

# ONROERENDE LEASING

door

A. CHARLIER  
Directeur Groep Brussel Lambert n.v.

## INLEIDING

1. Historisch gezien is het de onroerende leasing die zich eerst heeft ontwikkeld in de Verenigde Staten van Amerika, meer bepaald onder de vorm van „lease-back”. Het gebruik van het woord „leasing” zelf getuigt hiervan, want in het Angelsaksisch gewoonterecht werd het voorbehouden voor de huurkontrakten van onroerende goederen. Voor de roerende goederen, gebruikte men de termen „hire contracts” of „rental agreements”. De progressieve uitbreiding van de term „lease” dateert reeds van het einde van de negentiende eeuw, en werd versneld door de opkomst van de „lease financing” van roerende goederen na 1960.

Het is echter wel zo dat in de weinige landen waar men over wetteksten of reglementen beschikt, men begonnen is met de roerende leasing, en daarna pas met de onroerende leasing die dan behandeld werd op basis van de teksten betreffende de roerende leasing. Dit heeft zich aldus bij ons voorgedaan, maar ook in Frankrijk en Duitsland. In België waren de eerste teksten deze van het K.B. nr. 55 van 10 november 1967 (1), die uitsluitend gelden voor roerende goederen (de tekst zegt: bedrijfsmateriaal). Het is slechts eind 1970, met de invoering van de B.T.W., dat er sprake is voor de eerste maal van onroerende financieringshuur (K.B. nr. 30), (2) in een officiële reglementering.

Dit tijdsverschil is, naar mijn mening, te verklaren door het feit dat het grootste probleem dat voorkwam tijdens het ontstaan en de ontwikkeling van de leasing, de tegenstelbaarheid was van het eigendomsrecht van de financier.

Inzake onroerende goederen stelde dit probleem zich minder scherp, gezien de publiciteit georganiseerd door de wet zelf zowel voor de onroerende mutaties als voor de huurkontrakten.

(1) K.B. nr. 55, tot regeling van het juridisch statuut der ondernemingen gespecialiseerd in financieringshuur, *B.S.*, 14 november 1967.

(2) K.B. nr. 30, met betrekking tot de toepassing van de belasting over de toegevoegde waarde op de onroerende financieringshuur, *B.S.*, 30 december 1970.

Zowel de rechten van de verhuurder als deze van de huurder konden dus afdoend beschermd worden tegen ontijdige vorderingen.

## LEASING EN ONTLEDING VAN HET EIGENDOMSRECHT

### A. *Ontleding en toestaan van het genot*

2. Eén der originele elementen van de onroerende leasing, is het feit dat het genot hier kan toegestaan worden aan de leasingnemer (*lessee*) door middel van een ander kontrakt dan een huurkontrakt.

Dit feit wordt bekrachtigd door het K.B. nr. 30, 2°, dat het volgende stelt: „Het genot van de gebouwen en van de grond waarop ze zijn opgericht, moet aan de leasingnemer worden toegestaan op grond van een niet-opzegbaar en niet-eigendomsoverdragend kontrakt.”

Het was praktisch onmogelijk gebruik te maken van het huurkontrakt voor de verrichtingen met betrekking tot een kommercieel onroerend goed. Daarom dienden de partijen hun toevlucht te nemen tot andere formules dan het huurkontrakt, namelijk de *erfpacht*.

Inderdaad, ieder huurkontrakt met betrekking tot een onroerend goed bestemd tot kleinhandelsgebruik, wordt automatisch handelshuur genoemd. Nochtans houdt deze verplicht het volgende in:

- de mogelijkheid van een driejaarlijkse herziening van het huurgeld;
- het recht tot driejaarlijkse ontbinding.

Deze twee elementen zijn in de grond in strijd met de filosofie van de leasing. De onzekerheid van de overeenkomst is niet verenigbaar met de kredietverrichting die aan de basis ligt van iedere leasing. Welnu, deze twee elementen, die zowel tegen de huurder als tegen de verhuurder kunnen spelen, beletten een huurgeld op zuiver financiële basissen te berekenen. Er zou dan een bijkomende risikopremie dienen toegevoegd te worden aan deze die in iedere kredietverrichting reeds begrepen is.

De verrichtingen die zouden gebaseerd zijn op het stelsel van de handelshuur, zouden bovendien tegen het K.B. nr. 30 ingaan. De tekst die ik zopas aanhaalde, stelt inderdaad dat „het genot ... moet worden toegestaan ... op grond van een niet-opzegbaar ... kontrakt”, wat niet het geval is voor de handelshuur.

3. Men moet wel erkennen dat zo'n gebruik van de erfpacht enige moeilijkheden met zich brengt. Daar de historische oorsprong van het erfpachtkontrakt de inwaardstelling is van landbouwgronden door de erfpachter, kunnen sommigen zelfs van mening zijn dat het gebruik van de erfpacht in een leasingkontrakt de erfpacht vervalst, vermits het niet-

konform de historische oorsprong is. Ze worden onder andere beïnvloed door het feit dat de Franse rechtspraak de geringe pacht prijs als een essentieel karakter van het erfpachtkontra kt heeft beschouwd. Het erfpachtkontra kt, dat werd afgeschaft door de „Code Napoléon”, werd in Frankrijk in 1902 weer ingevoerd, maar dan in het Veldwetboek, daar waar in België de draagwijdte van de beschikkingen van de wet van 1824(3) als meer algemeen konden beschouwd worden.

Daarentegen, toen het fenomeen „leasing” verscheen, diende men automatisch vast te stellen dat het erfpachtkontra kt, veel meer dan het huurkontra kt, de voornaamste karakteristieken van de leasing dekt, en namelijk:

- de lange duur;
- het onderhoud, en zelfs de zware herstellingen, die ten laste vallen van de huurder;
- de grondbelasting, met andere woorden nu de onroerende voorheffing, die ten laste is van de huurder;
- het initiatief van de erfpachter voor de inwaardestelling van de grond;
- de niet-herzienbaarheid van de huurgelden in functie van de verhogingen of verlagingen van de huurwaarden.

Er bestaat een storende faktor, die klaarblijkelijk door de opstellers van de wet van 1824 niet werd voorzien: in leasing gebeurt de inwaardestelling met het geld van de eigenaar, en, bijgevolg, is het huurgeld — dat deze laatste zich gerechtigd acht te vragen — verre van gering.

Laten we echter niet vergeten dat artikel 17 van de wet van 1824(3) het suppletief karakter vaststelt van alle bepalingen, met uitzondering van artikel 2, betreffende de minimumduur van 27 jaar en de maximumduur van 99 jaar.

Wel te verstaan, wanneer de afwijkingen van het wettelijk statuut van de erfpacht té omvangrijk zijn, is er een risico deze laatste te vervalsen.

Maar het enkel feit dat de eigenaar, en niet de erfpachter, de konstrukties gefinancierd heeft en bijgevolg een huurgeld vraagt dat hem toelaat zijn geld te rekupereren, lijkt me niet voldoende om te beweren dat er een vervalsing is van het recht, vooral rekening gehouden met het aantal punten waar de leasingverrichting volledig de *ratio legis* respekteert. En dit des te meer daar de wet van 1824 nergens bedingt dat de erfpachter verplicht is het fonds te verbeteren, noch, *a fortiori*, dat hij dit moet doen op zijn eigen kosten. Het erfpachtkontra kt stemt zodanig goed overeen met het begrip „leasing”, dat sommige Belgische auteurs zelfs de mening

---

(3) Wet over het recht van Erfpacht, 10 januari 1824.

waren toegedaan dat ieder kontrakt van onroerende leasing automatisch een beroep moest doen op de erfpacht: onlangs nog schreven De Caluwe en Bogaert in het Rechtskundig Weekblad: „Weliswaar is een onroerende leasing om technische redenen *nooit* in de vorm van huur tot stand gekomen maar wel van erfpacht of recht van opstal zodat in dit opzicht het woord „financieringshuur” ten onrechte wordt gebruikt” (4).

Persoonlijk kan ik echter bevestigen minstens van een tiental leasing-kontrakten kennis te hebben die geen enkel beroep deden op de erfpacht, maar wel op een gewoon huurkontrakt.

#### 4. Een bijzonder probleem stelt zich inzake *verhuring door de erfpachter*: sommige auteurs zeggen ten onrechte „onderhuur”.

Vermits volgens de wet de erfpacht het volledig genot toekent aan de erfpachter, heeft deze dus ook het recht het goed te verhuren, en de huurgelden te genieten. Maar het K.B. nr. 30 zegt dat, opdat er leasing zou zijn in de zin van de B.T.W., de huurder, met andere woorden *in casu* de erfpachter, de onroerende goederen moet gebruiken voor het uitoefenen van zijn industriële of kommerciële activiteit.

Om deze bepaling in acht te nemen, bedingen de kontrakten van onroerende leasing gewoonlijk het verbod te verhuren, of de erfpacht over te dragen. Soms wordt het toegestaan, doch mits voorafgaand akkoord van de eigenaar. De reden hiervan is dat de fiskale administratie dan zal stellen dat er een inbreuk is op de regels van het K.B. nr. 30: bijgevolg zal zij het recht hebben de B.T.W. terug te vorderen die ten onrechte door de eigenaar werd gerekupereerd.

Dit belet niet dat men zich kan afvragen of men, door de erfpachter dit recht te ontfangen, niet substantieel aan de ekonomie van dit kontrakt raakt. Naar mijn mening wordt deze beperking, gemotiveerd door fiskale overwegingen, niet gerechtvaardigd op zuiver burgerlijk vlak: het begrip „leasing” is niet onverenigbaar met de „onder”-huur, en in de praktijk gebeurt het dikwijls dat de erfpachter een deel van de installaties verhuurt: dit is bijvoorbeeld het geval voor de grootwarenhuizen die de uitbating van sommige standen aan gespecialiseerde ondernemingen overlaten.

Deze fiskale bepaling belet, bijvoorbeeld, een kontrakt van onroerende leasing af te sluiten tussen een leasingmaatschappij en een immobiliënpromotor, die het kommercieel risico van de verrichting op zich zou nemen en die, bijvoorbeeld, bij gedeelten bureaus aan industriële of kommerciële firma's zou wensen te verhuren. Juridisch gezien zou dit kontrakt toch, mijns inziens, een leasingverrichting zijn.

---

(4) R.W., 1981-82, 2133.

## B. *Ontleding ten behoeve van de financier*

5. De eerder vermelde overwegingen hebben betrekking op het erfpachtkontrakt gevestigd ten einde het genot van het goed door de leasingnemer te regelen.

Maar diezelfde ontleding van eigendom kan eveneens in een vroeger stadium geschieden, met andere woorden gedurende de eerste fase van de verrichting, wanneer de leasingmaatschappij zich bezig houdt met de verwerving van haar zakelijk recht.

Inderdaad, opdat de financier in staat zou zijn een goed in leasing te geven, is het noodzakelijk en volstaat het dat hij een recht heeft dat hem toelaat het te financieren goed te verhuren.

Dit is het geval als hij eigenaar is, maar ook als hij houder is van een ontleed recht, dat hem toelaat te verhuren. In het licht van dit aspekt moeten we dan het recht van opstal, de erfpacht en het concessierecht beschouwen.

Men heeft zich nochtans afgevraagd of de leasingverrichting niet zou kunnen gebaseerd worden op een eenvoudige titel van huurkontrakt. De gebruiker van het goed zou dan onderhuurder zijn (in dit geval zou de term rechtsgeldig gebruikt worden).

Inderdaad, het feit op zichzelf huurder te zijn, laat toe het genot van het goed aan een derde over te dragen. Van die kant lijkt de zaak dus mogelijk. Er is echter een ander aspekt: de essentie zelf van de leasing bestaat erin aan de financier een hogere zekerheid te verlenen dan met andere kredietvormen, door het uitoefenen van zijn terugvorderingsrecht ingeval van onvermogen van de schuldenaar.

Bovendien bestaat er een grote onzekerheid voor de leasingnemer, ingeval een leasingverrichting gebaseerd is op een huurkontrakt, gevolgd door een onderhuur, daar dit een belangrijk risico inhoudt in hoofde van de onderhuurder. De voortzetting van zijn huurkontrakt hangt inderdaad af van de goede uitvoering van de verplichtingen van zijn verhuurder tegenover de eigenaar van het goed.

Essentieel voor die motieven lijkt het me onontbeerlijk dat de financier zou beschikken over een zakelijk recht, en niet over een eenvoudig persoonlijk recht.

Het is dus werkelijk denkbaar een leasingverrichting te baseren op twee ontledingen van de eigendom, de ene in een vroeger en de andere in een later stadium. Dit is een gangbare praktijk geworden. Op dit gebied vindt men, naar mijn mening, verrichtingen waarvan de rechtsgeldigheid me eerder twijfelachtig lijkt. Laten we het principe niet vergeten dat men niet meer kan geven dan men heeft.

Verscheidene gevallen kunnen zich voordoen.

a) De financiële instelling is opstalhouder, en verleent een erfpacht aan de lessee.

Sommigen hebben hier een bezwaar tegen, omdat het terrein van de verrichting uitgeschakeld is.

Aangezien de Wetgever van 1824 de term „onroerend goed” gebruikte — „Erfpacht is een zakelijk recht om het vol genot te hebben van een ... onroerend goed” —, en de gebouwen die de opstalhouder bezit zonder twijfel onroerende goederen zijn, vindt men enkele leasingverrichtingen die dat stelsel volgen.

Het is waar dat de Nederlandse tekst, in de volgende artikels, het woord „grondeigenaar” gebruikt wat de Franse tekst „le propriétaire du fonds” noemt. In het Frans mag wel een „fonds” uit louter gebouwen bestaan; ik ben geneigd te denken dat het woord „grond” hier ook in de zin van „onroerend goed” gebruikt wordt. Men moet er nochtans rekening mee houden dat het recht van opstal beperkt is tot 50 jaar, zodat men dus geen erfpacht van 99 jaar kan toestaan in dit geval. Omgekeerd, indien het recht van opstal geen 27 jaar meer te lopen heeft, mag de opstalhouder dan toch een erfpacht toestaan? Zou de erfpacht nietig zijn of wordt ze ambtshalve herleid tot de overblijvende duur? De vraag blijft open.

Te bemerken valt dat een opstalrecht mag verleend worden op een reeds bebouwd terrein<sup>(5)</sup> en dan de gebouwen omvat die oorspronkelijk in het bezit van de opstalgever waren: de opstalhouder, t.t.z. de leasingmaatschappij, mag ze dus in leasing geven.

b) Erfpacht verleend door een concessionaris: zelfde oplossing, doch er dient rekening gehouden met het precaire karakter van iedere concessie gegeven op het openbaar domein. Dit schema kan bijvoorbeeld toegepast worden om de konstruktie te financieren van benzinstations langs de autosnelwegen.

c) De financier is houder van een erfpachtrecht, en verleent aan de leasingnemer een recht van opstal. Zelfs indien het K.B. nr. 30 niet uitdrukkelijk de kontrakten uitgesloten had die een eigendom overdragen — wat het geval is voor het recht van opstal — zou de zaak niet mogelijk geweest zijn, vermits het vestigen van een recht van opstal de rechten van de erfpachter overschrijdt. Genieten is minder dan bezitten.

d) De financiële instelling is erfpachter, en verleent een erfpacht aan de leasingnemer. Men hoort hier soms spreken van „erfpacht in tweede graad” of, in 't Frans „sous-emphytéose”. Hier gaat het, naar mijn

---

(5) Zie Wet over het recht van Opstal, 10 januari 1824, art. 7.

mening, om een ongegronde verwarring met het huurkontraat: het veronachtzaamt het feit dat het erfpachtrecht vóór alles een zakelijk recht is.

Deze verrichting, die soms gebruikt werd, moet dus beschouwd worden als een overdracht van erfpacht, beperkt in de tijd, maar die de verdwijning van de rechten van de oorspronkelijke erfpachter meebrengt gedurende de tijd van de overdracht.

Vermits de leasinggever zijn rechten over de zaak verloren heeft, behalve deze van het ontvangen van de overdrachtprijs, dient men naar mijn mening aan te nemen dat hij de perken van de leasingverrichting te buiten gegaan is.

Men moet nochtans in overweging nemen dat een groot aantal vestigingen van erfpacht expliciet of impliciet gepaard gaan met een afstand van natrekking. Dit is onder meer het geval wanneer de erfpacht verleend is op een onbebouwde grond, en de erfpachter het recht of zelfs de verplichting heeft erop gebouwen op te richten. In dit geval kan de erfpachter, als leasinggever, op zijn beurt een erfpacht aan zijn leasingnemer verlenen. De tweede erfpacht mag dan enkel op de gebouwen betrekking hebben, wat de moeilijkheden kan meebrengen die ik hierboven heb aangehaald.

#### SOORTEN ONROERENDE LEASING

6. Met betrekking tot de herfinanciering van de *lessor* maatschappij, kan men essentieel twee typen van onroerende leasing onderscheiden: de investeringsleasing en de zuiver financiële leasing.

In het eerste geval financiert de leasinggever de verrichting met eigen fondsen (institutionele beleggers) of met fondsen die hij beheert voor rekening van partikulieren (vastgoedcertifikaten).

In het tweede geval herfinanciert de leasinggever zich door leningen op de kapitaalmarkt, voor termijnen die zo veel mogelijk overeenstemmen met de duur van de toegestane leasing.

7. Ik zou een weinig willen uitweiden over de eerste formule, namelijk de *investeringsleasing*.

Zij biedt zeker veel meer „onroerende” aspecten dan de zuiver financiële leasing, maar ik zou willen onderstrepen dat ze een essentieel financiële verrichting blijft.

Bij nader onderzoek van de ondervinding op gebied van de uitgaven van vastgoedcertifikaten, geeft men zich rekenschap van het fundamenteel verschil tussen de investeringsleasing en de verrichting van onroerende belegging.

Deze twee typen van verrichtingen maakten inderdaad het voorwerp uit van uitgiften van vastgoedcertifikaten.

De uitgiften met het karakter van onroerende belegging, vertoonden de volgende karakteristieken: het aan het publiek voorgesteld onroerend goed wordt ontworpen door de uitgevende maatschappij; op het ogenblik van de uitgifte, is het onroerend goed slechts zeer gedeeltelijk verhuurd, of zelfs in het geheel niet; de aangegane huurkontrakten zijn gewone huurkontrakten 3-6-9; de herstellingskosten zijn ten laste van de eigenaar, en deze blijft volledig meester van het gebouw na afloop van de huurkontrakten. In de praktijk is er bovendien meestal meer dan één huurder.

Het omgekeerde geldt voor de uitgiften van investeringsleasing. De leasingnemer is gekend door de onderschrijver op het ogenblik van de uitgifte; het gebouw is voor de behoeften van de leasingnemer gebouwd, volgens zijn plannen; hij heeft zich verbonden in een huurkontraat van lange duur, of in een erfpacht, en draagt alle kosten van onderhoud en herstelling; en bij afloop van zijn huurkontraat, beschikt hij over een aankoopoptie waarvan de termen van bij het begin strikt gedefinieerd zijn. Men bemerkt dus dat het om fundamenteel verschillende optieken gaat.

#### WETTELIJKE BEPERKING VAN DE HUURGELDEN

8. De wetten tot beperking van de huurgelden, die we nu reeds jaren kennen, gelden ook voor de leasingkontrakten.

Het is spijtig dat de wetgever dit onderscheid tussen een verrichting van leasing en van onroerende belegging, niet gemaakt heeft. Artikel 1 van de wet van 30 december 1982 stelt bijvoorbeeld: „Deze wet is van toepassing op alle huur-, leasing- of welkdanige overeenkomsten ten bezwarende titel betreffende onroerende goederen.”

Laten we terloops aanstippen dat de wetgever de leasing vermeldt onafhankelijk van de huurovereenkomst, en zodanig de thesis van het kontraat „sui generis” aanneemt.

Maar een leasingverrichting gelijkstellen met het geval van een belegger, die beslist een onroerend goed naar zijn zin te bouwen en het op de huurmarkt te brengen, betekent dat men het bijzonder karakter van deze verrichting miskent.

Wat de investeringsleasing betreft, hebben we hierboven — in het voorbeeld van de uitgiften van vastgoedcertifikaten — het fundamenteel verschil gezien dat bestaat tussen de twee optieken: wanneer de uitgifte bestemd is tot het financieren van een leasingverrichting, hebben zowel de



*lessee* als de eigenaar (en langs hem om eveneens de onderschrijvers) van bij het begin gewent dat hun verrichting onafhankelijk zou zijn van de schommelingen van de huurmarkt.

Sinds verscheidene jaren was het nagenoeg onmogelijk geworden op de Belgische markt geld te vinden tegen een vaste interest, voor een duur van 20 of 27 jaar, en het is enkel dank zij de indexering van de huurgelden dat dit mogelijk werd.

Door niet het noodzakelijk onderscheid te maken, en door de investeringsleasing gelijk te stellen met een zuiver onroerende belegging, heeft de wetgever de markt der vastgoedcertifikaten doen wankelen, vastgoedcertifikaten die de laatste jaren erin slaagden een substantieel gedeelte van het Belgisch spaarwezen aan te trekken voor produktieve beleggingen. Het toepassingsveld van de wetten tot beperking van de huurgelden uitbreiden tot de financiële leasing, is ook absoluut niet te verrechtvaardigen en heeft nog meer ernstige gevolgen. Iedere verrichting „steunt” hier op een specifieke herfinanciering door lening, en de wet verbiedt de leasingmaatschappij de variaties van de interesten van haar leningen in haar huurgelden op te nemen.

Welnu, heden ten dage is de vijfjaarlijkse herziening van de interesten der leningen een veralgemeende praktijk geworden. Hierdoor loopt de leasingmaatschappij het risico de gevolgen van een stijgende variatie der interesten niet ten laste van de leasingnemer te kunnen leggen. In die omstandigheden is de ontwikkeling van de onroerende leasing in België voor het oogenblik enigszins in gevaar gebracht.

#### DE ONROERENDE LEASING IN DE TEKSTEN

9. Er zijn dus reeds verscheidene wetteksten of reglementen waarin de onroerende leasing vermeld wordt.

Ze hebben hoofdzakelijk betrekking op:

a) fiskale objektieven: het K.B. nr. 30 van 1970 blijft de basistekst, degene waarnaar men het meest verwijst. Het werd genomen ter gelegenheid van het invoeren van de B.T.W.

Er zijn ook nog de verscheidene beschikkingen geweest die de laatste jaren genomen werden ten voordele van de beleggingen: in het geval van leasing aarzde men tussen het toekennen van de voordelen aan de *lessor* of aan de *lessee*.

b) beschouwingen op boekhoudkundig gebied: het K.B. van 8 oktober 1976 behandelt het overschrijven van onroerende leasingverrichtingen in

de balans en in de verlies- en winstrekening (6). Het werd vervolledigd door een tweede Besluit, op 27 december 1977 (7);

c) de reglementering van de huurgelden: we hebben reeds eerder gezien wat men hierover moet denken.

Voor al deze teksten bestond de moeilijkheid het toepassingsveld te omschrijven: het gaat niet enkel op te beweren dat de leasingverrichtingen geregeld worden onder het betrokken aspekt, men moet tevens op juiste wijze de beoogde verrichtingen bepalen.

Sommige teksten beperkten zich tot het vermelden van de onroerende leasing, zonder meer, maar andere trachtten nauwkeuriger te zijn, en lieten zich dan vanzelfsprekend leiden door het objektief van de reglementering terzake: de teksten die de leasing vermelden en die een fiscaal objektief hebben, nemen beperkende definities aan, zodanig dat de belastingplichtigen de voordelen niet ten onrechte zouden uitbreiden. Daarentegen hebben de teksten met boekhoudkundig objektief of die de huurgelden beperken, getracht hun toepassingsveld uit te breiden, om te verhinderen dat men aan de reglementaire dwangbevelen zou ontsnappen door een bijkomend punt van het kontrakt te wijzigen.

Dit alles vergemakkelijkt vanzelfsprekend niet de taak van de civilist. Men bemerkt inderdaad werkelijke aarzelingen zowel in rechtspraak als rechtsleer.

De enige uitdrukkelijke en diepgaande omschrijving waarover men tot heden voor de onroerende leasing beschikt, staat in het K.B. nr. 30(2).

De situatie is dus min of meer te vergelijken met deze van de roerende leasing; waar de basisdefinitie gegeven werd door het K.B. nr. 55 van 1967 (1) met dit verschil nochtans dat voormeld Koninklijk Besluit genomen werd in het kader van de wet op de speciale volmachten, „en dit veronderstelt dat dit Koninklijk Besluit ongeveer met een wet kan gelijkgesteld worden”, zoals De Caluwe en Bogaert het onderstrepen in een recente uitgave van het Rechtskundig Weekblad (8). Dit is niet het geval voor het K.B. nr. 30. Maar, evenals het K.B. nr. 55, beoogt het aan de onroerende leasing een voordeel toe te kennen dat afwijkt van het gemeen fiscaal recht: in een kontrakt van gewone huur, zelfs al heeft die betrekking op een onroerend goed bestemd tot industrieel of kommercieel gebruik, is de constructie niet onderworpen aan de B.T.W., de konstruktie van het onroerend goed bestemd tot huurdoeleinden geeft dan aanleiding

(6) K.B. met betrekking tot de jaarrekening van de ondernemingen, *B.S.*, 19 oktober 1976.

(7) *B.S.*, 30 december 1977.

(8) *R.W.*, 1981-82, 2131.

tot de inning van de B.T.W., zonder dat deze aftrekbaar of terugbetaalbaar is.

In geval van leasing, zou er dus een belangrijk fiscaal nadeel bestaan. Inderdaad, de firma die een hypothecaire lening zou afgesloten hebben voor het oprichten van haar gebouwen, zou de op de konstrukties betaalde B.T.W. kunnen aftrekken. Daarom juist heeft de wetgever bij het instellen van de B.T.W. het principe gevestigd dat elke verrichting van onroerende leasing zou onderworpen zijn aan de B.T.W., en heeft hij het aan de Koning overgelaten de voorwaarden vast te stellen waartegen deze onderwerping diende uitgevoerd te worden. Dit was het essentieel doel van het Koninklijk Besluit nr. 30.

De definitie, die dit Koninklijk Besluit inhoudt, luidt als volgt: „De onroerende financieringshuur is een kontrakt zoals bedoeld in artikel 18, § 2, van het Wetboek van de belasting over de toegevoegde waarde, wanneer zij voldoet aan de volgende voorwaarden:

„1°. het kontrakt moet betrekking hebben op gebouwde onroerende goederen die opgericht of verkregen worden door de onderneming die gespecialiseerd is in onroerende financieringshuur overeenkomstig de gespecificeerde aanwijzingen van de toekomstige leasingnemer om door hem in de uitoefening van zijn handels- of nijverheidswerkzaamheid te worden gebruikt;

„2°. het genot van de gebouwen en van de grond waarop ze zijn opgericht, moet aan de leasingnemer worden toegestaan op grond van een niet-opzegbaar en niet-eigendomsoverdragend kontrakt;

„3°. de leasingnemer moet de mogelijkheid hebben om bij het einde van het kontrakt, tegen een prijs waarvan de vaststellingscriteria in dat kontrakt zijn bepaald, de zakelijke rechten over te nemen die de leasinggever bezit op de goederen die het voorwerp zijn van de overeenkomst;

„4°. het totale bedrag van de sommen die door de leasingnemer moeten worden betaald tijdens de duur van het kontrakt en ingevolge de eventuele lichte van de onder 3°. bedoelde optie, moet het de leasinggever mogelijk maken het geïnvesteerde kapitaal, verhoogd met de interesten en de financiële lasten van de verrichting, integraal weder samen te stellen.”

Deze definitie verschilt hoofdzakelijk van deze van 1967 betreffende de roerende leasing, in de zin dat ze noch de verwijzing hernomen heeft naar de vermoedelijke duur van het bedrijfsgebruik noch naar de noodzakelijkheid de waarde van het verhuurde goed af te schrijven op de kontraktperiode.

Ter vervanging van deze beschikkingen, stelt het K.B. nr. 30 dat: „Het totale bedrag ... betaald tijdens de duur van het kontrakt en ingevolge de

eventuele lichting van de optie, moet het de leasinggever mogelijk maken het geïnvesteerde kapitaal ... integraal weder samen te stellen''.

De opstelling van voormelde tekst houdt rekening met het feit dat het voor onroerende goederen onredelijk zou zijn te beweren dat bij afloop van het kontract het goed zonder waarde geworden is, vooral wanneer de grond erin begrepen is, wat meestal voorkomt.

Toen men zeven of acht jaar geleden besliste de jaarrekeningen van de ondernemingen te reglementeren, had men eveneens een probleem van definitie. Hier was het doel echter te vermijden dat men te gemakkelijk de voorschriften van de wet, die de huurder verplichten het goed in zijn balans op te nemen, zou kunnen omzeilen.

Voor de roerende leasing verwees het K.B. van 1976(6) — dat de nieuwe boekhoudkundige normen instelt — naar de definitie van het K.B. nr. 55. Doch punt 2 (dat de goederen geproduceerd door de leasinggever zou uitgesloten hebben) en punt 4 (dat de *non-full payout leasing* zou uitgesloten hebben) werden niet hernomen.

Voor de onroerende leasing verwijst dit K.B. van 8 oktober 1976 niet, zoals nochtans verwacht, naar de definitie van het K.B. nr. 30, maar houdt voor de zaak zelf volledig te behandelen. Dit staat zonder twijfel gedeeltelijk in verband met het feit dat de beschikking betreffende de onroerende leasing voorkomt in een meer algemene beschikking. Deze heeft betrekking op „de rechten tot gebruik op lange termijn van onroerende goederen waarover de onderneming beschikt krachtens overeenkomsten van erfpacht, van opstal, van onroerende leasing, van handelshuur of gelijkaardige overeenkomsten, wanneer:

- a) bij het einde van het kontract de eigendom van het onroerend goed van rechtswege aan de onderneming toekomt;
- b) de onderneming een aankoopoptie op het onroerend goed heeft;
- c) de huurgelden of vergoedingen bij de aanvang van het kontract vooruitbetaald werden.”

Het spreekt vanzelf dat punt b) hierboven de leasing betreft, maar men kan hierin moeilijk een definitie zien. Daarom heeft een nieuw besluit, gedaatd van 27 december 1977(7), dit punt b) als volgt gepreciseerd:

„wanneer het kontract betrekking heeft op een bebouwd onroerend goed, een looptijd heeft die overeenstemt met de vermoedelijke economische gebruiksduur van het gebouw, niet ontbindbaar is en voor de onderneming een aankoopoptie bevat.”

Deze tekst zegt niet expliciet dat het om een definitie gaat voor onroerende leasing, maar dit is natuurlijk wel degelijk het geval. Men vindt er de voornaamste elementen in terug van de definitie van het K.B. nr. 30. De

verplichting om het geïnvesteerd kapitaal integraal weder samen te stellen, werd echter vervangen door een beschikking over de looptijd van het kontract, die geïnspireerd is op de definitie van de roerende leasing: „de in het kontract bepaalde huurtijd dient overeen te stemmen met de vermoedelijke duur van het bedrijfsgebruik van het materieel” (K.B. nr. 55, 3°).

**10.** Buiten deze teksten, die gekenmerkt zijn door de omstandigheden waarin ze uitgewerkt werden, zou de civilist natuurlijk meer objectieve teksten wensen.

Men dacht de gelegenheid gevonden te hebben toen er enkele tijd geleden sprake was de opeenvolgende tijdelijke wetten tot beperking van de huurgelden te vervangen door een nieuwe organieke wet, bestemd om te worden opgenomen in het burgerlijk wetboek en om het hoofdstuk betreffende de huurovereenkomsten bij te werken.

Het probleem van de leasing is op zichzelf reeds ingewikkeld. Maar door het te vermengen met een zo netelige kwestie als het probleem van de huurgelden in krisistijd, vrees ik dat het nog heel lang zal duren alvorens men tot een geldige wetgeving betreffende de leasing komt.

Door het vermengen van politieke en juridische moeilijkheden hebben de parlementaire werken tot niets anders geleid dan tot een enorme hoop dokumenten, temeer daar door elke ontbinding van het Parlement de werken telkens herzien moeten worden. Ondanks dit alles, gaven deze werken toch aanleiding tot ernstig nadenken op gebied van leasing, en tot zeer geldige pogingen tot definitie. Ik noteer in deze dokumenten een tendens goed te specificeren wat essentieel is in een leasingkontract, en dus van dwingend recht toepasselijk is, en wat bijkomstig is, en dus kan onderworpen worden aan de vrije wil van de partijen.

#### DE RECHTSPRAAK

**11.** De teksten geven ons dus geen volledige voldoening.

Wat de rechtspraak betreft, dient vooral het vonnis vermeld, geveld door de rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen in 1977(9).

Laten we kort de zaak herinneren. Enkele jaren geleden trachtten verscheidene petroleummaatschappijen hun net van verkooppunten uit te breiden; hiervoor deden ze beroep op partikulieren: dezen kochten een terrein aan dat door de petroleummaatschappij gekozen werd, waarop deze laatste, op kosten van de partikulieren, een station liet bouwen dat

(9) *R.W.*, 1978-79, 1286-1290; grotendeels bevestigd door Antwerpen, 31 jan. 1979, *onuitg.*, doch verbroken door Cass., 23 mei 1980, *onuitg.*

aan haar noden beantwoordde. De petroleummaatschappij verbond zich ertoe het goed te huren mits een geïndexeerd huurgeld, en dat de partikulieren toeliet hun kapitaal, met interesten, te rekupereren.

De procedure van de erfpacht werd dus niet gebruikt.

Toen de conjunktuur veranderde, trachtten sommige petroleummaatschappijen zich te ontdoen van hun verbintenissen, door de wet op de handelshuurovereenkomsten in te roepen, met de toelating van een driejaarlijkse ontbinding.

Daar de petroleummaatschappij weigerde de huurgelden nog langer te betalen, dagvaardden de partikulieren haar voor de vrederechter. Deze gaf de partikulieren gelijk. De petroleummaatschappij heeft dan beroep ingesteld voor de rechtbank van eerste aanleg.

Wat de bevoegdheid betreft, geeft de rechtbank de partikulieren geen gelijk: als de vrederechter oordeelt dat, zoals zij beweren, het niet om een handelshuurovereenkomst gaat en dat bijgevolg de petroleummaatschappij het kontrakt niet kon opzeggen, diende hij zich onbevoegd te verklaren.

Bijgevolg beslist de rechtbank zelf uitspraak te doen over de zaak in eerste aanleg. En op voormeld punt gaat ze volledig akkoord met de Vrederechter: dit kontrakt is geen handelshuurovereenkomst, maar wel een „geheel van verbintenissen die samen het komplexe leasingkontrakt uitmaken”.

Dit brengt de rechtbank ertoe de theorie van het kontrakt *sui generis* volledig aan te nemen in het overwegend gedeelte door het Rechtskundig Weekblad als volgt samengevat:

„1. Om de juiste aard van een overeenkomst te achterhalen, is niet de door partijen aan het kontrakt gegeven benaming van doorslaggevend belang, maar wel hun werkelijke gemeenschappelijke bedoeling.

„2. De leasing bestaat uit enerzijds de verbintenissen van de investeerder of *lessor* om een onroerend goed te kopen of te bouwen volgens de plannen en richtlijnen van de exploitant of *lessee* en dit goed in gebruik te geven aan de *lessee* voor een overeengekomen langere tijd, en anderzijds de verbintenis van de *lessee* om aan de *lessor* een vergoeding te betalen, die volgens het geïnvesteerd kapitaal berekend wordt. De huur die een deel uitmaakt van de leasingovereenkomst, kan niet afzonderlijk beoordeeld worden, los van de verplichting tot financieren.

De overeenkomst die de typische bedingen van de leasing inhoudt, kan bijgevolg niet als een enkele handelshuurverbintenis bestempeld worden, zodat de Vrederechter *ratione materiae* onbevoegd is. De onopzegbaarheid van het kontrakt gedurende de overeengekomen periode vormt een essentieel bestanddeel van de leasing.”

Indien deze rechtspraak behouden blijft, zal men waarschijnlijk steeds meer en meer onroerende leasingkontrakten de vorm van een gewoon huurkontraat zien aannemen en dus afzien van de erfpacht.

Dit omdat het steeds moeilijker wordt op de financiële markten geld te vinden voor een duur van meer dan 27 jaar, wat het minimum is opgelegd door de wet van 1824 voor de erfpachtkontrakten. Dit is jammer, vermits — zoals ik reeds eerder gezegd heb — de voornaamste karakteristieken van het erfpachtkontraat het begrip van de onroerende leasing zeer dicht benaderen.

#### DE TUSSENPERIODE EN HET MANDAAT

**12.** In de literatuur betreffende de leasing heeft men reeds veel geschreven over de band die bestaat tussen leasinggever en leasingnemer vóór de ingenottreding; de meest voorkomende betwistingen vindt men omtrent het begrip „mandaat”.

Sommigen beweren dat het de toekomstige leasingnemer is die een mandaat geeft aan de toekomstige leasinggever om in zijn naam te onderhandelen met de leverancier; anderen beweren integendeel dat het de leasinggever is, in zijn hoedanigheid van toekomstige eigenaar, die mandaat aan de leasingnemer toekent om het goed voor zijn rekening aan te kopen.

Ik zal niet nader ingaan op deze betwisting die nochtans niet zuiver academisch is. Ik zou echter het belang willen onderstrepen dat deze voorafgaande tussenperiode krijgt in de leasing van onroerende goederen. Het gaat hier inderdaad steeds om belangrijke investeringen, waarvan de uitvoering verscheidene maanden, zoniet zelfs verscheidene jaren, in beslag neemt, en die de financiële structuur van de gefinancierde maatschappij aanzienlijk gaan wijzigen.

De beslissing om zo'n investering te verwezenlijken, eist een korrekte schatting van de financiële last, en de zekerheid van een financiering. Het onroerende leasingkontraat dient dus normalerwijze afgesloten te zijn vóór de aanvang der werken, ja zelfs vóór de aankoop van het terrein.

Tussen dit ogenblik en de ingenottreding, verlopen er verscheidene maanden, gedurende dewelke de risico's belangrijk zijn:

— *administratieve risico's*: weigering, intrekking, of wijziging van de bouwvergunning, de uitbatingsvergunning, *commodo et incommodo*; vaststelling van de toegangswegen: de leefbaarheid van een onroerend goed hangt dikwijls af van de aanleg van de toegangswegen (de lokale overheid belooft veel, maar de uitvoering van haar beloften duurt dikwijls lang); veiligheidsmaatregelen (bescherming tegen brand, enz. ...); al deze elementen kunnen grote vertragingen veroorzaken op

de werven, of zelfs het verzaken, zonder meer, aan een ontwerp uitlokken;

- *risiko van faillissement* van de aannemer of een onderaannemer;
- *risiko van overschrijding der kosten*: bijvoorbeeld als men in de loop der werken de funderingen moet vergroten, of moet voorzien in prijsstijgingen van de materialen of lonen, enz.
- *risiko van fiskale wijziging*: bedrag van de B.T.W., onroerende voorheffing, ...
- *risiko van schadegevallen op de werf*.

Sommige van deze risico's kunnen gedekt worden door de verzekeringsmaatschappijen, maar er blijven er nog veel andere over. Welnu, het gaat hier om problemen waaraan de leasingnemer niet gewend is, vermits ze niet tot het dagelijks leven van zijn onderneming behoren.

Van zijn kant kan de *lessor*, met zijn essentieel financiële optiek, deze risico's niet ten zijnen laste nemen.

In de praktijk nam men verscheidene oplossingen aan voor deze situatie:

1. Alle risico's op de huurder overdragen: de onroerende leasingkontrakten bedingen gewoonlijk dat alle risico's, met betrekking tot het goed, door de leasingnemer gedragen worden. Tegen deze praktijk, zijn er twee bezwaren:

a) men kan zich afvragen of deze overdracht van risico's verenigbaar is met de hoedanigheid van eigenaar, hoedanigheid die de leasinggever alleszins wenst te behouden. Kan hij aldus de regel „res perit domino” volledig verwaarlozen?

b) is de huurder in staat deze risico's financieel te dragen, en mag de leasinggever hem blind vertrouwen?

Laten we niet vergeten dat het steeds om belangrijke investeringen gaat, en er zijn vele voorbeelden van firma's die in ernstige moeilijkheden geraakten omdat een investering in werkelijkheid het dubbel van de voorziene bedragen had gekost.

2. Een bevoegd organisme doen tussenkomen, waaraan men de studie van het ontwerp toevertrouwt, het toezicht over de werf en zelfs de directie ervan.

Dit gebeurt dikwijls, maar maakt de verrichting nog ingewikkelder, vermits een bijkomende partij in het kontrakt optreedt. Hier komt dus een nieuw mandaat voor, maar door wie wordt het verleend? Hoe dienen de verantwoordelijkheden verdeeld te worden?

Het antwoord op deze vragen is verre van duidelijk.

3. De leasingmaatschappij aanvaardt de risico's, maar tegen een behoort-



lijke vergoeding, en ze verricht zelf de vereiste taken met een gespecialiseerd personeel: zij stelt dan welbepaalde eisen wat de gebouwen betreft, de hoedanigheid van de aannemers, enz. ..., en leidt zelf de werken.

In dit geval zal ze moeilijk de leasingnemer kunnen verbieden zich tegen haar te keren ingeval van vertraging, slechte uitvoering of overschrijding der kosten.

4. De leasingmaatschappij aanvaardt de overdracht van de eigendom slechts na beëindiging van de werken en na de ingenottreding. De leasingnemer is dan ontegensprekelijk de bouwheer. De leasingmaatschappij kan nochtans de werken financieren, maar dit gebeurt dan onder de vorm van voorschotten aan de leasingnemer, voorschotten die natuurlijk niet gedekt zijn door een eigendomsrecht, zoals de filosofie van de leasing dit zou wensen.

5. De leasinggever kent aan de leasingnemer de hoedanigheid toe van algemeen aannemer. In die hoedanigheid is de leasingnemer dus verantwoordelijk voor de goede uitvoering der werken. Dit is een gedeeltelijke oplossing, vermits ze de andere risico's ten laste van de eigenaar laat. Al deze formules maken het bepalen van de verantwoordelijkheden voor de ongevallen, vertragingen, overschrijding der kosten, zeer ingewikkeld. En nochtans komt bij belangrijke werven maar heel zelden niets onvoorziens voor.

Dit blijkt dus een punt te zijn waar de praktijk nog geen perfecte oplossing gevonden heeft, en waar een wettelijke bepaling nuttig zou zijn.

#### REGLEMENTERING VAN DE BOEKHOUDING EN DE JAARREKENINGEN DER ONDERNEMINGEN

13. Ik heb reeds eerder gesproken over de wijze waarop de reglementering van 1976-1977 het probleem behandelde van de definitie van de onroerende leasing.

Ik zou nu een weinig willen uitweiden over de bepalingen ingesteld door deze besluiten.

In de weerhouden oplossing, haalde de stelling van de financiële analisten het op deze van de boekhouders en fiscalisten (met de belanghebbenden zelf, namelijk leasinggever of leasingnemer, werd geen rekening gehouden: de Centrale Raad voor het Bedrijfsleven werd inderdaad geraadpleegd, doch men heeft geen rekening gehouden met haar adviezen).

De financiële analisten trachten vooral te vermijden dat door middel van de leasing, de verbintenissen van de *lessee* betreffende zijn investeringen niet zouden voorkomen, en het beeld van zijn balans ogenschijnlijk zou

verbeterd worden. Het passief van de balans interesseert hen dus vóór alles.

De boekhouders kunnen desnoods dit standpunt aannemen. Wat hen echter stoort, is dat wat ertegenover, op het actief, zal ingeschreven worden. Er dient wel gezegd dat de boekhoudkundige wetenschap voor alles bestaat uit definities, conventies. Daarom zijn boekhouders meestal zeer gehecht aan de stelling van de „patrimonium”-balans: in het actief vermeldt men enkel de elementen waarvan men ofwel eigenaar ofwel schuldeiser is.

De inleiding tot het K.B. van 1976(6) wijst helemaal niet in die zin. Ze begint als volgt: „De onderneming is immers niet alleen een patrimonium waaruit winsten of verliezen voortvloeien. Wezenlijk is zij een dynamisch en duurzaam georganiseerd geheel ... dat moet leiden tot het totstandbrengen van een brutoproduct ...”.

En verder: „Volgens deze zienswijze worden bepaalde goederen gerangschikt volgens hun economische finaliteit voor de onderneming, eerder dan volgens hun juridische kenmerken”.

Deze inleiding tot het K.B. van 1976 is, naar mijn weten, de eerste georganiseerde uiting van invoering van het begrip „economische eigendom” in het Belgisch recht.

De vertegenwoordigers van Financiën hebben de neiging het standpunt van de boekhouders bij te treden, daar hun voornaamste bekommernis is, bij ons, de veelvuldigheid van de balansen te vermijden; met dit doel verwerpen ze alles wat van aard is de bestaande structuren te doen wankelen. Op het gebied van de afschrijvingen — dat hen zeer na ligt — was de regel tot hertoe zeer eenvoudig: degene die juridisch eigenaar is van een goed, schrijft af. In die zin herinnert het verslag aan de Koning het volgende: „In de memorie van toelichting van de wet van 17 juli 1975 (wet die de Uitvoerende Macht machtigt boekhoudkundige normen in te stellen), heeft de Regering uitdrukkelijk verklaard dat ze de effectieve draagwijdte van de fiskale wetgeving niet onrechtstreeks wil wijzigen via de bepalingen die zouden dienen getroffen te worden; dat ze op deze fiskale neutraliteit zou toezien en dat ze daartoe in voorkomend geval de nodige maatregelen op wetgevend, reglementair of administratief vlak zou nemen.”

Deze formele beloften bleven echter niet lang behouden. De Commissie voor boekhoudkundige normen kon uiteindelijk haar standpunt doen primeren. De fiskale regel volgt nu de boekhoudkundige regel, krachtens een kleine beschikking die arglistig ingelast werd in artikel 8 van het recent K.B. nr. 48 tot wijziging van het Wetboek van de inkomstenbelastingen inzake investeringsaftrek, meerwaarden en afschrijvingen. Dit besluit,

genomen krachtens de bijzondere volmachten, heeft de maatregelen gereguleerd bestemd tot het aanmoedigen van investeringen door middel van een gunstig afschrijvingsstelsel. In ondergeschikte orde werd dit artikel 8 ingelast, dat het volgende bepaalt: „Onder aanschaffings- of beleggingswaarde wordt verstaan, volgens het geval, de aanschaffingsprijs, de vervaardigingsprijs, de inbrengprijs of, wanneer het gaat om rechten tot gebruik waarover de onderneming op materiële vaste activa beschikt krachtens leasingkontrakten of overeenkomsten van erfpacht, van opstal of gelijkaardige onroerende rechten, het deel der in het kontrakt bepaalde gespreide stortingen dat de wedersamenstelling in kapitaal vertegenwoordigt van de waarde van het goed waarop het kontrakt betrekking heeft, zoals die begrippen worden omschreven voor de wetgeving met betrekking tot de boekhouding en de jaarrekening van de ondernemingen.”

Met andere woorden wil dit zeggen dat het voortaan de leasingnemer is, en niet meer de leasinggever, die het in leasing gegeven goed afschrijft. Bijgevolg zijn het niet meer de betaalde huurgelden die de leasingnemer kan aftrekken van zijn resultaten rekening, maar wel de afschrijvingslasten, — berekend alsof hij de eigenaar was van het goed —, en de lasten van de interesten, — berekend alsof hij schuldenaar was van een investeringskrediet — wat helemaal niet op hetzelfde neerkomt. In onroerende leasing zal men, onder meer, de huurgelden voor het terrein (niet-afschrijfbaar) zonder twijfel dienen te onderscheiden van de huurgelden voor de konstrukties (wel afschrijfbaar).

Deze tekst houdt een verloochening in van de formele belofte van fiskale neutraliteit, vervat in de memorie van toelichting van de wet van 17 juli 1975, en herhaald in het verslag aan de Koning dat het Koninklijk Besluit van 27 augustus 1976 voorafgaat. Onder die voorwaarden, kan men zich afvragen welke waarde men nog kan toekennen aan de bevestiging vervat in dezelfde verslag aan de Koning, namelijk: „De Regering wenst evenwel te onderstrepen dat de inschrijving van deze verrichtingen in de balans volgens voornoemde wijze geenszins de juridische basisverhoudingen die hen beheren wijzigt, onder meer wat betreft de tegenstelbaarheid van het eigendomsrecht aan derden of aan de massa in geval van faling.”

Hier is er een onbetwistbaar gevaar. Ik geef toe dat deze inschrijving in een afzonderlijke rubriek zal geschieden. Maar zal ze niet van aard zijn de schuldeisers en derden te misleiden? Zal dit feit, niettegenstaande de wettelijke publiciteit van de onroerende mutaties, niet een risico inhouden wat de tegenwerpelijkheid betreft van het eigendomsrecht van de leasinggever? Ik vrees van wel.

## BESLUIT

14. In de teksten én van rechtspraak én van rechtsleer, krijgt de leasing, en in het bijzonder de onroerende leasing, stilaan vorm. Het feit dat de definitieve vorm nog niet gevonden werd, heeft niet alleen nadelen: dit biedt een zekere soepelheid, en het is zo dat één van de grote voordelen van de leasing juist is een „tailor-made”-financiering, dus op maat, toe te laten.

Men bemerkt nochtans, en niet alleen in België, een tendens naar juridisch meer zekere oplossingen, en dus veiliger, maar ook veel minder soepel. Het zal een kontrakt „sui generis” zijn, misschien nog „onbenoemd” gedurende een bepaalde tijd, maar achteraf werkelijk „benoemd”.

Naar mijn mening berust de voornaamste moeilijkheid, die we tegenkomen om dit soort kontrakt juist af te bakenen, in de aankoopoptie, waarvan men een noodzakelijke voorwaarde van de verrichting wou maken. Zoals ik reeds zei, werd de verplichting van de aankoopoptie eerst in de fiskale teksten opgenomen; nu wordt ze ingelast in de boekhoudkundige teksten, maar op het ogenblik van de introductie van de leasing in het burgerlijk wetboek, aarzelt men, en terecht.

In de grond draait de discussie rond de rol die de eigendom moet spelen: moet ze gewoon het pand zijn van de geldschieder, een waarborg die vollediger is en gemakkelijker uit te oefenen dan alle andere? Of gaat de schuldeiser, voor de kredietverrichting die hij voorziet, de economische waarde van het goed in overweging nemen bij het einde ervan, om de termen en voorwaarden van het kontrakt vast te leggen?

In het eerste geval, is het een zuiver financiële verrichting, en men is van mening dat de geldschieder op het einde van de leasing geen belang meer stelt in de eigendom van het goed.

In het tweede geval, komen er economisch-commerciële beschouwingen bij te pas, gekoncretiseerd in de hoop van een eventuele meerwaarde van het goed op het einde van de verrichting. En men begrijpt wel dat deze laatste beschouwing veel beslissender is in onroerende leasing dan in roerende leasing.

De evolutie, voorkomend in de berichten van de Commissie voor boekhoudkundige normen en gekoncretiseerd in de laatste besluiten, toont aan dat de leasing het absoluut nodig heeft haar oorspronkelijke kenmerken te beklemtonen in vergelijking met de andere kredietmethodes, om haar redenen van bestaan en opbloei te verzekeren.

Naar mijn mening, zal in de toekomst het beroep van *lessor* zich meer en meer onderscheiden van dat van bankier, en een verschillende bevoegdheid nodig maken: de bankier onderzoekt vooral de kwaliteit van de

balans, de leasingmaatschappij zal vooral de kwaliteit van het goed onderzoeken, mogelijk met het oog op een eventuele meerwaarde.

Deze evolutie is niet zonder gevaar, en in de Verenigde Staten bemerkte men spektakulaire ongevallen van leasingmaatschappijen die de residuele waarden overschat hadden.

In de wereld van de Angelsaksische leasing wordt het inderdaad niet als abnormaal beschouwd te werken met negatieve interesten: dit betekent dat de som der huurgelden niet noodzakelijk de oorspronkelijke waarde van de investering bereikt. Dit is slechts mogelijk indien de leasingmaatschappij rekent op een meerwaarde bij het einde van het kontrakt, of op fiscale voordelen verstrekt door steeds maar mildere wetgevingen inzake investeringen.

Ik denk echter dat deze evolutie onvermijdelijk is. Uit financieel oogpunt is de leasing „sui generis”; zij zal het noodzakelijkerwijze worden uit juridisch oogpunt.