

Individuele Beslissing inzake Boekhoudrecht

IBB 2019/001 – Einde onroerende leasing - correctie van de jaarrekening

Beslissing van 25 oktober 2019

- I. Samenvatting
- II. Anonieme publicatie
 - A. Wat betreft de gebouwen
 - B. Wat betreft de terreinen
 - C. Correctie van de jaarrekening

I. **Samenvatting**

Bij de afloop van een onroerende leasingovereenkomst in de zin van artikel 3:40 KB WVV wordt in hoofde van de leasinggever het onroerend goed opgenomen in de boekhouding aan de historische kostprijs van het terrein.

De correctie van een oudere jaarrekening dan de laatst goedgekeurde jaarrekening vindt plaats door middel van een aanpassing van de begintoestand van de gecorrigeerde, laatst neergelegde jaarrekening.

II. **Anonieme publicatie**

1. De aanvraag strekt er toe te vernemen of de boekhoudkundige verwerking van de verrichting zoals hieronder beschreven in overeenstemming is met de Belgische boekhoudwetgeving. In het bijzonder wenst de aanvrager de bevestiging te bekomen dat de beschreven verrichting in overeenstemming is met artikel 3:19 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (hierna: WVV) en artikel 3:13 van het koninklijk besluit ter uitvoering van het WVV (hierna: KB WVV)¹.

2. Ingevolge de beëindiging van een onroerende leasing op de voorziene datum en het niet lichten van de optie door de leasingnemer, komt de economische eigendom van het onroerend goed opnieuw terecht bij de leasinggever. Boekhoudrechtelijk heeft dit de volgende gevolgen.

A. **Wat betreft de gebouwen**

3. Bij het afsluiten van de onroerende leasing werden door de leasinggever de gebruiksrechten op lange termijn op het betreffende onroerend goed overgedragen aan de leasingnemer. Deze overeenkomst vond plaats overeenkomstig artikel 26 van het KB van 8 oktober 1976 met betrekking tot de jaarrekening van ondernemingen, zoals gewijzigd door artikel 21 van het KB van 12 december 1983². Dit wil zeggen dat de contractueel te storten termijnen naast de rente en de kosten van de verrichting tevens de integrale wedersamenstelling van het kapitaal dat de leasinggever in het opgerichte gebouw heeft geïnvesteerd, dekken.

4. Aldus heeft de leasinggever de aanschaffingswaarde van de gebouwen niet langer op het actief van de balans behouden. Het verschil tussen het in de termijnen van de onroerende leasingovereenkomst begrepen kapitaalgedeelte en de boekwaarde van de opgerichte gebouwen werd als resultaat erkend in het boekjaar waarin de overeenkomst van de onroerende leasing werd gesloten. Deze boekhoudkundige verwerking is conform de geldende boekhoudkundige bepalingen dienaangaande en is in overeenstemming met het randnummer 43 van het [CBN-advies 2015/4 – Leasing](#). Doordat de leasingnemer zijn aankoopoptie bij afloop van de onroerende leasing niet uitoefent, komt het goed opnieuw toe aan de leasinggever.

5. In lijn met het randnummer 48 van het voormelde [CBN-advies 2015/4 – Leasing](#) wordt het gebouw vervolgens opgenomen op het actief van de balans voor het bedrag van de aankoopoptie dat geboekt stond onder de overige materiële vaste activa en betrekking heeft op het gebouw. Bij het sluiten van de overeenkomst van onroerende leasing werd geen bedrag op de balans weerhouden. Bijgevolg wordt het gebouw bij de afloop van de onroerende leasing in de boekhouding van de leasinggever op het actief van de balans opgenomen voor een bedrag gelijk aan 0.

6. Deze boekhoudkundige verwerking is in overeenstemming met artikel 3:13 KB WVV.

B. **Wat betreft de terreinen**

7. Ingevolge de beëindiging van de hierboven beschreven onroerende leasingovereenkomst waarbij de leasingnemer haar aankoopoptie

niet licht, wordt het terrein, samen met de opgetrokken constructies, opnieuw voor de gewone exploitatie van de leasinggever gebruikt. Bijgevolg wordt de aanschaffingswaarde van de terreinen in de boekhouding van de leasinggever opgenomen onder de materiële vaste activa.

8. De leasinggever zal ingevolge de afloop van de onroerende leasingovereenkomst de historische aanschaffingswaarde van het terrein opnemen in haar rekeningen onder de materiële vaste activa.
9. Deze opname en waardering tegen de historische kostprijs is in overeenstemming met artikel 3:13 KB WVV.

C. Correctie van de jaarrekening

10. Naar aanleiding van de onroerende leasingovereenkomst heeft de leasinggever de volledige aanschaffingswaarde, met inbegrip van de aanschaffingswaarde van de terreinen, uitgeboekt. Naar aanleiding van de terugkeer van het onroerend goed bij de beëindiging van de onroerende leasing werd vastgesteld dat de historische kostprijs van de terreinen ten onrechte werd uitgeboekt. Deze historische kostprijs diende te worden behouden op het actief van de balans van de leasinggever onder de overige materiële vaste activa.
11. Gelet op volledige uitboeking van de aanschaffingswaarde van het terrein bij het sluiten van de overeenkomst van de onroerende leasing, zal de aanvrager een gecorrigeerde jaarrekening opmaken en neerleggen van de laatst neergelegde jaarrekening.
12. Ten opzichte van de reeds neergelegde jaarrekening zullen de volgende wijzigingen worden aangebracht in de corrigerende jaarrekening:
 - De kolommen 'boekjaar' en 'vorig boekjaar' van rekeningen 133 Beschikbare reserves en van 22 Terreinen en gebouwen zullen worden verhoogd met het bedrag van de historische kostprijs van de terreinen die ten onrechte werd uitgeboekt in het jaar van het sluiten van de leasingovereenkomst.
13. De correctie van een door de algemene vergadering goedgekeurde jaarrekening is in principe in vennootschapsrechtelijk opzicht slechts noodzakelijk zolang deze nog niet de begintoestand heeft uitgemaakt van een volgende jaarrekening. De correctie van een oudere jaarrekening dan de laatst goedgekeurde jaarrekening vindt plaats door middel van een aanpassing van de begintoestand van de gecorrigeerde, laatst neergelegde jaarrekening.
14. De voorgenomen correctie is in overeenstemming met de randnummers 15 tot 18 van het [CBN-advies 2014/4 – Correctie van de jaarrekening](#).
15. Deze voorgenomen correctie van de jaarrekening is in overeenstemming met het artikel 3:19 van het WVV dat de formalisering vormt van het voormelde CBN-advies.

¹ Het voormalige artikel 35 van het koninklijk besluit tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen.

² Het huidige artikel 3:40 en 3:89, § 1, III.D KB WVV.