

Het einde van een vruchtgebruik tussen bedrijfsleider en zijn vennootschap kan leiden tot een fiscale afstraffing indien u niet voorbereid bent. Deze tips kunnen u hiervoor behoeden.

#### Grove herstellingen of onderhoud ?

- Grove herstellingen dient u als naakte eigenaar bij afloop, aan de vruchtgebruiker te vergoeden, onderhoudsuitgaven niet. Zorg dat die vergoeding redelijk is en stel u de vraag of die keuken die u in jaar 1 geplaatst heeft, na 15 jaar nog veel waard is ?

Hoe maakt u onderscheid tussen grove herstellingen en onderhoudswerken ?

- o Grove herstellingen zijn ten laste van de naakte eigenaar : Naast de “verouderde” bepalingen van het burgerlijk wetboek (dakgebinte en dragende muren), zijn de rulingcommissie alsook diverse rechtbanken van mening dat als grove herstellingen moeten aanzien worden : herstelling van het schrijnwerk van een woning, installatie of vernieuwing van de centrale verwarming en de elektriciteit, vernieuwing van muren

Indien u bepaalde van deze investeringen toch overweegt, zorg er dan voor dat u deze bij het begin van uw vruchtgebruik periode uitvoert; zodoende is de mogelijke economische meerwaarde ervan bij afloop van het vruchtgebruik reeds sterk afgebouwd. Veelal raden wij klanten aan om in de bepalingen omtrent het vruchtgebruik op te nemen in de akte dat dit soort investeringen enkel de eerste 5 jaar mogen plaatsvinden

- o Herstellingen tot onderhoud zijn ten laste van de vruchtgebruiker, zo ook de schilderwerken, inrichting van de lokalen voor uw beroepsbehoeften, plafond & vloerbekleding, verlichting, onderhoud van liften, onderhoud van verwarming en van de elektrische installatie. Laat in de akte specifiek opnemen welke renovatiewerken u als “onderhoud & instandhouding” ziet.

Wat u best niet doet is vlak voor het aflopen van het vruchtgebruik, nog substantiële grote verbouwingen of opfrissingswerken doen; de economische restwaarde zou onvermijdelijk nog aanzienlijk zijn. Dringen deze uitgaven zich toch op, zorg dan ineens voor een redelijke prorata verdeling van de uitgave tussen naakte eigenaar en vruchtgebruiker.

Indien de afschrijvingstermijn van de gedane uitgaven enigszins economisch correct is, zal vaak de boekwaarde volgens uw afschrijvingstabel, een goede indicatie geven van de door naakte eigenaar te betalen afkoopprijs. Op deze manier realiseert de vennootschap ook geen belastbare meerwaarde, de realisatiewaarde is immers gelijk aan de boekwaarde. Realiseert de vennootschap toch een meerwaarde, dan komt deze mogelijks nog in aanmerking voor gespreide taxatie ervan. De voorwaarden hiervoor kan uw boekhouder u meedelen.

Bepaalde auteurs raden aan van de "overnameprijs" welke op het einde zal vergoed worden, in de akte vast te leggen. Persoonlijk ben ik meer voorstander van gezond verstand en een correcte economische benadering, eerder dan u 15 jaar vooraf reeds vast te pinnen op een contractuele verplichting.

### Huur

Als bedrijfsleider moet u over de nodige financiële middelen beschikken om deze soms aanzienlijke vergoeding aan de vennootschap te betalen. Aan huidige financieringsvoorwaarden, is het vaak interessant om hiervoor een financiering aan te gaan. Deze financiering lost u privé verder af met de huur die u voortaan van uw vennootschap gaat ontvangen. De interesten op deze lening zijn bovendien in de personenbelasting onder bepaalde omstandigheden ook nog aftrekbaar. U bent immers ten persoonlijke titel volle eigenaar op dat ogenblik en de aftrekuitsluiting voor de naakte eigenaar valt weg.

Inderdaad, na afloop van het vruchtgebruik bent u als bedrijfsleider volle eigenaar geworden en gaat de vennootschap, welke nog verder gebruik maakt van de lokalen, u een huur betalen. Zorg dat deze huur in overeenstemming is met de geïndexeerde huurwaarde, welke u destijds als basis gebruikt heeft om het vruchtgebruik te waarderen. Weet dat de ontvangen huur soms geherkwalificeerd kan worden als bedrijfsleidersbezoldiging, uw boekhouder kan u dit precies uitrekenen.

### Economisch nut

Zorg ervoor dat zowel de initiële aankoop van het vruchtgebruik, alsook de werken die de vennootschap uitvoert, ook daadwerkelijk een economisch nut voor de vennootschap hebben. Dit houdt méér in dat het in overeenstemming zijn met het maatschappelijk doel; dit laatste wordt door de fiscus vaak immers als een "pro forma" stijlclausule in de statuten omschreven. Zorg ervoor dat de vennootschap daadwerkelijk vruchten draagt van uw uitgaven; "uitgaven om inkomsten te verwerven of te behouden" is immers het credo van de fiscale aftrekbaarheid.

### Verlenging termijn

Riskeert de afloop van het vruchtgebruik toch problematisch te zijn, dan kan u overwegen de looptijd ervan te verlengen tot de maximale looptijd van 30 jaar bereikt zal zijn. Zodoende reduceert u de economische meerwaarde die u als naakte eigenaar zou ontvangen.

Patrick Helsen 10/02/2015

[www.helsen.be](http://www.helsen.be)