

COMMISSIE VOOR BOEKHOUDKUNDIGE NORMEN

CBN-advies 2026/XX – Vruchtgebruik

Ontwerpadvies van 1 juli 2026

I.	Inleiding	3
A.	Algemeen	3
B.	Beperkt tot marktconforme transacties	3
C.	Beperkt tot boekhoudrechtelijke analyse	4
II.	Definitie en kenmerken	5
III.	Boekhoudkundige verwerking	5
A.	Bij de totstandkoming van het vruchtgebruik	5
1.	Onroerende goederen	5
1.1.	Kwalificatie	5
1.2.	Vruchtgebruiker: verwerving vruchtgebruik	6
1.2.1.	Vergoeding volledig vooruitbetaald	6
1.2.2.	Periodieke vergoedingen	7
1.2.3.	Combinatie vooruitbetalingen en periodieke vergoedingen	7
1.3.	Volle eigenaar: vestiging vruchtgebruik	8
1.3.1.	Vergoeding volledig vooruitbetaald	8
1.3.2.	Periodieke vergoedingen	9
1.3.3.	Combinatie vooruitbetalingen en periodieke vergoedingen	10
2.	Roerende goederen	10
2.1.	Kwalificatie	10
2.2.	Vruchtgebruiker: verwerving vruchtgebruik	12
2.2.1.	Vergoeding volledig vooruitbetaald	12
2.2.2.	Periodieke vergoedingen	12
2.3.	Volle eigenaar: vestiging vruchtgebruik	13
2.3.1.	Vergoeding volledig vooruitbetaald	13
2.3.2.	Periodieke vergoedingen	13
B.	Tijdens de looptijd van het vruchtgebruik	14
1.	Onroerende goederen	14
1.1.	Situatie in hoofde van de vruchtgebruiker	14
1.2.	Situatie in hoofde van de blote eigenaar	15
2.	Roerende goederen	19
2.1.	Situatie in hoofde van de vruchtgebruiker	19
2.2.	Situatie in hoofde van de blote eigenaar	20

C.	Bij de beëindiging van het vruchtgebruik	21
1.	Onroerende goederen	21
1.1.	Situatie in hoofde van de vruchtgebruiker	21
1.2.	Situatie in hoofde van de blote eigenaar	21
2.	Roerende goederen	22
2.1.	Situatie in hoofde van de vruchtgebruiker	22
2.2.	Situatie in hoofde van de blote eigenaar	22
D.	Bijzondere gevallen	23
1.	Vermenging door verwerving van blote eigendom bij vruchtgebruik op onroerende goederen	23
2.	Natrekking: bouwwerken en beplantingen	24
3.	Overdracht vruchtgebruik en blote eigendom	25
3.1.	Overdracht door de vruchtgebruiker	25
3.2.	Overdracht door de blote eigenaar	26
4.	Verwerving blote eigendom onroerende goederen (gesplitste aankoop)	27
4.1.	Vruchtgebruiker betaalt geen vergoedingen aan 'blote eigenaar'	27
4.2.	Vruchtgebruiker betaalt periodieke vergoedingen aan 'blote eigenaar'	29
5.	Verlenging en vernieuwing	29
6.	Grove herstellingen en proportionele bijdrageplicht	29
7.	Functionele beschikkingsbevoegdheid en teruggaveplicht na bevoegde vervreemding	30

I. Inleiding

A. Algemeen

1. In onderhavig advies wordt de boekhoudkundige verwerking behandeld van het recht van vruchtgebruik. Dit advies vervangt het CBN-advies 162/1 – *Boekhoudkundige verwerking van het vruchtgebruik van aandelen dat onder bezwarende titel is verworven* en randnrs. 8 - 61 van het CBN-advies 2015/05 – *Zakelijke rechten op onroerende goederen: vruchtgebruik - opstalrecht - erfpachtrecht – erfdiensbaarheid*.¹ Het voornaamste doel van onderhavig advies is het geven van:

- een overzicht van de boekhoudkundige gevolgen van vruchtgebruik gevestigd op roerende en onroerende goederen;
- een boekhoudkundige analyse van de inhoudelijke wijzigingen van het vruchtgebruik als gevolg van de inwerkingtreding van het nieuwe Burgerlijk Wetboek² (hierna: BW);
- een duidelijke opsplitsing van de boekhoudkundige gevolgen in hoofde van de betrokken partijen.

2. De volle eigendom kan worden opgesplitst in blote eigendom en vruchtgebruik, waardoor deze rechten over twee of meerdere personen kunnen worden verdeeld. Dit verschilt van de mede-eigendom³, waarbij de mede-eigenaars onverdeelde houders zijn van de volle eigendom van een goed. Het gebruiks- of genotsrecht wordt bij vruchtgebruik tijdelijk gescheiden van de eigendom van desbetreffend goed.

3. In onderhavig advies behandelt de Commissie de boekhoudkundige verwerking:

- bij de verwerving van het vruchtgebruik;
- tijdens de looptijd van het vruchtgebruik; en
- bij de beëindiging van het vruchtgebruik.

In de voorbeelden wordt telkens de boekhoudkundige analyse gegeven in hoofde van de vruchtgebruiker, alsook de blote eigenaar.

4. De in het advies voorgestelde boekhoudkundige verwerking geldt uitsluitend voor vennootschappen⁴, VZW's, IVZW's en stichtingen die een dubbele boekhouding voeren.

B. Beperkt tot marktconforme transacties

5. In onderhavig advies wordt de situatie onderzocht vanuit het standpunt van de houder van het vruchtgebruik alsook vanuit het standpunt van diegene die het vruchtgebruik afstaat, telkens wanneer de voorschriften van het koninklijk besluit tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen⁵ (hierna: KB WVV) gelden. Enkel marktconforme verrichtingen worden behandeld.

6. De Commissie wenst te benadrukken dat de gemaakte boekhoudkundige analyse in onderhavig advies slechts kan worden toegepast voor zover de vooropgestelde handelingen daadwerkelijk onder de definitie van het vruchtgebruik in de zin van art. 3.138 BW vallen en dit ongeacht de kwalificatie die de partijen aan hun overeenkomst zelf hebben gegeven.

¹ De boekhoudkundige verwerking van de overige zakelijke rechten wordt door de Commissie in afzonderlijke adviezen behandeld.

² BS 14 mei 2019.

³ Art. 3.68-3.100 BW.

⁴ De in dit ontwerpadvies voorgestelde boekhoudkundige behandeling in hoofde van een vennootschap geldt eveneens in hoofde van een VZW, IVZW of stichting die een dubbele boekhouding voert.

⁵ Koninklijk Besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, BS 30 april 2019, ed. 2.

Voor de boekhoudkundige uitdrukking van de verrichtingen moet immers de werkelijke draagwijdte ervan worden nagegaan en, op grond van art. 5.64 BW, rekening worden gehouden met de gemeenschappelijke bedoeling van de contracterende partijen⁶, veeleer dan zich aan de letterlijke zin van de woorden te houden. Voorts moet ook rekening worden gehouden met art. 5.65, lid 1, 4° BW, op grond waarvan alle bedingen van een contract worden uitgelegd het ene door het andere, zodat elk beding wordt opgevat in de zin die uit de gehele akte voortvloeit om zo rekening te houden met de werkelijke wil van de partijen.

7. Wanneer de meeste kenmerken die door de wet aan het vruchtgebruik worden verbonden, conventioneel zouden worden geweerd of gemodificeerd, zodanig dat de echte juridische aard van de verrichting niet meer zou overeenstemmen met de juridische kwalificatie die de partijen hieraan hebben gegeven, dan moet bij de boekhoudkundige verwerking rekening worden gehouden met de werkelijk aanwezige juridische toestand. Te denken valt aan een situatie wanneer, ingevolge de uiteindelijke overeenkomst als dusdanig of ingevolge nauw verwante overeenkomsten, het recht van vruchtgebruik zijn kenmerk van het zakelijk recht – verbonden aan het goed waarop het slaat en daartoe beperkt – zou verliezen en op grond van clausules met allerlei modaliteiten en waarborgen, zou moeten worden omgezet in een vorderingsrecht⁷, zowel in juridisch als in economisch opzicht.

C. Beperkt tot boekhoudrechtelijke analyse

8. Gelet op het suppletief karakter⁸ van de meeste wettelijke bepalingen over het vruchtgebruik, wenst de Commissie te benadrukken dat steeds moet worden nagegaan of de contractuele bepalingen daadwerkelijk overeenstemmen met de voorgestelde boekhoudkundige verwerking.

9. Afhankelijk van het voorwerp⁹ waarop het vruchtgebruik wordt gevestigd en van de concrete contractuele modaliteiten, zullen de boekhoudkundige gevolgen verschillend zijn. De Commissie merkt op dat het in elk geval aan het bestuursorgaan toekomt om de contractuele bepalingen van het recht van vruchtgebruik op getrouwe wijze te kwalificeren.

10. De Commissie onderstreept dat bij de boekhoudkundige verwerking in beginsel rekening moet worden gehouden met de verhoudingen tussen de partijen die voortvloeien uit de door hen gesloten overeenkomsten.

In onderhavig advies worden de fiscale gevolgen¹⁰ telkens buiten beschouwing gelaten.

⁶ Cf. het zogenaamde “substance over form”-beginsel.

⁷ Veronderstel dat in de context van vruchtgebruik op aandelen contractueel wordt bedongen dat de blote eigenaar verplicht wordt om specifieke prestaties of betalingen aan de vruchtgebruiker te verrichten, zoals bv. het compenseren van misgelopen dividenden of het garanderen van een vast rendement. Omdat de focus in een dergelijk scenario verschuift van het zakelijk recht zelf (vruchtgebruik op aandelen) naar een afdwingbare betalingsverplichting jegens de tegenpartij, kwalificeert de transactie, in voorkomend geval, juridisch en economisch eerder als een vorderingsrecht dan als vruchtgebruik.

⁸ Zie art. 3:1 BW: “De partijen kunnen afwijken van de bepalingen van dit Boek, behalve indien het om definities gaat of indien de wet anders bepaalt.”

⁹ Zie art. 3:139 BW en randnr. 12.

¹⁰ De Commissie wijst erop dat in dit advies geen rekening wordt gehouden met de fiscale gevolgen (op het gebied van btw, registratierechten, enz.) van het zakelijk recht van vruchtgebruik, zowel bij de vestiging ervan (opsplitsing tussen blote eigendom en vruchtgebruik), als bij de verlenging, de vernieuwing-hervestiging, de overdracht ervan, of de wedersamenstelling in volle eigendom; deze verplichtingen worden in dit advies niet onderzocht. Hieruit volgt dat geen enkele bepaling van onderhavig advies mag worden opgevat als een bevestiging of weerlegging van enige fiscale behandeling op het gebied van registratierechten, btw, enz. De in dit advies uiteengezette boekhoudkundige beginselen en regels hebben uitsluitend boekhoudkundige doeleinden en doen derhalve geen afbreuk aan het recht van de betrokken belastingdiensten om op de besproken situaties de fiscale behandeling toe te passen die zij passend achten in het licht van de belastingwetgeving, hun circulaire, administratieve commentaren, enz.

II. Definitie en kenmerken

11. Vruchtgebruik verleent aan zijn titularis het tijdelijk recht op het gebruik en genot van een goed van de blote eigenaar, zoals een voorzichtig en redelijk persoon, in overeenstemming met de bestemming van dat goed en onder de verplichting om het goed bij het einde van zijn recht terug te geven¹¹.

12. Het vruchtgebruik kan een roerend¹² of onroerend, lichamelijk of onlichamelijk goed, of een bepaald geheel van dergelijke goederen, tot voorwerp hebben¹³ en kan worden gevestigd door de eigenaar of door een titularis van een zakelijk gebruiksrecht binnen de grenzen van zijn recht¹⁴. Onderhavig advies bespreekt de boekhoudkundige verwerking van het vruchtgebruik bij zowel roerende als onroerende goederen.

13. Een vruchtgebruik kan worden gevestigd voor bepaalde of onbepaalde duur en kan maximaal¹⁵ 99 jaar duren¹⁶. Het recht van vruchtgebruik kan worden verlengd, evenwel zonder dat zijn totale duurtijd meer mag bedragen dan hetgeen is bepaald in art. 3:141, lid 2 BW¹⁷. Het kan worden hernieuwd met het uitdrukkelijk akkoord van de partijen.

14. De faillietverklaring of de vrijwillige, wettelijke of gerechtelijke ontbinding van de rechtspersoon in zijn hoedanigheid van vruchtgebruiker zijn beëindigingsgronden van vruchtgebruik¹⁸. Behoudens andersluidend beding eindigt het recht van vruchtgebruik niet in geval van fusie, splitsing of gelijkgestelde verrichting¹⁹.

15. In onderhavig advies wordt onder de term “blote eigendom” verstaan, de (volle) eigendom van een (on)roerend goed dat werd bezwaard met een op dit (on)roerend goed gevestigd vruchtgebruik.

III. Boekhoudkundige verwerking

A. Bij de totstandkoming van het vruchtgebruik

1. Onroerende goederen

1.1. Kwalificatie

16. In art. 3:89, §1 KB WVV wordt bepaald dat in rubriek III.A *Terreinen en gebouwen* eveneens worden opgenomen, de andere zakelijke rechten die de vennootschap²⁰ bezit op een onroerend goed dat zij heeft bestemd om duurzaam te worden gebruikt voor de bedrijfsuitoefening wanneer de vergoedingen bij aanvang van het contract werden vooruitbetaald. Naast de situaties waarin alle vergoedingen bij aanvang van het contract worden vooruitbetaald is de Commissie van mening dat deze bepaling eveneens van toepassing is op het gedeelte van de vergoedingen dat door de vruchtgebruiker wordt vooruitbetaald wanneer de vergoedingen slechts gedeeltelijk bij aanvang van de overeenkomst worden voldaan.

¹¹ Art. 3:138 BW.

¹² Zie ook art. 3:162-3:166 BW.

¹³ Zonder daarbij afbreuk te doen aan de art. 3:162 tot 3:166 BW: art. 3:139 BW.

¹⁴ Art. 3:140 BW.

¹⁵ Behalve indien de natuurlijke persoon, op wiens hoofd het is gevestigd, langer leeft: art. 3:141, lid 2, 1° BW.

¹⁶ Zie art. 3:141, lid 2 BW.

¹⁷ Zie randnr. 114-116.

¹⁸ Art. 3:141, lid 3 BW. Zie ook CBN-advies 2022/04 – *Verslaggeving bij ontbinding en vereffening van BV, CV, NV, SE en SCE* en CBN-advies 2022/05 – *Verslaggeving bij ontbinding en vereffening van een VZW of IVZW*.

¹⁹ Art. 3:141, lid 3 *in fine* BW. Zie ook CBN-advies 2022/12 – *Boekhoudkundige verwerking van splitsingen van vennootschappen*, CBN-advies 2021/10 – *Boekhoudkundige verwerking van fusies tussen vennootschappen* en CBN-advies 2013/1 – *De boekhoudkundige verwerking van (pseudo-)fusies van verenigingen en stichtingen*.

²⁰ Idem voor VZW's, IVZW's en stichtingen: art. 3:171, §1, lid 1, III.A KB WVV; zie randnr. 4.

17. In het KB WVV worden verder geen specifieke regels vermeld voor de vergoedingen die niet werden vooruitbetaald bij aanvang van de overeenkomst. De Commissie is van oordeel dat uit de expliciete bewoordingen van art. 3:89, § 1, III.A. lid 2 KB WVV²¹ kan worden aangenomen dat de activering bij de vruchtgebruiker enkel gebeurt indien de te betalen sommen door die vruchtgebruiker bij aanvang van het contract werden vooruitbetaald, zoals hierboven reeds toegelicht²². Is dit daarentegen niet het geval, dan kan een dergelijke activering niet gebeuren overeenkomstig art. 3:89, § 1, III.A. lid 2 KB WVV en dienen de periodiek door de vruchtgebruiker betaalde vergoedingen, die gelijkmatig²³ worden verspreid over de duur van het recht, systematisch in kosten te worden genomen tijdens de looptijd van het recht van vruchtgebruik. Het voorgaande impliceert dat in hoofde van de vennootschap die het vruchtgebruik heeft gevestigd de te ontvangen periodieke vergoedingen als opbrengsten gespreid in de tijd worden erkend.

18. Op deze regel bestaat een uitzondering op basis van art. 3:40 KB WVV dat van toepassing is op de gebruiksrechten betreffende materiële vaste activa waarover de vennootschap beschikt "op grond van leasing of gelijkaardige overeenkomsten". Activering kan enkel wanneer de volgens de overeenkomst te storten termijnen leiden tot de integrale wedersamenstelling van het in het goed waarop de overeenkomst betrekking heeft geïnvesteerd kapitaal, zoals bepaald in art. 3:89, § 1, III.D KB WVV ("*full pay-out*"). Wat de interpretatie betreft van het kapitaal dat de gever in het gebouw heeft geïnvesteerd moet rekening worden gehouden met de marktwaarde van het goed op het moment dat de overeenkomst wordt gesloten. Hierdoor wordt vermoed dat het merendeel van de voordelen en de risico's met betrekking tot het goed aan de leasingnemer worden overgedragen²⁴. Dergelijke overeenkomsten worden in onderhavig advies niet behandeld.

19. Het KB WVV verwijst in de omschrijving van de rubrieken van de jaarrekening niet uitdrukkelijk naar de eigendom op goederen waarop een recht van vruchtgebruik werd gevestigd. Uit de indeling van de rubrieken van de balans en hun omschrijving blijkt echter duidelijk dat de blote eigendom van een goed in de rubriek *III.E. Overige materiële vaste activa*²⁵ moet worden opgenomen die, in tegenstelling tot de posten *Terreinen en gebouwen, Installaties, machines en uitrusting, Meubilair en rollend materieel en Leasing en soortgelijke rechten*, de materiële vaste activa groepeerde die de vennootschap niet rechtstreeks voor bedrijfsdoeleinden aanwendt.

1.2. Vruchtgebruiker: verwerving vruchtgebruik

1.2.1. Vergoeding volledig vooruitbetaald

20. Een vennootschap verwerft het vruchtgebruik op een onroerend goed en betaalt de vergoeding voor het vruchtgebruik volledig vooruit. De vruchtgebruiker boekt het recht van vruchtgebruik aan aanschaffingswaarde²⁶.

De boekhoudkundige gevolgen zien er in hoofde van de vruchtgebruiker als volgt uit.

²¹ "Worden eveneens onder die rubriek opgenomen, de andere zakelijke rechten die de vennootschap bezit op een onroerend goed dat zij bestemd heeft om duurzaam te worden gebruikt voor de bedrijfsuitoefening wanneer de vergoedingen bij aanvang van het contract werden vooruitbetaald."

²² Zie randnr. 16.

²³ Indien dit evenwel niet het geval is, meent de Commissie dat het gebruik van de overlopende rekeningen meestal aangewezen zal zijn.

²⁴ Zie randnr. 9 van het CBN advies 2015/4 – *Leasing*, dat zich hiervoor heeft gebaseerd op het inmiddels opgeheven CBN-advies 144/5 – *Begrip geïnvesteerd kapitaal*.

²⁵ Art. 3:89, § 1, lid 1, III.E: "In die rubriek worden de onroerende goederen opgenomen die worden aangehouden als onroerende reserve, de woongebouwen, de buiten gebruik of buiten de exploitatie gestelde materiële vaste activa [...]. Indien de enige, de voornaamste of een belangrijke activiteit van de vennootschap erin bestaat om roerende en/of onroerende goederen in erfpacht, opstal, huur, handelshuur of landpacht te geven, worden deze goederen niet in deze rubriek opgenomen maar afzonderlijk vermeld onder de rubriek "Terreinen en gebouwen", "Installaties, machines en uitrusting" of "Meubilair en rollend materieel". Idem voor VZW's, IVZW's en stichtingen: art. 3:171, § 1, lid 1, III.E KB WVV.

²⁶ Art. 3:13 KB WVV.

Boeking van de aanschaffingswaarde bij de verwerving van het vruchtgebruik op onroerende goederen met volledige vooruitbetaling

2230 Overige zakelijke rechten²⁷ op onroerende goederen: aanschaffingswaarde
aan 489 Andere diverse schulden

Boeking van de vooruitbetaling

489 Andere diverse schulden
aan 550 Kredietinstellingen: rekening-courant

1.2.2. Periodieke vergoedingen

21. Wanneer een vennootschap een vruchtgebruik op een onroerend goed heeft verworven waarvoor ze uitsluitend periodieke betalingen verschuldigd is, die gelijkmatig worden gespreid over de duur van het recht, zullen deze vergoedingen als een huurkost²⁸ worden geboekt. De Commissie is tevens van oordeel dat de verplichting tot de betaling van de periodieke vergoedingen in de orderekeningen²⁹ moet worden vermeld.

Boeking van de kost van de periodieke vergoeding bij aanvang van het vruchtgebruik op onroerende goederen

61 Diensten en diverse goederen
aan 489 Andere diverse schulden

Boeking van de betaling van de periodieke vergoeding

489 Andere diverse schulden
aan 550 Kredietinstellingen: rekening-courant

1.2.3. Combinatie vooruitbetalingen en periodieke vergoedingen

22. Indien de vennootschap voor de verwerving van het vruchtgebruik een gedeelte van de vergoedingen betaalt bij de aanvang van de overeenkomst en vervolgens periodieke vergoedingen betaalt, meent de Commissie dat de vooruitbetalingen moeten worden geboekt op de rekening 223 *Overige zakelijke rechten op onroerende goederen*, zoals aangegeven in het randnr. 20 en de periodieke vergoedingen als een huurkost³⁰ moeten worden geboekt.

23. De Commissie is van mening dat het bestuursorgaan verantwoordelijk is voor de opstelling van een passend afschrijvingsplan voor de geactiveerde vooruitbetaalde vergoedingen. Het bestaan en het bedrag van het zakelijk recht wordt vermeld in de toelichting³¹.

²⁷ Voor de afschrijvingen wordt verwezen naar deel III.B van het ontwerpadvies inzake de boekhoudkundige verwerking "tijdens de looptijd" van het vruchtgebruik.

²⁸ Het verschil tussen de boekhoudkundige verwerking van dergelijke periodieke betalingen en de boekhoudkundige verwerking van vooruitbetaalde vergoedingen vloeit voort uit de verwoording van de oorspronkelijke tekst van het koninklijk besluit van 8 oktober 1976 met betrekking tot de jaarrekening van de ondernemingen, zie bijlage bij het koninklijk besluit van 8 oktober 1976 met betrekking tot de jaarrekening van de ondernemingen, hoofdstuk II Omschrijving van de rubrieken, Deel 1 Balans, III. Materiële vaste activa, III. E. In erfpacht, huurfinanciering of met gelijkaardige rechten gehouden vaste activa (BS 19 oktober 1976, 13494).

²⁹ Zie CBN-advies 2017/07 – *Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen*.

³⁰ Zie randnr. 21.

³¹ Zie art. 3:82, XVIII KB WVV (volledig schema) en art. 3:85, VII KB WVV (verkort schema).

1.3. Volle eigenaar: vestiging vruchtgebruik

1.3.1. Vergoeding volledig vooruitbetaald

24. Wanneer een vruchtgebruik wordt gevestigd op een onroerend goed waarover een vennootschap de volle eigendom bezit, wordt dit vruchtgebruik beschouwd als een zakelijk recht waarmee de volle eigendom wordt bezwaard. De onroerende goederen zullen worden overgeboekt naar de rekening 26 *Overige materiële vaste activa*³².

25. In geval bij de totstandkoming van het vruchtgebruik de vergoeding volledig wordt vooruitbetaald, dan dient de verkregen³³ prijs beschouwd te worden als een resultaat van het boekjaar waarin deze verrichting wordt verwezenlijkt. Zoals vermeld in het CBN-advies 2012/17 – *Erkenning van opbrengsten en kosten*, vindt de inresultaatname immers plaats op het ogenblik dat de voornaamste risico's zijn overgedragen of wanneer de vennootschap haar voornaamste verplichtingen heeft vervuld. Tegelijkertijd moet er rekening worden gehouden met de ontwaarding van de volle eigendom van het goed als gevolg van het vruchtgebruik waarmee dit goed is bezwaard.

Met betrekking tot deze ontwaarding moet er een onderscheid worden gemaakt naargelang het vruchtgebruik wordt gevestigd op een onroerend goed met een onbeperkte gebruiksduur of een beperkte gebruiksduur:

- Indien het vruchtgebruik wordt gevestigd op een onroerend goed dat niet kan worden afgeschreven, moet op grond van deze ontwaarding een niet-recurrente waardevermindering worden geboekt wanneer aan de voorwaarden van art. 3:42, § 2 KB WVV is voldaan. Er wordt dus slechts een waardevermindering geboekt in geval van duurzame minderwaarde of ontwaarding van het actiefbestanddeel naar aanleiding van of na de vestiging van het vruchtgebruik ten opzichte van de boekwaarde van het betrokken actief voor het vestigen van het vruchtgebruik. Dit kan mogelijks het geval zijn indien een vruchtgebruik is gevestigd op een terrein waarbij de vergoedingen voor het gebruik van het terrein door de vruchtgebruiker aan de (blote) eigenaar werden vooruitbetaald bij de aanvang van het vruchtgebruik. Indien de gebruikswaarde van de blote eigendom van het terrein voor de vennootschap, op inventarisdatum, lager is dan de boekwaarde, moet de vennootschap aldus een waardevermindering boeken ten bedrage van de overwaardering.

De Commissie wenst te benadrukken dat, overeenkomstig art. 3:27 KB WVV, de waardevermindering moet worden teruggenomen in de mate waarin ze op het einde van het boekjaar hoger is dan wat vereist is volgens een actuele beoordeling. Een dergelijke terugname kan plaatsvinden door een herwaarderingsmeerwaarde³⁴ te boeken. Wat ook hier kan impliceren dat de geboekte waardevermindering systematisch moet worden teruggenomen door verloop van tijd.

³² Zie randnr. 19.

³³ Zie ook art. 6, 1, c), i) van de Richtlijn 2013/34/EU: "De opname en waardering van de in de jaarlijkse financiële overzichten en de geconsolideerde financiële overzichten te presenteren posten geschiedt volgens de onderstaande algemene beginselen: [...] c) opname en waardering geschieden volgens het voorzichtigheidsbeginsel en in het bijzonder geldt het volgende: [...] i) winsten mogen slechts worden opgenomen voor zover zij op de balansdatum gerealiseerd zijn; [...]" en art. 3:11, lid 2 KB WVV: "Er moet rekening worden gehouden met de kosten en de opbrengsten die betrekking hebben op het boekjaar of op voorgaande boekjaren, ongeacht de dag waarop deze kosten en opbrengsten worden betaald of geïnd, behalve indien de effectieve inning van deze opbrengsten onzeker is."

³⁴ Zie art. 3:89, § 2, II, 2° KB WVV voor de vennootschappen en art. 3:171, § 2, III, lid 2 KB WVV voor de VZW's, IVZW's en stichtingen, waarin wordt bepaald dat onder de herwaarderingsmeerwaarden o.a. de terugneming van waardeverminderingen geboekt op materiële vaste activa zonder beperkte gebruiksduur kan worden opgenomen.

- Indien het vruchtgebruik gevestigd wordt op een onroerend goed dat wel kan worden afgeschreven, is op grond van deze ontwaarding eventueel een niet-recurrente afschrijving noodzakelijk om, overeenkomstig art. 3:42, § 1, lid 3 KB WVV, de boekwaarde van de volle eigendom te herleiden tot de gebruikswaarde van de blote eigendom voor de vennootschap, rekening houdend met de kenmerken van het vruchtgebruik waarmee het goed is bezwaard.

De Commissie wenst te benadrukken dat een dergelijke niet-recurrente afschrijving moet worden teruggenomen wanneer ze niet langer verantwoord is. Deze terugname is slechts verplicht ten belope van het surplus ten opzichte van de overeenkomstig art. 3:42, § 1, lid 1 KB WVV geplande afschrijvingen³⁵. Wat ook hier kan impliceren dat de geboekte afschrijving systematisch moet worden teruggenomen door verloop van tijd.

De voor het vruchtgebruik verkregen prijs zal niet noodzakelijk overeenstemmen met het bedrag van deze waardevermindering of niet-recurrente afschrijving. Uiteraard zal de niet-recurrente afschrijving in de regel niet meer bedragen dan de afschrijvingen die normalerwijze bij het behoud van de volle eigendom zouden zijn geboekt tijdens de duur van het vruchtgebruik.

26. In geval bij de totstandkoming van het vruchtgebruik de vergoeding volledig wordt vooruitbetaald, dan dient de verkregen prijs beschouwd te worden als een resultaat van het boekjaar waarin deze verrichting wordt verwezenlijkt³⁶.

Boeking bij de vestiging van het vruchtgebruik op onroerende goederen

416 Diverse vorderingen
aan 764 Andere niet-recurrente³⁷ bedrijfsopbrengsten

Boeking van de ontvangst van de vooruitbetaalde vergoeding

550 Kredietinstellingen: rekening-courant
aan 416 Diverse vorderingen

1.3.2. Periodieke vergoedingen

27. Een vennootschap is volle eigenaar van een onroerend goed. De vennootschap staat een vruchtgebruik toe op dit onroerend goed zodat de vennootschap enkel nog de blote eigendom overhoudt. De vergoeding voor het vruchtgebruik bestaat uitsluitend uit periodieke vergoedingen. De onroerende goederen zullen worden overgeboekt naar de rekening 26 *Overige materiële vaste activa*³⁸.

28. De ontvangen periodieke vergoedingen zullen jaarlijks als opbrengst worden geboekt. De volle eigenaar zal eveneens rekening dienen te houden met mogelijke ontwaarding van wat ook hier aanleiding kan geven tot een niet-recurrente waardevermindering respectievelijk een niet-recurrente afschrijving.

Boeking van de opbrengst van de periodieke vergoeding op onroerende goederen

416 Diverse vorderingen
aan 764 Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten

³⁵ Art. 3:42, § 1, lid 3 *in fine* KB WVV.

³⁶ Zie ook het CBN-advies 2012/17 – *Erkenning van opbrengsten en kosten*.

³⁷ De Commissie gaat er in dit ontwerpadvies vanuit dat het vestigen van vruchtgebruik niet tot de courante bedrijfsactiviteit van een onderneming behoort, zodat de verkregen prijs als een niet-recurrente bedrijfsopbrengst wordt geboekt. Behoort het vestigen van zakelijke rechten daarentegen tot de gewone bedrijfsuitoefening van de onderneming, dan dient de prijs te worden geboekt als omzet, dan wel als een recurrente bedrijfsopbrengst indien zij niet voortvloeit uit een verkoop of dienstverlening aan derden.

³⁸ Zie randnr. 19.

Boeking van de ontvangst van de periodieke vergoeding

550 Kredietinstellingen: rekening-courant
aan 416 Diverse vorderingen

29. De Commissie is van mening dat de periodieke vergoedingen niet als een vordering op lange termijn mogen worden geboekt, tenzij de modaliteiten in de overeenkomst zo zijn bepaald dat de vruchtgebruiker contractueel verplicht is de vergoedingen te betalen, zelfs indien hij eenzijdig afstand zou hebben gedaan van het recht van vruchtgebruik en dus dat vruchtgebruik heeft beëindigd. In dit laatste geval zal de blote eigenaar bij het afsluiten van de overeenkomst reeds een definitieve en vaststaande vordering hebben op de vruchtgebruiker aangezien de vruchtgebruiker zelfs na een eenzijdige afstand van zijn recht verplicht zal zijn om de contractuele vergoedingen te blijven betalen³⁹.

Boeking van de ontvangst van de periodieke vergoeding

550 Kredietinstellingen: rekening-courant
aan 416 Diverse vorderingen

1.3.3. Combinatie vooruitbetalingen en periodieke vergoedingen

30. Indien de vennootschap voor de vestiging van het vruchtgebruik een gedeelte van de vergoedingen ontvangt bij de aanvang van de overeenkomst en vervolgens periodieke vergoedingen in ontvangst neemt, zullen de onroerende goederen die in vruchtgebruik worden gegeven moeten worden overgeboekt naar de rekening 26 *Overige materiële vaste activa*.

31. De bij de vestiging van het vruchtgebruik vooruitbetaalde prijs moet worden beschouwd als een resultaat van het boekjaar⁴⁰ waarin de verrichting in hoofde van de volle eigenaar wordt verwezenlijkt. Indien naast de vooruitbetaalde prijs wordt afgesproken dat er ook periodieke vergoedingen betaald zullen worden, dan moeten deze periodieke vergoedingen jaarlijks als opbrengst⁴¹ worden geboekt.

2. Roerende goederen

2.1. Kwalificatie

32. Het recht van vruchtgebruik kan eveneens op roerende goederen worden gevestigd⁴².

³⁹ Als een vooruitbetaling wordt aldus aangemerkt al de vergoedingen die effectief bij aanvang van het contract worden gestort alsmede, onverminderd de toepassing van art. 3:45, § 2, c) KB WVV al de toekomstige betalingen waaraan de houder van het recht in geen enkel geval kan verzaken. Worden niet aangemerkt als een vooruitbetaling, de overige periodieke vergoedingen vermeld in het contract. Deze laatste vergoedingen worden boekhoudkundig verwerkt zoals de vergoedingen van een gewone huurovereenkomst.

⁴⁰ De Commissie merkt ter zake op dat de vergoeding bij de totstandkoming van het recht van vruchtgebruik, in voorkomend geval, volledig aan de blote eigenaar wordt vooruitbetaald. Zie ook art. 6, 1., c), i) van de Richtlijn 2013/34/EU: "De opname en waardering van de in de jaarlijkse financiële overzichten en de geconsolideerde financiële overzichten te presenteren posten geschiedt volgens de onderstaande algemene beginselen: [...] c) opname en waardering geschieden volgens het voorzichtigheidsbeginsel en in het bijzonder geldt het volgende: [...] i) winsten mogen slechts worden opgenomen voor zover zij op de balansdatum gerealiseerd zijn; [...]" en art. 3:11, lid 2 KB WVV: "Er moet rekening worden gehouden met de kosten en de opbrengsten die betrekking hebben op het boekjaar of op voorgaande boekjaren, ongeacht de dag waarop deze kosten en opbrengsten worden betaald of geïnd, behalve indien de effectieve inning van deze opbrengsten onzeker is."

⁴¹ Zie randnr. 29.

⁴² Art. 3:139 BW.

33. Het KB WVV handelt – voor wat zowel de volledig vooruitbetaalde, als voor de periodieke vergoedingen betreft – niet uitdrukkelijk over de verwerving onder bezwarende titel van het vruchtgebruik op (verschillende soorten) roerende goederen. Rekening houdend met de principes die *supra* in randnr. 6 - 7 worden opgesomd, is de Commissie van oordeel dat voor de boekhoudkundige kwalificatie, ongeacht de betalingsmodaliteiten, niet alleen gekeken moet worden naar de gemeenschappelijke bedoeling van de contracterende partijen, doch ook naar de werkelijk doorslaggevende elementen van het recht van vruchtgebruik, zoals o.m. het tijdelijk karakter⁴³ van dit zakelijk recht, de aard en de kenmerken van de goederen waarop het vruchtgebruik wordt gevestigd, alsook de rechten van de partijen, zoals zij voortvloeien uit de overeenkomst waarmee het vruchtgebruik is tot stand gekomen:

- indien het vruchtgebruik betrekking heeft op financiële instrumenten⁴⁴ waaraan lidmaatschapsrechten zijn verbonden, zoals het stemrecht op de algemene vergadering⁴⁵ die controle⁴⁶ over de entiteit impliceren, dan kan het vruchtgebruik, vanuit boekhoudkundig vlak, worden opgenomen onder de financiële vaste activa⁴⁷;
- indien het vruchtgebruik⁴⁸ betrekking heeft op financiële instrumenten⁴⁹ waaraan geen lidmaatschapsrechten zijn verbonden of die geen controle impliceren, dan wordt het vruchtgebruik, vanuit boekhoudkundig vlak, opgenomen onder de geldbeleggingen⁵⁰;
- indien het vruchtgebruik betrekking heeft op intellectuele rechten, dan wordt het vruchtgebruik, vanuit boekhoudkundig vlak, opgenomen onder de immateriële vaste activa⁵¹;
- ...

34. De Commissie wenst te benadrukken dat het van primordiaal belang is te kijken naar de aard en de kenmerken van het gevestigd recht van vruchtgebruik. Hoewel de kwalificatie van de roerende goederen waarop het vruchtgebruik wordt gevestigd, kan verschillen⁵², neemt het voorgaande niet weg dat voor de boekhoudkundige beoordeling steeds vertrokken moet worden van het – doorslaggevend – tijdelijk karakter van het recht van vruchtgebruik dat gevestigd wordt op de achterliggende activa.

35. Met betrekking tot de vergoedingen die bij de vestiging van het recht van vruchtgebruik op roerende goederen volledig worden vooruitbetaald, is de Commissie van oordeel dat er gekeken moet worden naar de aard en de kenmerken van het gevestigd vruchtgebruik, alsook naar de aanschaffingswaarde⁵³ ervan.

⁴³ Zie art. 3:138 BW en randnr. 11 *supra*.

⁴⁴ De Commissie verwijst ter zake naar wat in randnr. 64 wordt vermeld.

⁴⁵ Zie art. 3:163 BW.

⁴⁶ Art. 1:14 WVV.

⁴⁷ Zie art. 3:44 KB WVV; zie ook art. 3:89, § 1, IV KB WVV voor de vennootschappen en art. 3:171, § 1, lid 1, IV voor de VZW's, IVZW's en stichtingen.

⁴⁸ Wanneer echter, op grond van voornoemde beginselen, zou blijken dat een verrichting uiteindelijk niet kan gekwalificeerd worden als vruchtgebruik, maar als een vorderingsrecht dat neerkomt op een belegging met een vast inkomen, dan moet dit recht aan actiefzijde worden geboekt in de overeenstemmende post en moeten de bedragen die op grond van dit recht worden ontvangen, in hoofdsom en zonder tussenboeking in de resultatenrekening, worden toegerekend aan de prijs betaald voor de verwerving van dit recht.

⁴⁹ De Commissie verwijst ter zake naar wat in randnr. 64 wordt vermeld.

⁵⁰ Zie art. 3:51-3:53 KB WVV; zie ook art. 3:89, § 1, VIII.B KB WVV voor de vennootschappen en art. 3:171, § 1, lid 1, VIII KB WVV voor de VZW's, IVZW's en stichtingen.

⁵¹ Zie art. 3:38-3:39 KB WVV; zie ook art. 3:89, § 1, II KB WVV voor de vennootschappen en art. 3:171, § 1, lid 1, II KB WVV voor de VZW's, IVZW's en stichtingen.

⁵² Zie de opsomming in randnr. 35.

⁵³ Zie art. 3:13 KB WVV.

36. Met betrekking tot de vergoedingen die bij het recht van vruchtgebruik op roerende goederen periodiek worden betaald, dienen de periodiek door de vruchtgebruiker betaalde vergoedingen systematisch in kosten te worden genomen tijdens de looptijd van het recht van vruchtgebruik. Het voorgaande impliceert dat in hoofde van de vennootschap die het vruchtgebruik heeft gevestigd de te ontvangen periodieke vergoedingen als opbrengsten gespreid in de tijd moeten worden erkend.

2.2. Vruchtgebruiker: verwerving vruchtgebruik

2.2.1. Vergoeding volledig vooruitbetaald

37. Stel dat een vennootschap het vruchtgebruik verwerft op aandelen die als financiële vaste activa⁵⁴ worden gekwalificeerd en betrekking hebben op ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat in de zin van art. 3:89, § 1, IV.B. KB WVV⁵⁵. De vruchtgebruiker betaalt de vergoeding volledig vooruit en boekt het recht van vruchtgebruik aan aanschaffingswaarde⁵⁶.

Naar het oordeel van de Commissie zien de boekhoudkundige gevolgen er in hoofde van de vruchtgebruiker als volgt uit.

Boeking van de aanschaffingswaarde bij de verwerving van het vruchtgebruik op roerende goederen met volledige vooruitbetaling

2820 Deelnemingen in ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat:
aanschaffingswaarde
aan 489 Andere diverse schulden

Boeking van de vooruitbetaling

489 Andere diverse schulden
aan 550 Kredietinstellingen: rekening-courant

2.2.2. Periodieke vergoedingen

38. Wanneer een vennootschap het vruchtgebruik op aandelen die als financiële vaste activa worden gekwalificeerd heeft verworven waarvoor ze uitsluitend periodieke betalingen verschuldigd is, zullen deze vergoedingen als een financiële kost worden geboekt. De Commissie is tevens van oordeel dat de verplichting tot de betaling van de periodieke vergoedingen in de orderekeningen⁵⁷ moet worden vermeld.

Boeking van de kost van de periodieke vergoeding bij aanvang van het vruchtgebruik op aandelen die als financiële vaste activa worden aangemerkt

657 Diverse financiële kosten
aan 489 Andere diverse schulden

⁵⁴ De Commissie merkt op dat ingeval het recht van vruchtgebruik betrekking heeft op aandelen op verbonden ondernemingen in de zin van art. 3:89, § 1, IV.A KB WVV, de boeking van de aanschaffingswaarde bij de verwerving van het vruchtgebruik zal gebeuren op de 280-rekening (Deelnemingen in verbonden ondernemingen).

Indien het recht van vruchtgebruik betrekking heeft op aandelen die de maatschappelijke rechten in andere ondernemingen omvatten die geen deelneming vormen en die ertoe strekken door het scheppen van een duurzame en specifieke band met die ondernemingen de eigen bedrijfsuitoefening van de vennootschap te bevorderen in de zin van art. 3:89, § 1, IV.C.1 KB WVV, de boeking van de aanschaffingswaarde bij de verwerving van het vruchtgebruik zal gebeuren op de 284-rekening (Andere aandelen).

⁵⁵ Art. 3:89, § 1, IV.B. KB WVV luidt als volgt: "Voor de toepassing van deze titel wordt onder onderneming waarmee een deelnemingsverhouding bestaat, een niet verbonden onderneming verstaan waarmee een vennootschap banden heeft zoals bedoeld in art. 1:23 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen."

⁵⁶ Art. 3:13 KB WVV.

⁵⁷ Zie CBN-advies 2017/07 – *Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen*.

Boeking van de betaling van de periodieke vergoeding

489 Andere diverse schulden
aan 550 Kredietinstellingen: rekening-courant

2.3. Volle eigenaar: vestiging vruchtgebruik

2.3.1. Vergoeding volledig vooruitbetaald

39. Wanneer een vruchtgebruik wordt gevestigd op aandelen die als financiële vaste activa worden gekwalificeerd die betrekking hebben op ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat in de zin van art. 3:89, § 1, IV.B. KB WVV en waarover een vennootschap de volle eigendom bezit, wordt dit vruchtgebruik beschouwd als een zakelijk recht waarmee de volle eigendom wordt bezwaard. De volle eigenaar zal, in voorkomend geval, overgaan tot de boeking van een waardevermindering⁵⁸ om rekening te houden met het gevestigd vruchtgebruik.

De blote eigenaar zal de aandelen, die hij eerst bezat in volle eigendom en waarop het vruchtgebruik werd gevestigd, in voorkomend geval overboeken naar de rubriek "Andere aandelen"⁵⁹ voor zover het stemrecht voor deze aandelen, als gevolg van het recht van vruchtgebruik, toebehoort aan de vruchtgebruiker.

40. In geval bij de totstandkoming van het vruchtgebruik de vergoeding volledig wordt vooruitbetaald, dan dient de verkregen prijs beschouwd te worden als een resultaat van het boekjaar waarin deze verrichting wordt verwezenlijkt⁶⁰. Zoals vermeld in het CBN-advies 2012/17 – *Erkenning van opbrengsten en kosten*, vindt de inresultaatname immers plaats op het ogenblik dat de voornaamste risico's zijn overgedragen of wanneer de vennootschap haar voornaamste verplichtingen vervult.

Boeking bij de vestiging van het vruchtgebruik op roerende goederen

416 Diverse vorderingen
aan 769 Andere niet-recurrente financiële opbrengsten

Boeking van de ontvangst van de vooruitbetaalde vergoeding

550 Kredietinstellingen: rekening-courant
aan 416 Diverse vorderingen

2.3.2. Periodieke vergoedingen

41. Stel dat de vennootschap volle eigenaar is van de aandelen die als financiële vaste activa worden beschouwd. De vennootschap vestigt een vruchtgebruik op deze aandelen zodat de vennootschap enkel nog de blote eigendom overhoudt. De vergoeding voor het vruchtgebruik bestaat uitsluitend uit periodieke vergoedingen.

De blote eigenaar zal de aandelen, die hij eerst bezat in volle eigendom en waarop het vruchtgebruik werd gevestigd, in voorkomend geval overboeken naar de rubriek "Andere aandelen"⁶¹ voor zover het stemrecht voor deze aandelen, als gevolg van het recht van vruchtgebruik, toebehoort aan de vruchtgebruiker.

⁵⁸ Zie art. 3:27 en art. 3:52 KB WVV.

⁵⁹ De overboeking is uiteraard niet aan de orde indien de aandelen reeds onder deze rubriek waren opgenomen. Zie verder art. 3:89, § 1, IV.C.1 KB WVV: "Deze post omvat de maatschappelijke rechten in andere ondernemingen die geen deelneming vormen en die ertoe strekken door het scheppen van een duurzame en specifieke band met die ondernemingen de eigen bedrijfsuitoefening van de vennootschap te bevorderen."

⁶⁰ Zie ook het CBN-advies 2012/17 – *Erkenning van opbrengsten en kosten*.

⁶¹ De overboeking is uiteraard niet aan de orde indien de aandelen reeds onder deze rubriek waren opgenomen. Zie verder art. 3:89, § 1, IV.C.1 KB WVV: "Deze post omvat de maatschappelijke rechten in andere ondernemingen die geen deelneming vormen en die ertoe strekken door het scheppen van een duurzame en specifieke band met die ondernemingen de eigen bedrijfsuitoefening van de vennootschap te bevorderen."

42. De ontvangen periodieke vergoedingen zullen jaarlijks als financiële opbrengst⁶² worden geboekt.

Boeking van de opbrengst van de periodieke vergoeding bij aanvang van het vruchtgebruik op aandelen die als financiële vaste activa worden aangemerkt

416 Diverse vorderingen
aan 769 Andere niet-recurrente financiële opbrengsten

Boeking van de ontvangst van de periodieke vergoeding

550 Kredietinstellingen: rekening-courant
aan 416 Diverse vorderingen

43. De Commissie is van mening dat de periodieke vergoedingen niet als een vordering op lange termijn mogen worden geboekt, tenzij de modaliteiten in de overeenkomst zo zijn bepaald dat de vruchtgebruiker contractueel verplicht is de vergoedingen te betalen, zelfs indien hij eenzijdig afstand zou hebben gedaan van het recht van vruchtgebruik en dus dat vruchtgebruik heeft beëindigd. In dit laatste geval zal de blote eigenaar bij het afsluiten van de overeenkomst reeds een definitieve en vaststaande vordering hebben op de vruchtgebruiker aangezien de vruchtgebruiker zelfs na een eenzijdige afstand van zijn recht verplicht zal zijn om de contractuele vergoedingen te blijven betalen⁶³.

Boeking van de ontvangst van de periodieke vergoeding

550 Kredietinstellingen: rekening-courant
aan 416 Diverse vorderingen

B. Tijdens de looptijd van het vruchtgebruik

1. Onroerende goederen

1.1. Situatie in hoofde van de vruchtgebruiker

44. Aangezien het recht van vruchtgebruik per definitie tijdelijk⁶⁴ is, zal de aanschaffingswaarde volgens een passend plan via afschrijvingen ten laste worden genomen op basis van de duur van het recht van vruchtgebruik of van de economische gebruiksduur van het actief waarop het vruchtgebruik wordt gevestigd, in de veronderstelling (die, rekening houdend met de definitie van het vruchtgebruik, niet erg waarschijnlijk is) dat deze economische gebruiksduur korter zou zijn dan de duur van het vruchtgebruik⁶⁵. Het voorgaande geldt voor zover het vruchtgebruik werd geactiveerd, wat het geval is bij de vooruitbetaalde vergoedingen. De afschrijvingen moeten voldoen aan de eisen van voorzichtigheid, oprechtheid en goede trouw⁶⁶.

De Commissie merkt op dat het recht van vruchtgebruik ook afschrijfbaar is in hoofde van de vruchtgebruiker indien het slaat op een niet-afschrijfbaar actief (bv. een terrein): het tijdelijk karakter van het recht van vruchtgebruik is hierbij doorslaggevend.

⁶² Gelet op de kwalificatie van het vruchtgebruik op aandelen ter zake, zal deze opbrengst onder de rekening 75 *Financiële opbrengsten* worden geboekt.

⁶³ Als een vooruitbetaling wordt aldus aangemerkt al de vergoedingen die effectief bij aanvang van het contract worden gestort alsmede, onverminderd de toepassing van art. 3:45, § 2, c) KB WVV al de toekomstige betalingen waaraan de houder van het recht in geen enkel geval kan verzaken. Worden niet aangemerkt als een vooruitbetaling, de overige periodieke vergoedingen vermeld in het contract. Deze laatste vergoedingen worden boekhoudkundig verwerkt zoals de vergoedingen van een gewone huurovereenkomst.

⁶⁴ Zie art. 3:138, lid 1 BW.

⁶⁵ Zie art. 3:23, lid 1 jo. art. 3:42, § 1, lid 1 KB WVV.

⁶⁶ Art. 3:24 KB WVV.

Boeking van de afschrijving tijdens de looptijd van het vruchtgebruik op onroerende goederen bij de volledige vooruitbetaling

6302 Afschrijvingen op materiële vaste activa
aan 2239 Overige zakelijke rechten op onroerende goederen: geboekte afschrijvingen

45. Voor wat de periodieke vergoedingen betreft, is de Commissie van oordeel dat de boekhoudkundige gevolgen er als volgt uitzien.

Boeking van de kost van de periodieke vergoeding tijdens de looptijd van het vruchtgebruik op onroerende goederen

61 Diensten en diverse goederen
aan 489 Andere diverse schulden

Boeking van de betaling van de periodieke vergoeding

489 Andere diverse schulden
aan 550 Kredietinstellingen: rekening-courant

46. Overeenkomstig art. 3:146 BW heeft de vruchtgebruiker recht op alle vruchten van het bezwaarde goed die tijdens het vruchtgebruik afgescheiden of opeisbaar worden, wat ook het geval is voor de vruchten die nog niet afgescheiden of opeisbaar waren op het ogenblik van het ontstaan van het vruchtgebruik.

1.2. Situatie in hoofde van de blote eigenaar

47. Indien de vergoeding voor het vruchtgebruik volledig werd vooruitbetaald, zal de blote eigenaar tijdens de looptijd van het vruchtgebruik normaliter geen vergoedingen meer ontvangen⁶⁷: de verkregen prijs werd immers bij de vestiging van vruchtgebruik reeds als een resultaat van dat boekjaar erkend.

48. Voor de situatie waarbij de vruchtgebruiker tijdens de looptijd van het vruchtgebruik periodieke vergoedingen verschuldigd is aan de blote eigenaar zien de boekhoudkundige gevolgen er als volgt uit.

Boeking van de opbrengst van de periodieke vergoeding tijdens de looptijd van het vruchtgebruik op onroerende goederen

416 Diverse vorderingen
aan 764 Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten

Boeking van de ontvangst van de periodieke vergoeding

550 Kredietinstellingen: rekening-courant
aan 416 Diverse vorderingen

49. De Commissie wijst erop dat de, in voorkomend geval, voorheen geboekte waardevermindering en/of niet-recurrente afschrijving moeten worden teruggenomen wanneer ze niet langer verantwoord zijn⁶⁸.

⁶⁷ De Commissie meent dat het verantwoord kan zijn het actief te herwaarderen (zie art. 3:35 - 3:36 KB WVV) naarmate de eindtermijn van het vruchtgebruik nadert. De Commissie wenst te benadrukken dat een dergelijke herwaardering niet verplicht is.

⁶⁸ Zie randnr. 26.

50. De blote eigenaar heeft recht op de opbrengsten die het kapitaal van de bezwaarde goederen verminderen, tenzij indien deze volgen uit een exploitatie die de vruchtgebruiker op dezelfde wijze en in dezelfde mate voortzet als deze die de eigenaar reeds vóór aanvang van het vruchtgebruik had ingezet⁶⁹.

Voorbeeld 1 – vruchtgebruik op onroerend goed - boekhoudkundige verwerking in hoofde van de blote eigenaar bij de volledige vooruitbetaling

51. Een vennootschap verwerft voor 600.000 EUR een onroerend goed. Dit onroerend goed omvat een terrein met een waarde van 210.000 EUR en een gebouw met een waarde van 390.000 EUR dat lineair wordt afgeschreven over 30 jaar. Na 10 jaar vestigt de vennootschap een vruchtgebruik ten gunste van een derde voor een periode van 15 jaar voor een vooruitbetaald bedrag van 400.000 EUR. Er wordt in onderhavig voorbeeld abstractie gemaakt van btw en/of registratierechten en wordt geen rekening gehouden met de gebeurlijke actualisatie van de vordering.

Op het ogenblik van de vestiging van het vruchtgebruik, staat het onroerend goed als volgt in de rekeningen opgenomen:

Aanschaffingswaarde terrein	210.000
Aanschaffingswaarde gebouw	390.000
Gecumuleerde afschrijvingen (10 x 13.000)	<u>-130.000</u>
	470.000

De boekhoudkundige gevolgen in hoofde van de blote eigenaar zien er als volgt uit.

Overboeking van de met vruchtgebruik bezwaarde activa naar de overige materiële vaste activa

260	Overige materiële vaste activa: aanschaffingswaarde	600.000
2219	Gebouwen: geboekte afschrijvingen	130.000
aan 269	Overige materiële vaste activa: geboekte afschrijvingen	130.000
2200	Terreinen: aanschaffingswaarde	210.000
2210	Gebouwen: aanschaffingswaarde	390.000

Boeking bij de vestiging van het vruchtgebruik

416	Diverse vorderingen	400.000
aan 764	Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	400.000

Boeking ontvangst van de vooruitbetaling

550	Kredietinstellingen: rekening-courant	400.000
aan 416	Diverse vorderingen	400.000

52. Indien de vennootschap het vruchtgebruik niet had gevestigd, zou zij het gebouw gewoon verder hebben afgeschreven. Na 25 jaar (namelijk 10 jaar reeds afgeschreven en een vestiging van een vruchtgebruik voor een periode van 15 jaar) zouden de rekeningen er als volgt uitzien.

⁶⁹ Zie art. 3:147, lid 2-3 BW: "Indien het vruchtgebruik bij zijn ontstaan bomen omvat, mag de vruchtgebruiker deze bomen geregeld kappen op dezelfde wijze en in de mate dat de eigenaar deze bomen al aan geregelde kappingen onderwierp vóór het ontstaan van het vruchtgebruik.

De vruchtgebruiker mag ook, op dezelfde wijze en in dezelfde mate als de eigenaar, tot ontginning overgaan van de mijnen en groeve waarop het recht betrekking heeft en die reeds bij de aanvang van het vruchtgebruik in ontginning zijn, in voorkomend geval volgens de wettelijke en reglementaire voorschriften terzake."

Aanschaffingswaarde terrein	210.000
Aanschaffingswaarde gebouw	390.000
Gecumuleerde afschrijvingen (25 x 13.000)	<u>-325.000</u>
	275.000

Voor de bepaling van het bedrag van de niet-recurrente afschrijvingen die moeten worden geboekt op het gebouw stelt de Commissie voor dat er rekening wordt gehouden met de boekwaarde van het gebouw in de veronderstelling dat de vennootschap geen recht van vruchtgebruik zou hebben verleend ($390.000 - 325.000 = 65.000$). Naar aanleiding van de vestiging van het vruchtgebruik wordt de boekwaarde via de niet-recurrente afschrijvingen als dusdanig teruggebracht tot 65.000 EUR⁷⁰.

Ten gevolge van de vestiging van het vruchtgebruik wordt aldus een niet-recurrente afschrijving geboekt ten belope van 15×13.000 of 195.000 EUR.

Boeking niet-recurrente afschrijving

6602	Niet-recurrente afschrijvingen op materiële vaste activa	195.000
	aan 2609 Overige materiële vaste activa: geboekte afschrijvingen	195.000

Hierdoor wordt per saldo een resultaat ten belope van 205.000 EUR ($400.000 - 195.000$) gerealiseerd.

53. De Commissie is van oordeel dat de voorgestelde boekhoudkundige verwerking overeenstemt met de economische werkelijkheid aangezien rekening wordt gehouden met het hoofdzakelijk tijdelijk karakter van het vruchtgebruik.

54. Op grond van voornoemde redenen mag geen gewone afschrijving worden toegepast op de boekwaarde van de blote eigendom zolang het vruchtgebruik duurt, ook al is het goed waarop de blote eigendom betrekking heeft een afschrijfbaar goed.

55. Vanuit financieel opzicht kan het bedrag dat als prijs voor het vruchtgebruik werd ontvangen worden beschouwd als een vergoeding voor de opbrengsten die het betrokken goed zou hebben opgeleverd indien het vruchtgebruik niet zou zijn overgedragen. Indien de waarde van de blote eigendom van het terrein voor de vennootschap, op inventarisdatum, lager is dan de boekwaarde, moet de vennootschap een waardevermindering boeken ten bedrage van de overwaardering⁷¹.

Voorbeeld 2 – vruchtgebruik op onroerend goed - waardeverminderingen en terugname van waardeverminderingen in hoofde van de blote eigenaar

56. Veronderstel dat de aanschaffingswaarde van een terrein gelijk is aan 100.000 EUR. Voor de vestiging van het recht van vruchtgebruik voor een periode van 20 jaar wordt een eenmalige vergoeding betaald van 90.000 EUR. Er wordt in onderhavig voorbeeld abstractie gemaakt van btw en/of registratierechten en wordt geen rekening gehouden met de gebeurlijke actualisatie van de vordering.

Boeking bij de vestiging van het vruchtgebruik

416	Diverse vorderingen	90.000
	aan 764 Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	90.000

Boeking ontvangst van de vooruitbetaling

550	Kredietinstellingen: rekening-courant	90.000
	aan 416 Diverse vorderingen	90.000

⁷⁰ De Commissie wijst er op dat, ingevolge de vestiging van het vruchtgebruik, ook het terrein een waardevermindering kan ondergaan.

⁷¹ De Commissie verwijst ter zake eveneens naar randnr. 26.

Overboeking van de met het vruchtgebruik bezwaarde activa naar de overige materiële vaste activa

260	Overige materiële vaste activa: aanschaffingswaarde	100.000
aan	2200 Terreinen: aanschaffingswaarde	100.000

Het bestuursorgaan schat dat de gebruikswaarde van het terrein op het ogenblik van de vestiging van het recht van vruchtgebruik nog slechts 20.000 EUR bedraagt. Er wordt, als gevolg van de vestiging van het vruchtgebruik op dit terrein, bijgevolg een waardevermindering van 80.000 EUR geboekt:

Boeking waardevermindering op het terrein

6602	Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op materiële vaste activa	80.000
aan	269 Overige materiële vaste activa: geboekte waardeverminderingen 80.000	

57. Deze waardeverminderingen mogen niet worden gehandhaafd in die mate waarin ze op het einde van het boekjaar hoger zijn dan wat vereist is volgens een actuele beoordeling, conform de eisen van voorzichtigheid, oprechtheid en goede trouw, van de minderwaarden waarvoor ze werden gevormd⁷². Dit impliceert dat naarmate het vruchtgebruik vordert, de gebruikswaarde van de blote eigendom zal toenemen evenwel tot maximaal de historische aanschaffingswaarde.

Terugname van de geboekte waardevermindering:

269	Overige materiële vaste activa: geboekte waardeverminderingen	
aan ⁷³	7601 Terugneming van waardeverminderingen op materiële vaste activa	

Voorbeeld 3 – vruchtgebruik op onroerend goed – boekhoudkundige verwerking in hoofde van de blote eigenaar en vruchtgebruiker bij periodieke vergoeding

58. Stel dat een volle eigenaar X een gebouw bezit met een boekwaarde van 100.000 EUR.

Deze volle eigenaar X verkoopt het vruchtgebruik op dit onroerend goed aan de vennootschap Y voor een periode van 40 jaar, waarbij Y gedurende deze periode van het vruchtgebruik jaarlijks 11.000 EUR aan X zal betalen. De gebruikswaarde van de blote eigendom van het gebouw wordt door het bestuursorgaan van X vastgesteld op 60.000 EUR.

Het toepasselijk tarief van de vennootschapsbelasting is 25 procent. Er wordt in onderhavig voorbeeld abstractie gemaakt van btw en/of registratierechten en wordt geen rekening gehouden met de gebeurlijke actualisatie van de vordering.

Boekhoudkundige verwerking in hoofde van de volle eigenaar X bij vestiging van het vruchtgebruik

260	Overige materiële vaste activa: aanschaffingswaarde	100.000
aan	2210 Gebouwen: aanschaffingswaarde	100.000
6602	Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op materiële vaste activa	40.000
aan	269 Overige materiële vaste activa: geboekte afschrijvingen	40.000

⁷² Art. 3:27 KB WVV.

⁷³ De terugname van de geboekte waardevermindering kan ook via de creditering van de herwaarderingsmeerwaarden gebeuren (zie randnr. 26, eerste streepje, tweede alinea en de verwijzing aldaar):

269	Overige materiële vaste activa: geboekte waardeverminderingen	
aan	1210 Herwaarderingsmeerwaarden op materiële vaste activa	

Boeking in hoofde van de blote eigenaar X tijdens de looptijd van het vruchtgebruik

416	Diverse vorderingen	11.000	
aan	764 Andere niet-recurrente ⁷⁴ bedrijfsopbrengsten		11.000
550	Kredietinstellingen: rekening-courant	11.000	
aan	416 Diverse vorderingen		11.000

In voorkomend geval: boeking terugname van de geboekte niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen

269	Overige materiële vaste activa: geboekte afschrijvingen	1.000	
aan	7601 Terugneming van afschrijvingen en waardeverminderingen op materiële vaste activa		1.000

Boeking in hoofde van de vruchtgebruiker Y tijdens de looptijd van het vruchtgebruik

61	Diensten en diverse goederen	11.000	
aan	489 Andere diverse schulden		11.000

2. Roerende goederen

2.1. Situatie in hoofde van de vruchtgebruiker

59. Een vruchtgebruik op een roerend goed (een immaterieel of materieel vast actief) is, net zoals een vruchtgebruik op een onroerend goed, per definitie een tijdelijk⁷⁵ recht. De aanschaffingsprijs ervan zal bijgevolg conform art. 3:23, lid 1 KB WVV gedurende de looptijd van het vruchtgebruik gespreid in kosten worden genomen te worden via afschrijvingen, tenzij de economische levensduur korter zou zijn⁷⁶. Betreft het een vruchtgebruik op aandelen beschouwd als financiële vaste activa die betrekking hebben op ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding⁷⁷ bestaat, op aandelen op verbonden ondernemingen⁷⁸ of op aandelen die de maatschappelijke rechten in andere ondernemingen omvatten die geen deelneming vormen⁷⁹, dan worden waardeverminderingen geboekt om rekening te houden met al dan niet als definitief aan te merken ontwaardingen bij het afsluiten van het boekjaar overeenkomstig art. 3:23, lid 2 KB WVV. Gaat het om het vruchtgebruik dat betrekking heeft op aandelen beschouwd als geldbelegging, dan worden waardeverminderingen geboekt voor zover de aanschaffingswaarde van het vruchtgebruik van de betrokken effecten hoger ligt dan de realisatiewaarde (*in casu* meestal een actualisatie tegen het vigerende percentage van de geraamde toekomstige geldstromen die de vruchtgebruiker zal ontvangen zolang zijn recht geldt) op de datum van jaarafsluiting (zie art. 3:52 KB WVV).

⁷⁴ De Commissie gaat er in dit voorbeeld vanuit dat het vestigen van vruchtgebruik niet tot de courante bedrijfsactiviteit van een onderneming behoort, zodat de verkregen prijs als een niet-recurrente bedrijfsopbrengst wordt geboekt. Behoort het vestigen van zakelijke rechten daarentegen tot de gewone bedrijfsuitoefening van de onderneming, dan dient de prijs te worden geboekt als omzet, dan wel als een recurrente bedrijfsopbrengst indien zij niet voortvloeit uit een verkoop of dienstverlening aan derden.

⁷⁵ Art. 3:138 BW.

⁷⁶ Voor immateriële - en materiële vaste activa met beperkte gebruiksduur zullen afschrijvingen worden geboekt op grond van art. 3:23, lid 1 KB WVV: "Onder 'afschrijvingen' verstaat men de bedragen ten laste van de resultatenrekening genomen, met betrekking tot oprichtingskosten en tot immateriële en materiële vaste activa waarvan de gebruiksduur beperkt is, ten einde hetzij het bedrag van deze oprichtingskosten en van de eventueel geherwaardeerde aanschaffingskosten van deze vaste activa te spreiden over hun waarschijnlijke nuttigheids- of gebruiksduur, hetzij deze kosten ten laste te nemen op het ogenblik waarop zij worden aangegaan."

⁷⁷ In de zin van art. 3:89, § 1, IV.B KB WVV; zie ook randnr. 38.

⁷⁸ In de zin van art. 3:89, § 1, IV.A KB WVV; zie ook voetnoot 52.

⁷⁹ En die ertoe strekken door het scheppen van een duurzame en specifieke band met die ondernemingen de eigen bedrijfsuitoefening van de vennootschap te bevorderen in de zin van art. 3:89, § 1, IV.C.1 KB WVV; zie ook voetnoot 52.

60. De Commissie vestigt de aandacht op het feit dat, voor wat de volledig vooruitbetaalde vergoeding betreft, gekozen wordt voor waardeverminderingen tijdens de looptijd van het vruchtgebruik en niet voor afschrijvingen aangezien art. 3:23, lid 1 KB WVV enkel afschrijvingen toelaat voor oprichtingskosten, immateriële- en materiële vaste activa. Alle andere niet-gerealiseerde correcties dienen volgens het tweede lid van hetzelfde artikel gekwalificeerd te worden als waardeverminderingen.

Boeking waardevermindering tijdens de looptijd van het vruchtgebruik op aandelen beschouwd als financiële vaste activa die betrekking hebben op ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat bij de volledige vooruitbetaling

661 Waardeverminderingen op financiële vaste activa
aan 2829 Deelnemingen in ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding
bestaat: geboekte waardeverminderingen

61. De dividenden die uitgekeerd worden tijdens de looptijd⁸⁰ van het vruchtgebruik zonder in te teren op het kapitaal behoren in de regel aan de vruchtgebruiker toe⁸¹ en zullen in hoofde van die vruchtgebruiker geboekt worden als een financiële opbrengst op een 750-rekening. Dergelijke dividenden worden in de regel als “vruchten⁸²” bestempeld.

Niet-recurrente opbrengsten⁸³ die wel het kapitaal van de emitterende vennootschap verminderen, zoals de premie die toegekend wordt bv. bij een inkoop van eigen aandelen⁸⁴ of bij een uitkering naar aanleiding van een kapitaalvermindering⁸⁵, worden geïnd door de vruchtgebruiker tijdens de looptijd van het vruchtgebruik⁸⁶. De Commissie is van oordeel dat deze door de vruchtgebruiker geïnde opbrengst, als een schuld moet worden geboekt door de vruchtgebruiker ten aanzien van de blote eigenaar omwille van de restitutieplicht bij het einde van het vruchtgebruik overeenkomstig art. 3:163, lid 3, *in fine* BW.

62. Voor wat de periodieke vergoedingen betreft, dienen deze vergoedingen, naar het oordeel van de Commissie, als een financiële kost te worden geboekt.

Boeking van de kost van periodieke vergoedingen tijdens de looptijd van het vruchtgebruik op aandelen die als financiële vaste activa worden aangemerkt

657 Diverse financiële kosten
aan 489 Andere diverse schulden

Boeking van de betaling van de periodieke vergoeding

489 Andere diverse schulden
aan 550 Kredietinstellingen: rekening-courant

2.2. Situatie in hoofde van de blote eigenaar

63. Indien de vergoeding voor het vruchtgebruik volledig werd vooruitbetaald, zal de blote eigenaar, tijdens de looptijd van het vruchtgebruik normaliter geen vergoedingen meer ontvangen: verkregen prijs werd immers bij de vestiging van vruchtgebruik reeds als een resultaat van dat boekjaar erkend.

⁸⁰ Zie art. 3:146, lid 1 BW en MvT, *Parl. St.* Kamer 2019-20, nr. 0173/001, 304-305. Wordt pas na het einde van het vruchtgebruik over de dividenden beslist, dan zijn ze voor de blote eigenaar.

⁸¹ Art. 3:163, lid 2 BW.

⁸² Zie art. 3: 42, lid 1 BW: “De vruchten van een goed zijn datgene wat dat goed periodiek voortbrengt, zonder dat dit de substantie ervan wijzigt en ongeacht of het uit zichzelf gebeurt of als gevolg van de valorisatie ervan.”.

⁸³ Zie art. 3:42, lid 2 BW: “Een opbrengst is datgene wat het goed opbrengt, maar waardoor de waarde van het goed onmiddellijk of geleidelijk wordt verminderd.”.

⁸⁴ Of reserve-uitkeringen: MvT, *Parl. St.* Kamer 2019-20, nr. 0173/001, 281.

⁸⁵ V. SAGAERT, “De hervorming van het goederenrecht”, *TPR* 2020, p. 590, nr. 266. De Commissie merkt op dat dit evenzeer geldt voor de teruggave van de inbreng bij de kapitaallose vennootschappen.

⁸⁶ Art. 3:163, lid 3 BW.

64. Voor de situatie waarbij de vruchtgebruiker tijdens de looptijd van het vruchtgebruik periodieke vergoedingen verschuldigd is aan de blote eigenaar, zullen deze ontvangen periodieke vergoedingen jaarlijks als een financiële opbrengst worden geboekt.

Boeking van de opbrengst van de periodieke vergoeding tijdens de looptijd van het vruchtgebruik op aandelen die als financiële vaste activa worden aangemerkt

416 Diverse vorderingen
aan 769 Andere niet-recurrente financiële opbrengsten

Boeking van de ontvangst van de periodieke vergoeding

550 Kredietinstellingen: rekening-courant
aan 416 Diverse vorderingen

65. De Commissie wijst voorts op art. 3:27 KB WvV dat stelt dat de eerder, bij de vestiging van vruchtgebruik door de blote eigenaar geboekte waardeverminderingen, niet mogen worden gehandhaafd in die mate waarin ze op het einde van het boekjaar hoger zijn dan wat vereist is volgens een actuele beoordeling, conform de normen waarvan sprake in artikel 3:24 KB WvV van de minderwaarden waarvoor ze werden gevormd.

C. Bij de beëindiging van het vruchtgebruik

1. Onroerende goederen

1.1. Situatie in hoofde van de vruchtgebruiker

66. Aangezien het recht in principe volledig afgeschreven zal zijn bij de afloop van het vruchtgebruik, waarbij de vergoeding volledig werd vooruitbetaald, moet het recht door de vruchtgebruiker enkel nog worden uitgeoefend.

Boeking bij afloop van het vruchtgebruik op onroerende goederen

2239 Overige zakelijke rechten op onroerende goederen: geboekte afschrijvingen
aan 2230 Overige zakelijke rechten op onroerende goederen: aanschaffingswaarde

67. Werden de uitgaven van het vruchtgebruik niet geactiveerd (ingeval het vruchtgebruik uitsluitend tegen periodieke vergoeding verworven werd), zal bij afloop van dit recht en na de laatste periodieke betaling geen boeking meer plaatsvinden.

1.2. Situatie in hoofde van de blote eigenaar

68. Als gevolg van het tijdelijke karakter van het vruchtgebruik, zal de blote eigenaar, van rechtswege en automatisch, opnieuw volle eigenaar worden van het goed na het verstrijken van de duur van het vruchtgebruik⁸⁷.

69. Naar aanleiding van de vestiging van het vruchtgebruik werd de blote eigendom geboekt op de rekening 26 *Overige materiële vaste activa*⁸⁸. Bij afloop van het vruchtgebruik zal in principe een overboeking plaatsvinden naar de rekeningen van rubriek III.A *Terreinen en gebouwen*, alsook in voorkomend geval de ontvangst van de laatste periodieke betaling.

⁸⁷ Zie art. 3:160, lid 2 BW.

⁸⁸ Zie randnr. 19.

70. De Commissie wijst erop dat de, in voorkomend geval, voorheen geboekte waardevermindering en/of niet-recurrente afschrijving moeten worden teruggedragen wanneer ze niet langer verantwoord zijn⁸⁹.

71. Overeenkomstig art. 3:146, lid 1 *in fine* BW komen de vruchten die nog niet afgescheiden of opeisbaar waren bij het einde van het vruchtgebruik toe aan de blote eigenaar.

2. Roerende goederen

2.1. Situatie in hoofde van de vruchtgebruiker

72. Aangezien de uitgaven van het vruchtgebruik niet werden geactiveerd ingeval het vruchtgebruik uitsluitend met periodieke vergoeding verworven werd, zal bij afloop van dit recht en na de laatste periodieke betaling geen enkele boeking meer plaatsvinden.

Indien de laatste periodieke vergoeding nog moet worden voldaan:

Boeking van de kost van de laatste periodieke vergoeding bij beëindiging van het vruchtgebruik op aandelen die als financiële vaste activa worden aangemerkt

657 Diverse financiële kosten
aan 489 Andere diverse schulden

Boeking van de betaling van de laatste periodieke vergoeding

489⁹⁰ Andere diverse schulden
aan 550 Kredietinstellingen: rekening-courant

73. Indien de vergoedingen voor het recht van vruchtgebruik volledig werden vooruitbetaald, moet het recht door de vruchtgebruiker enkel worden uitgeboekt.

Boeking bij afloop van het vruchtgebruik op aandelen die als financiële vaste activa worden aangemerkt (met niet-recurrente financiële kost voor het bedrag van de aanschaffingswaarde dat niet onderhevig was aan waardeverminderingen)

2829 Deelnemingen in ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat: geboekte waardeverminderingen

668 Andere niet-recurrente financiële kosten
aan 2820 Deelnemingen in ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat: aanschaffingswaarde

2.2. Situatie in hoofde van de blote eigenaar

74. Als gevolg van het tijdelijke karakter van het vruchtgebruik, zal de blote eigenaar, van rechtswege en automatisch, opnieuw volle eigenaar worden van het goed na het verstrijken van de duur van het vruchtgebruik⁹¹.

De blote eigenaar zal de aandelen waarop het vruchtgebruik was gevestigd, in voorkomend geval, terug overboeken naar de overeenstemmende rekening onder de financiële vaste activa⁹².

⁸⁹ Zie randnr. 26.

⁹⁰ Of 429 Overige schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen.

⁹¹ Zie art. 3:160, lid 2 BW.

⁹² Zie art. 3:89, IV KB WVV.

De Commissie wijst voorts op art. 3:27 KB WvV dat stelt dat de eerder, bij de vestiging van vruchtgebruik door de blote eigenaar geboekte waardeverminderingen, niet mogen worden gehandhaafd in die mate waarin ze op het einde van het boekjaar hoger zijn dan wat vereist is volgens een actuele beoordeling, conform de normen waarvan sprake in artikel 3:24 KB WvV van de minderwaarden waarvoor ze werden gevormd.

75. De Commissie wijst tot slot op art. 3:163, lid 3 *in fine* BW, op grond waarvan de niet-recurrente opbrengsten die tijdens de looptijd van het vruchtgebruik geïnd worden door de vruchtgebruiker⁹³, bij de beëindiging van het vruchtgebruik deel uitmaken van de restitutieplicht van de vruchtgebruiker en bijgevolg aan de blote eigenaar toekomen.

D. Bijzondere gevallen

1. Vermenging door verwerving van blote eigendom bij vruchtgebruik op onroerende goederen

76. Het vruchtgebruik kan onder meer eindigen⁹⁴ door vermenging of vereniging van beide hoedanigheden van vruchtgebruiker en van blote eigenaar in dezelfde persoon. Dit zal bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een vennootschap de blote eigendom van een onroerend goed (ten bezwarende titel) verwerft waarover ze daarvoor ook al het vruchtgebruik had verworven. Aangezien het vruchtgebruik eindigt, zal de vennootschap het vruchtgebruik niet langer als een afzonderlijk actief boeken.

77. Overeenkomstig art. 3:13 KB WvV wordt elk actief gewaardeerd tegen de aanschaffingswaarde en voor dat bedrag in de balans opgenomen, onder aftrek van de desbetreffende afschrijvingen en waardeverminderingen. Overeenkomstig art. 3:35 KB WvV kan eventueel worden overgegaan tot een herwaardering⁹⁵.

78. Bij de verwerving van de blote eigendom van het onroerend goed door de vruchtgebruiker, wordt de aanschaffingswaarde van dit onroerend goed bepaald door de som van de aanschaffingswaarde van het vruchtgebruik en de aanschaffingswaarde van de blote eigendom. Bij een gebouwd onroerend goed zal bijgevolg de aanschaffingswaarde op een passende wijze moeten worden opgesplitst in de aanschaffingswaarde van de bebouwde terreinen enerzijds en de aanschaffingswaarde van de gebouwen anderzijds.

Voorbeeld 5 – vruchtgebruik op onroerend goed – boekhoudkundige verwerking in hoofde van de vruchtgebruiker bij verwerving blote eigendom

79. De vennootschap heeft het vruchtgebruik verworven van een loods voor een periode van 15 jaar voor een aanschaffingswaarde van 600.000 EUR. De loods heeft een verwachte economische gebruiksduur van 20 jaar.

Boeking bij de verwerving van het vruchtgebruik door de vruchtgebruiker

2230	Overige zakelijke rechten op onroerende goederen: aanschaffingswaarde 600.000	
aan	489	Andere diverse schulden 600.000

Boeking van de jaarlijkse afschrijving door de vruchtgebruiker

6302	Afschrijvingen op materiële vaste activa	40.000 ⁹⁶
aan	2239	Overige zakelijke rechten op onroerende goederen:

⁹³ Zie randnr. 66, tweede alinea en de verwijzingen aldaar.

⁹⁴ Zie ook art. 3:141, lid 3 BW: "De faillietverklaring of de vrijwillige, wettelijke of gerechtelijke ontbinding van de rechtspersoon zijn beëindigingsgronden in de zin van het tweede lid. Behoudens andersluidend beding eindigt het recht van vruchtgebruik niet in geval van fusie, splitsing of gelijkgestelde verrichting."

⁹⁵ Zie ook CBN-advies 2011/14 – *Herwaarderingsmeerwaarden*.

⁹⁶ Aanschaffingsprijs van 600.000 EUR gedeeld door de looptijd van vruchtgebruik van 15 jaar.

geboekte afschrijvingen

40.000

Na twee jaar heeft het zakelijk recht een boekwaarde van 520.000 EUR (600.000 – 40.000 – 40.000).

Boeking bij de verwerving van de blote eigendom door de vruchtgebruiker

Twee jaar na de verwerving van het vruchtgebruik, verwerft de vennootschap-vruchtgebruiker de blote eigendom van deze loods voor een bedrag van 550.000 EUR.

2230	Overige zakelijke rechten op onroerende goederen: aanschaffingswaarde	550.000	
aan	489	Andere diverse schulden	550.000

Vervolgens moeten een aantal correctieboekingen plaatsvinden om zo de huidige toestand correct weer te geven in de boekhouding van de vennootschap. De vennootschap bezit nu immers de volle eigendom van het goed en de aanschaffingswaarde van het goed moet worden uitgesplitst in de waarde van het bebouwd terrein enerzijds en de loods anderzijds. In dit voorbeeld wordt de waarde van het bebouwd terrein op het moment van de verwerving van de volle eigendom geraamd op 400.000 EUR.

2200	Terreinen: aanschaffingswaarde	400.000	
2210	Gebouwen: aanschaffingswaarde	750.000	
aan	2230	Overige zakelijke rechten op onroerende goederen: aanschaffingswaarde	1.150.000

Overboeking van de reeds geboekte afschrijvingen⁹⁷

2239	Overige zakelijke rechten op onroerende goederen: geboekte afschrijvingen	80.000	
aan	2219	Gebouwen: geboekte afschrijvingen	80.000

Nadien zullen jaarlijks afschrijvingen in resultaat worden genomen naargelang de nog resterende economische gebruiksduur van de loods, namelijk 18⁹⁸ jaar. In dit geval worden de jaarlijkse afschrijvingen als volgt berekend: (750.000 – 80.000): 18 jaar = 37.222,22 EUR.

Boeking van de jaarlijkse afschrijving

6302	Afschrijvingen op materiële vaste activa	37.222,22	
aan	2219	Gebouwen: geboekte afschrijvingen	37.222,22

2. Natrekking: bouwwerken en beplantingen

80. Wanneer een vruchtgebruiker bouwwerken en beplantingen⁹⁹ heeft aangebracht, worden deze werken in principe geboekt op de rekening 26 *Overige materiële vaste activa*¹⁰⁰ en volgens een passend afschrijvingsplan afgeschreven.

⁹⁷ De Commissie is van mening dat in de meeste gevallen als uitgangspunt kan worden aangenomen dat de geboekte afschrijvingen van het vruchtgebruik in hoofdzaak kunnen worden toegerekend aan een afschrijving van de opgerichte gebouwen.

⁹⁸ 20 jaar verminderd met de twee jaar gedurende dewelke de loods reeds werd afgeschreven.

⁹⁹ De Commissie verwijst ter zake naar art. 3.182 BW inzake het accessoir opstalrecht: "Het opstalrecht kan ook ontstaan als gevolg van een gebruiksrecht op een onroerend goed verleend met bevoegdheid om er bouwwerken of beplantingen op te plaatsen. In dat geval is het opstalrecht onderworpen aan de wettelijke regeling die van toepassing is op het recht waaruit het voortvloeit. [...]".

¹⁰⁰ Tenzij voor het uitvoeren van deze werken een opstalrecht werd gevestigd (zie CBN-advies XXX – *Opstalrecht*).

81. Met betrekking tot deze werken beschikt de vruchtgebruiker krachtens art. 3:160 BW over een keuzerecht (tenzij partijen hebben afgeweken van deze bepaling): hij kan de uitgevoerde bouwwerken en/of beplantingen tijdens de duur van zijn vruchtgebruik verwijderen¹⁰¹ of laten staan. In dit laatste geval dient de blote eigenaar de vruchtgebruiker te vergoeden voor de bouwwerken en beplantingen die door de vruchtgebruiker werden uitgevoerd binnen de grenzen van zijn recht, zonder daartoe verplicht te zijn, doch met de toestemming van de blote eigenaar. Deze vergoeding gebeurt op grond van de ongerechtvaardigde verrijking. De Commissie is van oordeel dat bij de natrekking rekening kan worden gehouden met de economische en juridische werkelijkheid. Tot de betaling van de vergoeding heeft de vruchtgebruiker een retentierecht op die bouwwerken en beplantingen¹⁰².

In alle andere gevallen verkrijgt de blote eigenaar aan het einde van het vruchtgebruik, zonder vergoeding, de eigendom van de bouwwerken en beplantingen, dit onverminderd art. 3:16, 4° BW¹⁰³.

82. In het geval de vruchtgebruiker bouwwerken en beplantingen heeft uitgevoerd waarvoor hij van de blote eigenaar een vergoeding krijgt bij afloop van het vruchtgebruik, zal, naargelang het geval, een meerwaarde of een minderwaarde worden gerealiseerd bij afloop van het vruchtgebruik, indien de vruchtgebruiker de kosten voor deze uitbreidings- of verbeteringswerken heeft geactiveerd.

Voorbeeld 6 – vruchtgebruik op onroerend goed – boekhoudkundige verwerking in hoofde van de vruchtgebruiker bij bouwwerken vergoed door de blote eigenaar

83. De vennootschap is de vruchtgebruiker van een onroerend goed en heeft in het jaar N, met de toestemming van de blote eigenaar, voor een bedrag van 100.000 EUR verbeteringswerken uitgevoerd. De vruchtgebruiker heeft met de blote eigenaar afgesproken dat de blote eigenaar de werkelijke waarde van de door de werken ontstane waardevermeerdering zal vergoeden bij het einde van het vruchtgebruik. De vruchtgebruiker schrijft deze werken af over een economische levensduur van 10 jaar. Op het ogenblik van de activering van de werken heeft het vruchtgebruik nog een resterende looptijd van 7 jaar. Bij afloop van het vruchtgebruik hebben deze werken nog een boekwaarde van 30.000 EUR terwijl de door de blote eigenaar vergoede waardevermeerdering van het onroerend goed ingevolge de uitgevoerde werken op dat ogenblik 50.000 EUR bedraagt. De vruchtgebruiker boekt aldus een meerwaarde van 20.000¹⁰⁴ EUR bij afloop van het vruchtgebruik.

84. In het geval de vruchtgebruiker, op eigen initiatief en zonder toestemming van de blote eigenaar, uitbreidings- of verbeteringswerken heeft uitgevoerd waarvoor hij van de blote eigenaar geen¹⁰⁵ vergoeding krijgt bij afloop van het vruchtgebruik, zijn deze werken in principe volledig ten laste genomen volgens een passend afschrijvingsplan en moeten deze werken bij afloop van het zakelijk recht nog enkel worden uitgeboekt.

3. Overdracht vruchtgebruik en blote eigendom

3.1. Overdracht door de vruchtgebruiker

85. Wanneer een vennootschap haar recht van vruchtgebruik overdraagt¹⁰⁶ aan een derde partij (het vruchtgebruik blijft verder bestaan) of afstand doet van haar recht (het vruchtgebruik eindigt) vóór het verstrijken van de initieel voorziene duur, zal deze verrichting in voorkomend geval moeten worden geboekt overeenkomstig de contractuele bepalingen.

¹⁰¹ Art. 3:160, lid 1 *in fine* BW.

¹⁰² Art. 3:160, lid 1 BW.

¹⁰³ Art. 3:160, lid 2 BW.

¹⁰⁴ Vergoeding van 50.000 EUR – de netto boekwaarde van de verbeteringswerken 30.000 EUR.

¹⁰⁵ Art. 3:160, lid 2 BW.

¹⁰⁶ Zie art. 3:142 BW.

86. Gelet op de zeer diverse mogelijke omstandigheden, vindt de Commissie het niet opportuun een algemene boekhoudkundige verwerking voor te stellen. De Commissie is echter van mening dat in de meeste gevallen de hierboven uiteengezette boekhoudkundige verwerkingen zullen kunnen worden toegepast.

3.2. Overdracht door de blote eigenaar

87. Wanneer een vennootschap, in haar hoedanigheid van de volle eigenaar, de blote eigendom van haar onroerend goed overdraagt, wordt deze vennootschap de vruchtgebruiker en wordt haar, normaliter in de tijd onbeperkt eigendomsrecht, omgezet in een tijdelijk recht van vruchtgebruik. Deze omzetting komt in feite neer op een minstens gedeeltelijke realisatie van de eigendom aangezien de vennootschap na de afloop van het vruchtgebruik geen enkel recht meer zal kunnen doen gelden op desbetreffend onroerend goed.

88. Bijgevolg moet, op het ogenblik van de overdracht van de blote eigendom, het gedeelte van de waarde waartegen de volle eigendom van het onroerend goed is geboekt bij de overdrager (de volle eigenaar) worden bepaald, rekening houdend met het gedeelte van de waarde dat betrekking heeft op het vruchtgebruik enerzijds en het gedeelte van de waarde dat betrekking heeft op de blote eigendom anderzijds.

89. Het respectieve gedeelte vruchtgebruik en blote eigendom kan het best worden vastgesteld door een proportionele regel toe te passen op de boekwaarde van het onroerend goed.

90. Indien bijvoorbeeld de waarde van het vruchtgebruik op het ogenblik van de verrichting 60 % vertegenwoordigt van de waarde van de volle eigendom, zal de prijs van de overdracht van de blote eigendom dus worden toegerekend aan de rekeningen 220 *Terreinen* en 221 *Gebouwen* ten belope van 40 % van de boekwaarde van het onroerend goed en in resultaat worden genomen (meer- of minderwaarden bij realisatie van vaste activa) voor het verschil tussen de verkregen prijs en dit bedrag.

91. Het recht van vruchtgebruik op het onroerend goed moet bijgevolg worden geboekt tegen de resterende boekwaarde van het onroerend goed na overdracht van de blote eigendom. Deze waarde zal op passende wijze worden afgeschreven over de duur van het vruchtgebruik, ook al is de volle eigendom van het goed als dusdanig in beginsel geen afschrijfbaar goed.

Voorbeeld 7 – verkoop blote eigendom onroerend goed

92. Een vennootschap is eigenaar van een onroerend goed dat als volgt in de rekeningen van deze vennootschap is opgenomen:

2200	Terreinen: aanschaffingswaarde	60.000 (boekwaarde: 60.000)
2210	Gebouwen: aanschaffingswaarde	240.000
2219	Gebouwen: geboekte afschrijvingen	-132.000 (boekwaarde: 108.000)

Desbetreffende vennootschap verkoopt de blote eigendom van dit onroerend goed en behoudt zich het recht van vruchtgebruik voor gedurende 20 jaar. De waarde van de blote eigendom vertegenwoordigt 40 % van de waarde van de volle eigendom van het goed. Het onroerend goed dat met een vruchtgebruik is bezwaard (m.a.w. de blote eigendom) wordt verkocht voor 200.000 EUR.

Boeking van de verrichting

416	Diverse vorderingen	200.000
2219	Gebouwen: geboekte afschrijvingen	132.000
2230	Overige zakelijke rechten op onroerende goederen: aanschaffingswaarde	100.800 ¹⁰⁷

¹⁰⁷ Zijnde 60 % van de boekwaarde van het onroerend goed, dit is 60 % van 60.000 + 60 % van (240.000 – 132.000).

aan	2200	Terreinen: aanschaffingswaarde	60.000
	2210	Gebouwen: aanschaffingswaarde	240.000
	763	Meerwaarden op de realisatie van vaste activa	132.800

Boeking van de jaarlijkse afschrijving

6302	Afschrijvingen op materiële vaste activa	5.040 ¹⁰⁸
aan	2239 Overige zakelijke rechten op onroerende goederen: geboekte afschrijvingen	5.040

4. Verwerving blote eigendom onroerende goederen (gesplitste aankoop)

93. Een vaak voorkomend geval is de gesplitste aankoop waarbij een derde een onroerend goed verkoopt en de kopende partijen hun aankoop uitsplitsen in de aankoop van het vruchtgebruik op dit onroerend goed enerzijds, en een aankoop van de blote eigendom ervan anderzijds. In wat volgt gaat de Commissie in op de boekhoudrechtelijke gevolgen van dergelijke constructie in hoofde van de blote eigenaar.

94. In het KB WVV worden de beginselen die ten grondslag liggen aan de waardering en de boeking van goederen in blote eigendom niet nader besproken. Hierna wordt dan ook nagegaan welke boekingswijzen, in het kader van de algemene beginselen van dit besluit, meer bepaald met betrekking tot de aanschaffingswaarde die als basiscriterium wordt gehanteerd, de economische en juridische werkelijkheid van het blote eigendomsrecht zo goed mogelijk weergeven voor wat betreft vermogensbeschrijving en resultatenrekening.

95. Wanneer de blote eigendom van een onroerend goed wordt verworven moet een onderscheid worden gemaakt tussen het geval waarin de vruchtgebruiker periodieke vergoedingen verschuldigd is aan de blote eigenaar en het geval waarin geen periodieke vergoedingen verschuldigd zijn.

4.1. Vruchtgebruiker betaalt geen vergoedingen aan 'blote eigenaar'

Wanneer een vennootschap de blote eigendom van een onroerend goed verwerft zonder dat deze vennootschap recht heeft op vergoedingen van de vruchtgebruiker, is volgens de Commissie de onderstaande boekhoudkundige verwerking van toepassing.

Boeking bij de verwerving van de blote eigendom

96. De blote eigenaar zal de blote eigendom tegen aanschaffingswaarde boeken¹⁰⁹. De Commissie vindt het aangewezen dat bij de verwerving van de blote eigendom van een onroerend goed een onderscheid wordt gemaakt tussen het gedeelte van de aanschaffingswaarde dat betrekking heeft op de blote eigendom van het terrein en het gedeelte van deze waarde dat betrekking heeft op de blote eigendom van het gebouw.

Voorbeeld 8 – gesplitste aankoop

97. Een onroerend goed wordt verkocht voor de prijs van 300.000 EUR. Vennootschap A en vennootschap B komen overeen dat vennootschap B 60 % van de prijs betaalt voor een vruchtgebruik voor een periode van 25 jaar, terwijl vennootschap A voor de verwerving van de blote eigendom 40 % van de prijs betaalt. De bijkomende aankoopkosten bedragen 15%.

¹⁰⁸ Dit is 100.800 af te schrijven over een periode van 20 jaar.

¹⁰⁹ Art. 3:13 KB WVV.

*Boeking bij de verwerving in hoofde van vennootschap A (blote eigenaar)*¹¹⁰

260	Overige materiële vaste activa: aanschaffingswaarde terrein	103.500
260	Overige materiële vaste activa: aanschaffingswaarde gebouw	34.500
	aan 489 Andere diverse schulden	138.000

Boeking tijdens de looptijd van het vruchtgebruik in hoofde van vennootschap A (blote eigenaar)

98. Indien de blote eigenaar geen periodieke vergoedingen ontvangt, mag het blote eigendomsrecht tijdens de periode waarin de eigendom is bezwaard met een vruchtgebruik slechts worden afgeschreven¹¹¹ in de veronderstelling dat de aanschaffingswaarde, ingevolge een technische ontwaarding of wegens gewijzigde economische of technologische omstandigheden, hoger zou liggen dan de gebruikswaarde na het verstrijken van het vruchtgebruik. In dit geval zou een niet-recurrente afschrijving worden geboekt krachtens art. 3:42, § 1, lid 2 KB WVV. Het systematisch boeken van afschrijvingen lijkt in dit geval echter uitgesloten.

99. De Commissie baseert haar standpunt op volgende gegevens.

- De afschrijvingen zijn de bedragen die ten laste van de resultatenrekening zijn genomen met betrekking tot vaste activa waarvan de gebruiksduur is beperkt, om het bedrag van hun kosten te spreiden over hun waarschijnlijke nuttigheids- of gebruiksduur¹¹². Aldus legt het KB WVV een rechtstreeks verband tussen het in resultaat nemen van de kosten van de vaste activa via afschrijvingen en hun gebruik door de vennootschap.

Op dit punt sluit het besluit aan bij het *matching principle* op grond waarvan nauw met elkaar verbonden kosten en opbrengsten gelijktijdig in de resultatenrekening moeten worden uitgedrukt¹¹³.

- Deze regeling stemt eveneens overeen met de bedrijfseconomische werkelijkheid. In financieel-economisch opzicht stemt de waarde van de blote eigendom immers overeen met de actualisering van de gebruikswaarde van het goed voor de blote eigenaar wanneer hij het volle genot ervan zal hebben verkregen, d.i. na afloop van het recht van vruchtgebruik. Indien het gaat om een goed waarvan de vermoedelijke gebruiksduur beperkt is in de tijd zal voor de aanschaffingswaarde van de blote eigendom zeker rekening gehouden zijn met de normale waardevermindering van het goed tijdens de duur van het vruchtgebruik en zal de normale afschrijving van het goed tijdens deze periode dan ook van in het begin verrekend zijn in de aanschaffingswaarde.

Boeking bij vennootschap A (blote eigenaar) bij de afloop van het vruchtgebruik

100. Als gevolg van het voornamelijk tijdelijke karakter van het vruchtgebruik, zal de blote eigenaar, van rechtswege en automatisch, volle eigenaar worden van het goed na het verstrijken van de duur van het vruchtgebruik¹¹⁴.

¹¹⁰ Dit is $40\% \times 300.000 + 15\%$ (bijkomende kosten op 120.000) = 138.000. In het voorbeeld wordt er van uitgegaan dat de aanschaffingswaarde van de blote eigendom voor 75 % betrekking heeft op het terrein en voor 25 % betrekking heeft op het gebouw. Het verdient de aanbeveling om deze uitsplitsing boekhoudkundig uit te drukken en bijgevolg 103.500 te boeken op een subrekening die betrekking heeft op de blote eigendom van het terrein en 34.500 te boeken op een subrekening die betrekking heeft op de blote eigendom van het gebouw.

¹¹¹ Wanneer het vruchtgebruik betrekking heeft op een actief dat niet afschrijfbaar is, is geen sprake van een afschrijving, maar van een waardevermindering. Een waardevermindering kan worden geboekt indien voldaan is aan de voorwaarden van art. 3:42, § 2 KB WVV.

¹¹² Art. 3:23 KB WVV.

¹¹³ Zie ook CBN-advies 2010/15 – *Afschrijvingsmethoden*.

¹¹⁴ Zie art. 3:160, lid 2 BW.

101. De Commissie meent dat het verantwoord kan zijn het actief te herwaarderen naarmate de eindtermijn van het vruchtgebruik nadert. De Commissie wenst te benadrukken dat een dergelijke herwaardering niet verplicht is.

102. Bij de verwerving van de blote eigendom werd de aanschaffingswaarde van de blote eigendom geboekt op de rekening 26 *Overige materiële vaste activa*. Bij afloop van het vruchtgebruik zal in principe een overboeking plaatsvinden naar de rekeningen van rubriek III.A *Terreinen en gebouwen*.

103. Nadat het vruchtgebruik afloopt, zal de aanschaffingswaarde van het goed met een beperkte gebruiksduur¹¹⁵ worden afgeschreven over de nog resterende gebruiksduur van het betrokken goed evident enkel voor het gebouwgedeelte. Dit is de resterende termijn tussen de normale gebruiksduur van het betrokken goed en de duur van het vruchtgebruik.

4.2. Vruchtgebruiker betaalt periodieke vergoedingen aan 'blote eigenaar'

104. Een vennootschap verwerft de blote eigendom van een onroerend goed. De vruchtgebruiker is uitsluitend periodieke vergoedingen verschuldigd aan de blote eigenaar.

105. In dergelijk geval zullen de boekingen weinig verschillen ten opzichte van de boekingen bij verwerving van het onroerend goed in volle eigendom. Het onroerend goed wordt geboekt tegen de aanschaffingswaarde van deze blote eigendom. De blote eigenaar zal van de vruchtgebruiker periodieke vergoedingen ontvangen net zoals wanneer hij een verhuurder zou zijn. De blote eigenaar zal deze vergoedingen in resultaat nemen en de aanschaffingswaarde van het onroerend goed¹¹⁶ in beginsel volgens een passend plan afschrijven.

5. Verlenging en vernieuwing

106. Op grond van art. 3:141, lid 5 BW kan het vruchtgebruik worden verlengd of hernieuwd.

107. Gelet op de zeer diverse mogelijke omstandigheden m.b.t. de verlenging van het recht van vruchtgebruik tijdens de looptijd van het bestaande recht, vindt de Commissie het niet opportuun een algemene boekhoudkundige verwerking voor te stellen. De Commissie is echter van mening dat in de meeste gevallen de hierboven uiteengezette boekhoudkundige verwerkingen zullen kunnen worden toegepast.

108. De verlenging van het recht van vruchtgebruik zal in de regel tot gevolg hebben dat een bijkomende vergoeding moet worden betaald aan de blote eigenaar waarbij het onderliggend goed opnieuw het voorwerp zal uitmaken van afschrijvingen of waardeverminderingen¹¹⁷. Ingeval van hernieuwing van het recht van vruchtgebruik op het einde van het bestaande recht van vruchtgebruik, verwijst de Commissie naar hetgeen *supra* wordt vermeld m.b.t. de boekhoudkundige verwerking voor desbetreffende handelingen. Meer specifiek kan dit tot gevolg hebben dat de blote eigenaar terug een correctie doorvoert van de boekwaarde naar de gebruikswaarde.

6. Grove herstellingen en proportionele bijdrageplicht

¹¹⁵ Zie ook randnr. 104 waarin de Commissie aanbeveelt om een onderscheid te maken tussen de het gedeelte van de aanschaffingswaarde dat betrekking heeft op het terrein en het gedeelte van de aanschaffingswaarde dat betrekking heeft op het gebouw. De verdere afschrijving van de aanschaffingswaarde van het goed kan slechts betrekking hebben op de aanschaffingswaarde van het gebouw aangezien terreinen niet kunnen worden afgeschreven.

¹¹⁶ Uiteraard slechts voor het gedeelte van de aanschaffingswaarde dat betrekking heeft op goederen met een beperkte gebruiksduur. Het gedeelte van de blote eigendom dat betrekking heeft op de aanschaffingswaarde van de blote eigendom van het terrein wordt in principe niet afgeschreven, maar kan mogelijks onderhevig zijn aan waardeverminderingen.

¹¹⁷ Onderhavig advies wordt immers beperkt tot marktconforme transacties, zie randnr. 5.

109. Grove herstellingen zijn herstellingen die betrekking hebben op de structuur van het goed of van zijn inherente bestanddelen of waarvan de kosten manifest de vruchten van het goed te boven gaan¹¹⁸. Overeenkomstig art. 3.154, § 2, lid 1 BW moet de blote eigenaar¹¹⁹ deze herstellingen uitvoeren na overleg met de vruchtgebruiker^{120,121}.

Op grond van art. 3.154, § 3 BW kan de blote eigenaar die de grove herstellingen uitvoert, van de vruchtgebruiker eisen dat hij proportioneel¹²² bijdraagt in de kosten van deze herstellingen. Het proportioneel gedeelte van de te maken kosten zal vervolgens, conform de (contractueel) gemaakte afspraken tussen de partijen, worden doorgerekend naar de vruchtgebruiker.

De vruchtgebruiker zal dan in de regel de doorgerekende som afschrijven over de resterende looptijd van het vruchtgebruik, tenzij de economische levensduur korter zou zijn. De vraag rijst wat de blote eigenaar dient te doen voor zijn aandeel. Voor zover het bestuursorgaan van de vennootschap oordeelt dat de waarde daarvan gezien de resterende looptijd van het vruchtgebruik lager is dan de aanschaffingswaarde van de grove herstellingen, zal een passende correctie geboekt worden, die zo nodig opnieuw naarmate het vruchtgebruik voortschrijdt, wordt teruggenomen indien de betrokken waarde zich herstelt naarmate het tijdstip waarop het vruchtgebruik uitdooft, nadert.

7. Functionele beschikkingsbevoegdheid en teruggaveplicht na bevoegde vervreemding

110. Op grond van art. 3.148 BW mag de vruchtgebruiker, zonder afbreuk te doen aan art. 3.165 BW, over het bezwaarde goed buiten de grenzen van zijn bevoegdheden beschikken en de in vruchtgebruik gegeven goederen o.a. vervreemden. Daarvoor moet (1) een bijzondere¹²³ wettelijke bepaling dit toelaten, dient dit (2) in overeenstemming te zijn met de bestemming van de goederen die reeds bestond op het moment dat het vruchtgebruik is ontstaan of contractueel tussen partijen is bedongen én dit het geheel te kaderen binnen de verplichting tot een voorzichtig en redelijk beheer of dient (3) het vruchtgebruik betrekking te hebben op verbruikbare goederen.

¹¹⁸ Art. 3.154, § 1 BW.

¹¹⁹ De blote eigenaar is niet gehouden tot de grove herstellingen die betrekking hebben op de bouwwerken en beplantingen die de vruchtgebruiker zelf heeft aangebracht, noch tot de herstellingen die uitsluitend aan de vruchtgebruiker te wijten zijn: art. 3.154, § 2, lid 2 BW.

¹²⁰ De vruchtgebruiker is ertoe gehouden om onderhoudsherstellingen ten aanzien van het goed te verrichten die, op korte of lange termijn, nodig zijn om de waarde van het goed te vrijwaren, onder voorbehoud van normale slijtage, ouderdom of overmacht: art. 3.153 BW.

¹²¹ Indien de vruchtgebruiker of de blote eigenaar zijn herstellingsplicht niet nakomt, kan de andere partij de rechter verzoeken om hem reeds tijdens de duur van het vruchtgebruik daartoe te verplichten, in voorkomend geval onder verbeurte van een dwangsom: art. 3.155 BW.

¹²² Deze bijdrage wordt, overeenkomstig art. 3.154, § 3 *in fine* BW, bepaald in verhouding tot de waarde van het vruchtgebruik tegenover de waarde van de volle eigendom, berekend overeenkomstig art. 4.61, § 4, lid 1, art. 4.63, § 3, en art. 4.64, §§ 1, 3, 4, 5 en 6 BW.

¹²³ Zie bv. art. 3.144, lid 3 BW: "Indien het vruchtgebruik rust op goederen die vatbaar zijn voor bederf of die onderhevig zijn aan snelle waardevermindering, kan dit, in geval van noodzakelijkheid, ook daden van beschikking inhouden. De vruchtgebruiker of de blote eigenaar die de handeling heeft gesteld, moet hiervan onverwijld kennis geven aan de andere."

111. Indien de vruchtgebruiker de in vruchtgebruik gegeven goederen tijdens de looptijd van het vruchtgebruik heeft vervreemd, kadert dit binnen de verplichting van de vruchtgebruiker tot een voorzichtig en redelijk beheer. De Commissie is van oordeel dat na de vervreemding van de in vruchtgebruik gegeven goederen, het recht van vruchtgebruik onverkort blijft voortbestaan in hoofde van de vruchtgebruiker en verwijst ter zake, voor wat het vruchtgebruik op soortgoederen¹²⁴ betreft, naar art. 3.162, lid 2 BW op grond waarvan de vruchtgebruiker gehouden is het geld, dat hij heeft gekregen n.a.v. de vervreemding overeenkomstig art. 3.148 BW, te beleggen of in het belang van de overige aan het vruchtgebruik onderworpen goederen te besteden, na instemming van de blote eigenaar. De vruchtgebruiker is verder gehouden¹²⁵ om de waarde van de bezwaarde goederen terug te geven aan de blote eigenaar bij het tenietgaan van het recht van vruchtgebruik.

112. Ingeval de vruchtgebruiker gebruik heeft gemaakt van zijn functionele beschikkingsbevoegdheid en derhalve zijn, in vruchtgebruik gegeven, goederen heeft vervreemd, is de Commissie van oordeel dat een deel van de verkoopprijs als een schuld moet worden geboekt door de vruchtgebruiker ten aanzien van de blote eigenaar. De vruchtgebruiker is immers gehouden tot de teruggaveplicht na bevoegde vervreemding overeenkomstig art. 3.159 BW. De contractuele bepalingen tussen de partijen zullen ter zake bepalend zijn.

113. In hoofde van de blote eigenaar kan worden opgemerkt dat zijn recht van vruchtgebruik onverkort verder blijft bestaan voor de resterende duur van het gevestigd vruchtgebruik. De Commissie verwijst ter zake naar art. 3.159 BW, waarin wordt bepaald welke waarde van de bezwaarde goederen – na hun vervreemding overeenkomstig art. 3.148 BW – dient te worden teruggegeven aan de blote eigenaar bij de beëindiging van het vruchtgebruik:

- indien bij de vervreemding door de vruchtgebruiker een schatting werd opgemaakt, dan is de vruchtgebruiker ertoe gehouden om de waarde van de bezwaarde goederen op het ogenblik van de vervreemding terug te geven aan de blote eigenaar;
- indien bij de vervreemding door de vruchtgebruiker geen schatting werd opgemaakt, dan is de vruchtgebruiker ertoe gehouden om de waarde van de bezwaarde goederen op het ogenblik van de vestiging van het vruchtgebruik terug te geven aan de blote eigenaar.

¹²⁴ Zie art. 3.44, lid 3 BW: "In tegenstelling tot bepaalde goederen, worden soortgoederen bepaald naar maat, getal of gewicht."

¹²⁵ Art. 3.159 BW.