COMMISSIE VOOR BOEKHOUDKUNDIGE NORMEN

CBN-advies 2016/6 - Verbeteringswerken aan gehuurde gebouwen

Advies van 15 juni 2016[1]

I. Inleiding
II. Algemeen
III. Boekhoudkundige verwerking
A. Er is een vergoedingsregeling afgesproken
B. Er is geen vergoedingsregeling afgesproken
C. Aanleggen van een passende voorziening

I. Inleiding

1. In onderhavig advies spreekt de Commissie zich uit over de boekhoudkundige verwerking van verbeteringswerken aan gehuurde gebouwen. Meer bepaald stelt zich de vraag op welke rekening deze verbeteringswerken moeten worden geboekt en hoe ze moeten worden afgeschreven.

2. De problematiek van verbeteringswerken komt uitgebreid aan bod in het CBN-advies 2015/5 – Zakelijke rechten op onroerende goederen. De Commissie acht het evenwel aangewezen om in een apart advies te verduidelijken dat de voor zakelijke rechten toepasselijke principes mutatis mutandis van toepassing zijn op verbeteringswerken aan gehuurde gebouwen.

II. Algemeen

3. Met betrekking tot uitbreidings- of verbeteringswerken aan gehuurde goederen beschikken partijen veelal over een uitgebreide contractuele vrijheid. In de meeste gevallen is er namelijk geen dwingende wettelijke regeling.[2] Zo bevat bijvoorbeeld artikel 555 van het Burgerlijk Wetboek inzake deze materie slechts een regeling van suppletief recht.[3] De wetgeving op de handelshuur is daarentegen van dwingend recht, maar dit belet partijen uiteraard niet om bijkomende regelingen overeen te komen.[4] Mits naleving van de in voorkomend geval toepasselijke bepalingen van dwingend recht, kunnen de huurder en de verhuurder dus onderling een vergoedingsregeling afspreken indien de huurder de verbeteringswerken bij het einde van het contract laat staan.[5]

Aangezien de Commissie zich in onderhavig advies enkel uitspreekt over marktconforme verrichtingen, gaat zij er vanuit dat er bij ingrijpende uitbreidings- of verbeteringswerken doorgaans vergoedingsafspraken zullen worden gemaakt tussen de huurder en de verhuurder.

III. Boekhoudkundige verwerking

4. Wanneer een huurder uitbreidings- of verbeteringswerken heeft aangebracht aan de door hem gehuurde goederen, boekt de huurder de met deze werken verbonden kosten krachtens artikel 95 KB W.Venn. op de rekening 26 Andere materiële vaste activa. Vervolgens schrijft hij deze werken af volgens een passend afschrijvingsplan. Dit afschrijvingsplan zal afhankelijk zijn van de concrete situatie (vergoedingsregeling, duur huurcontract, ...).

A. Er is een vergoedingsregeling afgesproken

5. In het geval de huurder uitbreidings- of verbeteringswerken heeft uitgevoerd waarvoor hij van de verhuurder **desgevallend een vergoeding krijgt bij afloop van het huurcontract**[6], zal bij afloop van het huurcontract, naargelang het geval, een meerwaarde of een minderwaarde worden geboekt.

Voorbeeld
Een vennootschap is de huurder van een onroerend goed en heeft in het jaar N voor een bedrag van 100.000 euro verbeteringswerken uitgevoerd. De huurder heeft met de verhuurder afgesproken dat deze laatste de werkelijke waarde van de door de werken ontstane waardevermeerdering zal vergoeden bij afloop van het huurcontract. De huurder schrijft deze werken af over een economische levensduur van 10 jaar. Op het ogenblik van de activering van de werken heeft het huurcontract nog een resterende looptijd van 7 jaar. Bij afloop van het huurcontract hebben deze werken bijgevolg nog een boekwaarde van 30.000 euro terwijl de waardevermeerdering van het onroerend goed

ingevolge de uitgevoerde werken op dat ogenblik 50.000 euro bedraagt. De vennootschap verwezenlijkt aldus een meerwaarde van 20.000 euro (i.e. 50.000 – 30.000) bij afloop van het huurcontract.

B. Er is geen vergoedingsregeling afgesproken

6. In het geval de huurder uitbreidings- of verbeteringswerken heeft uitgevoerd waarvoor hij van de verhuurder **geen vergoeding krijgt bij afloop van het huurcontract**[7], zijn deze werken in principe volledig ten laste genomen volgens een passend afschrijvingsplan en moeten deze werken bij afloop van het huurcontract nog enkel worden uitgeboekt.

C. Aanleggen van een passende voorziening

7. Tot slot stelt zich de vraag in welke gevallen de vennootschap een voorziening dient aan te leggen om het gehuurde goed in zijn oorspronkelijke staat te herstellen.[8]

8. Het bestuursorgaan kan inderdaad, op basis van de concrete omstandigheden, van oordeel zijn dat een voorziening moet worden aangelegd om het gehuurde goed bij afloop van de overeenkomst in zijn oorspronkelijke staat te herstellen (repareren of afbreken). Het boeken van een voorziening vloeit voort uit de toepassing van het voorzichtigheidsbeginsel. Dit neemt niet weg dat de beoordeling of een voorziening moet worden aangelegd te goeder trouw moet gebeuren, en dat de voorziening moet stroken met de realiteit en dus niet uitsluitend mag gebaseerd zijn op de letterlijke bewoordingen van de overeenkomst.[9]

Dit impliceert dat in het geval waarin de huurovereenkomst stipuleert dat de huurder op het einde van het huurcontract het gehuurde goed in zijn oorspronkelijke staat moet herstellen, de huurder in beginsel een passende voorziening zal moeten aanleggen op grond van het voorzichtigheidsbeginsel. Kan de huurder evenwel te goeder trouw ervan uitgaan dat hij, ondanks andersluidende contractuele bepalingen, de verbeteringswerken niet zal moeten verwijderen bij afloop van de overeenkomst, dan zal hij logischerwijs in dit concrete geval geen voorziening aanleggen voor de verwijdering ervan.

---

1 Onderhavig advies is tot stand gekomen nadat het ontwerp van dit advies op 23 februari 2016 ter publieke consultatie werd gepubliceerd op de website van de CBN.

2 Met betrekking tot het recht van de huurder om verbeteringswerken uit te voeren, kan nuttig worden verwezen naar de uiteenzetting in M. Dambre, B. Hubeau & S. Stijns, Handboek Algemeen huurrecht, Die Keure, Brugge, 2015, p. 573 e.v.

3 Zie randnummer 68 van het CBN-advies 2015/5 - Zakelijke rechten op onroerende goederen: vruchtgebruik – opstalrecht – erfpachtrecht – erfdienstbaarheid.

4 De handelshuurwet is van dwingend recht, zodat partijen van de bepalingen van deze wet niet mogen afwijken, tenzij hen dit uitdrukkelijk of impliciet is toegestaan: zie Cass. 19 maart 1971, Arr. Cass. 1971, 699.

5 Met betrekking tot de vergoeding van de huurder bij het einde van de huur, zie M. Dambre, B. Hubeau & S. Stijns, Handboek Algemeen huurrecht, Die Keure, Brugge, 2015, p. 576 e.v.

6 In dit geval zullen de afschrijvingen meestal gespreid worden over de economische gebruiksduur van de uitbreidings- of verbeteringswerken.

7 In deze situatie zal de huurder de uitbreidings- of verbeteringswerken meestal afschrijven over de duur van het huurcontract.

8 Zie randnummer 82 van CBN-advies 2015/5 – Zakelijke rechten op onroerende goederen: vruchtgebruik – opstalrecht – erfpachtrecht – erfdienstbaarheid.

9 Artikel 32 KB W.Venn. bepaalt dat de waarderingen moeten voldoen aan de eisen van voorzichtigheid, oprechtheid en goede trouw.