

Boekhoudkundige verwerking van **erfpacht, opstal en vruchtgebruik** in non-profitorganisaties

Deel 1

Prof. dr. Johan Christiaens
Hoofddocent UGent
Director Accounting Research Public Sector UG-EY
Senior manager Ernst & Young

Prof. dr. Erik De Lembre
Buitengewoon hoogleraar UGent en VLGMS
Erevoorzitter Ernst & Young België
Erebedrijfsrevisor en Ererevisor erkend door de CBFA

Manuela Van den Berghe
Consultant Ernst & Young
Researcher Accounting Research Public Sector UG-EY

Rosita Van Maele
Vennoot Ernst & Young
Bedrijfsrevisor

Heel wat non-profitinstellingen oefenen hun activiteiten uit in gebouwen die hen niet in eigendom toebehoren maar die zij enkel bezitten door een erfpachtcontract. Daardoor behoren die gronden en gebouwen niet aan de non-profitorganisatie toe, maar aan een overheids- of semi-overheidsinstelling, een provincie of een gemeente, een kloosterorde of een patrimoniale vzw. Analoog krijgen non-profitinstellingen te maken met opstalrechten, d.w.z. gebouwen in eigendom op andermans grond en met vruchtgebruik (het genieten van de gebruiksrechten van andermans onroerende goederen). Dikwijls gaan de gebruikscontracten gepaard met een jaarlijkse vergoeding (canon of cijns), die niet in verhouding staat met het hoofdbedrag van het zakelijke recht en die vaak louter symbolisch is. De organisaties hebben vrijwel altijd de rechtsvorm van een vzw en worden vanaf 1 januari 2006 geconfronteerd met de vzw-boekhoudhervorming. De vraag luidt dan ook hoe deze vzw's boekhoudkundig moeten omspringen met dergelijke, dikwijls reeds lang bestaande, zakelijke rechten. Volgende bijdrage is opgebouwd rond de boekhoudkundige verwerking van erfpacht vanuit het standpunt van de nemer en de gever, om dan op het einde uit te breiden naar opstalrecht en vruchtgebruik.

1. Definitie erfpacht

Het recht van **erfpacht** kan omschreven worden als “*een tijdelijk zakelijk recht om het volle genot te hebben van een aan een ander toebehorend onroerend goed, onder de verplichting aan de erfverpachter een jaarlijkse vergoeding in geld of in natura uit te keren*” (art. 1, eerste lid, Erfpachtwet). De verplichting om periodiek een vergoeding of canon (cijns) te betalen is een essentieel bestanddeel van het erfpachtrecht (art. 1, eerste lid, Erfpachtrecht). Erfpachtcontracten die tegen een eenmalige vergoeding worden gevestigd, zijn niet in strijd met de erfpachtwet op voorwaarde dat er ook een ‘jaarlijkse’, desgevallend symbolische, vergoeding is.

Een erfpachtcontract heeft een minimumduur van 27 jaar en een maximumduur van 99 jaar. Het dwingende karakter van de regeling impliceert dat erfpacht die werd toegestaan voor minder dan 27 jaar, als een *huurovereenkomst* wordt beschouwd, terwijl de duurtijd van erfpachten die zouden zijn toegestaan voor langer dan 99 jaar, gewoonweg wordt teruggebracht tot de wettelijke maximumduur, zonder dat dit de nietigheid van de erfpacht tot gevolg heeft. Bij afloop van de overeengekomen termijn eindigt de erfpacht. Wel kan de erfpacht nadien feitelijk blijven voortbestaan ‘bij gedogen’ vanwege de eigenaar die daaraan op elk ogenblik een einde kan maken door opzegging. Het houdt echter geen automatische en stilzwijgende hernieuwing in van het erfpachtcontract.

2. Boekhoudkundige verwerking erfpachtnemer: verwerving

Belangrijke vragen zijn of de erfpachtrechten een activum vormen, welke waarde ze vertegenwoordigen, of ze kunnen worden gelijkgeschakeld met leasing, of er schulden moeten worden uitgedrukt e.d. Hierna worden verschillende uitgangssituaties besproken. De boekhoudkundige verwerking zal immers variëren naargelang de periodiciteit – eenmalig of periodiek - en de omvang van het te betalen bedrag – zeer laag, redelijk of zeer hoog. In ieder geval kan een vergoeding als redelijk worden beschouwd wanneer ze in verhouding staat tot de verkregen rechten. Wanneer het gaat om een marktconforme vergoeding, mag men ervan uitgaan dat de vergoeding redelijk is.

2.1. De erfpacht staat tegenover een eenmalige vergoeding

a. Redelijke vergoeding

Omdat het gaat om een vergoeding die eenmalig is, betreft het een activum van een ander type dan leasing, nl. “223. Overige zakelijke rechten op onroerende goederen” (KB vzw’s 19/12/2003) zonder huurfinanciering.

Boekhoudkundig wordt dit als volgt geregistreerd:

223X0 Overige zakelijke rechten op onroerende goederen
@ 55 Bank

b. Zeer lage of symbolische vergoeding

Wanneer de eenmalig te betalen vergoeding zeer laag of symbolisch is, bevindt men zich in het geval 2.1.a. zoals hierboven beschreven. De vergoeding moet worden geactiveerd als een overig zakelijk recht op onroerende goederen:

223X0 Overige zakelijke rechten op onroerende goederen
@ 55 Bank

Rekening houdend met het materialiteitsprincipe, zal het soms echter wenselijk zijn om het bedrag niet te activeren, maar als kost te boeken. Zo kan het bijvoorbeeld voorkomen dat een middelgrote instelling eenmalig slechts 5 euro moet betalen voor de erfpacht van een pand. In dergelijke gevallen dient volgende boeking te worden uitgevoerd:

61 Diensten en diverse goederen
@ 55 Bank

c. Zeer hoge vergoeding

Veeleer uitzonderlijk kan het voorkomen dat de vergoeding zeer hoog is. In dergelijke gevallen zal de vergoeding echter meestal niet alleen slaan op het erfpachtcontract, maar zal de som ook een vergoeding vormen voor andere contractuele rechten.

In deze gevallen zal er een opsplitsing moeten gebeuren tussen het bedrag dat overeenstemt met een redelijke vergoeding zoals beschreven in 2.1.a. en het bedrag dat overeenstemt met de vergoeding van de andere rechten.

Het bedrag dat overeenstemt met een redelijke vergoeding zal worden geactiveerd onder de rubriek "223. Overige zakelijke rechten op onroerende goederen" (KB vzw's 19/12/2003) zonder huurfinanciering.

Boekhoudkundig wordt dit als volgt geregistreerd:

223X0 Overige zakelijke rechten op onroerende goederen
@ 55 Bank

Het overige bedrag dat overeenstemt met de vergoeding van de andere rechten, zal moeten worden verwerkt volgens de aard van die rechten.

2.2. De erfpacht staat tegenover een periodieke vergoeding

a. Redelijke vergoeding

Dikwijls zal bepaald zijn dat de erfpachthouder een periodieke, bv. jaarlijkse, canon of cijns betaalt.

In eerste instantie moet steeds worden nagegaan of een overeenkomst boekhoudkundig al dan niet als een leasing-overeenkomst moet worden gekwalificeerd. Het Belgisch boekhoudrecht (W.Venn.) bepaalt dat rubriek "III.D.25. Leasing en soortgelijke rechten" van de jaarrekening het volgende omvat:

- onroerende leasing: de gebruiksrechten op lange termijn op bebouwde onroerende goederen, waarover de onderneming beschikt op grond van erfpacht, opstal of soortgelijke overeenkomsten, wanneer de contractueel te storten termijnen, naast de rente en de kosten van de verrichting, ook de integrale wedersamenstelling dekken van het kapitaal dat de gever in het gebouw heeft geïnvesteerd; en

- roerende leasing: analoog waarbij er al dan niet een koopoptie kan worden afgesproken die maximaal 15 % van het kapitaal bedraagt.

Aangezien erfpacht steeds betrekking heeft op onroerende goederen, speelt de roerende leasing hier verder geen rol meer. Indien de erfpacht wel aan de voorwaarden van onroerende leasing en soortgelijke rechten beantwoordt, zal het boekhoudkundig verwerkt worden zoals leasing, d.w.z. activering van de gebruiksrechten in de rubriek "III.D.25. Leasing en soortgelijke rechten" ten overstaan van de bijhorende schulden.

Deze transactie wordt boekhoudkundig als volgt geregistreerd:

25 Vaste activa in leasing of op grond van soortgelijke rechten
@ 17 Schulden op meer dan één jaar
42 Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen

Wanneer er geen integrale wedersamenstelling is van het kapitaal, dan is er niet aan de voorwaarden van leasing en soortgelijke rechten voldaan. Ook al is dit contract juridisch gezien een erfpachtcontract, boekhoudkundig zal het contract worden verwerkt als een huurcontract. Dit is ook wat men "operationele leasing" of "renting" noemt. In dit geval is er noch activering, noch schulduitdrukking in de boekhouding.

Boekhoudkundig wordt dit als volgt weergegeven:

61 Diensten en diverse goederen
@ 55 Bank

b. Zeer lage of symbolische vergoeding

Men zou kunnen aanvoeren dat erfpachtovereenkomsten met een zeer lage of symbolische vergoeding moeten worden geïnterpreteerd als soortgelijke rechten van leasing, gecombineerd met een jaarlijkse kwijtschelding van de over-

eenstemmende annuïteit. Ons inziens kan het inderdaad gaan om een soortgelijk recht van leasing, maar dan moet dit ook origineel uit het contract blijken met een soort van avenant waarin een belangrijk deel van de annuïteit jaarlijks wordt kwijtgescholden. In dit geval gaat het om een soortgelijk recht van leasing met bijhorende boekingen aangevuld met de boeking van de kwijtschelding. In de praktijk zal dergelijke overeenkomst zo goed als niet voorkomen en zal het vrijwel altijd gaan om contracten zonder wedersamenstelling van het kapitaal, waarbij de boekhoudkundige verwerking aansluit bij “renting” en niets te maken heeft met “leasing”. Deze laatste, waarschijnlijk meest voorkomende situatie van “renting”, betekent niet dat het bestaan van dergelijke contracten geen boekhoudkundige rapportering kent. Het is duidelijk dat zij alleszins het voorwerp dienen uit te maken van een passende toelichting in de jaarrapportering.

Dit standpunt wordt ondersteund door de International Public Sector Accounting Standards (IPSAS), waar men volgens IPSAS 13 “Leases” een “substance over form”-aanpak gebruikt met volgende kenmerken van financiële leasing:

- “all risks and rewards of ownership are transferred to the lessee” (= leasingnemer);
- “in return for a payment or series of payments: lease payments amounts to at least fair value of the leased asset”;
- “option to acquire title to the asset”;
- “lease should principally be non-cancellable”.

Jaarlijks dient de volgende boeking te gebeuren:

61	Diensten en diverse goederen
@ 55	Bank

Bovendien moet men het recht vermelden in de orderekeningen “070. Gebruiksrechten op lange termijn van terreinen en gebouwen”.

c. *Zeer hoge vergoeding*

Ingeval de erfpachtnemer periodiek een som verschuldigd is die vrij hoog tot zeer hoog lijkt, omvat het contract ver-

moedelijk meer dan het zakelijk recht. Het is bijvoorbeeld mogelijk dat een bouwfonds wordt gespijsd. In die gevallen dient men de elementen die naast de erfpacht in het contract zijn opgenomen, te elimineren zodat men enkel nog de erfpachtvergoeding behoudt. Op voorwaarde dat de intentie aanwezig is om die vergoeding te laten overeenstemmen met de kapitaalwaarde, moet men dat bedrag verwerken als onroerende leasing. Het volledig te betalen bedrag zoals opgenomen in de overeenkomst, zal dan worden opgesplitst in het bedrag dat met de kapitaalwaarde overeenstemt versus een bedrag dat tegenover een andere vorm van dienstverlening staat. Indien men oorspronkelijk niet de intentie had om de vergoeding minstens te laten overeenstemmen met de kapitaalwaarde maar louter een redelijke vergoeding voor ogen had, dan moet men het volledige bedrag splitsen in een redelijke vergoeding en een bedrag dat overeenstemt met de vergoeding voor de andere rechten. In beide gevallen zal de verwerking gebeuren zoals beschreven in 2.2.a. Wanneer het overgebleven bedrag na eliminatie van de bijkomende componenten zeer laag is, dan dient men de verwerking zoals behandeld in 2.1.b. te volgen.

Voorbeeld

Stel dat de redelijke jaarlijkse vergoeding voor een erfpacht 1 000 euro zou bedragen en in het geval van wedersamenstelling van de kapitaalwaarde 1 500 euro zou zijn. Wanneer de werkelijke jaarlijkse vergoeding bijvoorbeeld 1 200 euro is, dan moet het bedrag gesplitst worden in 1 000 euro als erfpachtvergoeding en 200 euro vergoeding voor andere rechten. Wanneer de vergoeding 1 800 euro bedraagt, zijn er echter twee mogelijkheden. In het eerste geval kan men de vergoeding splitsen in 1 000 euro erfpachtvergoeding als redelijke vergoeding voor de verkregen rechten en 800 euro vergoeding voor andere rechten. Het kan echter ook voorkomen dat het gaat om 1 500 euro erfpachtvergoeding met het oog op de wedersamenstelling van het kapitaal conform de bepalingen van het erfpachtcontract en 300 euro vergoeding voor de andere rechten. Door de bijkomende rechten te elimineren en de daarbij horende vergoeding, zal duidelijk worden in welke situatie men zich bevindt.

2.3. Samenvatting

Schematisch gezien kan de boekhoudkundige verwerking van erfpacht als volgt worden samengevat:

Vergoeding	Redelijk	Zeër laag of symbolisch	Zeër hoog
Eenmalig	223 @ 55	223 @ 55 of 61 @ 55 wegens materialiteitsprincipe	Bedrag dat overeenstemt met vergoeding erfpacht activeren: 223 @ 55
Periodiek	Als leasing: 25 @ 17 en 42 Zo niet: 61 @ 55	61 @ 55	Als "leasing": bedrag dat overeenstemt met wedersamenstelling kapitaalwaarde erfpacht: 25 @ 17 en 42 Als geen "leasing": bedrag dat overeenstemt met redelijke vergoeding of met zeer lage vergoeding: 61 @ 55

Afgezien van de boekhoudkundige verwerking in de balans en/of resultatenrekening voor elk van bovenstaande gevallen, is het wenselijk dat de rechten toegelicht worden in de orderekening "07000. Gebruiksrechten op lange termijn van terreinen en gebouwen" en "07001. Gebruiksrechten op lange termijn van terreinen en gebouwen". Tevens is het aanbevelenswaardig om in de toelichting meer uitleg te geven over de context en de modaliteiten van het erfpachtcontract. Zo kan de toelichting bijvoorbeeld het volgende opnemen:

"In het kader van de uitoefening van de activiteiten doet vzw X beroep op een erfpachtcontract van 50 jaar, afgesloten met vzw Y op 01/01/1986, tegen een jaarlijkse vergoeding van 1 000 euro. Dit erfpachtcontract omvat de gebouwen gelegen langs de Kerkstraat 10 te 1000 Brussel. Deze onroerende goederen worden aangewend om conform de statuten en het beleidsplan permanent te voorzien in onderwijsactiviteiten in het kader van vrij gesubsidiëerd onderwijs. Het ligt in de bedoeling van vzw X om haar activiteiten uit te oefenen op permanente wijze, waarbij huidig erfpachtcontract wordt voortgezet en na afloop van het contract principieel wordt hernieuwd."

3. Boekhoudkundige verwerking erfpachtnemer: waardering

In geval van een eenmalige vergoeding voor het zakelijk recht, ligt de waardering voor de hand: het gaat om de nog niet afgeschreven aanschaffingswaarde waaraan de erfpacht in de balans wordt gewaardeerd.

Wanneer men te maken heeft met een periodieke vergoeding die de wedersamenstelling van het kapitaal inhoudt en beantwoordt aan de vereisten van leasing, dan zal de waardering van de actief- en passiefcomponenten blijken uit het contract. In het geval van periodieke vergoedingen, los van soortgelijke rechten van leasing, komt het neer op "renting" en ook dan zijn de bedragen periodiek ten laste van de resultatenrekening contractueel bepaald.

4. Boekhoudkundige verwerking erfpachtnemer: verdere verwerking

4.1. Afschrijvingen in geval van activering

Het recht van erfpacht is steeds een tijdelijk recht, ook al heeft het betrekking op goederen waarvan het gebruik op zich niet beperkt is in de tijd (bv. terreinen). Daarom moet de aanschaffingswaarde ervan volgens een passend afschrijvingsplan ten laste van de resultatenrekening worden gelegd. De afschrijvingsduur zal gelijk zijn aan de duur van het recht of van de economische gebruiksduur van het onroerend goed, indien deze economische gebruiksduur korter is:

63 Afschrijvingen
@ 22309 Geboekte afschrijvingen op overige zakelijke rechten op onroerende goederen

4.2. Wat als de erfpachtnemer zelf gebouwen opricht op het onroerend goed?

De gebouwen die de erfpachtnemer opricht en die hij in eigendom heeft tot aan het einde van het recht van erfpacht, moeten in zijn balans worden opgenomen en afgeschreven over de normale economische gebruiksduur van die gebouwen met een maximum van de resterende duur van het recht van erfpacht (advies 150/3, Bull. CBN, 19 juli 1986). Deze gebouwen worden geboekt onder "221. Gebouwen".

Wat bepaalt het contract op het einde van de duur?	Boekhoudkundige verwerking
Gebouwen blijven staan en worden op het einde van het contract via natrekking eigendom van de grondeigenaar.	Geen specifieke boeking; ondertussen opgerichte gebouwen werden reeds volledig afgeschreven.
Gebouwen moeten worden gesloopt en grond moet in zijn oorspronkelijke staat worden hersteld.	Erfpachtnemer legt tijdens de looptijd van het erfpachtcontract een voorziening aan om deze kosten aan het einde van het contract te dekken. Dit wordt verwerkt door volgende boeking: 63 Voorzieningen voor risico's en kosten @ 16 Voorzieningen en uitgestelde belastingen.
Er zal een verrekening gebeuren voor de opgerichte gebouwen of aangebrachte veranderingswerken aan de gebouwen onder erfpacht door een verrekening voor de toegevoegde waarde. In dat geval zullen de bepalingen van het contract aangeven hoe de meerwaarde bepaald wordt (bv. door een beëdigd schatter).	Op het einde van het erfpachtcontract ontstaat er een vordering van de erfpachtnemer ten opzichte van de erfpachtgever. Dit wordt boekhoudkundig als volgt geregistreerd: 41 Overige vorderingen @ 74 Andere bedrijfsopbrengsten.

4.3. Beëindiging van de erfpachtovereenkomst

Indien de overeenkomst voor de vestiging van het zakelijk recht voorziet in een verplichting tot aankoop of verkoop, moet deze verplichting in de orderrekeningen van beide partijen worden geboekt en in de toelichting bij de jaarrekening worden vermeld.

Te dien einde werden de rekeningen "05. Verplichtingen tot aan- en verkoop van vaste activa" van de klasse 0 van het algemeen rekeningenstelsel als volgt verder onderverdeeld:

- 05 Verplichtingen tot aan- en verkoop van vaste activa
- 050 Verplichtingen tot aankoop van vaste activa
- 051 Crediteuren wegens verplichtingen tot aankoop van vaste activa
- 052 Debiteuren wegens verplichtingen tot verkoop van vaste activa
- 053 Verplichtingen tot verkoop van vaste activa

Boekhoudkundig wordt deze verplichting als volgt weergegeven:

- 050 Verplichtingen tot aankoop
- @ 051 Crediteuren van verplichtingen tot aankoop
- 052 Debiteuren wegens verplichtingen tot verkoop
- @ 053 Verplichtingen tot verkoop

In bepaalde gevallen heeft de vzw ook een optie tot aankoop of verkoop. In dergelijke gevallen moet men dit recht toelichten in de orderrekening "09. Diverse rechten en verplichtingen".

5. Conclusie

In deze bijdrage werd de boekhoudkundige verwerking van een erfpachtcontract geschetst. Zowel voor de eenmalige als voor de periodieke vergoeding werd aangeduid welke boekingen moeten worden verricht. Daarbij werd ook rekening gehouden met de hoogte van de vergoeding.

In een volgende bijdrage wordt dieper ingegaan op de boekhoudkundige verwerking van het erfpachtcontract bij de erfpachtgever. Er zal ook aandacht worden besteed aan andere zakelijke rechten zoals recht van opstal en vruchtgebruik.

Bronnen

CHRISTIAENS, J., *Special topic 5: Vruchtgebruik, opstalrecht, erfpacht, erfdiensbaarheid*, Cursus Voortgezette Accountancy, Master Fiscaliteit UGent, 2002.

DE LEMBRE, E. en PODEVIJN, S., *Boekhoudrechtelijke aspecten van vruchtgebruik, erfpacht, recht van opstal en soortgelijke constructies*, Studiedag HIAF, 29 november 2001. •