

Commissie publiceert overzichtsadvies over zakelijke rechten op onroerende goederen – Deel 1 : Vruchtgebruik

Prof. dr. Stijn Goeminne, Vakgroep Public Governance, Management & Finance, Universiteit Gent.

Na haar overzichtsadvies over leasing en soortgelijke rechten, publiceerde de Commissie voor Boekhoudkundige Normen begin juli opnieuw een overzichtsadvies. In Advies 2015/5 staan de zakelijke rechten op onroerende goederen centraal. De Commissie besteedt uitgebreid aandacht aan achtereenvolgens vruchtgebruik, opstalrecht, erfpachtrecht en erfdienstbaarheid. Deze nieuwsbrief brengt de inhoud van dit lijvige advies gespreid onder de aandacht. In dit artikel wordt stilgestaan bij de uitgangspunten die de Commissie formuleert omtrent vruchtgebruik.

Overzichtsadvies

De Commissie bundelt in Advies 2015/5 een aantal inzichten uit eerdere adviezen 150/3 en 162/2 en vult die aan met een meer gedetailleerde uitwerking van verschillende situaties die zich kunnen voordoen, zoals de verwerving van een zakelijk recht met periodieke vergoedingen.¹

Afwijkend met voorgaande adviezen is dat bij de boekhoudkundige verwerking van de vestiging van een zakelijk recht de Commissie voortaan enkel nog de voorkeurmethode hanteert (de tweede benadering uit Advies 162/2). Vruchtgebruik, erfpacht en recht van opstal worden daarbij beschouwd als een zakelijk recht waarmee het onroerend goed wordt bezwaard en bijgevolg een zekere ontwaarding veroorzaakt van de volle eigendom van het onderliggende goed. De eerste benadering waarbij de verrichting beschouwd wordt als een verkoop van het vruchtgebruik dat als een afgesplitst deel van het eigendomsrecht wordt behandeld, wordt niet verder weerhouden.

Zakelijke rechten op onroerende goederen

De Commissie behandelt in het overzichtsadvies verschillende zakelijke rechten waar de rechten die in principe vervat zitten in de (volle) eigendom, verspreid worden over twee of meerdere personen. Behoudens voor erfdienstbaarheden -die voor een onbeperkte duur lopen- worden de gebruiks- of genotsrechten tijdelijk gescheiden van de eigendom van het goed.

¹ Door publicatie van Advies 2015/5 worden de eerdere Adviezen 150/3 en 162/2 opgeheven.

In dit artikel staan we verder stil bij het vruchtgebruik en de basisboekingen die daarmee gepaard gaan.² In volgende nieuwsbrieven komen we terug op de overige zakelijke rechten op onroerende goederen.

Omschrijving vruchtgebruik

Vruchtgebruik kan omschreven worden als het recht van een (rechts)persoon (de “vruchtgebruiker”) om van een zaak waarvan een ander (de “eigenaar”) de eigendom (de “blote eigendom”) heeft, het genot (het “vruchtgebruik”) te hebben, zoals de eigenaar zelf, maar onder de verplichting om de zaak zelf in stand te houden.

Het vruchtgebruik is een tijdelijk recht dat eindigt bij de dood van de vruchtgebruiker (in het geval van een natuurlijk persoon), de ontbinding van de vruchtgebruiker (in het geval van een rechtspersoon) of bij het einde van de vooraf afgesproken termijn. Voor rechtspersonen is de maximumduur bovendien vastgelegd op 30 jaar.

Bemerkt dat het Burgerlijk Wetboek geen vermelding maakt van een vergoeding die slaat op het pure vruchtgebruiksrecht. In principe, zoals gebruikelijk in een familiale toepassing van het vruchtgebruik³, is er dus geen vergoeding verbonden aan het bekomen van het vruchtgebruik. In een zakelijke/commerciële toepassing is dat meestal wel het geval, tevens het uitgangspunt van het Advies 2015/5. De vergoeding kan volledig vooruitbetaald worden, via periodieke betalingen of een combinatie van beiden.

Boekhoudkundige verwerking bij de vruchtgebruiker

Bij de boekhoudkundige verwerking van het vruchtgebruik bij de vruchtgebruiker moeten een aantal situaties onderscheiden worden.

² De Commissie behandelt in haar ruim advies ook een aantal bijzondere situaties die weliswaar buiten het bestek van deze nieuwsbrief vallen. In dit artikel staan de reguliere transacties centraal. Voor de bijzondere situaties en voor cijfervoorbeelden verwijzen we naar de volledige tekst van het advies die te consulteren valt op de website van de Commissie : www.cnc-cbn.be

³ In zijn oorspronkelijke betekenis heeft het vruchtgebruik een familiaal karakter. Het tijdelijke karakter van het genotsrecht maakt het mogelijk om in het levensonderhoud van de vruchtgebruiker te voorzien, meestal de overlevende echtgeno(o)t(e), terwijl het eigendomsrecht wordt overgedragen aan de afstammelingen. Goeminne, S., (2006), *Erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik*, Wolters Kluwer Belgium, p. 37.

De verwerving van het vruchtgebruik

In het geval de vruchtgebruiker het vruchtgebruik van een onroerend ontvangt en hiervoor een *vergoeding volledig vooruitbetaalt*, zal hij het recht van vruchtgebruik aan aanschaffingswaarde registreren.

2230 Overige zakelijke rechten op onroerende goederen : aanschaffingswaarde
Aan 489 Andere diverse schulden

Dit recht wordt dus geactiveerd en zal tijdens de (beperkte) duur van het vruchtgebruik afgeschreven mogen worden (zie later).

In het geval de vruchtgebruiker het vruchtgebruik van een onroerend goed ontvangt, maar *uitsluitend periodieke vergoedingen* betaalt voor dat gebruik, moet hij deze vergoedingen volgens de Commissie als een jaarlijkse huurkost boeken. In dit geval wordt het recht dus niet geactiveerd. De eerste (en volgende) registratie(s) van deze kost moet(en) als volgt geboekt worden :

61 Diensten en diverse goederen
Aan 489 Andere diverse schulden

De Commissie adviseert wel om in de toelichting het bestaan en het bedrag van het zakelijk recht te vermelden.

Ontvangt de vruchtgebruiker het recht tegen betaling van een *vooruitbetaalde vergoeding gekoppeld aan verdere periodieke vergoedingen*, dan moeten bovenstaande transacties gecombineerd worden.

Tijdens de looptijd van het vruchtgebruik

Indien hij een vergoeding heeft *vooruitbetaald* en aldus het recht heeft geactiveerd (op rekening “2230 Overige zakelijke rechten op onroerende goederen : aanschaffingswaarde”, zie hoger) zal de vruchtgebruiker tijdens de looptijd van het vruchtgebruik dit actief mogen afschrijven, ook al slaat het recht op een onroerend goed met onbeperkte levensduur. De afschrijving dient te gebeuren op basis van de duur van het recht van het vruchtgebruik of van de economische gebruiksduur ervan.

6302 Afschrijvingen op materiële vaste activa
Aan 2239 Overige zakelijke rechten op onroerende goederen : geboekte afschrijvingen

Betaalt de vruchtgebruiker een *periodieke vergoeding*, dan wordt die huurkost volgens de periodiciteit geboekt als (zie ook hoger) :

61 Diensten en diverse goederen

Aan 489 Andere diverse schulden

Voert de vruchtgebruiker verbeterings- of uitbreidingswerken uit tijdens de looptijd van het recht, dan moeten deze werken volgens de Commissie geboekt worden op de rekening “26 Andere materiële vaste activa” en volgens een passend afschrijvingsplan worden afgeschreven.

Na afloop van het vruchtgebruik

Wanneer de vergoeding voor het vruchtgebruik volledig (of deels) werd *vooruitbetaald*, werd bij de verwerving van het vruchtgebruik het recht geactiveerd en gedurende de looptijd afgeschreven. Bij het einde van het vruchtgebruik zal het recht in principe volledig zijn afgeschreven en moet het recht enkel nog worden uitgeboekt.

2239 Overige zakelijke rechten op onroerende goederen : geboekte afschrijven

Aan 2230 Overige zakelijke rechten op onroerende goederen :
aanschaffingswaarde

Wanneer (deels) *periodieke vergoedingen* werden betaald, werden die uitgaven niet geactiveerd en zal bij afloop geen boeking meer plaats vinden.

Indien de vruchtgebruiker verbeterings- of uitbreidingswerken heeft uitgevoerd tijdens de looptijd van het vruchtgebruik, dan zijn de aanpassingen bij afloop van het recht in principe volledig afgeschreven (zie hoger) en moeten deze bij afloop van het zakelijk recht enkel nog worden uitgeboekt. Bemerkt dat de vruchtgebruiker bij afloop van het recht de keuze heeft om deze verbeteringen of uitbreidingen te laten staan of te verwijderen. Laat hij die staan, dan kan hij, tenzij onderling anders is overeengekomen, van de blote eigenaar geen vergoeding eisen, ook niet als hierdoor de waarde van het goed zou zijn verhoogd. Kwam men wel een vergoeding overeen, dan zal de vruchtgebruiker naargelang de omvang van deze vergoeding en bij eerdere activering van de werken een meer- of minderwaarde realiseren.

Boekhoudkundige verwerking bij de volle/blote eigenaar

Bij de boekhoudkundige verwerking van het vruchtgebruik bij de volle/blote eigenaar moeten een aantal situaties onderscheiden worden.

Bij het ontstaan van de blote eigendom

De Commissie merkt op dat in het KB W.Venn. de beginselen die ten grondslag liggen aan de waardering en de boeking van goederen in blote eigendom niet nader worden besproken. De Commissie formuleert onderstaande voorstellen met de bedoeling de economische en juridische werkelijkheid van het blote eigendomsrecht zo goed mogelijk weer te geven.

Net als bij de vruchtgebruiker, wordt bij de boekhoudkundige verwerking van de blote eigendom van een onroerend goed een onderscheid gemaakt tussen het geval waarin de vruchtgebruiker de vergoeding vooruitbetaalt en het geval waarin periodieke vergoedingen verschuldigd zijn.

Wanneer de *vergoeding volledig wordt vooruitbetaald*, moet de voor het vruchtgebruik verkregen prijs worden beschouwd als een resultaat van het boekjaar waarin de verrichting wordt verwezenlijkt.⁴

416 Diverse vorderingen

Aan 743 Diverse bedrijfsopbrengsten

Tegelijkertijd moet er rekening worden gehouden met de ontwaarding van de volle eigendom van het goed als gevolg van de vestiging van het vruchtgebruik. Hierbij moet een onderscheid worden gemaakt naargelang het onroerend goed een onbeperkte dan wel beperkte levensduur heeft :

- Indien het vruchtgebruik wordt gevestigd op een onroerend goed dat *niet kan worden afgeschreven*, moet op grond van deze ontwaarding een uitzonderlijke waardevermindering worden geboekt wanneer aan de voorwaarden van artikel 64, § 2 KB W.Venn. is voldaan.⁵
- Kan het onroerend goed waarop het vruchtgebruik is gevestigd *wel worden afgeschreven*, dan is op grond van de ontwaarding eventueel een uitzonderlijke afschrijving verantwoord om overeenkomstig artikel 64, § 1, tweede lid van het KB W.Venn. de boekwaarde van de volle eigendom te herleiden tot de gebruikswaarde van de blote eigendom voor de onderneming.

⁴ De Commissie verwijst hiervoor naar haar eerder advies 2012/17 “Erkenning van opbrengsten en kosten” om te stellen dat in resultaatname plaats vindt op het ogenblik dat de voornaamste risico’s zijn overgedragen of wanneer de vennootschap haar voornaamste verplichtingen vervult. De vergoeding mag dus niet via de overlopende rekeningen gespreid worden over de duur van het vruchtgebruik. Een spreiding zou volgens de Commissie ingaan tegen de essentiële juridische kenmerken van het vruchtgebruik en de blote eigendom.

⁵ Er wordt dus slechts een waardevermindering geboekt in geval van duurzame minderwaarde of ontwaarding van het actiefbestanddeel naar aanleiding van of na de vestiging van het vruchtgebruik.

Voor de bepaling van het bedrag van de afschrijving stelt de Commissie voor dat rekening wordt gehouden met de (hypothetische) boekwaarde van het onroerend goed die zou zijn tot stand gekomen in de veronderstelling dat er geen vruchtgebruik zou zijn toegekend. In dat geval zou het onroerend goed gewoon verder zijn afgeschreven. De uitzonderlijke afschrijving is dan het verschil van deze (hypothetische) boekwaarde met de effectieve boekwaarde op het moment waarop het vruchtgebruik wordt gevestigd. Dit wordt dan als volgt geboekt :

6602 Uitzonderlijke afschrijvingen op materiële vaste activa

Aan 2....9 Materiële vaste activa : geboekte afschrijvingen

Wanneer een vruchtgebruik wordt gevestigd op een onroerend goed waarvan de eigenaar de volle eigendom bezat, behoudt hij door het vruchtgebruik enkel de blote eigendom van het actief. In dat geval kan hij het actief echter niet meer rechtstreeks aanwenden voor bedrijfsdoeleinden. De blote eigendom van het materieel vast actief zal volgens de Commissie onder de post “III.E. Overige materiële vaste activa” moeten worden opgenomen :

260 Andere materiële vaste activa : aanschaffingswaarde

2....9 Materiële vaste activa : geboekte afschrijvingen

Aan 269 Andere materiële vaste activa : geboekte afschrijvingen

2....0 Materiële vaste activa : aanschaffingswaarde

Ook wanneer de volle eigenaar een vruchtgebruik vestigt op zijn onroerend goed en aldus enkel de blote eigendom overhoudt en hiervoor *periodieke vergoedingen* ontvangt, moeten de onroerende goederen overgeboekt worden naar de overige materiële vaste activa zoals hierboven geïllustreerd. Wel dienen de ontvangen periodieke vergoedingen jaarlijks als opbrengst worden geboekt. De Commissie is van mening dat de periodieke vergoedingen in de regel niet als een vordering op lange termijn mogen worden geboekt.⁶ De aanschaffingswaarde van het actief met beperkte levensduur zal volgens een passend afschrijvingsplan verder worden afgeschreven (zie hieronder).

Tijdens de duur van het vruchtgebruik

Indien de blote eigenaar *periodieke vergoedingen* ontvangt, zal hij die boekhoudkundig verwerken als zou hij een verhuurder zijn. De blote eigenaar zal deze vergoedingen in

⁶ Tenzij de modaliteiten in de overeenkomst zo zijn bepaald dat de vruchtgebruiker contractueel verplicht is de vergoedingen te betalen, zelfs indien hij eenzijdig afstand zou hebben gedaan van het recht van vruchtgebruik.

resultaat nemen en de aanschaffingswaarde van het onroerend goed met beperkte levensduur volgens een passend plan afschrijven.

In het geval van een *vooruitbetaalde vergoeding*, werd bij aanvang reeds een uitzonderlijke afschrijving geboekt, waardoor er geen gewone afschrijvingen meer kunnen worden geboekt.

Na afloop van het vruchtgebruik

De Commissie neemt in haar advies 2015/5 deze situatie niet expliciet op, maar verwijst naar de reguliere boeking bij opstalrecht. Daarin wordt aangegeven dat bij het einde van het zakelijk recht de blote eigenaar opnieuw volle eigenaar wordt. De activa verhuizen aldus van de overige materiële vaste activa terug naar de specifieke rubrieken van de materiële vaste activa.

Betreft het een materieel vast actief met beperkte levensduur, dan kan het verder worden afgeschreven over de nog resterende gebruiksduur van het goed.