



## IMPOSTO Advocaten

# Fiscale aftrek kosten privaat vastgoed en andere kosten in vennootschap anno 2018

De verwerving van vastgoed dat (deels) privaat wordt aangewend, gebeurt vaak door een vennootschap. Doorgaans wordt dit vastgoed kosteloos ter beschikking gesteld van de bedrijfsleider bij wijze van bezoldiging in natura. Prangende vraag is onder welke voorwaarden de kosten van het vastgoed (aankoopkosten, afschrijvingen en eventuele financieringskosten) in deze situatie fiscaal aftrekbaar zijn.

### DE FINALITEITSVOORWAARDE

Opdat een kost fiscaal aftrekbaar is, moet zijn voldaan aan de aftrekbaarheidsvoorwaarden van artikel 49 WIB 92\*. Inzonderheid moet een **kost zijn gedaan en gedragen om belastbare inkomsten te verkrijgen**; op het ogenblik dat de kost wordt gedaan om de intentie bestaan met deze kost een belastbaar inkomen te verkrijgen of te behouden (**finaliteitsvoorwaarde**). Niet relevant is of met de kost ook effectief een belastbaar inkomen wordt gerealiseerd. Ook hoeft niet onmiddellijk in hetzelfde jaar waarin de kost werd gedaan een belastbaar inkomen worden gerealiseerd.

### BEZOLDIGING IN NATURA VOOR PRESTATIES

Indien de bedrijfsleider daadwerkelijk prestaties levert voor de vennootschap, kan er geen twijfel bestaan dat de vennootschap haar zaakvoerder in natura kan bezoldigen voor deze prestaties door het kosteloos ter beschikking stellen van vastgoed. De kosten van het vastgoed zijn in voorkomend geval fiscaal aftrekbaar. Wel is het aan de vennootschap om te bewijzen dat **de bedrijfsleider effectieve prestaties** levert en op die manier een bijdrage levert aan het genereren van belastbaar inkomen door de vennootschap. Het Hof van Cassatie bevestigde in een arrest van 13 november 2014 deze zogenaamde **bezoldigingstheorie**.

### VEREISTE VERBAND TUSSEN BEZOLDIGING IN NATURA EN PRESTATIES

Dit debat kent ondertussen evenwel een **belangrijke accentverschuiving**. Inzonderheid is een tendens in de rechtspraak waar te nemen waarin wordt gesteld dat het niet

volstaat te bewijzen dat de bedrijfsleider prestaties levert binnen de schoot van de vennootschap die bijdragen tot het genereren van inkomsten voor de vennootschap; daarenboven zou moeten worden aangetoond dat de vennootschap door het ter beschikking stellen van het vastgoed **beoogt deze inkomstgenererende prestaties te vergoeden**. Deze accentverschuiving moet gezien worden in het licht van **de bewijslastverdeling in het kader van artikel 49 WIB 92**: de belastingplichtige is aan zet en moet het initiële bewijs leveren dat een kost voldoet aan de aftrekbaarheidsvoorwaarden van artikel 49 WIB 92. Van de andere kant komt het de fiscus niet toe de **opportuniteit van een kost in het kader van artikel 49 WIB 92** te beoordelen. In concreto oordeelt de vennootschap zelf over de wijze waarop ze haar bedrijfsleider meent te moeten vergoeden voor de prestaties die hij levert. Uitgaande van deze principes valt uit de betrokken rechtspraak af te leiden dat in welbepaalde gevallen de rechtbanken en hoven de mening zijn toegedaan dat er een **onvoldoende verband** bestaat **tussen de kosten** die met **het vastgoed** gepaard gaan enerzijds **en de inkomstgenererende prestaties** van de **bedrijfsleider** anderzijds. Het totaal plaatje - inzonderheid de verhouding van de werkelijke kost van de totale bezoldiging, inclusief de kosten van het vastgoed, geplaatst tegenover de toegevoegde waarde van de bedrijfsleider voor zijn vennootschap - lijkt volgens deze rechtspraak in welbepaalde gevallen niet te kloppen. Of beter uitgedrukt: de betrokken rechtbanken en hoven lijken de mening te zijn toegedaan dat niet het bewijs is geleverd dat de kosten van het vastgoed de prestaties van de bedrijfsleider vergoeden... zonder zich hierbij uit te spreken over de opportuniteit van deze kosten.

### OOK BIJ ANDERE KOSTEN DAN VASTGOEDKOSTEN

In een recent arrest van het hof van beroep van Antwerpen van 8 mei 11 kwam de vraag aan bod of **interessen van een aandeelhouderslening** fiscaal aftrekbaar zijn als deze lening werd verstrekt tot financiering van een kapitaalvermindering en dividenduitkering. Het hof kwam tot het besluit dat de vennootschap niet het bewijs levert dat de interest-

vergoedingen een kost zijn die gedaan is om belastbaar inkomen te genereren en weigert daarom de fiscale aftrek van deze interesten. Ook in deze casus maakte het hof toepassing van de verscherpte bewijslastverdeling bij de beoordeling van de fiscale aftrek van de interestvergoedingen.

*\*Artikel 49 WIB 92 schrijft voor dat kosten gedaan of gedragen moeten zijn met het oog op het verwerven of het behouden van belastbaar inkomen, willen ze fiscaal aftrekbaar zijn, de zogenaamde finaliteitsvoorwaarde. De bewijslastverdeling werd door de recente rechtspraak aanzienlijk verscherpt: de belastingplichtige vennootschap dient voortaan het bewijs te leveren dat een kost van meet af aan beoogt een belastbaar inkomen te genereren of minstens te vrijwaren. Deze bewijslastverdeling stelt zich in alle scherpte bij niet-recurrente kosten zoals kosten van privaat vastgoed in vennootschappen en interestvergoedingen van belangrijke aandeelhoudersleningen. Telkens komt het erop aan te bewijzen dat de vennootschap met de betrokken kosten de intentie heeft belastbaar inkomen te genereren dan wel te vrijwaren. Een verwittigde belastingplichtige is er 2 waard!*

Mr. Jan Sandra en mr. Anouck Sandra,  
IMPOSTO Advocaten

## FISCALITEIT VERMOGEN ONDERNEMEN



**IMPOSTO**  
ADVOCATEN - AVOCATS - LAWYERS

PR. KENNEDYPARK 41 | 8500 KORTRIJK  
+ 32 56 24 13 13 | INFO@IMPOSTO.BE  
WWW.IMPOSTO.BE