

DE WAARDERING VAN VRUCHTGEBRUIK

De waardering van vruchtgebruik

Focus op onroerend vruchtgebruik
met vennootschappen

Robin MESSIAEN

 INTERSENTIA

Antwerpen – Gent – Cambridge

De waardering van vruchtgebruik. Focus op onroerend
vruchtgebruik met vennootschappen
Robin Messiaen

© 2023 Lefebvre Sarrut Belgium NV
Hoogstraat 139/6 – 1000 Brussel

ISBN 978-94-000-1659-0
D/2023/7849/141
NUR 822
Gedrukt in de Europese Unie

Verantwoordelijke uitgever: Paul-Etienne Pimont, Lefebvre Sarrut Belgium NV
Lay-out: Crius Group, Hulshout
Omslagontwerp: Danny Juchtmans / www.dsigngraphics.be

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Ondanks alle aan de samenstelling van de tekst bestede zorg, kunnen noch de auteurs noch de uitgever aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit enige fout die in deze uitgave zou kunnen voorkomen.

Dit boek is eveneens digitaal beschikbaar op www.stradalex.com.

INHOUD

A. Inleiding	1
B. Toelichting van de structuur van het boek	5
 DEEL 1.	
ALGEMENE THEORIE BETREFFENDE DE WAARDERING VAN VRUCHTGEBRUIK	9
A. Pimp my vruchtgebruik: EHBW-kit om een hogere waarde van het vruchtgebruik te verkrijgen	11
I. Langere duur.	12
II. Ongelijk rendement (zie nr. 250 voor meer toelichting)	12
III. Financieel hefboomeffect (zie nr. 145 voor meer toelichting)	12
IV. Asymmetrische verdeling aankoop prijs en kost prijs van de werken	13
V. Eindvergoeding	14
VI. Waarde-evolutie gelijk aan nul	15
VII. Spartax Comfort Lease	16
VIII. Continuum perpetuum.	17
B. Opwarmer: de waardering van volle eigendom	19
I. Il faut reculer pour mieux sauter.	19
II. De markt heeft altijd gelijk	19
III. Juridische en fiscale regels inzake de waardering van vruchtgebruik (inleiding)	21
1. Burgerlijk recht	21
2. Vennootschapsrecht	22
3. Fiscaal recht.	23
3.1. Directe belastingen.	23
3.2. Btw	24
3.3. Registratierechten.	25
IV. $1 + 1 = 2?$	27
V. De clash tussen vraag en aanbod.	27
VI. Het belang van de context	28

C. De waardering van beperkt zakelijke rechten	31
I. De markt heeft altijd gelijk (<i>bis</i>)	31
II. De markt heeft altijd gelijk, zelfs al heeft ze ongelijk	33
III. De hamsterlogica achter tijdelijke zakelijke rechten	34
IV. Vruchtgebruik versus erfpacht en opstal op het vlak van de waardering	35
V. Inspiratiebronnen voor de waardering van vruchtgebruik	36
1. Erfpacht algemeen	37
2. Erfpacht op hotelkamers e.a.	38
3. Vruchtgebruik en lijfrente	39
4. Concessieovereenkomsten met de overheid	41
5. Community land trust	43
VI. Tijdelijke zakelijke rechten waarden = juridisch waarden	45
1. De pen is een (waardings)wapen	45
2. Blad, steen, schaar: blad wint toch van steen	48
2.1. Overdracht/stopzetting van een lopende leasing: aan welke waarde?	48
2.2. Overdracht van een grond belast met opstal: aan welke waarde?	50
2.3. Besluit	50
D. De baseline van de waardering van vruchtgebruik en blote eigendom	53
I. Vruchtgebruik + blote eigendom = volle eigendom?	53
II. Vruchtgebruik < volle eigendom?	55
III. Vruchtgebruik en blote eigendom: een gearrangeerd huwelijk	60
IV. Een beperkt terugverdienmodel	62
1. In hoofde van de vruchtgebruiker	62
1.1. De basis	62
a. De opbrengsten	63
b. De uitgaven	64
c. De winst	65
1.2. De extra's	66
a. De eindvergoeding voor werken	67
b. De eindvergoeding voor aanwas	71
c. Meer- of minwaarde bij verkoop	74
d. De overlijdenskans van de vruchtgebruiker	76
2. In hoofde van de blote eigenaar	78
2.1. De basis	78
a. De opbrengsten	79
b. De uitgaven	81
c. De winst	82
2.2. De extra's	85

a.	De eindvergoeding voor werken	85
b.	De eindvergoeding voor aanwas	87
c.	Tussentijdse verkoop	87
d.	De overlijdenskans van de vruchtgebruiker	88
V.	Hoe worden vraag en aanbod inzake de prijszetting van vruchtgebruik en blote eigendom op elkaar afgestemd?	88
VI.	De objectivering van het denkproces: ROI of yield	89
1.	Metten is weten	89
2.	Een passende vergelijking: de waardering van aandelen	90
3.	Actuariële berekening	92
3.1.	Principe en betekenis van actualisatie	93
3.2.	Eerste jaar actualiseren of niet?	98
3.3.	Toepassing bij vruchtgebruik	101
3.4.	Toepassing bij blote eigendom	108
4.	Referentiepunt van de berekening	111
4.1.	Rendement op investering	111
4.2.	Rendement op eigen inbreng (financieel hefboomeffect)	112
a.	Principe	112
b.	Negatief hefboomeffect	113
c.	Positief hefboomeffect	121
d.	Bijzonderheden	124
i.	Bij vruchtgebruik: toepassing & caveat	124
ii.	Bij blote eigendom: toepassing & caveat	127
5.	Besluit betreffende ROI: zin of onzin?	127
VII.	Toepassing van ROI op spanningsveld tussen vruchtgebruik en blote eigendom bij waardering	128
1.	Dubbele vraag en aanbod	128
2.	Op zoek naar marktconformiteit tussen vraag en aanbod	129
2.1.	De afwezigheid van een “vruchtgebruikmarkt”: op zoek naar afgeleide formules	129
2.2.	Toepassingsvoorbeelden	132
a.	Vanuit het idee van een vaststaande waarde van de volle eigendom	132
b.	Willen of moeten kopen?	133
c.	Sterk of zwak?	133
d.	Alternatieven qua investering of belegging	134
e.	“Démembrement” creëert naast mogelijkheden ook beperkingen	135
f.	Armworstelen als onderhandelings techniek	139
2.3.	Gevolg: elke partij heeft haar eigen berekening	140
3.	Projectie op de praktijk	141

E. Het aflijnen van de concrete parameters	145
I. De aankoopprijs van het onroerend goed en mogelijke verschillen met de onderliggende waarde	145
II. Bijkomende kosten en de btw-aftrek	147
III. Van brutohuurwaarde naar nettohuurwaarde	149
1. Kostenforfait	149
2. Leegstandsrisico	150
3. Gebruikerspremie	150
IV. Actualisatievoet of rendementseis	151
V. Bouwperiode	153
VI. Index	155
VII. Eindwaarde	159
VIII. Optimale gemoedsrust door flexibele clausules	163
IX. Bouwwerken: verplicht apart te waarderen?	164
1. Conceptuele aanpak	164
2. Waardering van een nieuwbouw- of verbouwingsproject: monolithische waardering of waardering in twee stappen?	165
2.1. Inleiding	166
2.2. Juridische analyse	167
2.3. De toets aan de normaliteit	169
2.4. De cijfermatige lakmoesproef	170
a. Uitgangspunt	171
b. Gelijk rendement bij de loutere aankoop	171
c. Gelijk rendement bij de loutere verbouwingswerkzaamheden	173
d. Gelijk rendement bij de globale beoordeling	175
e. Conclusie	177
2.5. De terugkeer naar de werkelijkheid	178
2.6. Tweespalt binnen de fiscus	179
2.7. Besluit	180
X. Voorlopig besluit: de minimumvoorwaarden van een correcte waardering	180
1. Algemeen	180
2. De impact van de bijkomende kosten	184
3. Bijkomende kosten en btw-aftrek	187
4. Van brutohuurwaarde naar nettohuurwaarde	189
5. Een passende actualisatievoet	190
6. De bouwperiode	191
7. Indexatie van de huurwaarde en de eindwaarde van het onroerend goed	191
8. Het financiële hefboomeffect	191

F. Voorstel van de schematische aanpak van waardering	193
I. Algemene uitleg	193
1. Verzamelen van de parameters	193
2. Keuze van de methode	193
2.1. Gelijk rendement	194
2.2. Ongelijk rendement	194
2.3. Uitsmijter: de Spartax-methodes	195
2.4. Neveneffecten	200
2.5. Ad hoc elementen	201
3. Evaluatie: live die repeat	201
G. Besluit van Deel I	203
 DEEL 2.	
EMPIRISCHE TOETSING VAN DE (FISCALE) PRAKTIJK:	
VOORTSCHRIJDENDE ANALYSE IN WOORD EN BEELD	205
A. Ten geleide	207
B. Een historisch overzicht (inzake directe belastingen)	209
I. Hoe het begon	209
II. De eerste onderbouwde benadering	210
III. De gewapende vrede rond de methode Ruysseveldt	211
IV. Rumble in the jungle – part I: de ruling van 2010	212
V. Rumble in the jungle – part II: de Leuvense rechtspraak van 2016	215
1. Rb. Leuven 8 april 2016	215
2. Rb. Leuven 8 april 2016	216
3. Rb. Leuven 10 juni 2016	216
4. Rb. Leuven 27 juli 2016	217
VI. Rumble in the jungle – part III: de “rule of thumb” van de ruling-commissie	218
VII. De houding van AA Fisc.	221
1. De meerderheid	221
2. De inventieve minderheid	221
VIII. De krachtlijnen van de huidige (fiscale) rechtspraak	222
1. Methode	222
2. Parameters	226
IX. Tussenbesluit: welke methode(s) wel/niet kiezen op basis van de rechtspraak?	226

C. Enkele markante beslissingen buiten de sfeer van de directe belastingen.	229
I. Parlementaire vraag van 22 januari 2009	229
II. Gent 9 april 2019 (verkoop blote eigendom op lijfrente)	229
III. De “dictatuur” van de waarderingsregels betreffende de omzetting van vruchtgebruik	230
D. Bespreking van enkele topics	231
I. $VE = VG + BE$	231
II. Huurwaarde	232
III. Aankoopkosten	234
IV. Deficitair vruchtgebruik	235
V. Van bruto- naar nettohuur	236
1. Kostenforfait	237
2. Leegstand	239
3. Gebruikerspremie	241
VI. Bepaling van de actualisatievoet	241
VII. Bepaling van de index	243
VIII. De waarde-evolutie	245
IX. Wie beweert, moet bewijzen	245
1. Algemeen	245
2. Huurwaarde	247
X. Aankoop met renovatie/uitbreiding	248
E. Een bescheiden poging tot (voorlopig) besluit	253
DEEL 3.	
TOPICS	255
A. De methode van de rulingcommissie	257
I. Historiek	257
II. Uitgangspunt: gelijkwaardige rendementen	258
III. Exemplatieve berekening	261
IV. Vergelijking met de methode Ruysseveldt	263
V. De rendementstoets	265
1. In theorie: gelijkwaardig rendement voor beide partijen	265
2. De impact van de bijkomende kosten op het reële rendement	267
2.1. Aankoop onder registratierechten	268
2.2. Aankoop onder het btw-stelsel	269
3. De impact van de indexatie op het reële rendement	272
3.1. Aankoop onder registratierechten	274

3.2. Aankoop onder het btw-stelsel.	275
4. De impact van de waarde-evolutie op het reële rendement.	279
4.1. Bij de aankoop onder registratierechten.	279
4.2. Bij aankoop onder het btw-stelsel	281
5. De frequentie van de actualisatie.	284
6. De mythe van de wiskundige helderheid op basis van het eeuwigdurende vruchtgebruik	285
7. Het contrast met de waardering van vruchtgebruiken met een periodieke vergoeding	287
8. Voorbeeld van een frappante ruling	289
9. Vergelijking met Spartax-waardering onder gelijk rendement: een voorbeeld	290
VI. Besluit	294
B. Houding AA Fisc.	297
I. AA Fisc: basis	297
II. AA Fisc: spontane mutaties	305
C. De impact van de levensverwachting van de vruchtgebruiker (of zijn bestuurder)	309
I. Situering	309
1. Algemeen.	309
2. Ontbindende voorwaarde van overlijden van de bestuurder van de vruchtgebruiker.	309
3. De omgekeerde gesplitste aankoop	311
4. Faillissementsrisico van de vennootschap-vruchtgebruiker.	312
II. Cijfermatige impact.	313
1. Algemeen.	313
2. Bij de omgekeerde gesplitste aankoop.	314
2.1. Algemeen.	314
2.2. Toepassingsgeval	316
3. Ontbindende voorwaarde van overlijden van de bestuurder	324
4. Successief vruchtgebruik.	326
4.1. Begrip	326
4.2. Mogelijke toepassingsgevallen	327
4.3. Waardering	328
5. Verkoop van blote eigendom op lijfrente	330
5.1. Algemene toelichting.	330
5.2. Waardering	331
a. Waardering vruchtgebruik – blote eigendom	331
b. Vruchtgebruik op het hoofd van de langstlevende	331

c.	“Afgetopte” duur.....	332
d.	Blote eigendom op lijfrente.....	332
5.3.	Fiscaliteit	333
a.	Registratierechten.....	333
b.	Directe belastingen.....	334
5.4.	Concreet toepassingsgeval: Gent 9 april 2019	334
a.	Feiten en vraagstelling.....	334
b.	Waardering van het levenslange vruchtgebruik en de blote eigendom.....	334
c.	Waardering van de maandelijks lijfrente	336
d.	Bedenkingen: algemeen.....	336
e.	Bedenkingen: uitwerking	341
i.	Waardering vruchtgebruik – blote eigendom	341
ii.	Berekening van maandelijks lijfrentebetalingen .	342
f.	Besluit.....	345
D.	Turbovruchtgebruik: gedifferentieerde bijdrageregeling.....	347
I.	Algemeen.....	347
II.	Uitgangspunt	348
III.	Pro rata bijdrage versus turbovruchtgebruik (100% recht op btw- aftrek).....	348
IV.	Pro rata bijdrage versus turbovruchtgebruik (geen recht op btw-aftrek)	353
V.	Verdere optimalisatiemogelijkheid: de eindvergoeding bij werken.....	354
1.	Algemeen.....	354
2.	Uitgangspunt.....	357
3.	Pro rata bijdrage (100% recht op btw-aftrek).....	357
4.	Turbovruchtgebruik: maximale bijdrage door vruchtgebruiker (100% recht op btw-aftrek)	359
5.	Eindvergoedingsregeling.....	361
VI.	De impact van de eindvergoeding als <i>ultimum remedium</i>	364
1.	Situering.....	364
2.	Toelichting.....	365
3.	Voorbeeld: geen eindvergoeding	367
4.	Voorbeeld: eindvergoeding.....	369
5.	Voorbeeld: tussentijdse betalingen met eindvergoeding	371
VII.	Eindvergoeding in functie van de reële eindwaarde?	373
E.	Verlenging van vruchtgebruik	381
I.	Algemeen: begrip.....	381
II.	Waardering	382
1.	Temporeel effect	382

2.	Aandacht voor bestaande vergoedingsregelingen.	382
3.	Bijkomende kosten: wat met registratierechten?.....	383
III.	Fiscale aspecten: registratierechten.	384
F.	Vruchtgebruik met een periodieke vergoeding.....	385
I.	Inleiding: burgerrechtelijke vennootschappen	385
II.	Waardering.....	386
III.	Fiscale aspecten	387
1.	Directe belastingen.....	387
2.	Registratierechten.....	388
3.	Btw	388
IV.	Besluit	389
G.	Blote eigendom als zekerheidsmechanisme: de paradox van de irrelevante waardering	391
H.	De waardering van een lopend vruchtgebruik.....	397
I.	Algemeen.....	397
II.	Voorlopige set van methodes	401
1.	Actualisatie van de toekomstige opbrengsten	401
2.	Rendementsoefening op basis van het verleden	402
3.	Methode van de fiscus	403
4.	Gemiddelde	404
III.	Startpunt van het voorbeeld.....	404
IV.	Verkoop onroerend goed – geen verbouwingen	405
1.	Pro rata.....	405
2.	Gelijk rendement	407
3.	Vooropgesteld rendement in hoofde van één van beide partijen ...	408
4.	Projectie van toekomstige opbrengsten aan initieel rendement ...	409
5.	Andere	411
V.	Verkoop onroerend goed – verbouwingen	411
1.	Pro rata.....	412
2.	Gelijk rendement	413
3.	Vooropgesteld rendement in hoofde van één van beide partijen ...	414
VI.	Empirische analyse van de (fiscale) rechtspraak.....	416
1.	Gent 10 november 2015.....	416
2.	Rb. Aarlen 26 april 2017	417
3.	Rb. Hasselt 26 februari 2018	419
4.	Rb. Luik 4 januari 2021	420
VII.	Administratieve precedenter.....	421

I. Forfaitaire waarderingsmethoden in diverse rechtstakken	423
I. In het burgerlijk recht (omzetting van vruchtgebruik)	423
II. Op het vlak van de registratierechten	429
1. Inleiding	429
2. Voorbeeld	431
3. Besluit	434
III. Op het vlak van de directe belastingen	435
IV. Op het vlak van de btw	436
V. Op het vlak van de successierechten	439
VI. Wettelijk forfait als oplossing? Geen Cuba aan de Noordzee	440
Besluit en nawoord	445
<i>Bibliografie</i>	447