

BOEKHOUDKUNDIGE VERWERKING VAN ERFPACHT IN BBC 2020

1. Situering

Heel wat lokale besturen oefenen hun activiteiten uit in gebouwen en op gronden waarvan ze geen volle eigenaar zijn, maar waarop ze zakelijke gebruiksrechten op langere termijn uitoefenen door een erfpachtcontract. Omgekeerd zijn een aantal onroerende goederen van lokale besturen bezwaard met een erfpacht ten voordele van een derde (bv. een autonoom gemeentebedrijf). In beide situaties stelt zich de vraag hoe de lokale besturen dergelijke erfpachtovereenkomsten in hun boekhouding moeten verwerken. Belangrijke vragen daarbij zijn of ze de erfpachtrechten moeten opnemen onder de vaste activa, voor welke waarde, of ze boekhoudkundig als leasing moeten worden beschouwd en of er schulden op de balans moeten worden uitgedrukt.

De concrete boekhoudkundige verwerking is afhankelijk van de omvang van het te betalen of te ontvangen bedrag (redelijk, zeer laag of zeer hoog) en de periodiciteit van de vergoeding (eenmalig of periodiek). De meeste erfpachtovereenkomsten die lokale besturen afsluiten, voorzien echter in een jaarlijkse vergoeding (canon of cijns) die in een redelijke verhouding staat tot de waarde van het verkregen zakelijk recht. In bepaalde situaties zal het gaan om overeenkomsten met een eenmalige vooruitbetaalde erfpachtvergoeding. Contracten met een zeer lage of symbolische vergoeding¹ of een zeer hoge vergoeding, die meer omvat dan alleen maar het erfpachtrecht, zijn theoretisch mogelijk maar komen in de praktijk eerder uitzonderlijk voor.

Deze nota gaat dieper in op de verwerking van erfpachtovereenkomsten bij de erfpachter en de erfpachtgever. We beschrijven vooral de situaties die in de praktijk het meeste voorkomen. Voor de volledigheid worden ook de eerder uitzonderlijke situaties kort vermeld. Omdat de meeste bepalingen van boek 3, titel 7, van het Burgerlijk Wetboek over de rechten en verplichtingen van de erfpachter en de erfpachtgever een suppletief karakter hebben en de partijen onderling afwijkende regelingen kunnen uitwerken, moet elk bestuur steeds nagaan of de bepalingen van de te boeken erfpachtovereenkomst stroken met de hierna beschreven principes.

2. Definitie van erfpacht

De erfpacht is een zakelijk recht dat een tijdelijk vol gebruik en genot verleent op een onroerend goed dat aan een ander toebehoort. Het recht van erfpacht heeft 3 essentiële kenmerken. Het kan enkel slaan op onroerende goederen, het is een tijdelijk recht en de erfpachter mag niets doen dat de waarde van het onroerend goed vermindert, normale slijtage, ouderdom of overmacht uitgezonderd.

Het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat een erfpachtcontract een minimumduur heeft van 15 jaar en een maximumduur van 99 jaar. Voor doeleinden van het openbaar domein kan het erfpachtrecht echter

¹ De bepalingen m.b.t. de vergoedingen uit de Erfpachtwet van 10 januari 1824 zijn niet hernomen in boek 3, titel 7 van het Burgerlijk Wetboek. Dit heeft tot gevolg dat een symbolische vergoeding niet langer vereist is en een erfpacht nu kan gevestigd worden zonder vergoeding.

eeuwigdurend zijn. Die termijnen zijn van openbare orde. Uit het dwingende karakter van die regeling volgt dat erfpachtcontracten met een looptijd van minder dan 15 jaar als een huurovereenkomst moeten worden beschouwd en dat de duurtijd van erfpachten, die zouden zijn toegestaan voor langer dan 99 jaar, de erfpachten van openbaar nut uitgezonderd, wordt herleid tot de wettelijke maximumduur, zonder dat dit de nietigheid van de erfpacht tot gevolg heeft.

In principe eindigt de erfpacht na afloop van de overeengekomen termijn, maar kan met het uitdrukkelijk akkoord van de partijen worden verlengd, evenwel zonder de totale duurtijd van 99 jaar te overschrijden.

De erfpachter verwerft het volledig genotsrecht van het onroerend goed. Zolang het recht duurt kan hij gebouwen oprichten, verbouwen, beplantingen aanbrengen, verhuren, hypothekeren, enz. Hij mag echter niets doen dat de waarde van het onroerend goed vermindert.

De erfpachter staat in voor het onderhoud en de herstellingswerken en betaalt alle belastingen.

3. De boekhoudkundige verwerking bij de erfpachtnemer

3.1. De erfpachter betaalt een redelijke periodieke vergoeding

De meeste erfpachtovereenkomsten bepalen dat de erfpachter periodiek (bv. jaarlijks) een canon of cijns betaalt. In dat geval moet het bestuur dat de goederen in erfpacht krijgt in eerste instantie nagaan of de overeenkomst boekhoudkundig al dan niet als een financiële leasing moet worden beschouwd.

De boekhoudkundige bepalingen in BBC stellen dat een bestuur een overeenkomst als een financiële lease moet boeken als nagenoeg alle voor- en nadelen die aan de eigendom zijn verbonden, worden overgedragen aan het bestuur. Dat blijkt uit artikel 52 van het BBC-besluit² dat aansluit op IPSAS 13, § 13 die stelt dat een leaseovereenkomst als een financiële lease moet worden ingedeeld als ze nagenoeg alle aan de eigendom verbonden risico's en voordelen overdraagt³.

Art. 52 BVR BBC. *Onder leasing en soortgelijke rechten worden de gebruiksrechten op lange termijn opgenomen waarover het bestuur beschikt op grond van leasing, erfpacht, recht van opstal of soortgelijke overeenkomsten. Leasing is de overeenkomst waarbij de leasinggever aan de leasingnemer het recht overdraagt om een goed te gebruiken voor een welbepaalde periode, tegen betaling of een reeks van betalingen, en waarbij nagenoeg alle voor- en nadelen die aan de eigendom zijn verbonden, worden overgedragen aan de leasingnemer.*

Het is onmogelijk om een exhaustieve lijst samen te stellen van de risico's en voordelen die moeten worden overgedragen, maar de volgende elementen kunnen nuttig zijn om te beoordelen of vrijwel

² Het besluit van de Vlaamse Regering van 30 maart 2018 over de beleids- en beheerscyclus van de lokale besturen (BVR BBC).

³ Zie ook de [nota over de boekhoudkundige verwerking van DBFM-overeenkomsten](#) op de website van ABB.

alle aan het onroerend goed verbonden risico's en voordelen aan de erfpachter worden overgedragen⁴:

- de erfpachtovereenkomst is afgesloten voor een termijn die de waarschijnlijke economische levensduur van het onroerend goed in ruime mate overstijgt (bv. een erfpachtcontract van 50 jaar voor een gebouw);
- het totaal van de erfpachtvergoedingen vormt een redelijke vergoeding voor het geïnvesteerde kapitaal⁵;
- het gebouw is dermate specifiek dat alleen de erfpachter het kan gebruiken zonder er belangrijke aanpassingen aan te moeten doen;
- het gebouw is niet gemakkelijk te vervangen door een ander gebouw;
- de erfpachter draagt de risico's van de ongebruikte capaciteit en de veroudering van het gebouw;
- alle belastingen en taksen die het onroerend goed bezwaren zijn ten laste van de erfpachter;
- de erfpachter geniet de voordelen die de exploitatie van het gebouw genereert.

a) De erfpachtovereenkomst voldoet aan de voorwaarden van leasing en soortgelijke rechten

Een erfpachtcontract dat beantwoordt aan de voorwaarden van onroerende leasing en soortgelijke rechten moet de erfpachter in zijn boekhouding verwerken zoals financiële leasing. Dat volgt uit de toepassing van artikel 142 van het BBC-besluit. Dat betekent dat het bestuur de gebruiksrechten op lange termijn waarover het beschikt op grond van erfpacht boekt onder de materiële vaste activa op de algemene rekening (AR) 250 "Terreinen en gebouwen in leasing of op grond van een soortgelijk recht".

De waardering gebeurt op basis van de contractueel vastgelegde vergoedingen voor de waarde van het verkregen zakelijk recht. De bijbehorende schulden drukt de erfpachter via de AR 1721 "Andere leasingschulden en soortgelijke schulden", de AR 4221 "Andere leasingschulden en soortgelijke schulden" en de AR 4452 "Vervallen kapitaalaflossingen en vervallen intrest inzake leasingschulden" uit op de passiefzijde van de balans.

De annuïteit die de erfpachter op elke periodieke vervaldag betaalt omvat niet alleen een kapitaalbestanddeel, maar in principe ook een rente. Het rentebestanddeel is een financiële kost en wordt geboekt op de AR 6500 "Rente, commissies en kosten verbonden aan schulden". Bij elke periodieke betaling moet de erfpachter de annuïteit in zijn boekhouding dus uitsplitsen in een kapitaalgedeelte (voor de aflossing van het in het onroerend goed geïnvesteerde kapitaal) en een intrest (voor de financiering). Bij iedere betaling brengt hij het kapitaalbestanddeel van de periodieke erfpachtvergoeding in mindering van de nog uitstaande leasingschuld en boekt hij de intrest als financiële kost.

⁴ Het volstaat dat één of meerdere voorwaarden vervuld zijn.

⁵ De wedersamenstelling hoeft geen 100% te zijn.

Samengevat doet de erfpachter de volgende registraties in de algemene boekhouding⁶:

| Verrichting | AR | Debet | Credit |
|---|------------------------|--------|--------|
| Overdracht erfpachtrechten | 250...0 @ 1721 | x | x |
| Jaarlijkse overboeking canon van lange naar korte termijn | 1721 @ 4221 | x | x |
| Vervaldag canon | 4221 6500 @ 4452 | x x | x |

In de budgettaire boekhouding leidt de verwerving van de erfpachtrechten tot de aanrekening van een uitgave op de AR 250 en een ontvangst voor hetzelfde bedrag op de AR 1721. De overboeking van het deel van de schuld dat binnen het jaar moet worden afgelost naar een schuld op korte termijn heeft geen gevolgen voor de budgettaire boekhouding. De boeking op de vervaldag van de canon leidt tot een uitgave op de AR 4221 (voor het kapitaalbestanddeel) en de AR 6500 (voor de rente).

Als de erfpacht ook betrekking heeft op terreinen, moet de erfpachter die ook als financiële leasing boeken als de overdracht voor lange termijn (bv. 50 jaar) gebeurt of als de waarde van de gronden substantieel is in het geheel (materialiteitsprincipe). In de andere gevallen moet er een opsplitsing gebeuren tussen de terreinen en de gebouwen, waarbij voor de terreinen een operationele lease wordt geboekt⁷.

Aangezien het recht van erfpacht per definitie⁸ tijdelijk is, moet de erfpachter het geactiveerde bedrag volgens een passend afschrijvingsplan ten laste nemen van de staat van opbrengsten en kosten. Dat gebeurt op basis van de termijn van het recht of van de economische gebruiksduur van het onroerend goed als de economische gebruiksduur korter is. Die boeking heeft geen gevolgen voor de budgettaire boekhouding en verloopt via de AR 6302 "Afschrijvingen op materiële vaste activa" en de AR 250 "Terreinen en gebouwen in leasing of op grond van een soortgelijk recht – geboekte afschrijvingen":

| Verrichting | AR | Debet | Credit |
|----------------------------|--------------------|-------|--------|
| Afschrijving erfpachtrecht | 6302 @ 250...09 | x | x |

⁶ Zie ook boekhoudfiche 6310 (Erfpacht met periodieke vergoedingen – boekingen bij de erfpachter). De boekingswijze van een financiële leasing wordt ook geïllustreerd in de boekhoudfiches 6301 en 6302.

⁷ Zie IPSAS 13.

⁸ Het recht van erfpacht is een tijdelijk recht, zelfs als het betrekking heeft op onroerende goederen waarvan het gebruik op zich niet beperkt is in de tijd (bv. terreinen). Het erfpacht kan eeuwigdurend zijn wanneer en zolang het voor doeleinden van het openbaar domein door de eigenaar van het onroerend goed gevestigd is.

Bij afloop van de erfpachtovereenkomst zal het erfpachtrecht in principe volledig afgeschreven zijn. De erfpachter moet dan alleen nog het recht uitboeken door de betrokken rekeningen tegen mekaar te salderen. Die boeking heeft geen gevolgen voor de budgettaire boekhouding.

| Verrichting | AR | Debet | Credit |
|---------------------|-----------------------|-------|--------|
| Einde erfpachtrecht | 250...09 @ 250...0 | x | x |

b) De erfpachtovereenkomst voldoet niet aan de voorwaarden van leasing en soortgelijke rechten

Als uit de erfpachtovereenkomst blijkt dat niet nagenoeg alle aan de eigendom verbonden risico's en voordelen worden overgedragen, is niet voldaan aan de voorwaarden van financiële lease en moet de erfpachter de vergoedingen boeken als een operationele lease. Boekhoudkundig moet een dergelijk contract volgens BBC en IPSAS verwerkt worden als een huurovereenkomst, ook al is het juridisch een erfpachtcontract. Voor de boekhoudkundige classificatie geldt als uitgangspunt immers dat de economische realiteit van de transactie bepalend is en niet de vorm van het contract ('substance over form').

In dat geval boekt het lokale bestuur de leasebetalingen als huurkosten in de periode waarop ze betrekking hebben. In het geval van operationele leasing is er dus geen activering, noch uitdrukking van schulden op de balans, maar neemt de erfpachter de periodieke vergoedingen via de AR 6100/2 'Huur, huurlasten en andere vergoedingen voor het gebruik van onroerende goederen' op in de staat van opbrengsten en kosten en in de exploitatie-uitgaven.

| Verrichting | AR | Debet | Credit |
|-----------------------------------|-------------------------------|-------|--------|
| Boeking periodieke huurvergoeding | 6100/2 @ 4499 ⁹ | x | x |

3.2. De erfpachter betaalt een redelijke eenmalige vergoeding

Een lokaal bestuur dat een recht van erfpacht verwerft en de vergoeding daarvoor volledig vooruitbetaalt, moet dat zakelijk recht activeren. Omdat de vergoeding eenmalig is, betreft het echter een activum van een ander type dan leasing en moet de aanschaffingswaarde bij verwerving van het recht in de boekhouding worden opgenomen onder de andere zakelijke rechten op onroerende goederen. De erfpachter gebruikt daarvoor de AR 223 "Andere zakelijke rechten op onroerende goederen – gemeenschapsgoederen"¹⁰. In de budgettaire boekhouding geeft de overdracht van de erfpachtrechten aanleiding tot de aanrekening van een uitgave op de AR 223.

⁹ AR 4499: Overige niet-financiële schulden uit ruiltransacties.

¹⁰ In uitzonderlijke gevallen kan de AR 2293 "Andere zakelijke rechten op onroerende goederen – bedrijfsmatige materiële vaste activa" gebruikt worden.

| Verrichting | AR | Debet | Credit |
|--------------------------|-------------------|-------|--------|
| Verwerving erfpachtrecht | 223...0 @ 4499 | x | x |

Ook in dit geval moet de erfpachter afschrijvingen toepassen op basis van de termijn van het erfpachtrecht of van de economische gebruiksduur van het onroerend goed als de economische gebruiksduur korter is. Die boeking heeft geen gevolgen voor de budgettaire boekhouding en verloopt via de AR 6302 "Afschrijvingen op materiële vaste activa" en de AR 223 "Andere zakelijke rechten op onroerende goederen – gemeenschapsgoederen – geboekte afschrijvingen"¹¹:

| Verrichting | AR | Debet | Credit |
|----------------------------|--------------------|-------|--------|
| Afschrijving erfpachtrecht | 6302 @ 223...09 | x | x |

Bij afloop van de erfpachtovereenkomst zal het erfpachtrecht in principe volledig afgeschreven zijn. De erfpachter moet dan alleen nog het recht uitboeken door de betrokken rekeningen tegen mekaar te salderen. Dat gebeurt via de onderstaande boeking, die geen effect heeft voor de budgettaire boekhouding.

| Verrichting | AR | Debet | Credit |
|----------------------------|-----------------------|-------|--------|
| Afschrijving erfpachtrecht | 223...09 @ 223...0 | x | x |

3.3. De erfpachter betaalt een zeer lage of symbolische vergoeding¹²

Als de vergoeding zeer laag of symbolisch is en eenmalig te betalen, moet de erfpachter ze in principe activeren als een ander zakelijk recht op onroerende goederen. Rekening houdende met het materialiteitsprincipe zal het in de praktijk echter meestal aangewezen zijn om het bedrag in dat geval niet te activeren, maar het als kost en uitgave te boeken in het boekjaar waarin het verschuldigd is.

¹¹ In uitzonderlijke gevallen kan de AR 2293 "Andere zakelijke rechten op onroerende goederen – bedrijfsmatige materiële vaste activa – geboekte afschrijvingen" gebruikt worden.

¹² De bepalingen m.b.t. de vergoedingen uit de Erfpachtwet van 10 januari 1824 zijn niet hernomen in boek 3, titel 7 van het Burgerlijk Wetboek. Dit heeft tot gevolg dat een symbolische vergoeding niet langer vereist is en een erfpacht nu kan gevestigd worden zonder vergoeding. In dit laatste geval registreert de erfpachter de erfpacht enkel in klasse 0.

De betaling van periodieke vergoedingen die zeer laag of eerder symbolisch zijn, boekt de erfpachter als huurkosten in de periode waarop ze betrekking hebben. Dat standpunt wordt ondersteund door IPSAS 13. Hij neemt ze via de AR 6100/2 ‘Huur, huurlasten en andere vergoedingen voor het gebruik van onroerende goederen’ op in de staat van opbrengsten en kosten en in de exploitatie-uitgaven¹³. Periodiek gebeurt de volgende boeking:

| Verrichting | AR | Debet | Credit |
|-----------------------------------|------------------|-------|--------|
| Boeking periodieke huurvergoeding | 6100/2 @ 4499 | x | x |

Als de erfpachter de erfpachtrechten niet geactiveerd heeft, moet hij het gebruiksrecht en de daartegenover staande verplichtingen (bv. de verplichting om op het einde van de overeenkomst het onroerend goed terug ter beschikking stellen van de erfpachtgever) opnemen in de orderekeningen van de klasse 0. De boeking verloopt via de AR 0700 “Gebruiksrechten op lange termijn – terreinen en gebouwen” en de AR 071 “Crediteuren wegens huurgelden en vergoedingen”¹⁴.

| Verrichting | AR | Debet | Credit |
|------------------------|---------------|-------|--------|
| Gebruiksrecht erfpacht | 0700 @ 071 | x | x |

Ook een eventuele verplichting tot aankoop moet hij in de orderekeningen boeken. De boeking verloopt via de AR 050 “Verplichtingen tot aankoop van vaste activa” en de AR 051 “Crediteuren wegens verplichtingen tot aankoop van vaste activa”.

| Verrichting | AR | Debet | Credit |
|------------------------------------|--------------|-------|--------|
| Erfpacht – verplichte aankoopoptie | 050 @ 051 | x | x |

¹³ Uit het contract kan volgen dat erfpachtovereenkomsten met een zeer lage of symbolische periodieke vergoeding toch moeten worden geïnterpreteerd als soortgelijke rechten van leasing, gecombineerd met een jaarlijkse kwijtschelding van de overeenstemmende annuïteit. In de praktijk komt dit slechts zeer zelden voor.

¹⁴ Op deze rekeningen boekt de verkrijger van het erfpachtrecht, in afzonderlijke rekeningen (rubrieken 070 en 071), de gebruiksrechten op lange termijn betreffende goederen die aan derden toebehoren en de daartegenover staande verplichtingen, voor zover deze rechten en verplichtingen niet in de balans worden vermeld. Hij moet de gebruiksrechten verder indelen volgens het soort recht (bv. erfpachtrechten, opstalrechten, vruchtgebruik).

3.4. De erfpachter betaalt een zeer hoge vergoeding

Hoewel dat eerder uitzonderlijk zal voorkomen, kan het gebeuren dat de vergoeding zeer hoog is in verhouding tot de waarde van het verkregen zakelijk recht. In dat geval omvat de canon niet alleen het erfpachtrecht, maar ook andere contractuele rechten (bv. de opbouw van een bouwfonds). De erfpachter moet in die situatie boekhoudkundig een opsplitsing maken tussen het bedrag dat overeenstemt met de waarde voor het verkregen erfpachtrecht en het bedrag voor de vergoeding van de andere rechten.

Bij de verwerving neemt de erfpachter het bedrag dat overeenstemt met de waarde van het erfpachtrecht op onder de vaste activa. Bij een eenmalige vergoeding gebruikt hij daarvoor de AR 223 “Andere zakelijke rechten op onroerende goederen – gemeenschapsgoederen”¹⁵ (zie 3.2). Als het contract voorziet in een periodieke vergoeding, verloopt de boeking via de AR 250 “Terreinen en gebouwen in leasing of op grond van een soortgelijk recht” (zie 3.1.a). De vergoeding voor de andere rechten moet de erfpachter verwerken volgens de aard van die rechten.

3.5. De vermeldingen over erfpachtcontracten in de toelichting bij de jaarrekening

Voor de raadsleden en derden die gebruik maken van de informatie in de jaarrekening, is het belangrijk om een duidelijk zicht te hebben op de exacte aard van de rechten (volle eigendom, recht van erfpacht, opstalrecht, enz.) waarover het bestuur beschikt op onroerende goederen die het gebruikt in het kader van zijn dienstverlening en werking. Artikel 261 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur bepaalt dat de toelichting van de jaarrekening alle informatie moet bevatten die relevant is voor de raadsleden en die verband houdt met de verrichtingen die in de jaarrekening zijn opgenomen.

De lokale besturen moeten in de toelichting van de jaarrekening op een passende manier rapporteren over de context en de modaliteiten van de lopende erfpachtcontracten. Aan die verplichting kan men voldoen door in de toelichting bijvoorbeeld de volgende informatie op te nemen:

“In het kader van de uitoefening van de activiteiten voor de ontwikkeling van sport in de gemeente heeft het autonoom gemeentebedrijf met de gemeente een erfpachtcontract afgesloten. De overeenkomst loopt gedurende 60 jaar en is ingegaan op 1 januari 2020. De jaarlijkse vergoeding bedraagt 90.000 euro en omvat de aflossing van kapitaal en rente zoals opgenomen in de bijgevoegde aflossingstabel. Het erfpachtcontract omvat de gebouwen gelegen aan de Olympiadelaan 189/1. De sporthal en de grond worden gebruikt om conform de statuten en het beleidsplan permanent voldoende aanbod van sportfaciliteiten te bieden. Het is de bedoeling om de erfpacht nadien feitelijk voort te zetten “bij gedogen vanwege de gemeente”¹⁶.

¹⁵ In uitzonderlijke gevallen kan ook de AR 2293 “overige zakelijke rechten op onroerende goederen – bedrijfsmatige materiële vaste activa” gebruikt worden.

¹⁶ Andere mogelijkheden zijn: de aankoopoptie bedraagt x euro, na afloop zal het erfpachtcontract worden hernieuwd, enz.

3.6. Gebouwen die de erfpachter zelf opricht op het in erfpacht verkregen onroerend goed

De erfpachtnemer moet de gebouwen die hij opricht en in eigendom heeft tot aan het einde van het recht van erfpacht in zijn balans opnemen en afschrijven over de normale economische gebruiksduur van die gebouwen met als maximum de resterende duur van het recht van erfpacht. Hij boekt die gebouwen via de AR 221 “Gebouwen – gemeenschapsgoederen” of de AR 2291 “Gebouwen - bedrijfsmatige materiële vaste activa”. Dat geldt ook voor de uitbreidings- en verbeteringswerken die de erfpachter laat uitvoeren.

3.7. Boekingen bij afloop van de erfpacht

Door het einde van het erfpachtrecht vervalt ook het daarin besloten opstalrecht van de erfpachter en wordt de grondeigenaar van rechtswege eigenaar van de gebouwen, werken en beplantingen. De erfpachter heeft recht op een vergoeding voor de bouwwerken en beplantingen die hij heeft opgericht binnen de grenzen van zijn recht, op grond van de ongerechtvaardigde verrijking¹⁷.

Als de erfpacht eindigt, moet er dus een regeling getroffen worden voor de door de erfpachter opgerichte gebouwen en uitgevoerde aanpassings- en verbouwingen. Indien de erfpachter contractueel verplicht was gebouwen op te richten, mag hij de gebouwen en de beplantingen niet wegnemen, maar is hij ook geen vergoeding verschuldigd aan de eigenaar. Indien er geen contractuele plicht was tot oprichting van gebouwen mag de erfpachter gebouwen en de beplantingen wegnemen en is eventueel een vergoeding verschuldigd aan de eigenaar, wegens schade aan de grond. In de erfpachtovereenkomst kunnen de eigenaar en de erfpachter steeds andere afspraken maken dan de regeling die bepaald wordt door de wet.

Het einde van de erfpachtovereenkomst zal, afhankelijk van de situatie, resulteren in de volgende boekhoudkundige verwerking:

- De gebouwen die blijven staan en op het einde van het contract via natrekking eigendom worden van de grondeigenaar zullen al volledig afgeschreven zijn. Daarvoor is dus geen specifieke boeking nodig. De erfpachter moet bij afloop van het erfpachtrecht alleen nog de betrokken rekeningen met de aanschaffingswaarde en de geboekte afschrijvingen tegen elkaar salderen. Die boeking heeft geen gevolgen voor de budgettaire boekhouding.
- Als de erfpachter de gebouwen moet slopen en de grond in zijn oorspronkelijke staat moet herstellen, legt hij tijdens de duur van het erfpachtcontract een voorziening aan om die kosten op het einde van het contract te dekken. Dat gebeurt door de AR 6370 “Voorzieningen voor andere risico's en kosten – toevoeging” jaarlijks te debiteren tegenover het credit van de AR 161/7 “Voorzieningen voor andere risico's en kosten”. Ook die boeking heeft geen gevolgen voor de budgettaire boekhouding.
- Als afgesproken is dat er een verrekening gebeurt voor de toegevoegde waarde die de erfpachter heeft gecreëerd door de oprichting of aanpassing van gebouwen, zal het contract in principe bepalen hoe die meerwaarde bepaald wordt (bv. door een beëdigd schatter). Voor

¹⁷ Artikel 3.176 van boek 3, titel 7, van het Burgerlijk Wetboek.

de erfpachter ontstaat er een vordering ten opzichte van de erfpachtgever. In de budgettaire boekhouding leidt dat tot de registratie van een investeringsontvangst. Naargelang het geval zal de erfpachter ook een meer- of een minderwaarde op realisatie van vaste activa moeten boeken.

4. De boekhoudkundige verwerking bij de erfpachtgever

De lokale besturen die onroerende goederen in erfpacht geven, moeten het verlenen van een erfpachtrecht tot uitdrukking brengen in hun boekhouding en rapportering. De vestiging van de erfpacht komt neer op een gedeeltelijke realisatie of splitsing van de eigendom en wordt boekhoudkundig beschouwd als een verkoop van de erfpachtrechten. Door de splitsing van de eigendom behoren de verschillende rechten die aan de volle eigendom verbonden zijn niet meer toe aan eenzelfde eigenaar. Het gebruiks- of genotsrecht wordt afgescheiden van de eigendom van het onroerend goed. De erfpachtgever moet de waarde van de in erfpacht gegeven onroerende goederen in zijn boekhouding herleiden tot de blote eigendom door het proportionele deel dat de erfpacht vertegenwoordigt (bv. 80 %) af te boeken.

Naar analogie met de registratie bij de erfpachtnemer varieert de boekhoudkundige verwerking ook bij de erfpachtgever naargelang de periodiciteit (eenmalig of periodiek) en de omvang van het te ontvangen bedrag (zeer laag, redelijk of zeer hoog).

4.1. De erfpachtgever ontvangt een redelijke periodieke vergoeding

Als de erfpachtovereenkomst bepaalt dat de lokale overheid die het recht van erfpacht verleent periodiek een redelijke vergoeding ontvangt, moet dat bestuur in eerste instantie nagaan of de overeenkomst boekhoudkundig al dan niet als een financiële leasing moet worden beschouwd. Volgens BBC moet een erfpachtovereenkomst als een financiële lease geregistreerd worden als nagenoeg alle voor- en nadelen die aan de eigendom zijn verbonden, worden overgedragen aan de erfpachter. Dat blijkt uit artikel 52 van het BBC-besluit dat aansluit op IPSAS 13, § 13 die bepaalt dat een leaseovereenkomst als een financiële lease moet worden ingedeeld als ze nagenoeg alle aan de eigendom verbonden risico's en voordelen overdraagt¹⁸.

a) De erfpachtovereenkomst voldoet aan de voorwaarden van leasing en soortgelijke rechten

Door het afsluiten van de erfpachtovereenkomst verkrijgt de erfpachtgever een vordering op lange termijn op de erfpachter. Die vordering bestaat uit de gecumuleerde kapitaalbestanddelen van de periodieke vergoedingen die de erfpachter moet betalen. Die bestanddelen vertegenwoordigen in feite de aanschaffingswaarde. De vordering wordt geregistreerd via de AR 2903 "Vorderingen wegens

¹⁸ Zie ook punt 3.1 van deze nota en de [nota over de boekhoudkundige verwerking van DBFM-overeenkomsten](#) op de website van ABB.

toegestane leningen - nominale waarde". Als tegenpost wordt de AR 446 "Te betalen toegestane leningen" gebruikt. Het gedeelte van de periodieke vergoedingen dat overeenstemt met een intrestvergoeding zal de erfpachtgever niet activeren, maar a rato van de periodieke betalingen opnemen in de staat van opbrengsten en kosten en de exploitatie-ontvangsten via de AR 759 "Andere financiële opbrengsten".

De vervreemding van de erfpachtrechten komt in feite neer op een gedeeltelijke realisatie van de onroerende goederen. De erfpachtgever moet de materiële vaste activa bijgevolg afboeken voor het proportionele deel dat de erfpacht vertegenwoordigt (bv. 80%). Daardoor ontstaat een vordering op de erfpachter (AR 4005 "Andere niet-operationele vorderingen uit ruiltransacties - nominale waarde") en eventueel een meer- of een minderwaarde op de realisatie van vaste activa (AR 763 of AR 663). Vervolgens kan hij de openstaande vordering (AR 4005) en de openstaande schuld (AR 446) tegenover elkaar salderen.

Bij de erfpachtgever leidt het afsluiten van een erfpachtvereenkomst tot de volgende registraties in de algemene boekhouding¹⁹:

| Verrichting | AR | Debet | Credit |
|---|--|-------|--------|
| Ontstaan vordering bij overdracht erfpachtrechten | 2903 @ 446 | x | x |
| Afboeken vaste activa | 4005 @ 22x...0 ²⁰ @ 763 | x | x x |
| | of 4005 | x | |
| | 663 | x | |
| | @ 22x...0 ²¹ | | x |
| Salderen geboekte afschrijvingen | 22x..09 ²² @ 22x...0 ²³ | x | x |
| Salderen vordering en schuld | 446 @ 4005 | x | x |

In de budgettaire boekhouding geeft de vervreemding van de erfpachtrechten aanleiding tot de aanrekening van een uitgave op de AR 2903 en een ontvangst (voor hetzelfde bedrag) op de algemene rekeningen waarop de onroerende goederen in kwestie geboekt staan (AR 220/1, AR 2290/2291 of AR 260/4).

¹⁹ Zie ook boekhoudfiche 6311 (Erfpacht met periodieke vergoedingen – boekingen bij de erfpachtgever).

²⁰ Of AR 260/4...0

²¹ Of AR 260/4...0

²² Of AR 260/4..09

²³ Of AR 260/4...0

De overboeking per inventarisdatum van het deel van de vordering dat het volgende boekjaar vervalt heeft geen gevolgen voor de budgettaire boekhouding. Die overboeking naar de korte termijn verloopt via de AR 4943 "Vorderingen wegens toegestane leningen die binnen het jaar vervallen" en resulteert in de volgende boeking:

| Verrichting | AR | Debet | Credit |
|------------------------|----------------|-------|--------|
| Jaarlijkse overboeking | 4943 @ 2903 | x | x |

Op de vervaldag wordt de vordering opeisbaar en boekt de erfpachtgever ze over naar de AR 4002 "Vorderingen wegens toegestane leningen - nominale waarde" via de onderstaande boeking, die resulteert in een budgettaire ontvangst op AR 4943. Op het einde van het contract zijn in hoofde van de erfpachtgever de vorderingsrekeningen gesaldeerd.

| Verrichting | AR | Debet | Credit |
|---------------------|----------------|-------|--------|
| Vervaldag vordering | 4002 @ 4943 | x | x |

De periodieke vergoedingen die de erfpachtgever ontvangt zal in principe hoger zijn dan de waarde van het gebruiksrecht omdat ze een gedeelte intresten bevatten. De erfpachtgever boekt die intrest bij elke periodieke betaling als een financiële opbrengst en ontvangst via de AR 759 "Andere financiële opbrengsten".

b) De erfpachtovereenkomst voldoet niet aan de voorwaarden van leasing en soortgelijke rechten

Als uit de erfpachtovereenkomst blijkt dat niet nagenoeg alle aan de eigendom verbonden risico's en voordelen worden overgedragen, is niet voldaan aan de voorwaarden van financiële lease en moet de erfpachtgever de vergoedingen boeken als een operationele lease. Boekhoudkundig moet een dergelijk contract volgens BBC en IPSAS verwerkt worden als een huurovereenkomst, ook al is het juridisch een erfpachtcontract. Voor de boekhoudkundige classificatie geldt als uitgangspunt immers dat de economische realiteit van de transactie bepalend is en niet de vorm van het contract ('substance over form').

In dat geval neemt het lokale bestuur de leasebetalingen periodiek als huuropbrengsten op in de staat van opbrengsten en kosten en de exploitatie-uitgaven. De boeking verloopt via de AR 745/7 "Andere operationele opbrengsten".

4.2. De erfpachtgever ontvangt een zeer lage²⁴ of zeer hoge periodieke vergoeding

De erfpachtgever die maar een zeer lage of symbolische vergoeding ontvangt in verhouding tot de kapitaalwaarde van het in erfpacht gegeven onroerend goed kan geen soortgelijk recht van leasing registreren. Hij boekt de periodieke vergoeding in dat geval als een vordering op korte termijn ten aanzien van de erfpachtneer. Hij neemt ze als huuropbrengsten op in de staat van opbrengsten en kosten en de exploitatie-ontvangsten via de AR 745/7 "Andere operationele opbrengsten".

Als de periodieke vergoeding zeer hoog is, moet hij de vergoeding voor de bijkomende rechten naast de erfpacht elimineren en die overeenkomstig de aard van de supplementaire rechten verwerken met als tegenpost een vordering op korte termijn. De boeking van de vergoeding voor de erfpacht verloopt zoals beschreven in 4.1.

4.3. De erfpachtgever ontvangt een eenmalige vergoeding²⁵

Bij de vestiging van de erfpacht ontstaat voor de erfpachtgever een vordering op de erfpachtneer (AR 4005 "Andere niet-operationele vorderingen uit ruiltransacties - nominale waarde") en een budgettaire ontvangst (AR 22x...0) voor het bedrag van de overeengekomen prijs voor de overdracht van de erfpachtrechten. De erfpachtgever moet de waarde van de in erfpacht gegeven onroerende goederen in zijn boekhouding herleiden tot de blote eigendom door het proportionele deel dat de erfpacht vertegenwoordigt (bv. 80 %) af te boeken. De overblijvende blote eigendom boekt hij over naar de rubriek 260/4 "Terreinen en gebouwen – andere materiële vaste activa"²⁶. De eventuele gerealiseerde meer- of minderwaarden op realisatie van vaste activa komen via de AR 663 "Minderwaarde op de realisatie van vaste activa" of de AR 763 "Meerwaarde op de realisatie van financiële, materiële en immateriële vaste activa" ten laste van de staat van opbrengsten en kosten.

²⁴ De bepalingen m.b.t. de vergoedingen uit de Erfpachtwet van 10 januari 1824 zijn niet hernomen in het Burgerlijk Wetboek. Dit heeft tot gevolg dat een symbolische vergoeding niet langer vereist is en een erfpacht nu kan gevestigd worden zonder vergoeding. In dit laatste geval registreert de erfpachtgever de erfpacht enkel in klasse 0.

²⁵ De beschreven boekingswijze is van toepassing als de vergoeding in verhouding staat tot de waarde van het in erfpacht gegeven onroerend goed, maar ook als die vergoeding zeer laag, symbolisch of zeer hoog is. Bij een zeer hoge vergoeding zal ze vermoedelijk meer bevatten dan het erfpachtrecht en moet de erfpachtgever de elementen elimineren die naast de erfpacht in het contract opgenomen zijn. De vergoeding voor die andere verleende rechten moet hij boeken volgens de aard van de verstrekte rechten.

²⁶ Artikel 48 van het BVR BBC bepaalt dat de in erfpacht gegeven onroerende goederen onder de overige materiële vaste activa moeten worden opgenomen, behalve als de vorderingen die voortvloeien uit het erfpachtcontract geboekt worden onder de vorderingen van de vlottende of de vaste activa.

Het afsluiten van een erfpachtovereenkomst leidt tot de volgende registraties²⁷:

| Verrichting | AR | Debet | Credit |
|----------------------------------|--------------------------|--------|--------|
| Vestiging erfpachtcontract | 4005 @ 22x...0 | x | x |
| Salderen geboekte afschrijvingen | 22x..09 @ 22x...0 | x | x |
| Boeken meer- of minderwaarde | 22x...0 @ 763 | x | x |
| | of 663 @ 22x...0 | x | x |
| Overboeken naakte eigendom | 22x..09 260/4...0 | x x | |
| | @ 260/4..09 @ 22x...0 | | x x |

De erfpachtgever zal de overblijvende boekwaarde van de naakte eigendom in principe niet afschrijven omdat ze de restwaarde op het einde van het contract benadert. Op het naakte-eigendomsrecht zullen tijdens de periode waarin de eigendom is gesplitst slechts waardeverminderingen worden toegepast als de aanschaffingswaarde, ingevolge een nieuw feit of een onverwachte gebeurtenis, hoger zou liggen dan de gebruikswaarde na het verstrijken van het erfpachtrecht²⁸. Aangezien de erfpacht per definitie tijdelijk is, zal de erfpachtgever van rechtswege en automatisch volle eigenaar van het onroerend goed worden na het verstrijken van de duur van de erfpacht. Daaruit volgt dat de waarde van de blote eigendom alleen al door het verstrijken van de tijd de waarde van de volle eigendom benadert. Als de erfpachter opnieuw de volle eigendom verwerft, kan hij het onroerend goed herwaarderen²⁹.

4.4. De vermeldingen in de toelichting bij de jaarrekening

Naast de boekhoudkundige verwerking is het aangewezen dat de lokale besturen in de toelichting van de jaarrekening op een passende manier rapporteren over de context en de modaliteiten van de in erfpacht gegeven onroerende goederen. Dat kan bijvoorbeeld gebeuren door de volgende informatie op te nemen:

“In het kader van de uitoefening van de activiteiten voor de ontwikkeling van sport heeft de gemeente met het autonoom gemeentebedrijf een erfpachtcontract afgesloten. De overeenkomst loopt gedurende 60 jaar en is ingegaan op 1 januari 2020. De jaarlijkse vergoeding bedraagt 90.000 euro en omvat de aflossing van kapitaal en rente zoals opgenomen in de bijgevoegde aflossingstabel. Het erfpachtcontract omvat de gebouwen

²⁷ Zie ook boekhoudfiche 6311.

²⁸ Artikel 156 BVR BBC.

²⁹ Artikel 159 BVR BBC.

gelegen aan de Olympiadelaan 189/1. Het gebouw en de grond worden gebruikt om conform de statuten en het beleidsplan van het autonoom gemeentebedrijf permanent voldoende aanbod van sportfaciliteiten te bieden. Het ligt in de bedoeling om de erfpacht nadien feitelijk voort te zetten "bij gedogen vanwege de gemeente"³⁰. Het contract omvat ook de verbintenis voor het autonoom gemeentebedrijf om het pand te onderhouden in goede staat".

5. Renteloze erfpachtcontracten

a) De wettelijke basis

Als de erfpachtovereenkomst renteloos is of een abnormaal lage rente omvat, moeten de erfpachter en de erfpachtgever een disconto boeken op de vorderingen en de schulden op lange termijn die uit het contract ontstaan. Het disconto is het verschil tussen de nominale en de actuele waarde van de vordering of schuld. Bij het ontstaan, d.w.z. het afsluiten van het erfpachtcontract, moeten de erfpachter en de erfpachtgever dat disconto boeken in de overlopende rekeningen. Het is immers een financiële opbrengst of kost die aan latere boekjaren moet worden toegerekend. De bovenstaande verplichtingen volgen uit de toepassing van artikel 161 en 144 van het BVR BBC.

Artikel 161 bepaalt dat bij de boeking van een vordering op lange termijn in de balans voor haar nominale waarde, een disconto moet worden geboekt als het gaat om een renteloze of abnormaal laagrentende vordering die het gevolg is van de overdracht van vaste activa.

Artikel 161 van het BVR BBC laat de besturen echter toe om af te wijken van de boeking van een disconto op renteloze vorderingen als de waarderingsregels van het bestuur dat mogelijk maken. Die afwijking moet dan worden vermeld en verantwoord in de toelichting van de jaarrekening. De toelichting moet ook een overzicht bevatten van de vorderingen waarop de afwijking betrekking heeft.

³⁰ Andere mogelijkheden zijn: de aankoopoptie bedraagt x euro, na afloop zal het erfpachtcontract worden hernieuwd, enz.

Art. 161 BVR BBC³¹. *Bij de boeking van een vordering in de balans voor haar nominale waarde worden de volgende bedragen in voorkomend geval in de overlopende rekeningen van het passief geboekt en pro rata temporis in de staat van opbrengsten en kosten opgenomen op grond van de samengestelde interesten:*

1° de rente die op basis van de overeenkomst tussen partijen in de nominale waarde van de vordering begrepen is;

2° het verschil tussen de aanschaffingswaarde en de nominale waarde van de vordering;

3° het disconto op renteloze of abnormaal laagrentende vorderingen, als die vorderingen voldoen aan de volgende vereisten:

a) ze zijn terugbetaalbaar na meer dan één jaar, te rekenen vanaf het ogenblik waarop ze in het vermogen zijn opgenomen;

b) ze hebben betrekking op bedragen die als opbrengst geboekt zijn, of op de prijs van de overdracht van vaste activa of van een activiteitsbranche.

Van de verplichting, vermeld in het eerste lid, 3°, kan worden afgeweken als de waarderegels dat mogelijk maken. Die afwijking wordt vermeld en verantwoord in de toelichting van de jaarrekening, die dan ook een overzicht bevat van de vorderingen waarop die afwijking betrekking heeft.

Het disconto, vermeld in het eerste lid, 3°, wordt berekend op basis van de voor dergelijke vorderingen geldende marktrente op het ogenblik waarop de vordering werd opgenomen in het vermogen van het bestuur.

De vorderingen die hier bedoeld worden hebben als kenmerken dat de terugbetaling meer dan één jaar na hun ontstaan gebeurt en dat er geen of een abnormaal lage rente wordt aangerekend. Het betreft vorderingen uit belangrijke transacties waarbij de verkoopprijs ook een rente voor de uitgestelde betaling(en) omvat.

³¹ Artikel 161 is gelijkaardig aan artikel 67, §2, eerste en tweede lid, van het KB van 30 januari 2001 tot uitvoering van het wetboek van vennootschappen, maar bevat een aanvullende bepaling die het mogelijk maakt om op een gemotiveerde manier af te wijken van de verplichting om het disconto op renteloze of abnormaal laagrentende vorderingen, vermeld in punt 3°, in de overlopende rekeningen van het passief te boeken en pro rata temporis in de staat van opbrengsten en kosten op te nemen op grond van de samengestelde interesten. De toepassing van deze bepaling mag geen inbreuk vormen op het beginsel dat de jaarrekening een getrouw beeld moet geven van het vermogen, de financiële positie en het resultaat van het bestuur en dat de toelichting alle noodzakelijke aanvullende inlichtingen moet verstrekken. Deze bepaling is gelijkaardig aan artikel 7, punt 7°, van het koninklijk besluit van 19 december 2003 betreffende de boekhoudkundige verplichtingen en de openbaarmaking van de jaarrekening van bepaalde verenigingen zonder winstoogmerk, internationale verenigingen zonder winstoogmerk en stichtingen.

Artikel 144 bepaalt dat artikel 161 van overeenkomstige toepassing is op de renteloze schulden en de schulden met een abnormaal lage rente op meer dan één jaar.

Art. 144 BVR BBC. Artikel 136 en artikel 160 tot en met 162 zijn van overeenkomstige toepassing op de schulden met een overeenstemmende aard en looptijd.

De schulden die hier bedoeld worden hebben als kenmerken dat de terugbetaling meer dan één jaar na hun ontstaan gebeurt en dat er geen of een abnormaal lage rente verschuldigd is. Het betreft schulden uit belangrijke transacties waarbij de aankoopprijs van het goed impliciet een rentekost voor de uitgestelde betaling(en) omvat. De bovenstaande bepalingen zijn bijgevolg van toepassing op renteloze erfpachtovereenkomsten waarbij lokale besturen partij zijn.

b) Boekingen bij de erfpachtgever

De erfpachtgever moet het disconto boeken in de overlopende rekeningen van het passief (AR 493 “Over te dragen opbrengsten) en pro rata temporis via de AR 759 “Andere financiële opbrengsten” in de staat van opbrengsten en kosten opnemen op grond van de methode van de samengestelde rente. Als de vordering verband houdt met de prijs van de overdracht van een vast actief, wat bij erfpachtcontracten per definitie het geval is, moet de erfpachtgever het disconto beschouwen als een vermindering van de prijs voor de overdracht van het betrokken actiefbestanddeel. De jaarlijkse boeking om het verstreken disconto in het financieel resultaat te nemen is:

| Verrichting | AR | Debet | Credit |
|--|--------------|-------|--------|
| Jaarlijkse boeking verstreken disconto | 493 @ 759 | x | x |

De boekhoudfiche 6313 illustreert de boekingen die de erfpachtgever moet uitvoeren voor de verwerking van een renteloze erfpachtovereenkomst waarbij de vordering terugbetaald wordt via constante annuïteiten.

De besturen kunnen afwijken van de verplichting om een disconto op renteloze vorderingen te boeken als de waarderingsregels van het bestuur dat mogelijk maken. Die afwijking moet dan worden vermeld en verantwoord in de toelichting van de jaarrekening, die eveneens een overzicht moet bevatten van de vorderingen waarop die afwijking betrekking heeft (art. 161 BVR BBC).

c) Boekingen bij de erfpachtnemer

De erfpachter boekt het disconto in de overlopende rekeningen van het actief (AR 490 “Over te dragen kosten) en moet het beschouwen als een vermindering van de aanschaffingsprijs voor het betrokken actiefbestanddeel. De jaarlijkse boeking om het verstreken disconto in het financieel resultaat te nemen is:

| Verrichting | AR | Debet | Credit |
|--|---------------|-------|--------|
| Jaarlijkse boeking verstreken disconto | 6500 @ 490 | x | x |

De boekhoudfiche 6312 illustreert de boekingen die de erfpachtnemer moet uitvoeren voor de verwerking van een renteloze erfpachtovereenkomst waarbij de schuld afgelost wordt via constante annuïteiten.

De besturen kunnen afwijken van de verplichting om een disconto op schulden ingevolge renteloze erfpachtcontracten te boeken als de waarderingsregels van het bestuur dat mogelijk maken. Die afwijking moet dan worden vermeld en verantwoord in de toelichting van de jaarrekening, die eveneens een overzicht moet bevatten van de schulden waarop die afwijking betrekking heeft (art. 161 BVR BBC).

d) Berekening van het disconto

Het disconto (D) dat op de overlopende rekeningen moet worden geboekt is gelijk aan het verschil tussen de nominale waarde (N) en de actuele waarde (A) van de vordering of schuld. De berekening van de actuele waarde van de kasstromen die de vordering of schuld doen ontstaan, gebeurt tegen de marktrente³² (r) op het ogenblik waarop de vordering werd opgenomen in het vermogen van het lokale bestuur³³. De berekening van het disconto gebeurt op het geheel van de verschuldigde stortingen en niet alleen op die die na één jaar vervallen.

Het disconto en de actuele waarde van de vordering of schuld kunnen berekend worden door in excel gebruik te maken van de functie HW (Huidige waarde). Die functie heeft 5 argumenten: de gehanteerde rente, het aantal jaren, de jaarlijkse vergoeding, de totale cashflow en een aanduiding dat er betaald wordt aan het einde van de termijn. Op basis van de syntaxis “=HW(rente;aantal-termijnen;bet;tw;type_getal)” berekent die formule de actuele of contante waarde van een reeks periodieke betalingen.

Voorbeeld:

- Renteloos erfpachtcontract per 1/1/2020 voor overdracht van een gebouw tegen 5.957.640 euro, te betalen in 60 jaarlijkse schijven van 99.294 euro per einde december. De marktrente bedraagt 1,15%. Het rekenmodel ziet er dan als volgt uit:

³² Gezien het bij erfpachtcontracten per definitie gaat om vorderingen of schulden op lange termijn, wordt de te hanteren marktrente vastgesteld onder verwijzing naar een marktrente op lange termijn.

³³ Zie artikel 161, laatste lid.

| Rekenmodel | |
|---------------------|----------------|
| Rente | 1,15% per jaar |
| Looptijd | 60 jaar |
| Jaarlijkse betaling | 99 294 euro |
| Totale cashflow | 5 957 640 euro |
| Actuele waarde | 4 286 437 euro |
| Disconto | 1 671 203 euro |

- De uit te stellen financiële opbrengst en het te boeken disconto bedraagt 1.671.203 euro, zijnde het verschil tussen de nominale waarde (5.957.640) en de actuele waarde (4.286.437). Deze wordt gespreid over 60 jaar in resultaat genomen volgens de onderstaande tabel:

| Jaar | Kapitaal | Intresten | Aflossingen |
|------|-----------|-----------|-------------|
| 1 | 4 286 437 | 49 294 | 50 000 |
| 2 | 4 236 437 | 48 719 | 50 575 |
| 3 | 4 185 862 | 48 137 | 51 157 |
| 4 | 4 134 705 | 47 549 | 51 745 |
| 5 | 4 082 961 | 46 954 | 52 340 |
| 6 | 4 030 621 | 46 352 | 52 942 |
| 7 | 3 977 679 | 45 743 | 53 551 |
| 8 | 3 924 128 | 45 127 | 54 167 |
| 9 | 3 869 962 | 44 505 | 54 789 |
| 10 | 3 815 172 | 43 874 | 55 420 |
| 11 | 3 759 753 | 43 237 | 56 057 |
| 12 | 3 703 696 | 42 593 | 56 701 |
| 13 | 3 646 994 | 41 940 | 57 354 |
| 14 | 3 589 641 | 41 281 | 58 013 |
| 15 | 3 531 628 | 40 614 | 58 680 |
| 16 | 3 472 947 | 39 939 | 59 355 |
| 17 | 3 413 592 | 39 256 | 60 038 |
| 18 | 3 353 554 | 38 566 | 60 728 |
| 19 | 3 292 826 | 37 868 | 61 426 |
| 20 | 3 231 400 | 37 161 | 62 133 |
| 21 | 3 169 267 | 36 447 | 62 847 |
| 22 | 3 106 420 | 35 724 | 63 570 |
| 23 | 3 042 849 | 34 993 | 64 301 |
| 24 | 2 978 548 | 34 253 | 65 041 |

| | | | |
|---------|-----------|-----------|--------|
| 25 | 2 913 507 | 33 505 | 65 789 |
| 26 | 2 847 719 | 32 749 | 66 545 |
| 27 | 2 781 174 | 31 983 | 67 311 |
| 28 | 2 713 863 | 31 209 | 68 085 |
| 29 | 2 645 778 | 30 426 | 68 868 |
| 30 | 2 576 911 | 29 634 | 69 660 |
| 31 | 2 507 251 | 28 833 | 70 461 |
| 32 | 2 436 791 | 28 023 | 71 271 |
| 33 | 2 365 520 | 27 203 | 72 091 |
| 34 | 2 293 429 | 26 374 | 72 920 |
| 35 | 2 220 510 | 25 536 | 73 758 |
| 36 | 2 146 752 | 24 688 | 74 606 |
| 37 | 2 072 145 | 23 830 | 75 464 |
| 38 | 1 996 681 | 22 962 | 76 332 |
| 39 | 1 920 349 | 22 084 | 77 210 |
| 40 | 1 843 139 | 21 196 | 78 098 |
| 41 | 1 765 041 | 20 298 | 78 996 |
| 42 | 1 686 045 | 19 390 | 79 904 |
| 43 | 1 606 140 | 18 471 | 80 823 |
| 44 | 1 525 317 | 17 541 | 81 753 |
| 45 | 1 443 564 | 16 601 | 82 693 |
| 46 | 1 360 871 | 15 650 | 83 644 |
| 47 | 1 277 227 | 14 688 | 84 606 |
| 48 | 1 192 621 | 13 715 | 85 579 |
| 49 | 1 107 042 | 12 731 | 86 563 |
| 50 | 1 020 479 | 11 736 | 87 558 |
| 51 | 932 921 | 10 729 | 88 565 |
| 52 | 844 355 | 9 710 | 89 584 |
| 53 | 754 772 | 8 680 | 90 614 |
| 54 | 664 157 | 7 638 | 91 656 |
| 55 | 572 501 | 6 584 | 92 710 |
| 56 | 479 791 | 5 518 | 93 776 |
| 57 | 386 015 | 4 439 | 94 855 |
| 58 | 291 160 | 3 348 | 95 946 |
| 59 | 195 214 | 2 245 | 97 049 |
| 60 | 98 165 | 1 129 | 98 165 |
| Totalen | 1 671 203 | 4 286 437 | |

6. Recht van opstal

a) Definitie

Het recht van opstal is een tijdelijk zakelijk recht om voor een periode van maximum 99 jaar³⁴ gebouwen, werken of beplantingen te hebben voor het geheel of een deel, op, boven of onder andermans grond. Door een opstalrecht kunnen lokale besturen enerzijds eigenaar zijn van gebouwen op andermans grond. Anderzijds kunnen ze terreinen hebben die bezwaard zijn met een recht van opstal. De eigenaar van het terrein waarop het opstalrecht betrekking heeft, bezit na het verstrijken van het opstalrecht opnieuw de volledige gebruiksrechten³⁵.

De regels die gelden voor de boekhoudkundige verwerking van een recht van erfpacht zijn van overeenkomstige toepassing voor een opstalrecht. Net zoals bij erfpacht zijn ook de bepalingen van het recht van opstal niet van dwingend recht, behalve de bepaling over de maximumduur. Ze gelden slechts voor zover de partijen er niet van afwijken in de overeenkomst. Ook hier zullen lokale besturen dus steeds de concrete bepalingen van de betrokken overeenkomst moeten nagaan om te bepalen hoe ze de rechten en verplichtingen in hun boekhouding moeten opnemen. Hieronder gaan we kort in op de meest voorkomende situaties.

b) Boeking bij de opstalhouder

Het lokale bestuur dat als opstalhouder op andermans grond een gebouw opricht en in eigendom heeft tot aan het einde van het recht van opstal moet dat in zijn balans opnemen en afschrijven over de normale economische gebruiksduur met een maximum van de resterende duur van het recht van opstal. Hij boekt de aanschaffingswaarde via de AR 221 “Gebouwen – gemeenschapsgoederen” of de AR 2291 “Gebouwen – bedrijfsmatige materiële vaste activa”.

Bij de beëindiging van de overeenkomst moet de opstalhouder de activa uitboeken. Als het gebouw op het einde van het contract blijft staan en via natrekking eigendom wordt van de grondeigenaar, moet de opstalgever een rechtvaardige vergoeding betalen voor de gebouwen en werken die de opstalhouder heeft opgericht of gedaan. De vergoeding die de houder van het recht ontvangt van de eigenaar die het recht heeft verleend, vormt een meerwaarde bij de realisatie van het uitgeboekte actief.

Als de overeenkomst bepaalt dat de opstalhouder op het einde van het contract het gebouw moet slopen en de grond in de oorspronkelijke staat moeten herstellen, legt de opstalhouder tijdens de duur van het opstalcontract een voorziening aan om die kosten aan het einde van het contract te dekken. Die voorziening wordt in principe lineair opgebouwd over de looptijd van de overeenkomst (of over de gebruiksduur als die korter is).

³⁴ In bepaalde gevallen, o.a. voor doeleinden van het openbaar domein, kan het opstalrecht eeuwigdurend zijn: zie artikel 3.180 van boek 3, titel 8, van het Burgerlijk Wetboek.

³⁵ Voor de bepalingen over de eigendomsrechten van de gebouwen, werken of beplantingen: zie de artikelen 3.183 tot 3.188 van boek 3, titel 8 van het Burgerlijk Wetboek.

c) Boeking bij de grondeigenaar

Bij de vestiging van het opstalrecht boekt de opstalgever de grond en het gebouw dat er eventueel op staat over naar de AR 260/4 "Terreinen en gebouwen – andere materiële vaste activa". De principes zoals beschreven voor erfpacht zijn van toepassing.

Op het einde van het contract verwerft de grondeigenaar in principe de eigendom van het gebouw (tenzij de overeenkomst anders bepaalt) en moet hij de werkelijke waarde vergoeden. Die vergoeding en de eventuele bijkomende kosten boekt de opstalgever op de balans als aanschaffingswaarde voor het gebouw.

Als op de grond al een gebouw aanwezig was bij de vestiging van het opstalrecht en de opstalgever daar geen vergoeding voor ontvangen heeft, dan zal hij het gebouw bij het verstrijken van het opstalrecht terugnemen en volle eigenaar worden zonder dat hij daarvoor een vergoeding moet betalen.

7. Conclusie

Deze nota bevat een overzicht van de belangrijkste aspecten voor de verwerking van erfpachtcontracten in BBC, zowel voor de erfpachter als voor de erfpachtgever. De meeste erfpachtovereenkomsten in de lokale sector bepalen dat de erfpachter een periodieke vergoeding betaalt en moeten boekhoudkundig als een financiële leasing worden beschouwd.

Omdat de meeste bepalingen van boek 3, titel 7, van het Burgerlijk Wetboek over de rechten en verplichtingen van de erfpachter en de erfpachtgever een suppletief karakter hebben, kunnen de partijen onderling afwijkende regelingen uitwerken. Daarom blijft het belangrijk om de concrete bepalingen van elke erfpachtovereenkomst te toetsen aan de beschreven principes.

Bronnen:

- Het besluit van de Vlaamse Regering van 30 maart 2018 over de beleids- en beheerscyclus van de lokale besturen (BVR BBC).
- Advies Commissie voor Boekhoudkundige Normen (CBN) 2015/5 van 8 juli 2015 over zakelijke rechten op onroerende goederen (vruchtgebruik, opstalrecht, erfpachtrecht, erfdiensbaarheid).
- Advies CBN 137/4 over renteloze vorderingen (schulden) en vorderingen (schulden) met een abnormaal lage rente, op meer dan één jaar.
- Advies CBN NFP/2 van 23 juli 2008 over de boekhoudkundige verwerking van erfpachtcontracten in not-for-profit-organisaties.
- J. Christiaens, E. De Lembre, M. Van Den Berghe, R. Van Maele, Boekhoudkundige verwerking van erfpacht, opstal en vruchtgebruik in non-profitorganisaties, Accountancy & Tax 2007/3 en 2007/4.