

Afschrijving van blote eigendom : een feitenkwestie

Auteur(s): Stefaan Van Crombrugge

Editie: 1404 p. 5

Publicatiedatum: 29 oktober 2014

Rechtbank/Hof: Gent

Datum van uitspraak: 30 september 2014

Wetboek: W.I.B. 92

Afschrijving van blote eigendom : een feitenkwestie

Men weet dat de Commissie voor Boekhoudkundige Normen niet aanvaardt dat de blote eigenaar van een actiefbestanddeel met beperkte gebruiksduur daar afschrijvingen op toepast. Zij heeft dat standpunt recentelijk nog bevestigd in haar ontwerpadvies van 25 juni 2014 over de "boekhoudkundige verwerking van zakelijke rechten op onroerende goederen : vruchtgebruik, erfpachtrecht, opstalrecht en erfdienstbaarheid" ([Fisc., nr. 1394, p. 6](#)). De Commissie verantwoordt haar afwijzing van systematische afschrijvingen onder meer door een beroep op de economische werkelijkheid. Financieel-economisch stemt de waarde van de blote eigendom overeen met de actualisering van de gebruikswaarde van het goed voor de blote eigenaar wanneer hij het volle genot ervan zal hebben verkregen, d.i. na afloop van het vruchtgebruik. Indien het gaat om een goed met beperkte gebruiksduur, zal volgens de Commissie bij de bepaling van de aanschaffingswaarde van de blote eigendom zeker rekening gehouden zijn met de normale waardevermindering van het goed tijdens de duur van het vruchtgebruik. De normale afschrijving van het goed zal dan ook vanaf het begin verrekend zijn in de aanschaffingswaarde. Er is rechtspraak die deze visie van de Commissie onderschrijft en geen gewone afschrijvingen op een blote eigendom toelaat (Brussel 25 mei 2001, [Fisc., nr. 818, p. 10](#) en *TFR* 2001, 906; Rb. Leuven 14 februari 2003, [Fisc., nr. 888, p. 10](#) en *FJF* N° 2003/251).

Deze absolute afwijzing van gewone afschrijvingen op een blote eigendom heeft ons nooit geheel kunnen overtuigen, omdat de Commissie voor Boekhoudkundige Normen al te zeer uitgaat van de veronderstelling van de volstrekt redelijke en economisch redenerende blote eigenaar. In de werkelijkheid zijn er ook veel scheve en minder rationele situaties, waarin de gewone en systematische afschrijving van een blote eigendom best verdedigbaar lijkt op basis van het voorzichtigheidspostulaat (S. VAN CROMBRUGGE, "Blote eigendom en afschrijvingen", *TFR* 2001, 912). Ook van onze opvatting vindt men een weerklank in de rechtspraak (Gent 15 november 2005, [Fisc., nr. 1010, p. 11](#) en *FJF* N° 2006/286).

Gent 30 september 2014

Een recent arrest van het hof van beroep te Gent bevestigt deze meer genuanceerde visie op de afschrijvingsproblematiek bij de blote eigenaar (Gent 30 september 2014, nog niet gepubliceerd).

Naar de mening van het hof moet worden nagegaan welke de wil van de partijen is geweest bij het bepalen van de prijs voor de overdracht van het vruchtgebruik. In casu is in de verkoopovereenkomst van het vruchtgebruik niet uitdrukkelijk terug te vinden hoe de prijs is samengesteld, en meer bepaald of in de prijs een vergoeding begrepen is voor depreciatie of niet. Het hof gaat dan over tot een feitelijke beoordeling. Het stelt vast dat het gaat om een overeenkomst waarbij het vruchtgebruik op een gebouw dat eigendom is van een van de partijen, aan de andere partij wordt overgedragen tegen een bepaalde prijs. Het hof neemt in casu aan dat bij een dergelijke overeenkomst de betrokken partijen, als normaal redelijke partijen, het normaal zullen vinden dat de vruchtgebruiker instaat voor de depreciatie op het goed waarvan hij het gebruik en het genot heeft als ware hij eigenaar, en de prijs zo zullen bepalen dat de blote eigenaar, die na afloop van het vruchtgebruik het goed in volle eigendom terugkrijgt, voor de depreciatie vergoed wordt. Men komt in deze omstandigheden tot het besluit dat in de koopprijs van het vruchtgebruik een vergoeding begrepen was voor de waardevermindering die het gebouw onderging met verloop van tijd en die aanleiding geeft tot afschrijvingen. De belastingplichtige kon derhalve als blote eigenaar geen afschrijvingen toepassen wat het in vruchtgebruik gegeven gebouw betreft.

Het hof te Gent beschouwt de zaak dus als een feitenkwestie. Dat lijkt ons de juiste houding te zijn.