

Erfdienstbaarheid

1. Achtergrond

Een erfdienstbaarheid is een last op een erf (onroerend goed) gelegd tot gebruik en tot nut van een erf dat aan een andere eigenaar toebehoort (art. 637 BW). Erfdienstbaarheden zijn in principe eeuwigdurend en ook door verkoop van het onderliggend actief gaat de erfdienstbaarheid niet teniet. De erfdienstbaarheid hangt volledig samen met het onroerend goed, en kan niet zomaar apart verhandeld worden.

Een erfdienstbaarheid is een specifieke vorm van een zakelijk recht. Het betreft bijvoorbeeld rechten van afvloeiing, afsluiting en afpaling van aan elkaar grenzende eigendommen, recht van uitweg of doorgang, ...

Het lokaal bestuur kan, afhankelijk van de overeenkomst, de verlener (lijdend erf) of de verkrijger (heersend erf) zijn van de erfdienstbaarheid.

In een lokaal bestuur beslist de raad over het verlenen of verkrijgen van een erfdienstbaarheid. Het gaat immers over het vervreemden of verwerven van een onroerend zakelijk recht. Een erfdienstbaarheid vestigen is een **daad van beschikking**.

2. Boekhoudkundige verwerking

T.o.v. de erfdienstbaarheid staat meestal een **vergoeding**. Deze wordt vaak **éénmalig**, maar uitzonderlijk ook **periodiek** betaald. Soms staat er **geen vergoeding** tegenover, bv. als het gaat over erfdienstbaarheid door verjaring.

2.1. Lokaal bestuur verleent de erfdienstbaarheid

Enmalige vergoeding (of geen vergoeding)

Hoewel het vestigen van een erfdienstbaarheid geen echte verkoop van vast actief is, verlopen de boekingen gelijkaardig. In onderstaand voorbeeld ontvangt het lokaal bestuur een vergoeding van 10.000 euro.

AR 4000 Operationele vorderingen uit ruiltransacties	10.000
@ AR 220 Terreinen - gemeenschapsgoederen	10.000

Daarnaast schat het bestuur dat de boekwaarde van het vast actief (de grond) door het verlenen van de erfdienstbaarheid voor 6.000 euro afneemt. Aangezien de vergoeding 4.000 euro hoger is, doet het bestuur de volgende boeking:

AR 220 Terreinen	4.000
@ AR 763 Meerwaarde op de realisatie van FVA, MVA en IVA	4.000

Het is ook mogelijk dat het lokaal bestuur **geen vergoeding** ontvangt. In dat geval is de eerste boeking zonder voorwerp, en moet enkel een eventueel waardeverlies van het onderliggende actief worden geboekt via **AR 663, 'Minderwaarde op de realisatie van vaste activa'**.

Het lokaal bestuur dient bijkomend nog in overweging te nemen:

- Het bestuur dient een overzicht bij te houden van de plichten (of rechten) die samengaan met de verleende erfdienstbaarheden. Dit kan, voor zover niet weerspiegeld in de lagere waardering van het lijdend erf, pro memorie tot uiting gebracht worden via de **niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen**.
- Over het algemeen leidt de erfdienstbaarheid niet tot een **herkwalificatie van het onroerend goed** (lijdend erf). Enkel indien door de erfdienstbaarheid het vast actief (gedeeltelijk) niet meer kan worden gebruikt voor de **maatschappelijke dienstverlening**, en voor zover nog niet opgenomen onder de andere materiële activa, moet het (gedeeltelijk) overgeboekt worden naar rubriek 26, 'Andere materiële vaste activa'.

In de praktijk kiezen lokale besturen er soms voor om de vergoeding te boeken onder **AR 745/7, 'Andere operationele opbrengsten'** op volgende manier:

AR 4000 Operationele vorderingen uit ruiltransacties

@ AR 745/7 Andere operationele opbrengsten

Deze werkwijze is aanvaardbaar onder volgende voorwaarden:

- De **erfdienstbaarheidsvergoeding is eerder laag**
- Er is **geen invloed op de waarde van het lijdende erf**

De last van de erfdienstbaarheid kan tot uiting gebracht worden in de **niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen**. Minstens dient het bestuur een overzicht bij te houden van de plichten (of rechten) die samengaan met de verleende erfdienstbaarheden.

Periodieke vergoeding

Hoewel minder gangbaar dan bij andere zakelijke rechten (bv. erfpacht), kan de overeenkomst voorzien in **periodieke vergoedingen**, i.p.v. een éénmalige vergoeding. In dit geval zal de vergoeding (periodiek) als volgt geboekt worden:

AR 4000 Operationele vorderingen uit ruiltransacties

@ AR 745/7 Andere operationele opbrengsten

Het lokaal bestuur dient bijkomend nog in overweging te nemen:

- In principe heeft dergelijke overeenkomst **geen invloed op de boekwaarde van het onderliggend MVA** (lijdend erf). De periodieke vergoedingen zijn immers toekomstige economische voordelen, en zitten dus vervat in de boekwaarde van het MVA.
- Het bestuur dient een overzicht bij te houden van de plichten (of rechten) die samengaan met de verleende erfdienstbaarheden. Dit kan tot uiting gebracht worden via de **niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen**.

2.2 Lokaal bestuur verkrijgt de erfdiensbaarheid

Enmalige vergoeding (of geen vergoeding)

Het lokaal bestuur boekt **het verkregen recht van erfdiensbaarheid** onder de ‘andere zakelijke rechten op onroerende goederen’ op volgende wijze:

AR 223 *Andere zakelijke rechten op onroerende goederen – gemeenschapsgoederen*

@ AR 4499 *Overige niet-financiële schulden uit ruiltransacties*

De waardering van het zakelijk recht gebeurt tegen **aanschaffingswaarde**.

Indien het bestuur echter **geen vergoeding** betaalt, bevelen we aan om het recht niet in de boekhouding op te nemen, wegens gebrek aan een aanschaffingswaarde. Het gebruiksrecht zelf kan pro memorie opgenomen worden in de **niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen** onder AR 070, ‘Gebruiksrechten op lange termijn’. Indien echter het zakelijk recht substantieel is, en de marktwaarde ervan correct kan ingeschat worden, dan kan dit als volgt in de boekhouding worden opgenomen:

AR 223 *‘Andere zakelijke rechten op onroerende goederen – gemeenschapsgoederen’*

@ AR 159 *‘Schenken van vaste activa’*

Periodieke vergoeding

De betaalde **periodieke vergoedingen** worden als **kost** ingeboekt op volgende wijze:

AR 6100/2 *huur, huurlasten en andere vergoedingen voor het gebruik van onroerende goederen*

@ AR 4499 *Overige niet-financiële schulden uit ruiltransacties*

Het bestuur moet een overzicht bijhouden van de rechten (en plichten) die gepaard gaan met het verkrijgen van een erfdiensbaarheid. Dit kan via de **niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen** onder AR 070, ‘Gebruiksrechten op lange termijn’.

Bronnen

- Burgerlijk Wetboek Boek 2, art. 637 e.v.
- Nota ‘Boekhoudkundige verwerking van erfpacht in BBC2020’ (https://lokaalbestuur.vlaanderen.be/sites/default/files/public/thema/bbc/bbc_2020/Boekhoudfiches/Erfpacht_boekhoudkundig_nota_20180921_clean.pdf)
- CBN advies 2015/3 (<https://www.cbn-cnc.be/nl/adviezen/zakelijke-rechten-op-onroerende-goederen-vruchtgebruik-opstalrecht-erfpachtrecht>)

-oOo-