

# Vastgoed & Vennootschap Een droomhuwelijk of duivelspact?

HARTELIJK WELKOM!

# Investeren in vastgoed Vast een goed plan?

HARTELIJK WELKOM!

# Investeren in vastgoed. Vast een goed plan?

## Deel I Financieel en fiscaal:

- Vastgoed in vennootschap anno 2020?
- Bestaand vastgoed uit vennootschap?
- Alternatieve financiering
- Familiale gesplitste aankoop

## Deel II Economische invalshoek:

- Concreet project: het bos en de bomen
- Kleine lettertjes met grote gevolgen



# Investeren in vastgoed. Vast een goed plan?

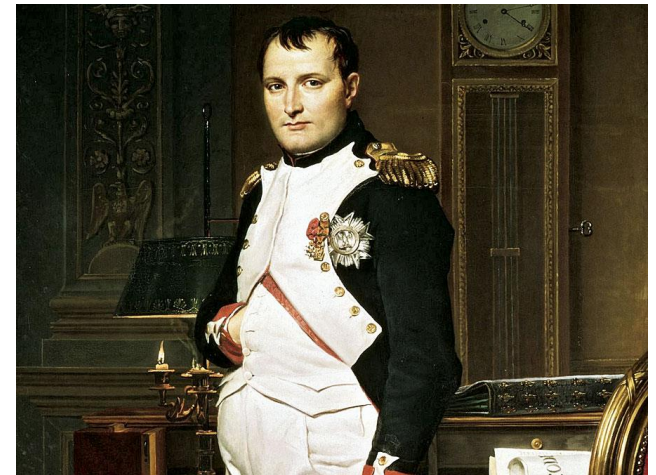
## Elkaar goed begrijpen:

- Premium-opleiding is dialoog
- Fiscaliteit is helaas geen exacte wetenschap in onze streek
- Vragen staat vrij

# Investeren in vastgoed. Vast een goed plan?

## Deel I: Privé of vennootschap anno 2020 ?

- Juridische aspecten
- Fiscale aspecten



# Investeren in vastgoed. Vast een goed plan?

## Privé of vennootschap?

- Juridisch: roerende of onroerende goederen
- Vergeten gevolgen voor
  - ▣ huwelijkscontract, testament, recente zorgvolmachten, bewindvoerder, verkoop, schenking (inbreng en inkorting), beslag, uitoefening van vruchtgebruik, bescherming van de gezinswoning, reserve van de langstlevende echtgenoot...



# Investeren in vastgoed. Vast een goed plan?

## Vastgoed in vennootschap anno 2020 ?

- Het laatste Nieuws is het Staatsblad niet
- Heel wat rechtspraak
  - ▣ “midzomerarresten” van Hof van Cassatie 2015.
  - ▣ Cass. 21 sept 2018, 21 juni 2019, 31 oktober 2019
  - ▣ H.v.B. Antwerpen 19 februari 2019, 26 maart 2019
  - ▣ H.v.B Gent 19 maart 2019
  - ▣ GwH 23 mei 2019



# Investeren in vastgoed. Vast een goed plan?

## Vastgoed in vennootschap anno 2020 ?

- Eerste piste: bezoldiging
  - ▣ Geen opportuniteitstoetsing. Loonsverhoging?
  - ▣ Werkelijke prestaties. Bewijs?
  - ▣ Fiscale of economische bezoldiging? Valkuil van eigen bijdrage t.b.v. VAA
  - ▣ Geen verband tussen aftrekbaarheid en VAA
  - ▣ Belang van documentatie
  - ▣ 50 euro is een peulschil



# Investeren in vastgoed. Vast een goed plan?

## Vastgoed in vennootschap anno 2020 ?

- Tweede piste: art. 49 WIB.
  - ▣ Belastbare *inkomsten* of *winst*?
  - ▣ Recente rechtspraak: geen structureel verlies, er moet belang zijn.
  - ▣ Symbolische bedragen ( bv. eigen bijdrage zaakvoerder) volstaan niet.

# Investeren in vastgoed. Vast een goed plan?

## Vastgoed in vennootschap anno 2020 ?

- Nieuwe verdediging fiscus: art. 53,10° WIB.
  - ▣ Onredelijke uitgaven.
  - ▣ Arrest Antwerpen 19/2/2019:
    - Uitzondering dus strikte interpretatie
    - Bewijslast bij fiscus
    - Rubriek per rubriek te bewijzen.
  - ▣ Inhoud concreet dossier nooit vergeten.



# Investeren in vastgoed. Vast een goed plan?

## Vastgoed in vennootschap anno 2020 ?

- Vruchtgebruik is ook een zakelijk recht.
  - De Grondwet is geen vodge papier.
  - De kat heet Ruling.
  - Wat doet een OLO in een winkelstraat?
  - De notaris met een carrièreplanning.
  - De revisor op automatische piloot.
  - Geen zero sum game: goede zonder slechte zaak

# Investeren in vastgoed. Vast een goed plan?

## Vastgoed in vennootschap anno 2020 ?

- Vruchtgebruik is mythisch of mythes over vruchtgebruik ?
  - 80/20-regel
  - 100+ mogelijk?
  - Niet alle werken zijn herstelwerkzaamheden.
  - Vruchtgebruik en accessoir recht van opstal
  - Vergoedingsregel in de opstalwet is suppletief recht
  - Ik beleg huuropbrengsten waarin ik wil.



# Investeren in vastgoed. Vast een goed plan?

U heeft al vastgoed in de vennootschap en dit blijkt nu de “verkeerde” keuze



# Investeren in vastgoed. Vast een goed plan?

## Eerste hulp bij vastgoed in een vennootschap

- Mogelijke 'oplossingen'
  - ▣ Verkoop van aandelen i.p.v. vastgoed
  - ▣ Gespreide meerwaardebelasting bij herinvestering
- Oplossingen?
  - ▣ Verkoop van aandelen: fiscus (simulatie) en koper verrekent dit in de prijs
  - ▣ Gespreide meerwaardebelasting:
    - strenge voorwaarden (prijs en niet enkel winst wordt geherinvesteerd)
    - spreiding is geen afstel
    - sneeuwbaaleffect op lange termijn



# Investeren in vastgoed. Vast een goed plan?

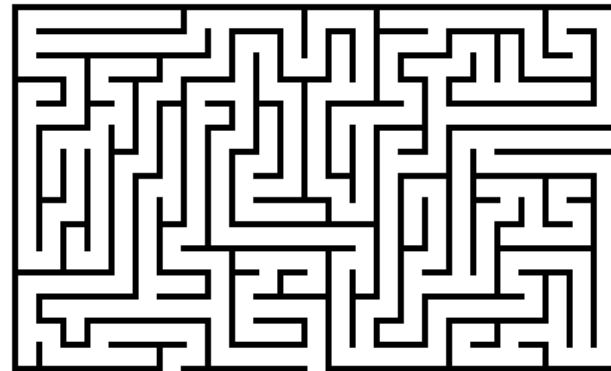
## Tweede hulp bij vastgoed in een vennootschap

- Elk woord telt: vennootschap is geen eenmanszaak
- Eenmanszaak: verkoop vastgoed: meerwaarde = winst (op beroepsgedeelte)
- Eenmanszaak: verkoop vastgoed bij einde activiteiten = stopzettingsmeerwaarde
  - ▣ Apart belast (16,5%)
  - ▣ Onderscheid met desaffectatie: “naar aanleiding van”
    - Feitenkwestie

# Investeren in vastgoed. Vast een goed plan?

## U heeft al vastgoed in een vennootschap en verkiest dit privé

- Oplossing 1: ontbinden en vereffenen en de woning wordt als liquidatiebonus in natura toebedeeld
  - ▣ Vennootschap: vennootschapsbelasting op meerwaarde
  - ▣ Aandeelhouder: roerende voorheffing op liquidatiebonus (30% of 0% indien aangelegde liquidatiereserve)
  - ▣ Registratierechten? Er is immers eigendomsoverdracht
    - In principe ja: verkooprecht (10% of 12,5 %)
    - Uitzondering voor personenvennootschappen indien vennoot zelf het goed inbracht of vennoot was ten tijde van de aankoop met verkooprecht Dan verdeelrecht (2,5% of 1%) of vast recht
    - Wachteregeeling: zonder voorwaarden! (pers.ven)
    - Optimalisatie bij kapitaalsvermindering
    - Heel wat standpunten en v.b.
    - Historiek van wetbepaling



# Investeren in vastgoed. Vast een goed plan?

## U heeft al vastgoed in een vennootschap en verkiest dit privé

- Vlabel is actief maar komt recent tot inkeer
  - ▣ *Valkuil : 2% registratierecht bij aankoop opstal is geen verkooprecht !*
  - ▣ *V.b. 17.050 van 22/1/2018: aankoop met registratierecht en bouwen met BTW is geen probleem ( exemption vaut impôt)*
  - ▣ *99%-1% : toch verkooprecht? Neen sinds standpunt 18.052 van 25/7/2018*

# Investeren in vastgoed. Vast een goed plan?

## U heeft al vastgoed in een vennootschap verkiest dit privé

- Oplossing 2: kapitaalvermindering en de woning wordt als terugbetaling in natura toebedeeld
  - ▣ Vennootschap: vennootschapsbelasting op meerwaarde
  - ▣ Aandeelhouder: roerende voorheffing?
    - Hangt af van oorsprong: gestort kapitaal (0%) geïncorporeerde reserves (in principe 30% want dividend) eenmalige liquidatie-reserve (Di Rupo regeling: 4 jaar wachttijd voor 0%), permanente liquidatie reserve (5%)
    - Opletten: zomerakkoord = keuze van aanrekenen wordt afgeschaft: pro rata
  - ▣ Registratierechten? Vergelijkbaar met vereffening en ontbinding



# Investeren in vastgoed. Vast een goed plan?

## U heeft al vastgoed in een vennootschap en verkiest dit privé

- Oplossing 3: Rekening-courant en de woning wordt in natura betaald
  - ▣ Vennootschap: vennootschapsbelasting op meerwaarde
  - ▣ Aandeelhouder - zaakvoerder: roerende voorheffing?
    - Nooit
  - ▣ Registratierechten?
    - Figuur van de inbetalinggeving; een bestaande geldschuld wordt in onderling overleg in vastgoed betaald
    - Algemeen aanvaard: registratierechten zijn verschuldigd ongeacht soort vennootschap en ongeacht “statuut” vennoot
    - 3 VW van inbetalinggeving;
      - reeds bestaande schuld
      - Verandering van voorwerp
      - Onderling akkoord

# Investeren in vastgoed. Vast een goed plan?

## U heeft al vastgoed in een vennootschap en verkiest dit privé

- Oplossing 4: dividenduitkering van de woning in natura toebedeeld
  - ▣ Vennootschap: vennootschapsbelasting op meerwaarde
  - ▣ Aandeelhouder: roerende voorheffing?
    - In principe ja: 30% tenzij gunstregime van liquidatiereserve (5% of 20%)
  - ▣ Registratierechten?
    - FOD Financiën: neen, enkel vast recht
    - Vlabel beslissing 22/12/2016: 10%
      - Geen decreet, enkel beslissing
      - Geografisch criterium: ligging goed, niet zetel vennootschap, niet woonplaats van de aandeelhouder
      - Geen inbetalinggeving
      - Overdracht ten bezwarende titel
      - Klopt dit wel bij dividenden-uitkering?
      - Omweg via vennootschapscontract terecht?
      - Wachten op moedige belastingplichtige



# Investeren in vastgoed. Vast een goed plan?

## U heeft al vastgoed in een vennootschap en verkiest dit privé

- Oplossing 5: de vennootschap verkoopt de woning aan de aandeelhouder/zaakvoerder
  - ▣ Vennootschap: vennootschapsbelasting op meerwaarde
  - ▣ Aandeelhouder: roerende voorheffing?
    - Nooit
  - ▣ Registratierechten?
    - Geen discussie: ja
    - Andere aandachtspunten
      - Regeling van belangenconflict (ad hoc zaakvoerder)

# Investeren in vastgoed. Vast een goed plan?

## U heeft al vastgoed in een vennootschap en verkiest dit privé

- Oplossing 6: goed luisteren naar wat men eigenlijk wil → het vastgoed zelf of het inkomen?
  - ▣ Indien inkomen zelf: schenken van aandelen onder last
  - ▣ Schenkbelasting 0 % (NL), 0% (VL. vrijstelling familiebedrijf), 3% of 7%
  - ▣ Last: belastingvrij
  - ▣ Familiebedrijf: boekhoudkundige benadering
    - Vastgoed < 50% van het actief: boekwaarde telt
    - Loonvoorwaarde (1,5% van activa): post 62 telt dus enkel lonen werknemers, geen bezoldiging zaakvoerders)



# Investeren in vastgoed. Vast een goed plan?

## Vastgoed uit vennootschap en het nieuwe WVV ( 01/01/2020)

- Begrip kapitaal verdwijnt uit Bv
  - ▣ Wat met wachtregeling en “kapitaal”vermindering?
  - ▣ Slordige redactie van het nieuwe decreet ( verwijzing naar DE vereffening in WVV)
- Standpunt 19.037 van 29 april 2019: 1 mei 2019- 31 dec 2019 OK
  - ▣ A contrario niet OK nadien?
- Standpunt 19.078 van 9 december 2019: ook vanaf 2020 geldt wachtregeling voor “kapitaal”vermindering ( aanrekening op inbreng)
- Maar ook? op aanrekening beschikbare reserves ! Is dat geen dividendenuitkering?
- Noot: exemplarisch voor omgaan met onze fiscaliteit.

# Investeren in vastgoed. Vast een goed plan?

**Vastgoed uit vennootschap en het nieuwe WVV ( 01/01/2020)**

**CBN Advies 2019/01 over kapitaalvermindering**

- Reële waarde
- Rv reeds opeisbaar bij toekenning, ongeacht tijdstip betaling
- Meerwaarde boeken bij toekenning

# Investeren in vastgoed. Vast een goed plan?

## Alternatieve financiering via eigen vennootschap

- Groepsverzekering (IPT)
  - ▣ Inpandgeving en vastetermijnkrediet: fiscaal voordeel relativeren?
  - ▣ Voorschot: kleine lettertjes. Gratis is relatief
- Lening van je vennootschap
- Zijsprong: is IPT nog fiscaal voordelig? Leef je nu of later?

# Investeren in vastgoed. Vast een goed plan?

## Inpandgeving van groepsverzekering/IPT

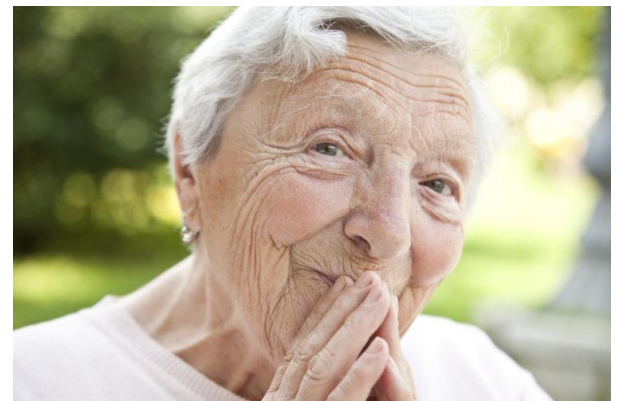
- Financiële instelling heeft 2 petjes: bank en verzekeraar
- Opletten voor huwelijkscontract en erfrecht
  - ▣ Van wie is huis, schuld en verzekering bij echtscheiding
  - ▣ Van wie is huis, schuld en uitkering verzekering bij overlijden
- Fiscaal voordeel van hoge rente: vaak meer dan genoeg
- Economisch: het is **of** huis **of** de groepsverzekering
- Economisch: overblijvende schuld bij pensionering
- Economisch: vroegtijdig overlaten of schenken bedrijf



# Investeren in vastgoed. Vast een goed plan?

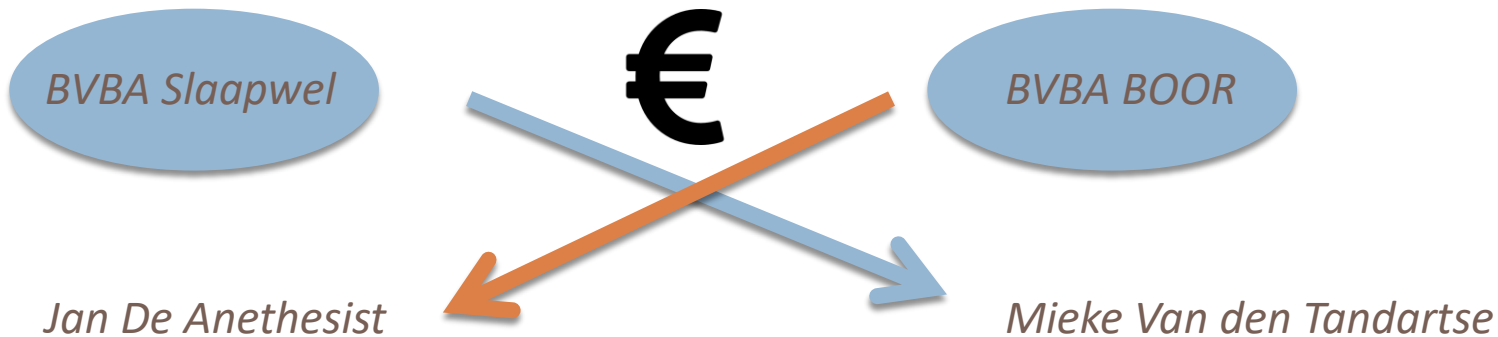
## Alternatieve financiering zonder eigen vennootschap

- Lening bij een bevriende vennootschap
- Lening bij *Bobonne*



# Investeren in vastgoed. Vast een goed plan?

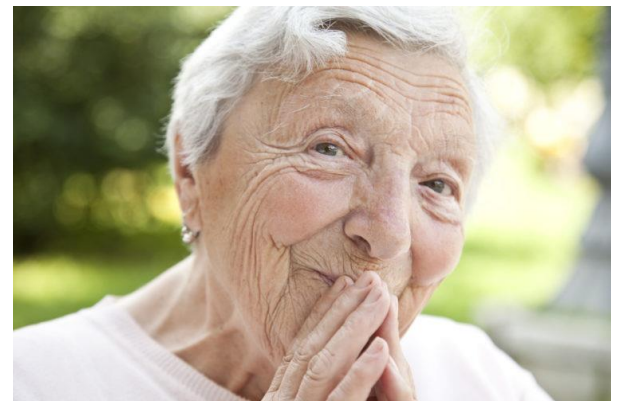
## Lening bij een bevriende vennootschap



# Investeren in vastgoed. Vast een goed plan?

## Lening bij *Bobonne*

- Vrijheid blijheid
- Interesten kunnen fiscaal gebruikt worden (“een” lening)
- Lening en geen schenking
- Overlijden en relatiebreuken kunnen opgevangen worden
- Zekerheden kunnen ingebouwd worden



# Investeren in vastgoed. Vast een goed plan?

## Lening van je eigen vennootschap

- Lening is geen R/C
- Minimumrente (bij KB), zo niet VAA. Startdatum lening telt!

# Investeren in vastgoed. Vast een goed plan?

## Familiale gesplitste aankoop

- Herhaling mechanisme
- Notarissen houden van modellen en tabellen.
- Vlaamse valkuil van optioneel terugkeerbep. & zaakvervanging
- Standpunt 16.030 van 4/4/2016: registratierecht.
  - ▣ Optie= last en geen ontbinding schenking
  - ▣ Betwistbaar
  - ▣ Oplossing: formuleren van optie: opt in of opt out?

# Investeren in vastgoed. Vast een goed plan?

Deel II: economische invalshoek ( concreet project)

Verkooppraatje is 4-trapsraket



# Investeren in vastgoed. Vast een goed plan?

- Eerste trap: nominaal versus reëel (historiek)
- Tweede trap: 'risico' of volatiliteit?
- Derde trap: geen economische wet
- Vierde trap: geen consumentenbescherming

# Investeren in vastgoed. Vast een goed plan?

## Exotisch vastgoed

- Fysiek: hotelkamers, studentenkoten, serviceflats, parkings, vakantieparken
- Juridisch: erfpacht
- Economisch: expats
- Fiscaal: wie is huurder?



# Investeren in vastgoed. Vast een goed plan?

## Exotisch vastgoed

- Exit-strategie
  - Tweede markt?
  - Externe financiering?

*“Had ik dat maar geweten”*



# Investeren in vastgoed. Vast een goed plan?

## Exotisch vastgoed

- Uitbatingsrisico



# Investeren in vastgoed. Vast een goed plan?

## Exotisch vastgoed

- Ken je geschiedenis: de tijd gaat snel



# Investeren in vastgoed. Vast een goed plan?

## Exotisch vastgoed

- Ken je geschiedenis: onverwacht is niet onmogelijk



# Investeren in vastgoed. Vast een goed plan?

## Exotisch vastgoed

- Kluwen aan contracten (serviceflats)
  - ▣ Eigen bewoning juridisch afdwingen?
  - ▣ Eigen bewoning afdwingen: goed slapen! Ethiek?



# Investeren in vastgoed. Vast een goed plan?

## Erfpacht

- Bijna vergeten zakelijk recht met 'vergeten' gevolgen
  - ▣ WIB art. 7 §1 3°

“Inkomsten van onroerende goederen zijn: de bedragen verkregen bij vestiging of overdracht van een recht van erfpacht of van opstal of van gelijkaardige onroerende rechten.”
- Lobbyen werkt: Wet van 22 april 2019: enkel overdracht, niet vestiging  
Regelgeving gelijklopend met meerwaarde op VE ( 5 jaar + / gezinswoning)
- Canon soms per eenheid mede-eigendom
- Optimalisatie: “ te veel” canon eerste jaar spreiden met garantie?

# Investeren in vastgoed. Vast een goed plan?

## Erfpacht

- Bijna vergeten zakelijk recht met 'vergeten' gevolgen
  - ▣ Betaling van de jaarlijkse canon is een persoonlijk recht



# Investeren in vastgoed. Vast een goed plan?

## Recentste winteraanbieding: Hotel in Gent

- Geen belasting op huurinkomsten.
- Recuperatie van BTW.
- Als het te mooi is om waar te zijn....

# Investeren in vastgoed. Vast een goed plan?

## Recentste winteraanbieding: Hotel in Gent

- Aankoop volle eigendom à 100.000 euro + BTW = 121.000 euro
- Meteen verkoop vruchtgebruik 28 jaar à 98.000 euro + BTW= 118.580 euro
  - ▣ Recuperatie BTW via statuut toevallige belastingplichtige: administratie? Cash flow?
  - ▣ Inkomen = betaling van vruchtgebruik in schijfjes.
  - ▣ Afspraken tussen VG en BE?
  - ▣ Tussentijds verkoopbaar ?
  - ▣ Faillissement hotel: VG zakelijk recht bij curator
  - ▣ Mede-eigendom?
  - ▣ Na 28 jaar volle eigenaar van uitgeleefde kamer. Waarde?

# Investeren in vastgoed. Vast een goed plan?

## Investeren in roerend vastgoed

- Beursgenoteerde aandelen (GVV)
- Niet genoteerde achtergestelde obligaties/leningen
  - ▣ Hoe werkt concept mezzanine-lening
  - ▣ Private plaatsing en 100k+ : geen prospectus
  - ▣ Is hoge coupon hoog genoeg voor risico?
  - ▣ Tussentijds verkoopbaar ( relatiebreuk, erfenis, ontbinding vennootschap) ?
  - ▣ Geëffectiseerd? Hoe boeken?
  - ▣ Transparantie van vastetermijnkrediet met alle rente op vervaldag?
  - ▣ Onafhankelijkheid van tussenpersonen?

# Investeren in vastgoed. Vast een goed plan?

## Concreet project

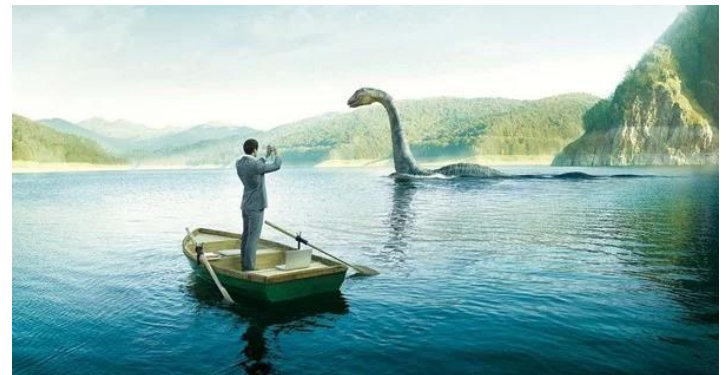
- Afsluiten met een disclaimer
- Dronkenlap kan je feestje vergallen maar daarom sluit je de bar nog niet



# Investeren in vastgoed. Vast een goed plan?

## Uitsmijter voor na de opleiding:

- Fiscaal monster van Loch Ness: werkelijke huurinkomsten belasten?
  - ▣ Reeds het geval
  - ▣ Dual Income Tax: een verbetering!



BEDANKT VOOR UW  
GEWAARDEERDE  
AANDACHT!