COMMISSIE VOOR BOEKHOUDKUNIDGE NORMEN

CBN-advies 2017/13 – Boekhoudkundige verwerking van de vergoeding voor een borg in het kader van de financiering van een voor verkoop bestemd onroerend goed

Advies van 31 mei 2017[1]

1. Aan de Commissie voor boekhoudkundige normen werd een vraag gesteld over de boekhoudkundige verwerking van de volgende verrichting: met het oog op de financiering van een voor verkoop bestemd onroerend goed (hierna: het onroerend goed), namelijk de aankoop van een terrein en de bouw van een gebouw op dit terrein, gaat een vennootschap een lening aan bij een bank. De bank eist dat een derde zich borg stelt voor de vennootschap. De derde aanvaardt deze borgstelling mits vergoeding.

2. In onderhavig advies wordt de boekhoudkundige verwerking onderzocht van de vergoeding die wordt betaald aan de derde en meer bepaald de vraag of artikel 38 van het koninklijk besluit tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen (hierna: KB W.Venn.) over de intercalaire interesten van toepassing is op deze financiële kost.

Voorts verwijst de Commissie naar de CBN-adviezen 2015/8 over de boekhoudkundige verwerking van de aankoop van een voor verkoop bestemd onroerend goed[2], 132/7 met betrekking tot de boeking en waardering van voorraden[3] en 2015/9 over de boekhoudkundige verwerking van geactiveerde intercalaire interesten[4].

3. De Commissie is van mening dat de vergoeding die de vennootschap betaalt aan de derde om zich borg stellen ten opzichte van de bank niet op overeenkomstige wijze kan worden geboekt als de intercalaire interesten.

In artikel 38 van het KB W.Venn. wordt uitsluitend de “rente op vreemd vermogen”[5] beoogd en niet elke financiële kost die verbonden is aan het vreemd vermogen; aangezien het artikel een uitzondering betreft, moet het beperkend worden geïnterpreteerd.[6]

Bijgevolg dient de vennootschap overeenkomstig artikel 33, tweede lid, KB W.Venn. de aan de derde betaalde vergoeding in resultaat te nemen gedurende het boekjaar waarop de vergoeding betrekking heeft en mag deze vergoeding niet worden opgenomen in de vervaardigingsprijs van het onroerend goed.

---

1 Onderhavig advies is tot stand gekomen nadat een ontwerp van het advies op 30 maart 2017 ter consultatie werd gepubliceerd op de website van de CBN.

2 CBN-advies 2015/8 - Boekhoudkundige verwerking van de aankoop van een onroerend goed bestemd voor verkoop, 30 september 2015.

3 CBN-advies 132/7 – Boeking en waardering van voorraden, Bulletin CBN, nr. 36, november 1996, 2-37, herzien op 6 oktober 2010.

4 CBN-advies 2015/9 - Boekhoudkundige verwerking van geactiveerde intercalaire interesten, 9 december 2015.

5 Zie ook de Richtlijn 2013/34/EU van 26 juni 2013 van het Europees Parlement en van de Raad betreffende de jaarlijkse financiële overzichten, geconsolideerde financiële overzichten en aanverwante verslagen van bepaalde ondernemingsvormen, tot wijziging van Richtlijn 2006/43/EG van het Europees Parlement en de Raad en tot intrekking van Richtlijnen 78/660/EEG en 83/349/EEG van de Raad, P.B.E.U., L 182/19, 29 juni 2013, art. 12, § 8.

6 CBN-advies 2015/9 – Boekhoudkundige verwerking van geactiveerde intercalaire interesten, randnummer 16.