKR Tel : 03/248.56.25 - Fax : 03/238.45.16



Contact

- Nederlandstalig erkend boekhouder - fiscalist, in Sijsele - Damme zoekt werk in onderaanneming op zelfstandige basis, alsook overname dossiers of overname van een klein kantoor. Réf : 128/01
- Fiduciaire in Deurne werft aan een boekhouder (m/v). De focus richt zich vooral op de kwaliteit van het werk, een stevige basis-kennis op graduatsniveau en ervaring in fiscaliteit. U dient zich regelmatig te verplaatsen. Nauwkeurigheid en zin voor verantwoordelijkheid zijn voor u vanzelfsprekend. Goede kennis Nederlands en Frans, basiskennis Engels. Stage IAB en BIBF behoort tot de mogelijkheden. Minimum drie jaar ervaring vereist. Dient in het bezit te zijn van rijbewijs type B.
Solliciteren : VDAB - Consult, Wilrijkstraat 37, 2140 Borgerhout.
E-mail : egillis@vdab.be
- Boekhoudkantoor in Brussel wenst over te laten, wegens stopzetting van zijn activiteiten:
 - Bulletin der Belastingen (ingebonden de jaargangen 1987 tot en met 2001)
 - Fiscooloog (ingebonden de jaargangen 1990 tot en met juni 2002)
 - BTW -gecoördineerde aanschrijvingen (jaargangen 1970 tot en met 2001).
 Ieder van deze documentaties kunnen afzonderlijk overgenomen worden. Gegadigden kunnen contact opnemen met het BIBF met opgave van Ref. : 128/02
- Boekhoudkantoor omgeving Antwerpen over te nemen wegens uitreding van venoot. Info : 03/825.73.80 - GSM : 0495/51.27.80

Noch deze publicatie, noch gedeelten van deze publicatie mogen worden gereproduceerd of opgeslagen in een retrievalstelsel, 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: Paul LEDENT, B.I.B.F. - Legrandlaan 45, 1050 Brussel • Tel. 02 626 03 80 • Fax 02 626 03 90 • E-mail: info@bibf.be • Url: www.bibf.be. Redactie: Valérie CARLIER, José HAUSTRAETE, Georges HONORE, Paul LEDENT, Geert LENAERTS, Françoise PHILIPPE. Adviesraad: Professor P. MICHEL, Ecole d'Administration des Affaires de l'Université de Liège, Professor C. LEFEBVRE, Katholieke Universiteit Leuven.