

Inhoud	
VERWERVEN VAN VASTGOED MET VENNOOTSCHAP	
Inleiding	1
1 Verwerving van een onroerend goed van de vennootschap	1
2 Onttrekking en/of verdeling onroerend goed in een vennootschap	6
3 Schenkingen van onroerende goederen	9
4 Voorbeeld verwerving onroerend goed door de vennootschap	10
5 Conclusie	12

Lievens & C°

Magazine voor fiscaal en juridisch advies

januari 2006



Woord vooraf

Investeren in vastgoed zit de laatste jaren in de lift ingevolge de voorbije beursmalaise en de aanhoudende lage rente. Bij iedere investering stelt zich evenwel de vraag op welke manier de investeerder zich het best structureert, rekening houdende met een lange termijn visie. De belangrijkste aandachtspunten hierbij zijn de fiscale optimalisatie en een gedegen successieplanning, namelijk een oordeelkundige overdracht naar de volgende generatie (zie onze nieuwsbrief 'Overdracht van familiaal vermogen').

Bijgevolg moet overwogen worden of de aankoop bij voorkeur gerealiseerd wordt door middel van een vennootschap of op persoonlijke naam. Bovendien kan er nog geoptimaliseerd worden via technieken zoals vruchtgebruik, onverdeeldheid, opstal, erfpacht, e.a.

De belangrijkste vraag die zich stelt blijft evenwel: "Is de aankoop economisch verantwoord?". De onroerend goed markt dreigt oververhit te geraken ingevolge de verwachte stijging van de rentevoeten, het overaanbod op de woningmarkt en het eventueel terugvallen van de koop(huur)kracht.

Verder dient u bij investeringen in vastgoed in het buitenland rekening te houden met de specifieke wetgeving ter plaatse en de eventuele dubbelbelastingverdragen met België. Bovendien bestaat er een automatische uitwisseling van informatie vanwege de buitenlandse fiscale administratie naar de Belgische administratie voor de landen waarmee een akkoord werd afgesloten. Met betrekking tot de aankoop van onroerend goed in Frankrijk is dit momenteel actueel (circa 148.930 registraties werden recent doorgegeven door Frankrijk aan de Belgische fiscale administratie).

Een vastgoedinvestering is zeker interessant in het kader van een spreiding van het vermogen maar dient zeer selectief te gebeuren. Bovendien is de keuze van de juiste structuur van primordiaal belang gezien de overdracht van onroerend goed in België nog steeds belast wordt aan circa 10% registratierecht.

Ludo Lievens
Ludo Demeulenaere

VERWERVEN VAN VASTGOED MET VENNOOTSCHAP

INLEIDING

In deze nieuwsbrief beperken wij ons tot de belangrijkste mogelijkheden en aandachtspunten met betrekking tot het verwerven van onroerend goed via de vennootschap.

In eerste instantie analyseren wij de fiscale consequenties van de aankoop van een onroerend goed, waarbij een onderscheid zal worden gemaakt tussen enerzijds een aankoop van een onroerend goed voor eigen gebruik en anderzijds de aankoop van een onroerend goed bestemd voor verhuuring.

Vervolgens worden er een aantal alternatieven besproken met betrekking tot de aankoop van een onroerend goed, namelijk de aankoop in vruchtgebruik, in onverdeeldheid en de opstal/erfpacht constructie.

In een tweede luik worden enkele technieken besproken met betrekking tot onttrekking van een onroerend goed uit de vennootschap. Hierbij wordt dan voornamelijk aandacht besteed aan de verkoop van het onroerend goed door een vennootschap, de splitsing en/of de vereffening van een vennootschap.

In een derde luik bespreken we de overdrachten van de onroerende goederen naar de volgende generatie via de schenking.

Bij de bespreking van deze diverse praktijkgevallen omschrijven wij – na eerst een beknopte beschrijving van de voorgestelde situatie te hebben gegeven – de diverse fiscale aspecten die gepaard gaan met de verwerving/overdracht van een onroerend goed.

Een analyse van deze materie van toepassing op nationaal niveau zou ons al te ver leiden, gezien deze materie in de meeste gevallen geen federale materie meer is. Vandaar dat wij in het kader van deze nieuwsbrief enkel de fiscale aspecten van toepassing in het Vlaamse Gewest zullen bespreken. Deze fiscale principes zullen dan ook toegepast worden op een concreet geval waarbij de heer en mevrouw Vanbrik – woonachtig te Brugge – hun onroerend patrimonium wensen op te bouwen in het Vlaamse Gewest. Tevens hebben zij twee kinderen.

1 VERWERVING VAN EEN ONROEREND GOED VIA DE VENNOOTSCHAP

De vraag of het nuttig is om een onroerend goed aan te kopen via een vennootschap is niet éénduidig te beantwoorden. Uit de fiscale praktijk blijkt duidelijk dat in ieder dossier afzonderlijk opnieuw een simulatie dient gemaakt te worden, waarbij de voor- en nadelen op een rij dienen gezet te worden en tegenover elkaar dienen afgewogen te worden.

1.1. AANKOOP IN VOLLE EIGENDOM VAN EEN ONROEREND GOED

Bij de verwerving van een onroerend goed kan er in eerste instantie vertrokken worden van het principe van een verwerving in volle eigendom.

1.1.1. Definitie

Volle eigendom is

het recht om op de meest volstrekte wijze van een zaak het genot te hebben en daarover te beschikken, mits men er geen gebruik van maakt dat strijdig is met de wetten of met de verordeningen (artikel 544 B.W.). De eigendom van een roerende of een onroerende zaak geeft recht op al wat zij voortbrengt en op hetgeen, hetzij natuurlijk, hetzij kunstmatig, als bijzaak ermee verenigd wordt. Dit recht wordt recht van natrekking genoemd (artikel 546 B.W.).

1.1.2. Registratierechten

Indien het onroerend goed niet onder de toepassing van de BTW wordt verworven of overgedragen, is in principe het evenredig registratierecht

verschuldigd. Dit recht bedraagt 10% (In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in Wallonië bedraagt dit recht 12,5%).

Vennootschappen kunnen niet genieten van het verlaagd tarief voor bescheiden woningen (5%), noch van de voordelen in het Vlaamse Gewest inzake abbattement of meeneembaarheid.

1.1.3. Belastingregime

Het belastingregime is in hoofdzaak afhankelijk van de bestemming van de aangekochte onroerende goederen. De vennootschap kan immers een onroerend goed aankopen om het zelf te gebruiken voor de exploitatie van de vennootschap, om het te verhuren aan een derde of te verhuren aan de bedrijfsleider van de vennootschap.

Bij gebruik van het onroerend goed voor de exploitatie wordt het onroerend inkomen geacht deel uit te maken van de winst van de vennootschap. Bij verhuur van het onroerend goed is de ontvangen huur een inkomen van de vennootschap en bijgevolg belastbaar in de vennootschapsbelasting. In het geval dat het onroerend goed verhuurd wordt aan de bedrijfsleider, zal deze laatste belast worden op een voordeel van alle aard, namelijk: **5/3den van het geïndexeerd kadastraal inkomen vermenigvuldigd met 2**

Alle kosten die betrekking hebben op het onroerend goed vallen ten laste van de vennootschap en zullen onder bepaalde wettelijke voorwaarden als beroepskost aftrekbaar zijn. De belangrijkste kosten zijn: de afschrijvingen



Enkele definities

Evenredige registratierechten:

De evenredige registratierechten zijn rechten die telkens een percentage bedragen van de maatstaf van heffing. In geval van verkoop van onroerende goederen wordt een recht van 12,5% geheven (in het Vlaamse Gewest 10%), in principe op de overeengekomen waarde van het onroerend goed.

Voor bescheiden woningen en kleine landeigendommen wordt het tarief verlaagd tot 6% (in het Vlaamse Gewest 5%).

Bescheiden woning:

Het verlaagd registratierecht (klein beschrijft) voor bescheiden woningen van 6% in het Waals gewest of 5% in het Vlaams gewest, doet zich voor in drie gevallen:

- bij verkoop van onroerende goederen waarvan het kadastraal inkomen voor gronden 323 EUR en voor gebouwen 745 EUR, niet te boven gaat;
- bij verkoop van bescheiden woningen zijnde woningen waarvan het kadastraal inkomen 745 EUR niet overschrijdt (onder voorbehoud van verhoging wegens kinderlast);
- bij verkoop van een stuk bouwgrond dat bestemd is voor de oprichting van een bescheiden woning (blijkt later het definitieve KI van de woning te hoog te zijn, dan kan het verschil met het verlaagd tarief teruggevraagd worden).

Dit klein beschrijft vereist bovendien dat het gezamenlijk onroerend bezit van de verkrijger of zijn echtgenoot hoger genoemd kadastraal inkomen niet overschrijdt. Bezit men al een andere woning of overschrijdt het gezamenlijk onroerend bezit deze grens, dan geldt in de regel het gewone tarief. De Administratie staat evenwel toe dat het bezitten van een onroerend goed de toepassing van het verlaagd tarief niet belet, indien dat goed binnen een korte termijn na de nieuwe aankoop wordt vervreemd en er een causaal verband bestaat tussen de aankoop en de verkoop.

Venale waarde:

De venale waarde is de verkoopwaarde van het onroerend goed. Onder verkoopwaarde moet men verstaan de prijs die de meestbiedende gegadigde zou bereid zijn te betalen indien het goed zou te koop gesteld worden onder de meest gunstige voorwaarden en na een degelijke voorbereiding.

Geïndexeerd kadastraal inkomen:

Elke eigendom krijgt van de federale diensten van het Kadaster een kadastraal inkomen (K.I.) toegewezen. Het K.I. vertegenwoordigt het gemiddeld normaal "netto-inkomen" voor een jaar en wordt vastgesteld op grond van de normale netto

(5 % voor industriële gebouwen, 3 % voor de andere – indien het gebruik niet afgestaan wordt aan derden – zijn eventueel degressieve afschrijvingen mogelijk), de onderhoud- en herstellingskosten, de verzekeringen, de belastingen en taksen, de aankoopkosten, ...

De intresten van de lening die de vennootschap heeft aangegaan ter financiering van de aankoop, zijn eveneens aftrekbaar. Het kapitaal van de lening zal in principe terugbetaald kunnen worden met de door de vennootschap gerealiseerde cash flow (gedeeltelijk gevormd door de afschrijvingen op het onroerend goed).

Indien deze kosten aanleiding geven tot een verlies, is dit verlies beperkt in de tijd overdraagbaar.

1.1.4. BTW aspect

Indien het onroerend goed werd verworven met BTW, dan zal deze BTW, evenals de BTW die drukt op latere kosten verbonden aan het onroerend goed aftrekbaar zijn, op voorwaarde dat het onroerend goed wordt aangewend voor een met BTW belaste activiteit.

1.1.5. Voor- en nadelen

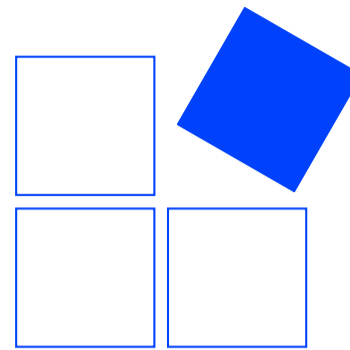
De aankoop van een onroerend goed via de vennootschap heeft als voordeel dat de werkelijke kosten aftrekbaar zijn als beroepskosten van de huurinkomsten. Indien de kosten de inkomsten overstijgen kunnen de verliezen afgezet worden tegen de eventuele andere opbrengsten van de vennootschap. Nadeel is evenwel dat de vennootschap steeds belastbaar is op de effectief ontvangen huur. Dit onroerend inkomen zal in de vennootschapsbelasting evenwel in de meeste gevallen aan een lager tarief onderworpen zijn (maximaal 33,99%) dan in de personenbelasting.

Daarenboven heeft de aankoop van een onroerend goed via de vennootschap een financieringsvoordeel: de quasi volledige prijs, met inbegrip van de aankoopkosten, worden gefinancierd door de vennootschap met inkomsten vóór belastingen. Bij privé-aankoop wordt het gefinancierd met inkomen na belastingen.

Door de aankoop met een vennootschap verkrijgt het onroerend goed een roerend karakter en kan het onroerend goed relatief gemakkelijk overdragen worden naar de volgende generatie door middel van de overdracht van de aandelen van de vennootschap. De overdracht van aandelen via handgift (dit in tegenstelling tot de overdracht van onroerende goederen) is dan ook niet onderworpen aan het evenredige registratierecht (cfr. vorige nieuwsbrief voor de fiscale optimalisatie van de overdrachten van de aandelen). Enkel wanneer de Belastingadministratie zou kunnen bewijzen dat de overdracht van de aandelen gesimuleerd is, kan alsnog het evenredig registratierecht verschuldigd zijn. Daarenboven kan sedert 1 januari 2004 geschonken worden aan een fiscaal voordelig schenkings-tarief van 3% voor de roerende goederen geschonken in rechte lijn en tussen echtgenoten. Dit schenkingstarief bedraagt 7% in alle andere gevallen. Het familiaal onroerend patrimonium wordt zo verankerd in een vennootschap en kan op een fiscaal vriendelijke manier overdragen worden naar de volgende generatie.

Indien het onroerend goed wordt aangekocht door een exploitatievennootschap wordt het onroerend goed volledig onderworpen aan het risico van de exploitatievennootschap en wordt het volledig vermengd met de eigenlijke activiteit.

Op het vlak van het huwelijksvermogensrecht dient gewezen te worden op het feit dat de bescherming van de gezinswoning die echtgenoten in principe genieten, verloren gaat indien de gezinswoning eigendom is van een vennootschap.



1.2. ALTERNATIEF 1: AANKOOP IN VRUCHTGEBRUIK

In het kader van een pro-actieve planning van het onroerend goed vermogen kan men overwegen om het onroerend goed gesplitst aan te kopen, namelijk de vennootschap koopt enkel het vruchtgebruik en de privépersonen (de bedrijfsleider) en/of de kinderen kopen de blote eigendom.

1.2.1. Definitie

Vruchtgebruik is:

het recht om van een zaak waarvan een ander de eigendom heeft, het genot te hebben, zoals de eigenaar zelf, maar onder verplichting om de zaak zelf in stand te houden (artikel 578 B.W.).

Het vruchtgebruik vormt een deelfacet van het eigendomsrecht. De blote eigendom vormt samen met het vruchtgebruik de volle eigendom. Het is evenwel belangrijk te noteren dat er tussen de vruchtgebruiker en de blote eigenaar geen onverdeeldheid bestaat, zodat noch de vruchtgebruiker, noch de blote eigenaar de splitsing van het volle eigendomsrecht éézijdig ongedaan kunnen maken.

De overeenkomst op zich is vrij eenvoudig. Uiteraard zal er in voorkomend geval de nodige aandacht moeten geschonken worden aan de vertegenwoordiging van de minderjarige kinderen.

Het vruchtgebruik aan een rechtspersoon kan worden verleend voor een periode van maximum 30 jaar.

1.2.2. Registratierechten

Op deze gesplitste aankoop zijn eveneens de registratierechten van 10% van toepassing (op voorwaarde dat de aankoop niet onder het BTW regime verloopt).

Voor het bepalen van de waarde van het vruchtgebruik enerzijds en de blote eigendom anderzijds heeft de wetgever subsidiaire forfaitaire regels opgesteld:

Is het vruchtgebruik voor een beperkte tijd gevestigd, zo is de verkoopwaarde vertegenwoordigd door de som verkregen door het kapitaliseren ad 4 pct. van de jaarlijkse opbrengst, rekening gehouden met de bij de overeenkomst gestelde duur van het vruchtgebruik, maar zonder te mogen overschrijden hetzij de waarde bepaald voor het levenslang vruchtgebruik, zo het gaat om een ten bate van een natuurlijke persoon gevestigd vruchtgebruik, hetzij het bedrag van twintigmaal de opbrengst, zo het vruchtgebruik ten bate van een rechtspersoon is gevestigd (artikel 47 W. Reg.).

In geen geval mag aan het vruchtgebruik een hogere waarde dan de vier vijfden van de verkoopwaarde van de volle eigendom worden toegewezen.

De natuurlijke persoon - blote eigenaar kan, mits alle andere voorwaarden terzake zijn voldaan, genieten van de vermindering bij aankoop van een bescheiden woning (5%). Hij kan niet genieten van het voordeel in het Vlaamse Gewest van het abatement, maar in principe wel van het voordeel van de overdraagbaarheid.

1.2.3. Belastingregime

Het is de vruchtgebruiker die wordt aangemerkt als belastingplichtige, zowel in de vennootschapsbelasting als in de onroerende voorheffing. De blote eigenaar is niet belastbaar.

De vruchtgebruiker zal belast worden op de huurinkomsten (dezelfde principes zijn van toepassing als bij de aankoop in volle eigendom).

→



Gelet op het tijdelijk karakter van het vruchtgebruik mag de vennootschap de prijs (met inbegrip van het deel van de prijs dat op de grond slaat) afschrijven over de duur van het vruchtgebruik.

Uit de civielrechtelijk ruim omschreven onderhoudsplicht volgt dat de vruchtgebruiker (in casu de vennootschap) de meeste onderhouds- en herstellingswerken zal moeten uitvoeren en bijgevolg fiscaal ten laste zal kunnen nemen. De interesten op de leningen zal hij eveneens in aftrek kunnen brengen.

In het geval de blote eigenaar een natuurlijke persoon is, zullen de interesten die hij in voorkomend geval betaald heeft in het kader van een lening om de blote eigendom te verwerven niet aftrekbaar zijn (van zijn andere onroerende inkomsten). In het geval de blote eigenaar een vennootschap is, zal deze de blote eigendom niet kunnen afschrijven.

1.2.4. BTW aspect

Indien het vruchtgebruik van het onroerend goed werd verworven met BTW, dan zal deze BTW, evenals de BTW die drukt op latere kosten verbonden aan het onroerend goed aftrekbaar zijn, op voorwaarde dat het onroerend goed wordt aangewend voor een met BTW belaste activiteit.

1.2.5. Voor- en nadelen

De aankoop van een onroerend goed via de vruchtgebruikconstructie heeft in principe dezelfde voordelen als de aankoop in volle eigendom van het onroerend goed. Het vruchtgebruik heeft echter als bijkomend voordeel dat het onroerend goed vlugger kan afgeschreven worden (over de duurtijd van het vruchtgebruik).

Het grote voordeel bij de gesplitste aankoop vruchtgebruik versus blote eigendom is het feit dat het vruchtgebruik na het verstrijken van de termijn opnieuw aanwast bij de volle eigenaar. Gezien het Burgerlijk Wetboek nergens bepaalt dat er enige vergoeding verschuldigd is bij het einde van het vruchtgebruik zal er in principe geen belastingheffing (personen- en vennootschapsbelasting, registratierechten, ...) ontstaan op het einde van het vruchtgebruik (de bijzondere aspecten met betrekking tot het accessoir recht van opstal worden hier buiten beschouwing gelaten).

Deze gesplitste aankoop heeft dan weer als nadeel dat de fiscus deze constructies met argusogen bekijkt.

In de praktijk stellen wij vast dat de fiscus poogt deze gesplitste aankoop te herkwalficeren in een huur, met het gevolg dat de blote eigenaar toch belast zal worden op een onroerend inkomen gelijk aan de prijs van het vruchtgebruik. In casu wordt de prijs van het vruchtgebruik dan gelijk gesteld met een vooraf betaalde huur. De vraag stelt zich dan hoe deze voorafbetaalde huur zal belast worden bij de blote eigenaar, namelijk ineens of gespreid over de duur van de huurovereenkomst (in casu duur van het vruchtgebruik). Het gedeelte van de huur dat meer bedraagt dan 5/3 van het gerevalueerde kadastraal inkomen zal fiscaal belast worden als een bezoldiging, waarop bijgevolg eveneens sociale bijdragen verschuldigd zouden worden.

In de rechtspraak zijn er reeds enkele arresten gekend waarbij het vruchtgebruik werd geherkwalficeerd in een huur. Deze arresten hebben in de rechtsleer heel wat kritiek uitgelokt.

Daarenboven heeft de fiscale administratie ook al enkele negatieve rulings gepubliceerd die betrekking hebben op de vruchtgebruikconstructies. Zo werd er bijvoorbeeld geoordeeld dat de aankoop bij een derde van een appartement in een nog op te richten gebouw in vrucht-

gebruik door de vennootschap en in blote eigendom door twee bestuurders van de vennootschap niet beantwoordt aan de voorwaarden van artikel 344, §1 W.I.B. (Voorafgaande beslissing nr. 300.239 d.d. 13/09/2004).

Daarnaast heeft de fiscale administratie ook al een positieve ruling gepubliceerd die betrekking heeft op de vruchtgebruikconstructie. In een voorafgaande beslissing van 30 september 2003 (nr. 300.081) heeft de fiscale administratie zich positief uitgesproken over de gesplitste aankoop van het vruchtgebruik door de vennootschap en de blote eigendom door de bestuurders-natuurlijke personen. Echter, de fiscale administratie maakt een voorbehoud in haar ruling met betrekking tot het einde van het vruchtgebruik. De fiscus sluit niet uit dat de verkrijger belastbaar wordt op een voordeel van alle aard¹.

Op deze waarschuwing van de administratie is er opnieuw kritiek vanuit de rechtsleer aangezien krachtens artikel 599 BW de vruchtgebruiker niet gerechtigd is een vergoeding te vorderen voor verbeteringen die hij zou beweren te hebben aangebracht, al mocht de waarde van de zaak hierdoor zijn vermeerderd.

1.2.6. Conclusie

De gesplitste aankoop van het vruchtgebruik en de blote eigendom biedt heel wat voordelen. Maar daar tegenover staat dat er geen eensgezind standpunt is van de fiscale administratie. Enerzijds is er de rechtspraak (en de negatieve rulings) waarbij de fiscus zich baseert op de anti-misbruikbepaling om de gesplitste aankoop te herkwalficeren als een huur, met directe belastbaarheid in de personenbelasting (als onroerend inkomen en/of als bedrijfsinkomen) tot gevolg. Anderzijds is er de positieve ruling die de gesplitste aankoop van het vruchtgebruik en de blote eigendom wel toestaat, met een verwijzing evenwel naar een mogelijke belastbaarheid op het einde van het vruchtgebruik als voordeel van alle aard. Dit laatste wordt dan weer bekritiseerd door de rechtsleer.

¹ De fiscus stelt uitdrukkelijk: De aandacht wordt gevestigd op het feit dat deze beslissing geen afbreuk doet aan een eventuele belasting, in hoofde van de heer X, van een voordeel van alle aard bedoeld in artikel 32, tweede, 2°, WIB 92, op het ogenblik wanneer deze laatste na 15 jaar, (80% van) het vruchtgebruik van het appartement zal verwerven.

1.3. ALTERNATIEF 2: AANKOOP IN ONVERDEELDHEID

De hoge registratierechten bij een onttrekking van een onroerend goed uit de vennootschap (cfr. infra) kunnen eventueel vermeden worden door de verticaal gesplitste aankoop van een onroerend goed.

Dit houdt in dat de vennootschap en de privé-personen samen het onroerend goed aankopen in volle eigendom. De vennootschap koopt veruit het grootste aandeel (bijvoorbeeld 85%), terwijl de privé-personen (de bedrijfsleider) en/of hun kinderen het saldo (bijvoorbeeld 15%) kopen.

1.3.1. Definitie

Tussen beide kopers ontstaat een conventionele onverdeeldeheid.

Hoewel de figuur van de conventionele mede-eigendom nergens in de wet wordt geregeld, is het een in de praktijk goed gekende en vaak toegepaste techniek. Mocht evenwel kunnen aangetoond worden dat één van de onverdeelde eigenaars eigenlijk nooit de bedoeling heeft gehad om effectief eigenaar te worden van het onroerend goed, kan dit wijzen op simulatie. Vandaar dat elke eigenaar best steeds een substantieel deel verwerft.

Iedere partij kan evenwel op ieder ogenblik de uit onverdeeldeheid treding aanvragen.

huurwaarden op een referentietijdstip. Gezien de laatste aanpassingen dateren van het jaar 1975, beantwoorden deze K.I.'s al lang niet meer aan de werkelijke netto huurwaarden. Daarom wordt het Kadastraal Inkomen jaarlijks aan de index van de consumptieprijzen aangepast. Dat is dan het geïndexeerd K.I.. Voor het inkomstenjaar 2005 bedraagt de indexcoëfficiënt 1,3889.

Voordelen van alle aard:

De voordelen van alle aard die door de betrokkene verkregen worden uit hoofde of naar aanleiding van het uitoefenen van de beroepswerkzaamheid worden gekwalificeerd als ontvangen bezoldigingen. De bedrijfsleiders zijn aldus belastbaar op de voordelen van alle aard die zij van hun vennootschap ontvangen of de voordelen die ontstaan doordat uitgaven die voor hen eigen of beroeps- of privé-uitgaven zijn, ten laste worden genomen door de vennootschap. Onder de belastbare voordelen van alle aard zijn o.a. begrepen de kosteloze huisvesting, verwarming, verlichting, kleding en voeding, goedkope leningen, het kosteloos gebruik van een voertuig enz.

Toegestane liberaliteiten:

Tegenover een toegekende liberaliteit staat geen effectieve geleverde prestatie. Bijgevolg moeten de als liberaliteiten uitbetaalde bedragen in de belastbare beroepsinkomsten worden begrepen. Liberaliteiten zijn immers geen kosten gedaan om de inkomsten te verkrijgen of te behouden.

Anti-misbruik bepaling:

Op basis van artikel 344, §1 W.I.B., kan de fiscus de juridische kwalificatie van een akte, of opeenvolgende akten terzijde schuiven wanneer blijkt dat die kwalificatie niet aan rechtmatige financiële of economische behoeften beantwoordt.

Ruling:

Belastingplichtigen hebben de mogelijkheid om aan de Federale Overheidsdienst Financiën een voorafgaande beslissing te vragen betreffende de toepassing van de belastingwetten die onder zijn bevoegdheid vallen of waarvan hij de inning en de invordering verzekert.

→

Registratierechten in het Vlaamse Gewest

Sinds 1 januari 2002 kent Vlaanderen twee bijzondere fiscale figuren die de eigendomsverwerving van een onroerend goed en het veranderen van woonplaats vergemakkelijken: het abatement en de meeneembaarheid van registratierechten.

Het abatement:

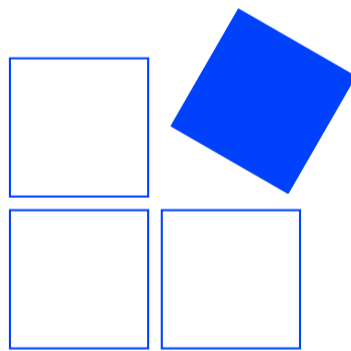
Wie een woning of bouwgrond koopt op een ogenblik dat hij geen andere woning of bouwgrond heeft, kan het voordeel inroepen van een abatement. De belastbare grondslag wordt dan verminderd met € 12.500,00. Het fiscale voordeel is dus gelijk aan € 1.250,00 als de aankoop tegen 10% wordt geregistreerd en € 625,00 als de koper het verlaagd tarief voor bescheiden woningen (5%) kan genieten.

Dit abatement is afhankelijk van een aantal voorwaarden, ondermeer:

- De koper moet een natuurlijk persoon zijn,
- De woning zal de hoofdverblijfplaats worden van de koper (in principe binnen 2 jaar na datum van registratie van de aankoop; binnen 5 jaar indien de aankoop een bouwgrond betreft);
- De aankoop betreft een geheelheid in volle eigendom;
- Het goed moet gelegen zijn in het Vlaamse Gewest;
- Het moet om een zuivere aankoop gaan (betaling van de prijs in geld, dus bijv. geen ruil);
- Men mag op de datum van de onderhandse aankoopovereenkomst, geen volle eigenaar zijn van een ander onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd, noch van een perceel bouwgrond gelegen in België;
- Indien er meerdere kopers zijn, mogen deze kopers evenmin reeds gezamenlijk volle eigenaar zijn van de geheelheid van een ander onroerend goed, geheel of gedeeltelijk bestemd tot bewoning of van een perceel bouwgrond.



Seminarie Lievens & Co-BBS
dd 24 september 1999
Teambuilding



Seminarie Lievens & Co-BBS
dd 28 september 2001
Economische recessie - Kreditschaarste



1.3.2. Fiscale consequenties

Dezelfde principes met betrekking tot het belastingregime en de registratierechten als bij de aankoop in volle eigendom van het onroerend goed zijn van toepassing. Gezien het onroerend goed gekocht wordt in onverdeeldheid met een vennootschap zijn de privé-personen uitgesloten van het voordeel in het Vlaamse Gewest inzake het abatement, maar kunnen zij in voorkomend geval wel genieten van het voordeel inzake meeneembaarheid.

Het grote voordeel van deze gesplitste aankoop doet zich voor bij de onttrekking van het onroerend goed. Wanneer de privé-personen het onroerend goed volledig naar hun privé-patrimonium wensen over te hevelen, zal dit kunnen tegen het evenredig registratierecht van 1% (i.p.v. 10%). Dit recht zal in casu gegeven worden op minstens de (venale) waarde van het volledige onroerend goed.

De gerealiseerde meerwaarde is in principe belastbaar in de vennootschapsbelasting (behalve indien de gemeenschappelijke retro-activiteit fiscaal zou doorwerken).

1.3.3. BTW aspect

Indien de onverdeeldheid van het onroerend goed werd verworven met BTW, dan zal deze BTW, evenals de BTW die drukt op latere kosten verbonden aan het onroerend goed aftrekbaar zijn, op voorwaarde dat het onroerend goed wordt aangewend voor een met BTW belaste activiteit.

1.3.4. Voor- en nadelen

Naast de voordelen die gelden voor de aankoop van een onroerend goed in volle eigendom (pro rata het eigendomsrecht evenwel) bestaat het bijkomend voordeel erin dat bij een eventuele onttrekking van het onroerend goed slechts een registratierecht van 1% verschuldigd is in de plaats van 10%.

Deze verticale splitsing van de eigendom heeft wel als nadeel dat ze een zwaardere administratieve opvolging met zich meebrengt. In de boekhouding van de vennootschap zal enkel haar deel van de investering en kosten mogen opgenomen worden. Het deel van de natuurlijke persoon, dat toch door de vennootschap wordt betaald, zal teruggevorderd moeten worden (eventueel via debitering van de rekening courant).

Een nadeel van deze aankoop in onverdeeldheid is dat ieder van de deelgenoten – op ieder ogenblik – de uit onverdeeldheidtrekking kan vragen, tenzij er een contractuele afwijking bedongen is voor een periode van maximum vijf jaar.

1.4. ALTERNATIEF 3: HET OPSTALRECHT

In dit scenario koopt de privé-persoon of zijn patrimoniumvennootschap een onbebouwd perceel grond. De exploitatievennootschap bouwt het door haar beroepsmatig aangewend gebouw op voormelde grond.

1.4.1. Definitie

Het recht van opstal:

is een zakelijk recht om gebouwen, werken en beplantingen op andermans grond te hebben (artikel 1 Wet van 10 januari 1824).

Volgens het Hof van Cassatie impliceert iedere afstand van het recht van natrekking een recht van opstal.

De persoon die dit recht verleent is de OPSTALGEVER en blijft steeds eigenaar van de grond. De persoon (of de vennootschap), die het recht verkrijgt, noemt men de OPSTALHOUDER.



Deze zogenaamde horizontale splitsing van het eigendomsrecht (de eigendom van de grond wordt gesplitst van de eigendom van de gebouwen of opstallen) wordt bekomen door het vestigen van het zelfstandig recht van opstal of als accessoir recht verbonden aan een persoonlijk recht (bv. huur) of ander zakelijk recht (bv. erfpacht of vruchtgebruik).

Het recht van opstal is een tijdelijk recht en heeft een maximumduur van 50 jaar. Na het verstrijken van de contractuele duur wordt de eigenaar van de grond tevens eigenaar van de opstallen.

De opstalhouder moet gedurende de looptijd slechts een vergoeding betalen indien dit in het contract is bepaald. Bij het einde van het recht van opstal zullen de gebouwen en beplantingen, die de opstalhouder opgericht heeft, steeds moeten vergoed worden door de grondeigenaar, behalve wanneer dit anders is overeengekomen in het contract.

Het recht van opstal is geregeld door een wet uit 1824 en kende eind de jaren tachtig, begin de jaren negentig van de vorige eeuw een ware revival. Het vestigen van een recht van opstal is vrij eenvoudig en duidelijk. De problemen en rechtsonzekerheid op het fiscale vlak situeren zich dan ook voornamelijk bij het beëindigen van het opstalrecht.

1.4.2. Registratierechten

De privé-persoon koopt de grond aan mits betaling van 10% registratierechten.

De vestiging van een recht van opstal staat gelijk met een huurovereenkomst. Een registratierecht van 0,2% is verschuldigd op het samengevoegde bedrag van de vergoedingen plus lasten die aan de opstalhouder zijn opgelegd.

1.4.3. Belastingregime

Het recht van opstal betreft eveneens een tijdelijk zakelijk recht. Voor wat de opstallen, gebouwd in het kader van een opstalovereenkomst betreft, wordt ook hier de opstalhouder aangemerkt als de belastingplichtige. De opstalgever blijft belastingplichtige voor wat de grond betreft.

In hoofde van de opstalgever (de privé-persoon) zijn zowel de netto huur voor de grond als de ontvangen opstalvergoedingen belastbaar.

De BTW die de exploitatievennootschap betaalt bij de bouw van haar bedrijfspand, is in haar hoofde aftrekbaar in de mate zij het pand aanwendt voor met BTW belaste handelingen.

1.4.4. Voor- en nadelen

Na het verstrijken van de contractuele duur (of na het verstrijken van 50 jaar) gaan de opstallen van rechtswege over van de exploitatievennootschap naar de opstalgever.

Het onroerend goed is evenwel onderworpen aan de vijftienjarige herzieningsstermijn. Dit brengt met zich mee dat wanneer de natrekking zou plaats vinden binnen deze termijn, een deel van de BTW zal moeten herzien worden. Vandaar dat er in de praktijk steeds geopteerd wordt voor een looptijd voor het opstalrecht van ten minste vijftien jaar.

Een delicaat probleem bij het opstalrecht vormt de vergoeding voor de opstallen die na het verstrijken van de termijn verschuldigd zijn door de opstalgever aan de opstalhouder. Gemeenrechtelijk is hij op het einde van het opstalrecht de actuele waarde van de opstallen verschuldigd. De regeling is evenwel aanvullend recht zodat partijen een andere regeling kunnen overeenkomen. De vraag stelt zich evenwel welke fiscale gevolgen er verbonden zijn aan een regeling waarbij partijen een lagere waarde (of zelfs geen vergoeding) overeenkomen.

Is de opstalgever een natuurlijke persoon dan is de Minister van oordeel dat het verschil tussen de werkelijke waarde van de opstallen op het ogenblik van de overdracht en de overeengekomen waarde belast moet worden als een voordeel van alle aard in hoofde van de opstalgever en zo dit – bij gebrek aan professionele band – niet mogelijk is als een toegestane liberaliteit in hoofde van de opstalhouder (*P.V. nr. 238 van 18 maart 1985, Van Herck, Bull. Bel., 647/2.86, p.354, zie ook P.V. nr. 271 van 27 juni 1996, DELCROIX, Bull. Bel., 1998, p.160*). De Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen (*Rb. Antwerpen, 19 maart 2002*) was van oordeel dat er in het haar voorgelegde geval geen voordeel was, gezien de werkelijke waarde van de opstallen in casu enkel aangemerkt kon worden als de derving van de inkomsten in hoofde van de opstalgever die geen opstalvergoedingen had bedongen.

In het geval van een opstalgever - vennootschap oordeelde het Hof van Cassatie in een welbepaald geval dat de waarde van de opstallen, die de opstalgever gratis had verkregen op het einde van een opstalrecht, belast kunnen worden als een gewone exploitatiewinst in hoofde van de opstalgever (*Cass. 18 mei 2001, F.J.F., 2001, 219; T.F.R., 2001 p. 969 met noot DEBLAUWE R.*).

1.5. ALTERNATIEF 4: RECHT VAN ERFPACHT

1.5.1. Definitie

Het recht van erfpacht is:

een zakelijk recht om het volle genot te hebben van een onroerend goed dat aan iemand anders toebehoort, met de verplichting om een jaarlijkse pacht te voldoen (artikel 1 Wet van 10 januari 1824 over het recht van erfpacht).

Het recht van erfpacht kan worden toegestaan gedurende een periode van minimaal 27 jaar en maximaal 99 jaar.

De persoon (of vennootschap) die dit recht verleent, is de EIGENAAR. De persoon (of vennootschap) die het recht krijgt, is de ERFPACHTER.

In tegenstelling tot het vruchtgebruik en het recht van opstal is wettelijk voorzien dat de erfpachter jaarlijks een vergoeding, canon genoemd, moet betalen aan de eigenaar. In tegenstelling tot het opstalrecht is bij het einde van het erfpachtcontract geen vergoeding verschuldigd.

De erfpachter heeft het volledige genotsrecht van het onroerend goed: oprichten van gebouwen en beplantingen. De erfpachter heeft beschikingsbevoegdheid als een eigenaar van de gebouwen. Hij kan ze afzonderlijk of samen verhuren, verkopen en hypothekeken, zolang het recht duurt.

De erfpachter zal het onroerend goed onderhouden en de gewone herstellingswerken uitvoeren en alle belastingen dienen te betalen.

1.5.2. Taxatieregime

Dezelfde principes zijn in hoofdzaak van toepassing als bij het recht van opstal.

- Een aantal verplichte vermeldingen dienen opgenomen te worden in de akte.

Meeneembaarheid:

Bij verkoop van de vroegere hoofdverblijfplaats in het Vlaamse Gewest kunnen de registratierechten die men heeft betaald voor de aankoop van deze woning in mindering komen bij de aankoop van de nieuwe hoofdverblijfplaats, eveneens in het Vlaamse Gewest.

De plafondwaarde voor de meeneembaarheid is € 12.500,00. Dit bedrag staat gelijk aan de registratierechten bij de aankoop van een hoofdverblijfplaats van € 125.000,00.

Er mag echter niet meer dan twee jaar tijd verlopen tussen het tijdstip van aankoop van de nieuwe en verkoop van de oude hoofdverblijfplaats. Of de verkoop nu eerst gebeurt of de aankoop op de eerste plaats komt, speelt geen enkele rol. Enkel de tussenliggende periode mag de termijn van twee jaar niet overschrijden. Wanneer de nieuwe aankoop een stuk bouwgrond betreft, wordt deze termijn verlengd met één jaar.

Tevens dienen er een aantal vermeldingen opgenomen te worden in de akte.

Vanaf 1 januari 2005 zijn aan dit systeem een aantal versoepelingen aangebracht:

- Vanaf 1 januari 2005 hoeft de oude woning geen hoofdverblijfplaats meer te zijn tot op het laatste moment. Het volstaat dat de hoofdverblijfplaats in het verkochte goed gevestigd was op enig ogenblik in de periode van 18 maanden vóór de vervreemding ervan (bij onmiddellijke verrekening), of vóór de nieuwe aankoop (bij een terug-gave);
- Anderzijds zijn vanaf 1 januari 2005 de bijrechten of aanvullende rechten niet langer meeneembaar;
- De termijn van drie jaar (in geval van de verwerving van een bouwgrond) wordt op 5 jaar gebracht;
- De meeneembaarheid geldt eveneens voor de afstand en of verdeling van de oude woning.

Het nieuwe regime is van toepassing op de laatste verrichtingen van de reeks rechtshandelingen die plaats hebben vanaf 1 januari 2005.

Enkele topics inzake BTW

Seeling arrest

Indien een belastingplichtige een onroerend goed bouwt, bestemd voor zijn activiteit die onderworpen is aan de BTW, dan zal de belastingplichtige deze BTW kunnen recupereren. Indien de belastingplichtige evenwel een gedeelte van dit gebouw aanwendt voor zijn privé gebruik, dan is de BTW ten belope van dit gedeelte in principe niet aftrekbaar.

In een arrest van 8 mei 2003 (zaak C-269/00 Wolfgang Seeling/Finanzamt Starnberg - het "arrest-Seeling" genoemd) heeft het Europees Hof van Justitie beslist dat indien een belastingplichtige een bedrijfsmiddel zowel voor zijn economische activiteit als voor privé-doeleinden gebruikt, de keuze heeft om het gedeelte van dit goed dat hij voor privé-doeleinden gebruikt, al dan niet in zijn bedrijfsvermogen op te nemen. Als de belastingplichtige er voor kiest om dergelijk goed te behandelen als een goed van de onderneming, is er in principe een volledig en onmiddellijk recht op aftrek.

Als er recht op aftrek van de voorbelasting is ontstaan voor een voor het bedrijf bestemd goed, dan wordt het gebruik daarvan voor de privé-doeleinden van de belastingplichtige gelijkgesteld met een dienst verricht onder bezwarende titel en belast op basis van de voor het verrichten van de dienst gemaakte uitgaven.

In een Circulaire heeft de Belgische Administratie de toepassing van dit arrest nader toegelicht (Circulaire nr. AOIF 5/2005 (E.T.108.691) d.d. 31.01.2005). Onder het voorwendsel dat de herzieningstermijn van de aftrek vijftien jaar bedraagt, precieseert de administratieve circulaire dat het bedrag van de door de belastingplichtige gedane uitgaven, d.w.z. de maatstaf van heffing, jaarlijks overeenstemt met een vijftiende van het deel van de prijs van het goed dat voor privé-doeleinden wordt gebruikt.



2

ONTTREKKING EN/OF VERDELING ONROEREND GOED IN EEN VENNOOTSCHAP

Een veel voorkomende vraag in de praktijk is hoe men het onroerend goed op een fiscaal vriendelijke manier terug uit de vennootschap kan halen.

Navolgende scenario's worden in deze nieuwsbrief kort besproken:

1. de verkoop van het onroerend goed door de vennootschap
2. de splitsing van de vennootschap
3. de partiële splitsing van de vennootschap
4. de vereffening van de vennootschap

2.1. VERKOOP VAN ONROEREND GOED DOOR VENNOOTSCHAP

2.1.1. Verkoop volle eigendom

Een eerste scenario om het onroerend te onttrekken aan de vennootschap is de verkoop van de volle eigendom van het onroerend goed aan een andere partij.

2.1.1.1. Definitie en registratierechten

Zoals reeds aangehaald is de volle eigendom een zakelijk recht om op de meest volstrekte wijze over een onroerend goed te beschikken (artikel 544 B.W.).

In het Vlaams Gewest gelden 10% registratierechten op de verkoopwaarde van het onroerend goed. Deze registratierechten dienen betaald te worden door de koper.

2.1.1.2. Belastingregime

De meerwaarde die de vennootschap realiseert naar aanleiding van de verkoop van de onroerende goederen zal belastbaar zijn in de vennootschapsbelasting aan 33,99%. De meerwaarde is gelijk aan het verschil tussen de overeengekomen verkoopwaarde en de boekwaarde van het onroerend goed.

De vennootschap kan eveneens opteren voor het regime van de gespreide taxatie van de verkoopwaarde van de onroerende goederen. Onder bepaalde voorwaarden en mits herbelegging in afschrijfbaar activa van de volledige verkoopprijs, wordt de meerwaarde van het verkochte onroerend goed belast in gelijke mate als de afschrijving die geboekt wordt in hoofde van de nieuwe aangekochte activa.

2.1.1.3. BTW aspecten

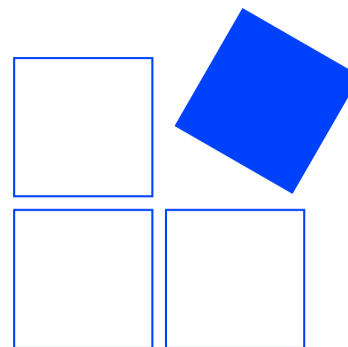
Indien het onroerend goed in het verleden werd aangekocht met BTW en de vennootschap de BTW heeft afgetrokken, zal er in principe een herziening dienen te gebeuren van de BTW indien het onroerend goed verkocht wordt binnen de 15-jarige herzieningsperiode (voor gebouwen) of 5 jarige herzieningsperiode (verbouwingen, etc...).

2.1.2. Verkoop blote eigendom

In de plaats van de volle eigendom van het onroerend goed te verkopen, kan er voor geopteerd worden om de blote eigendom te verkopen aan bijvoorbeeld de bedrijfsleider, zodat het vruchtgebruik in de vennootschap blijft. Bij het einde van het vruchtgebruik zullen de onroerende goederen dan toekomen aan de blote eigenaar, zonder dat er in principe registratierechten en vennootschapsbelasting zullen verschuldigd zijn (cfr. problematiek supra).

2.1.2.1. Definitie en registratierechten

De blote eigendom is niet gedefinieerd in het Burgerlijk Wetboek. Maar uit de definitie van het vruchtgebruik kan er afgeleid worden dat de blote eigendom gelijk is aan de volle eigendom verminderd met het vruchtgebruik. De blote eigenaar is diegene die het goed bezit.



De registratierechten van 10% bij een verkoop van de blote eigendom worden echter berekend op de volle (verkoops)waarde van het onroerend goed (art. 48 W.Reg.). De registratierechten zoals berekend bij de verkoop van de volle eigendom blijven dus van toepassing.

2.1.2.2. Belastingregime

Aangezien enkel de blote eigendom wordt overgedragen, zal de meerwaarde in principe lager liggen. De vraag stelt zich echter welke waarde er dient toegekend te worden aan het vruchtgebruik enerzijds en aan de blote eigendom anderzijds. Wij stellen vast dat de rechtspraak meer en meer vertrekt van een economische waardering van het vruchtgebruik, waarbij zij rekening houdt met de huurwaarde van het gebouw. De waarde van het vruchtgebruik is aldus de huidige waarde van de toekomstige huuropbrengsten, rekening houdende met de kosten en belastingen (onroerende voorheffing) die de vruchtgebruiker moet dragen. De regels met betrekking tot de waardering van het vruchtgebruik vanuit het Registratiewetboek (cfr. supra) zijn bijgevolg enkel van toepassing voor de heffing van de registratierechten.

2.1.2.3. BTW aspecten

Krachtens een arrest van het Hof van Cassatie van 11 oktober 2002 en de administratieve beslissing E.T. 108.759 de dato 26.01.2005 heeft de overdracht van de blote eigendom van een onroerend goed gebruikt als investeringsgoed geen aanleiding tot een herziening van de oorspronkelijk afgetrokken BTW in hoofde van de vennootschap, voor zover de vruchtgebruiker (vennootschap) het investeringsgoed verder blijft gebruiken voor het verrichten van belastbare handelingen.

2.2. SPLITSING

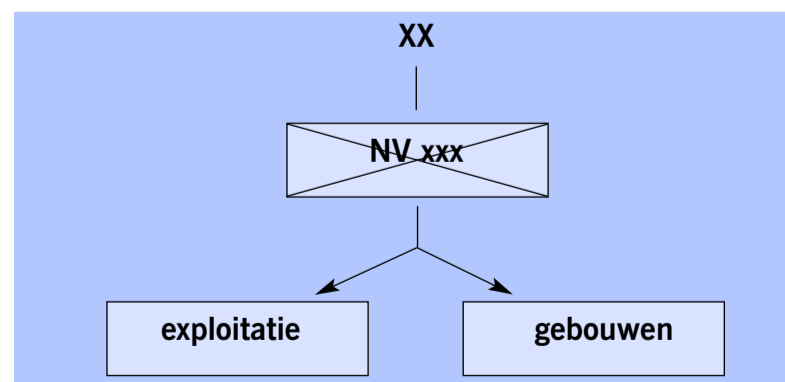
Een andere mogelijkheid om het onroerend goed uit de (werk)vennootschap te halen is de splitsing van de vennootschap in twee (nieuwe) vennootschappen.

2.2.1. Definitie

Krachtens artikel 674 van het Wetboek van vennootschappen is de splitsing door oprichting van nieuwe vennootschappen:

de rechtshandeling waarbij het gehele vermogen van een vennootschap, zowel de rechten als de verplichtingen, als gevolg van ontbinding zonder vereffening op verscheidene nieuwe door haar opgerichte vennootschappen overgaat tegen uitreiking aan de vennoten van de ontbonden vennootschappen van aandelen in de nieuwe vennootschappen eventueel met een opleg in geld die niet meer mag bedragen dan een tiende van de nominale waarde of, bij gebreke van een nominale waarde, van de fractiewaarde van de uitgereikte aandelen.

In het splitsingsscenario houdt de oorspronkelijke vennootschap op te bestaan en wordt haar vermogen verdeeld over twee nieuwe vennootschappen (of reeds bestaande vennootschappen):



Seminarie Lievens & Co-BBS,
dd 27 september 2002
Familiale vermogenplanning

Lievens & Co
nieuw kantoor te Brussel vanaf maart 2006:
Bischoffsheimlaan 36, 1000 Brussel



- Immo-vennootschap, waarin de onroerende goederen worden ondergebracht
- Exploitatie-vennootschap, waarin de activiteit wordt ondergebracht (eventueel inclusief bedrijfsgebouwen).

De immo-vennootschap zal haar inkomsten halen uit de verhuur van de gebouwen en terreinen (aan de exploitatievennootschap).

2.2.2. Belastingregime

Ingevolge artikel 210 WIB dient een splitsing fiscaal behandeld te worden als een vereffening. Krachtens artikel 211 WIB 92, eerste lid, worden deze verrichtingen belastingneutraal behandeld indien de volgende drie voorwaarden zijn vervuld:

1. de overnemende of de verkrijgende vennootschap dient een binnenlandse vennootschap te zijn
2. de verrichting wordt verwezenlijkt overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen
3. de verrichting beantwoordt aan rechtmatige financiële en economische behoeften

Voor wat deze laatste voorwaarde betreft kan er voorafgaandelijk een ruling aangevraagd worden. In de praktijk stellen wij vast dat de Dienst voor Voorafgaande Beslissingen het dossier uitsluitend bekijkt in functie van het belang van de vennootschap en meestal een aantal verplichtingen oplegt.

Verloopt de verrichting onder volledige vergoeding van de inbreng met nieuwe aandelen, het geen in de praktijk meestal het geval zal zijn, dan verloopt zij op ieder van de drie betrokken fronten (overdragende vennootschap, vennoten van de overdragende vennootschap, verkrijgende vennootschap) volkomen belastingneutraal. Dit wil zeggen:

- In hoofde van de verkrijgende vennootschap: het voortzettingsstelsel is van toepassing. Dit betekent dat de afschrijvingen, investeringsaftrekken, kapitaalsubsidies, minderwaarden of meerwaarden die bij de verkrijgende vennootschap te weerhouden zijn op de ingebrachte bestanddelen bepaald worden alsof er geen splitsing heeft plaats gehad.
- In hoofde van de overdragende vennootschap: hier is eveneens de neutraliteit van de herstructurering van toepassing, er zal geen belasting verschuldigd zijn op eventuele meerwaarden.
- In hoofde van de vennoten van de overdragende vennootschap: er is geen belasting verschuldigd.

Ook op boekhoudkundig vlak zal de splitsing bijgevolg neutraal verlopen en zal de nieuwe vennootschap het onroerend goed verkrijgen tegen boekwaarde.

2.2.3. Aspect BTW

Indien de gebouwen ingevolge de splitsing in volle eigendom worden overgedragen naar de IMMO vennootschap dan zal in de meeste gevallen een deel van de BTW die oorspronkelijk in aftrek werd genomen herzien dienen te worden (15 jarige periode). Hierop bestaan een aantal uitzonderingen, zoals de 10-jarige herzieningen voor gebouwen van vóór 1 januari 1996, gebouwen die onder het BTW stelsel worden overgedragen, overdrachten van zakelijke rechten aan de werkmaatschappij,....

2.2.4. Aspect registratie

In principe is enkel een vast recht (25 euro) verschuldigd ingevolge artikel 117, § 1 W. Reg.

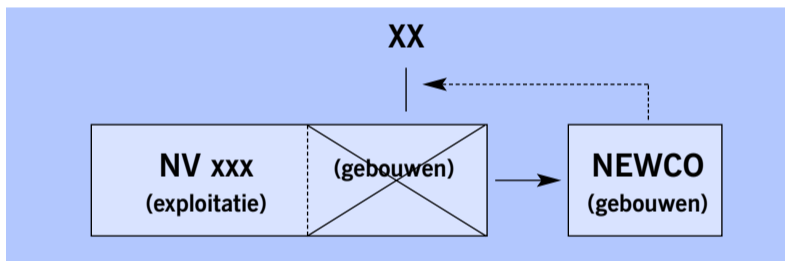
2.3. PARTIËLE SPLITSING

2.3.1. Definitie

De partiële splitsing is "de rechtshandeling waarbij een deel van het vermogen van een vennootschap, zowel de rechten als de verplichtingen, zonder ontbinding op een bestaande of nieuwe vennootschap overgaat tegen uitreiking aan de vennoten van de overdragende vennootschap, van aandelen van de verkrijgende vennootschap" (artikel 677 W.Venn.).

Bij de partiële splitsing blijft de huidige vennootschap bestaan, dit in tegenstelling tot de splitsing. Bijgevolg kan de partiële splitsing in twee richtingen plaats hebben:

- Ofwel wordt de immo-activiteit afgesplitst van de bestaande vennootschap (naar een nieuwe vennootschap) en blijft de bestaande vennootschap bestaan als de exploitatie-vennootschap;
- Ofwel wordt de exploitatie-activiteit afgesplitst van de bestaande vennootschap (naar een nieuwe vennootschap) en blijft de bestaande vennootschap bestaan als de immo-vennootschap;



De partiële splitsing biedt het voordeel tegenover een gewone inbreng dat de aandelen van de nieuwe vennootschap rechtstreeks in handen komen van de aandeelhouders van de vennootschap die eigenaar was van de afgesplitste activa, terwijl bij een gewone inbreng de nieuwe aandelen eigendom worden van de inbrengende vennootschap.

2.3.2. Belastingregime

Op het vlak van de inkomstenbelasting wordt bij partiële splitsing in principe het regime van ontbinding en vereffening van toepassing (artikel 210, §1, 1° bis W.I.B.). Onder dezelfde voorwaarden als bij een splitsing is het vrijstellingsregime eveneens van toepassing op de partiële splitsing (artikel 211 e.v. W.I.B.).

2.3.3. BTW aspecten

Indien slechts de gebouwen afgesplitst worden, zullen we in principe niet kunnen spreken over een algemeenheid van goederen of een bedrijfstak. De overdracht zal BTW technisch bijgevolg niet kunnen verlopen onder toepassing van artikel 11 WBTW.

Indien daarentegen de volledige activiteit van de vennootschap inclusief vaste activa, voorraad, cliënteel, enz. afgesplitst wordt naar een nieuwe werkmaatschappij, kunnen we spreken van een bedrijfstak die wordt overgedragen. De overdracht zal dan BTW technisch kunnen verlopen onder toepassing van artikel 11 WBTW.

2.3.4. Aspecten van het registratierecht

Op het vlak van de registratierechten werd de wet niet aangepast voor de partiële splitsing. Aangenomen wordt dat het evenredig registratierecht bij inbreng (0,5%) van toepassing zal zijn. Dit recht zal verschuldigd zijn op minstens de verkoopwaarde van het onroerend goed. Indien evenwel in het kader van de partiële splitsing tevens schulden mee worden over-

De Administratie wil duidelijk vermijden dat een belastingplichtige minder belastingen zou moeten betalen dan dat hij er in aftrek heeft genomen. Wanneer de BTW-belastingplichtige bijvoorbeeld 70% van zijn gebouw aanwendt als privé-woning, dient hij in zijn BTW-aangifte dus jaarlijks spontaan 21% af te dragen over volgende maatstaf: de prijs van het gebouw (excl. BTW) x 70% x 1/15.

Tevens wordt in de administratieve circulaire gepreciseerd dat dit recht op aftrek enkel van toepassing zou zijn voor de natuurlijke personen en niet voor de vennootschappen.

In een antwoord op een parlementaire vraag aanvaardt de Minister van Financiën de retroactieve toepassing van deze principes (Vr. nr. 694 Pieters, Vr. en Antw. Kamer, nr. 80, 13417).

Onroerende leasing

De verhuur van onroerende goederen is vrijgesteld van BTW (art. 44, § 3, 2°, WBTW). Er is wel een uitzondering op die regel voor onroerende financieringshuur (leasing): indien alle voorwaarden van het KB nr. 30 van 29 december 1992 zijn vervuld, wordt de onroerende financieringshuur een belaste handeling voor de BTW en moet de leasinggever alle verplichtingen naleven die normaal aan BTW-plichtigen worden opgelegd. Als BTW-plichtige kan de leasinggever dan ook de BTW die hij verschuldigd is, in aftrek brengen (art. 45, § 1, 1°, WBTW).

Eén van de voorwaarden van het KB nr. 30 is dat het door de leasinggever geïnvesteerde kapitaal wordt weder-samengesteld door de tijdens de duur van het contract en ingevolge de eventuele lichte van de optie betaalde sommen.

→



Lievens & Co -kantoor
Wittemolenstraat 47
8200 Sint-Michiels -Brugge

Om te voorkomen dat er nieuwe en complexe juridische constructies worden opgesteld die enkel tot doel hebben om de BTW onmiddellijk in aftrek te brengen, zonder dat het geïnvesteerde kapitaal binnen een redelijke termijn kan worden wedersamengesteld, heeft de fiscus de termijn aangepast waarbinnen de leasinggever het geïnvesteerde kapitaal moet weder samenstellen.

Het KB van 10 januari 2005 bepaalt nu dat de BTW die door de huurder over de eerste vijftien jaar van het contract betaald is voortaan minstens moet gelijk zijn aan de BTW die de verhuurder heeft afgetrokken toen hij het goed bouwde of verwierf. Daarnaast kunnen alleen nog de door de leasingnemer betaalde huurgelden in aanmerking worden genomen voor de berekening van de wedersamenstelling van het geïnvesteerd kapitaal. Er kan dus geen sprake meer van zijn dat bij die berekening het bedrag wordt meegeteld van de optie die eventueel bij de afloop van het contract gelicht wordt. Wel moet alleen nog maar het geïnvesteerd kapitaal worden wedersamengesteld, terwijl er vroeger sprake was van het geïnvesteerd kapitaal verhoogd met de interesten en de financiële lasten van de verrichting.

Het volstaat dat de rekensom van de huurgelden die betaald zijn in de loop van de eerste vijftien jaar van het contract, gelijk is aan het bedrag dat de investeerder gedragen heeft bij de verwerving of bouw van het goed waarop het contract betrekking heeft. Er komen bij de berekening van deze wedersamenstelling dus geen actuariële formules aan te pas.

Verder is het niet uitgesloten dat de prijs van het terrein niet meer zal moeten worden opgenomen in het bedrag van het geïnvesteerd kapitaal wanneer de wedersamenstelling ervan zal moeten worden berekend.

De nieuwe bepalingen zijn van kracht sinds hun bekendmaking in het Belgisch Staatsblad, dus 27 januari 2005. Ze hebben alleen betrekking op contracten die op of na die datum aangegaan zijn.

gedragen, zal op het deel van de verkoopwaarde dat niet vergoed wordt door nieuwe aandelen, het evenredig registratierecht van 10% verschuldigd zijn (gemengde inbreng).

2.4. ONTBINDING VAN DE VENNOOTSCHAP

Teneinde het onroerend goed aan de privé-aandeelhouders te laten toekomen kan er overwogen worden om de vennootschap in vereffening te laten gaan en te ontbinden.

2.4.1. Definitie

De aandeelhouders van de vennootschap kunnen beslissen om vrijwillig in vereffening te gaan. Door een vereffening of liquidatie van de (patrimonium)vennootschap worden de onroerende goederen finaal verdeeld onder de aandeelhouders.

2.4.2. Belastingregime

Een dergelijke liquidatie brengt diverse taxaties met zich mee, namelijk:

1. vennootschapsbelasting van 33,99% op de gerealiseerde meerwaarden;
2. liquidatieheffing van 10% op de gereserveerde winsten;
3. registratierechten in hoofde van de verkrijger.

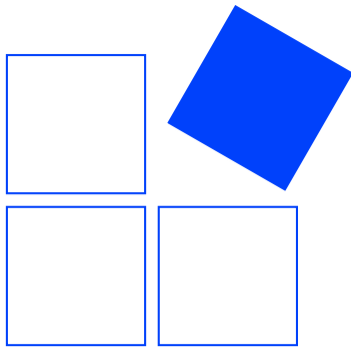
2.4.3. Registratierechten

Bij de toedeling van de onroerende goederen van de vennootschap aan de aandeelhouders zullen er eveneens registratierechten verschuldigd zijn. Deze bedragen 10% (in het Vlaamse Gewest), maar hierop bestaan een aantal uitzonderingen:

Zo kunnen de vennootschappen die de rechtsvorm van een VOF, Comm. V, BVBA of LV hebben aangenomen, aan voormeld evenredig registratierecht ontsnappen indien voldaan is aan bepaalde voorwaarden.

2.4.4. BTW aspecten

Indien het onroerend goed in het verleden werd aangekocht met BTW en de vennootschap de BTW heeft afgetrokken, zal er in principe een herziening dienen te gebeuren van de BTW indien de vennootschap ontbonden wordt binnen de 15-jarige herzieningsperiode (voor gebouwen) of 5 jarige herzieningsperiode (verbouwingen, etc...).



3

SCHENKINGEN VAN ONROERENDE GOEDEREN

Zoals reeds aangehaald in deze nieuwsbrief worden de onroerende goederen roerend gemaakt door ze aan te kopen met een vennootschap. De aandelen van de vennootschap zijn gemakkelijk overdraagbaar, hetzij door schenking via handgift, hetzij door schenking mits het betalen van een schenkingsrecht van 3% (in rechte lijn).

Indien de onroerende goederen zich in het privé vermogen bevinden kan dit onroerend vermogen geschonken worden aan de kinderen.

Deze schenking kan gebeuren onder verschillende modaliteiten, in volle eigendom aan één van de kinderen, in onverdeeldheid aan beide kinderen of met voorbehoud van vruchtgebruik, dit wil zeggen dat de kinderen enkel de blote eigendom verkrijgen en dat de ouders nog steeds kunnen genieten van de inkomsten uit verhuur van de onroerende goederen als vruchtgebruiker.

3.1. SCHENKINGSRECHTEN

Federale Schenkingsrechten		
Gedeelte van de schenking	Tussen echtgenoten en in rechte lijn	
0,01 - 12.500,00	3%	
12.500,00 - 25.000,00	4%	375,00
25.000,00 - 50.000,00	5%	875,00
50.000,00 - 100.000,00	7%	2.125,00
100.000,00 - 150.000,00	10%	5.626,00
150.000,00 - 200.000,00	14%	10.625,00
200.000,00 - 250.000,00	18%	17.625,00
250.000,00 - 500.000,00	24%	26.625,00
boven de 500.000,00	30%	86.625,00

De schenking van onroerende goederen dient te gebeuren via een notariële akte.

Daarenboven zal deze schenking onderworpen zijn aan de schenkingsrechten. De schenkingsrechten worden berekend op de venale waarde van de onroerende goederen in volle eigendom.

De schenker, woonachtig in het Vlaamse Gewest, is nog steeds de federale schenkingsrechten verschuldigd.

Indien de heer en mevrouw Vanbrik al hun gemeenschappelijke onroerende goederen (de vier onroerende goederen zijn in privé handen) (cfr. uitgewerkt voorbeeld infra) ineens zouden schenken aan hun twee kinderen, dan zal er in totaal een bedrag van 406.500,00 euro verschuldigd zijn aan schenkingsrechten (berekend op basis van de huidige waarde).

3.2. SCHENKING IN SCHIJVEN

Deze schenkingsrechten kunnen eventueel verminderd worden door in schijven te schenken, op voorwaarde dat er zich tussen iedere schenking

een termijn van minstens 3 jaar situeert. Door te schenken in schijven doorbreekt men immers de progressiviteit van de schenkingsrechten.

Tussen iedere schenking in tussen dezelfde partijen dient minstens drie jaar gelaten te worden, zoniet zal de verkoopwaarde van vorige schenking bij de heffingsgrondslag van de nieuwe schenking gevoegd worden, niet om de vorige schenking opnieuw te belasten, maar wel om het toepasselijk tarief van de laatste schenking te bepalen. De cumul van schenkingsrechten binnen de periode van drie jaar heeft dus tot gevolg dat de latere schenkingsrechten in hogere tariefschijven zullen getaxeerd worden (progressievoorbehoud).

Indien er geschonken wordt om de drie jaar, zullen er in totaal 174.000,00 euro schenkingsrechten verschuldigd zijn.

3.3. SCHENKING MET VOORBEHOUD VAN VRUCHTGEBRUIK

Er kan ook voor geopteerd worden om de onroerende goederen te schenken met voorbehoud van vruchtgebruik. Dit heeft als voordeel dat de vruchtgebruikers nog steeds het genot zullen hebben van de onroerende inkomsten. Indien de onroerende goederen verhuurd zijn, zullen zij recht hebben op de huurinkomsten.

Op deze schenkingsrechten met voorbehoud van vruchtgebruik zijn dezelfde schenkingsrechten verschuldigd als bij de schenking in volle eigendom. Immers de schenkingsrechten worden berekend op de volle eigendom van de onroerende goederen.

Indien geschonken wordt met voorbehoud van vruchtgebruik zullen er in geval van overlijden van de vruchtgebruikers in principe geen successierechten meer verschuldigd zijn wegens de uitdoving van het vruchtgebruik.

Er zal wel dienen rekening gehouden te worden met de valkuil van artikel 11 W. Succ.. Er dient aangetoond te worden dat de schenking geen bedekte bevoordeling was ten behoeve van de verkrijger, opdat de fiscus zich niet zou kunnen beroepen op het vermoeden iuris tantum dat de onroerende goederen nog steeds in de nalatenschap aanwezig zijn, en bijgevolg het verschuldigd zijn van de successierechten met zich meebrengt.

3.4. SCHENKING VAN BOUWGRONDEN

Het decreet van 20 december 2002 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting van 2003 heeft in het Vlaamse Gewest een tijdelijke verlaging van de schenkingsrecht ingevoerd voor de schenkingsrechten van een perceel grond dat bestemd is voor woningbouw (tot 31 december 2005). Voor een meer uitvoerige bespreking verwijzen wij naar de vorige nieuwsbrief.

Actieve onroerende verhuur

De verhuur van een onroerend goed is niet onderworpen aan BTW. Dat betekent voor de verhuurder dat hij ook geen BTW kan aftrekken m.b.t. zijn inkomende handelingen die een rechtstreeks verband houden met zijn "vrijgestelde" uitgaande handeling. Die niet-aftrekbare BTW verhoogt de kostprijs van zijn investering aanzienlijk (merk wel op dat bepaalde soorten verhuur uitdrukkelijk door het BTW-Wetboek worden uitgesloten van de vrijstelling, zoals de verhuur van opslagruimte en van hotelkamers).

De Belgische fiscus heeft in bepaalde opzichten doorgaans een enge invulling van het begrip voorgestaan: huur impliceert een exclusief genotsrecht, een vaste prijs en een welbepaalde tijdsduur, met een opzegtermijn. "Precaire" contracten (op elk moment opzegbaar), of met een prijs die bv. varieert in functie van de omzet, en in het algemeen alles wat afwijkt van de burgerrechtelijke definitie van verhuur, waren moeilijker in te passen in het klassieke beeld van onroerende verhuur. Maar welomlijnde regels waren er vaak niet, zodat er in de praktijk veel rechtsonzekerheid en onduidelijkheid bestond.

Het Hof van Justitie heeft in haar arrest Temco Europe NV hierover uitspraak gedaan (HvJ 18 november 2004, C-284/03, Temco Europe NV). De kernboodschap is dat onroerende verhuur (zonder heffing van BTW) enkel mogelijk is als het "passieve" verhuur betreft. "Actieve" onroerende verhuur is namelijk wel aan BTW onderworpen.

Daarenboven heeft het Gentse Hof van Beroep zich al eens in dezelfde zin uitgesproken door te oordelen dat de verhuur van een ruimte in een bedrijven- of dienstencentrum toch aan BTW onderworpen is omdat de verhuur deel uitmaakt van een pakket van andere diensten (Gent 30 maart 2004). Op grond van deze rechtspraak heeft de BTW-Administratie nu beslist haar vroegere standpunt te herzien en heeft zij een aantal criteria uitgewerkt waaraan moet worden voldaan opdat de door de bedrijvencentra verleende dienstprestaties volledig aan de BTW zouden zijn onderworpen.

→



4

VOORBEELD VERWERFING ONROEREND GOED DOOR DE VENNOOTSCHAP

1. Aankoop onroerend goed

De heer en mevrouw Vanbrik richten een vennootschap op. De vennootschap koopt enerzijds een woonhuis bestemd voor het privé gebruik van de bedrijfsleiders (de heer en mevrouw Vanbrik) en anderzijds 3 handelspanden die zij zullen verhuren aan derden. Ter financiering van deze aankoop door de vennootschap doen de heer en mevrouw Vanbrik een kapitaalbreng in specien ten belope van € 1.600.000,00 en gaat de vennootschap een financiering aan bij de bank ten belope van € 850.000,00.

De beginbalans ziet er aldus als volgt uit:

ACTIEF		PASSIEF	
Gebouw 1 (K.I. 1.500) A.W.	400.000	Kapitaal	1.600.000
Gebouw 2 (K.I. 1.500) A.W.	400.000	Lening (op 20 jaar)	850.000
Gebouw 3 (K.I. 1.500) A.W.	400.000		
Woonhuis 4 (K.I. 3.600) A.W.	1.000.000		
Aankoopkosten (11% afgerond)	250.000		
Totaal	2.450.000		2.450.000

Rekening houdend met de assumpties zoals uit het voorbeeld blijkt wordt er in de vennootschap gedurende het eerste boekjaar een boekhoudkundig verlies van € 79.300,00 gecreëerd. De cash-flow blijft evenwel positief. Dit verlies is fiscaal overdraagbaar. Vanaf boekjaar 3 zal de vennootschap in een winstsituatie terechtkomen waarbij de overgedragen verliezen kunnen aangewend worden om de belastbare winst af te romen. In het boekjaar 10 zal de vennootschap in het voorbeeld een boekhoudkundige winst realiseren van € 27.885,00 waarop zij vennootschapsbelasting zal verschuldigd zijn van € 9.468,00.

De balans van het eerste boekjaar van de patrimoniumvennootschap ziet er als volgt uit:

ACTIEF		PASSIEF	
Gebouw 1 (na 1 afschrijving)	391.600	Kapitaal	1.600.000
Gebouw 2 (na 1 afschrijving)	391.600	Overgedragen resultaat	-79.300
Gebouw 3 (na 1 afschrijving)	391.600		
Woonhuis 4 (na 1 afschrijving)	979.000		
Aankoopkosten (250.000*70%-5.250)	169.750	Lening (na 1 v.d. 20 jaar)	807.500
Cash na 1 jaar	4.650		
Totaal	2.328.200		2.328.200

De kosten en opbrengsten van het eerste boekjaar kunnen als volgt samengevat worden:

KOSTEN		OPBRENGSTEN	
Afschr. gebouw 1 (70%*3%)	8.400	Huur gebouwen (6%)	72.000
Afschr. gebouw 2 (70%*3%)	8.400	Voordeel woonhuis	16.700
Afschr. gebouw 3 (70%*3%)	8.400		
Afschr. woonhuis 4 (70%*3%)	21.000		
Afschr. kosten (250*70%*3%)	5.250		
Kosten grond (250.000*30%)	75.000		
Intrest lening (4% op 850.000)	34.000		
Onderhoud gebouwen	2.500		
Verzekeringen	2.000		
Diverse kosten	3.050		
Totaal	168.000	Totaal	88.700
		=Resultaat	-79.300

De vrije cash-flow van het eerste boekjaar kan als volgt samengevat worden

VRIJE CASH-FLOW	
Resultaat	-79.300
+ Afschrijving & w.v.	+126.450
- Kapitaalaflossing	-42.500
=Vrije cash-flow	+4.650

In jaar 10 kan de balans van de patrimoniumvennootschap als volgt voorgesteld worden (afgeronde bedragen):

ACTIEF		PASSIEF	
Gebouw 1 (10 afschrijvingen)	316.000	Kapitaal	1.600.000
Gebouw 2 (10 afschrijvingen)	316.000	Overgedr. res. (afgerond)	27.000
Gebouw 3 (10 afschrijvingen)	316.000		
Woonhuis 4 (10 afschrijvingen)	790.000		
Aankoopkosten residu (250.000 - 75.000 - 10* 5.250)	122.500	Lening (na 10 v.d. 20 jaar)	425.000
Cash (afgerond)	191.500		
Totaal	2.052.000		2.052.000



In haar Aanschrijving nr. AOIF 39/2005 (E.T. 108.806) van 27 september 2005 deelt de Administratie mee dat het bedrijvent centrum met de klanten een contract moet sluiten waarin het zich ertoe verbindt om 'minimum een geheel van niet te scheiden diensten te verlenen en dit "tegen een enige, forfaitaire prijs". De klant mag hierbij niet de mogelijkheid hebben om aan bepaalde van deze diensten te verzaken tegen prijsvermindering. De diensten die het bedrijvent centrum minimaal (verplicht) dient te leveren, evenals de andere bijkomende diensten (niet verplicht) zijn opgesomd in de Circulaire. De nieuwe regeling treedt in werking op 1 januari 2006.

Verkoop naakte eigendom

Het Hof van Cassatie heeft in zijn arrest van 11 oktober 2002 gepreciseerd dat de overdracht van de naakte eigendom van een onroerend goed dat als investeringsgoed wordt gebruikt, geen aanleiding geeft tot een herziening van de oorspronkelijk afgetrokken BTW, voor zover de vruchtgebruiker het investeringsgoed blijft gebruiken voor het verrichten van belastbare handelingen. Als een belastingplichtige de naakte eigendom overdraagt van een onroerend goed dat hij bezit en zich het vruchtgebruik voorbehoudt, moet hij niet overgaan tot herziening van de BTW-aftrek, voor zover hij het goed blijft gebruiken in het kader van zijn economische activiteit.

In een beslissing van 26 januari 2005 laat de BTW-Administratie weten dat ze de conclusies van het Hof van Cassatie uitbreidt tot alle andere zakelijke rechten (erfpacht, opstal of gebruik).



Seminarie Lievens & Co-BBS
dd 30 september 2005,
Corporate Governance

De kosten en opbrengstenrekeningen in jaar 10 kunnen als volgt voorgesteld worden (afgeronde bedragen):

KOSTEN		OPBRENGSTEN	
Afschr. gebouw 1 (70% * 3%)	8.400	Huur (+2%) (afgerond)	86.047
Afschr. gebouw 2 (70% * 3%)	8.400		
Afschr. gebouw 3 (70% * 3%)	8.400	Voordeel woonhuis	19.508
Afschr. woonhuis4 (70% * 3%)	21.000		
Afschr. kosten (11% * 70 * 30%)	5.250		
Intrest lening (4% op 467.500)	18.700		
Onderhoud gebouwen	2.500		
Verzekeringen	2.000		
Diverse kosten	3.050		
Totaal	77.700	Totaal	105.555
- Belasting 34% afgerond	9.468		
= Resultaat	+18.387		

De vrije cash-flow in jaar 10 kan als volgt voorgesteld worden (afgeronde bedragen):

VRIJE CASH-FLOW	
Resultaat	+18.387
+ Afschrijving & w.v.	+51.450
- Kapitaalaflossing	-42.500
= Vrije cash-flow	+27.337

2. Onttrekking onroerend goed

2.1. Verkoop van de onroerende goederen

Stel dat de vennootschap beslist alle onroerende goederen te verkopen in jaar 11. Indien wij er vanuit gaan dat de waarde van de onroerende goederen met 30% is toegenomen, dan bedragen de registratierechten € 286.000,00 en zal er € 339.730,05 vennootschapsbelasting verschuldigd zijn.

Simulatie (in)	Registratierecht	Vennootschapsbelasting		
		verkoopwaarde	boekwaarde	meerwaarde
1) Verk. handelspanden				
* Gebouw 1	520.000,00	520.000,00	316.000,00	204.000,00
* Gebouw 2	520.000,00	520.000,00	316.000,00	204.000,00
* Gebouw 3	520.000,00	520.000,00	316.000,00	204.000,00
Aankoopkosten			64.680,00	-64.680,00
totaal:	1.560.000,00	1.560.000,00	1.012.680,00	547.320,00
tarief:	*10%			*33,99%
belasting	156.000,00			186.034,07
2) Verkoop woonhuis				
* Woonhuis:	1.300.000,00	1.300.000,00	790.000,00	510.000,00
* Aankoopkosten			57.820,00	-57.820,00
totaal:	1.300.000,00	1.300.000,00	847.820,00	452.180,00
tarief:	*10%			*33,99%
belasting:	130.000,00			153.695,98
3) Totaal				
belasting:	286.000,00			339.730,05

2.2. Verkoop van de onroerende goederen met voorbehoud van het vruchtgebruik

Indien wij er vanuit gaan dat de blote eigendom van de handelspanden verkocht wordt en dat de waarde vruchtgebruik/blote eigendom dient vastgesteld te worden op respectievelijk 60%/40% dan bedragen de registratierechten € 156.000,00 en de vennootschapsbelasting € 74.413,63.

Simulatie (in)	Registratierecht	Vennootschapsbelasting		
		verkoopwaarde	boekwaarde	meerwaarde
1) Verk. handelspanden				
* Blote eigendom (40%) ⁽¹⁾	624.000,00	624.000,00	405.072,000	218.928,00
* Vruchtgebruik (60%) ⁽¹⁾	936.000,00		607.608,00	
totaal:	1.560.000,00		1.012.680,00	
tarief:	*10%			*33,99%
belasting:	156.000,00			74.413,63

⁽¹⁾ puur hypothetisch

Waardering vruchtgebruik

Het vruchtgebruik wordt in de verschillende takken van het belastingrecht op een verschillende wijze gewaardeerd. Door de toepassing van deze verschillende waarderingsregels kan het vruchtgebruik van één en hetzelfde onroerende goed een verschillende waarde hebben.

Op het niveau van de successierechten (artikel 21 Wetboek Successierechten)

Indien de langstlevende echtgenoot het vruchtgebruik erft van een onroerend goed, wordt dit vruchtgebruik berekend tegen 4% van de waarde van de volle eigendom te vermenigvuldigen met het getal dat opgegeven is in onderstaande tabel en dat afhankelijk is van de leeftijd op de dag van het overlijden van degene op wiens hoofd het vruchtgebruik gevestigd is of wordt.

Tabel successierechten en registratierechten	
Getal	Leeftijd
18	20 jaar of minder
17	meer dan 20 jaar en niet meer dan 30 jaar
16	meer dan 30 jaar en niet meer dan 40 jaar
14	meer dan 40 jaar en niet meer dan 50 jaar
13	meer dan 50 jaar en niet meer dan 55 jaar
11	meer dan 55 jaar en niet meer dan 60 jaar
9,5	meer dan 60 jaar en niet meer dan 65 jaar
8	meer dan 65 jaar en niet meer dan 70 jaar
6	meer dan 70 jaar en niet meer dan 75 jaar
4	meer dan 75 jaar en niet meer dan 80 jaar
2	meer dan 80 jaar

Op het niveau van de registratierechten (artikel 47 Wetboek Registratierechten)

In geval van verkoop of schenking van het vruchtgebruik wordt de waarde van het vruchtgebruik als volgt bepaald:

- De verkoopwaarde van het vruchtgebruik van een onroerend goed wordt bekomen door de jaarlijkse opbrengst of, bij ontstentenis daarvan, de huurwaarde van het goed, te vermenigvuldigen met het getal dat in de bovenstaande tabel is opgegeven en afhankelijk is van de leeftijd, welke degene op wiens hoofd het vruchtgebruik is gevestigd, op de dag van de akte heeft.
- De verkoopwaarde van een voor beperkte tijd gevestigd vruchtgebruik is gelijk aan de jaarlijkse opbrengst, gekapitaliseerd tegen 4%, rekening houdend met de overeengekomen duur en met als maximum de waarde zoals bepaald in vorige alinea indien het gaat om een ten bate van een natuurlijke persoon gevestigd vruchtgebruik, of een bedrag gelijk aan twintigmaal de opbrengst, zo het vruchtgebruik ten bate van een rechtspersoon is gevestigd.

In geen geval mag aan het vruchtgebruik een hogere waarde dan de vier vijfden van de verkoopwaarde van de volle eigendom worden toegewezen.

Op het niveau van de BTW (artikel 36, § 1, a W.B.T.W.)

In het BTW Wetboek bestaat dergelijke voorgaande forfaitaire regeling niet. Bijgevolg zijn de algemene principes van het BTW - Wetboek van toepassing. Krachtens artikel 36, § 1, a, van het Wetboek, mag de maatstaf van heffing ten aanzien van de met voldoening van de BTW vervreemde gebouwen niet lager zijn dan de normale waarde zoals die is bepaald door artikel 32, tweede lid. Onder normale waarde wordt verstaan de prijs die hier te lande op het tijdstip waarop de belasting opeisbaar wordt in dezelfde handelsfase onder vrije mededinging tussen twee van elkaar onafhankelijke partijen voor dat gebouw kan worden verkregen.

Seminarie Lievens & Co-BBS
dd 1 oktober 2004
Investeren in vastgoed





Seminarie Lievens & Co-BBS
dd 26 september 2003
Fiscale Amnestie

Deze minimummaatstaf van heffing, waarvan de controletaak rust op de ontvanger van de registratie in wiens ambtsgebied het vervreemde gebouw is gelegen, is bijgevolg de verkoopwaarde van dat gebouw, d.w.z. de waarde die normaal voor dat goed wordt gevraagd en kan worden bekomen.

Op het niveau van de Directe Belastingen

In het Wetboek van Inkomstenbelasting is er nergens een bepaling terug te vinden betreffende de waardering van het vruchtgebruik.

Tot voor kort werd er teruggegrepen naar de forfaitaire waarderingsregels van het Wetboek van Registratierechten. Maar uit recente rechtspraak blijkt dat men meer en meer vertrekt van een economische waardering van het vruchtgebruik, waarbij er rekening wordt gehouden met de huurwaarde van het gebouw. De waarde van het vruchtgebruik is aldus de huidige waarde van de toekomstige huuropbrengsten, rekening houdende met de kosten en belastingen (onroerende voorheffing) die de vruchtgebruiker moet dragen.

3. Ontbinding van de vennootschap

Indien wij er van uit gaan dat de aandeelhouders van de vennootschap over gaan tot de ontbinding van de vennootschap in het elfde jaar, dan kan het belastingimpact als volgt berekend worden:

De registratierechten zullen € 286.000,00 bedragen. Daarenboven zal de vennootschap een meerwaarde belasting verschuldigd zijn van € 339.730,05. Op het liquidatiedividend dat aan de aandeelhouders zal toegekend worden ten belope van € 686.769,95 zal € 68.677,00 liquidatiebelasting dienen ingehouden te worden.

Simulatie (in)	Registratierecht	Vennootschapsbelasting		Liq. heffing
	waarde	waarde	boekw.	meerwaarde
				basis
1) Verk. handelspanden				
* Gebouw 1	520.000,00	520.000,00	316.000,00	204.000,00
* Gebouw 2	520.000,00	520.000,00	316.000,00	204.000,00
* Gebouw 3	520.000,00	520.000,00	316.000,00	204.000,00
* Woonhuis:	1.300.000,00	1.300.000,00	790.000,00	510.000,00
Aankoopkost			122.500,00	-122.500,00
totaal:	2.860.000,00	2.860.000,00	1.860.500,00	999.500,00
vennootschapsbelasting (33,99%)				-339.730,05
+ reserves				27.000,00
totaal:				686.769,95
tarief:	*10%			*10%
belasting	286.000,00			339.730,05

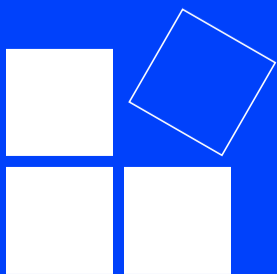
5 CONCLUSIE

Zoals blijkt uit het voorgaande zijn er heel wat fiscale optimalisatiemogelijkheden met betrekking tot het onroerend patrimonium. Vooraleer een definitieve beslissing te nemen zullen de verschillende voor- en nadelen dienen afgewogen te worden. De uiteindelijke beslissing zal dan niet alleen afhangen van de concrete feiten en omstandigheden, maar zullen in belangrijk-mate ingegeven zijn door subjectieve en emotionele overwegingen. Wat in een gegeven situatie, of voor een bepaalde persoon, uitermate belangrijk is, zal dit misschien niet zijn in een andere situatie, respectievelijk voor een andere persoon.

Wij willen hierbij uw aandacht vestigen op het feit dat bepaalde van de hierboven beschreven mogelijke fiscale optimalisaties door de Belastingadministratie met argusogen bekeken worden. De Belastingadministratie

beschikt immers over een arsenaal van wapens om bepaalde belasting-optimalisaties aan te vechten: de anti-rechtsmisbruikbepaling, taxatie van de voordelen als beroepsinkomen in hoofde van de bedrijfsleider, verwerpen van de kosten,....

Daarenboven willen wij hierbij nogmaals benadrukken dat deze nieuwsbrief enkel de algemene principes weergeeft van de diverse scenario's. Elk geval is immers uniek. Er zijn zoveel verschillende aspecten (fiscale en niet-fiscale) waarmee rekening zal dienen gehouden te worden, die in deze nieuwsbrief niet aan bod zijn gekomen. Vandaar dat wij u aanraden om steeds deskundig advies in te winnen met betrekking tot een fiscale optimale regeling van uw vastgoed patrimonium.



LIEVENS & C°

FISCALITEIT - AUDIT - CORPORATE FINANCE

Wittemolenstraat 47 • 8200 Brugge • Tel.: 0032(0)50 40 85 10 • Fax: 0032(0)50 39 34 02
Bischoffsheimlaan 36 • 1000 Brussel • Tel.: 0032(0)2 219 76 96 • Fax: 0032(0)2 218 70 32
e-mail: lievens@lievens.be • website: www.lievens.be

