

# EEN VASTGOEDPROJECT ONTWIKKELEN IS EEN MÉTIER



Ludo Lievens, Lievens & Co Consulting

Heel wat ondernemers hebben de ambitie om hun spaarcenten te investeren in een vastgoedproject gezien de lage rendementen op de roerende waarden.

De aankoop van een oud afbraakpand op een interessante ligging is een uitgelezen opportuniteit om een vastgoedproject met meerwaarpotentieel te realiseren. Bij de aankoop is het nuttig om proactief een analyse te maken van de optimale structuur om dit project te realiseren in functie van de doelstellingen.

## Oprichting projectvennootschap (SPV)

In eerste instantie is het aangewezen om voor de realisatie van een nieuw vastgoedproject een nieuwe projectvennootschap (SPV) op te richten. Een afzonderlijke vennootschap is noodzakelijk voor BTW-doeleinden (zie verder).

Daarnaast is het ook van belang om de promotie-activiteit en het privévermogen gescheiden te houden om het vermogen af te schermen tegen de risico's die gepaard gaan met het nieuwe vastgoedproject.

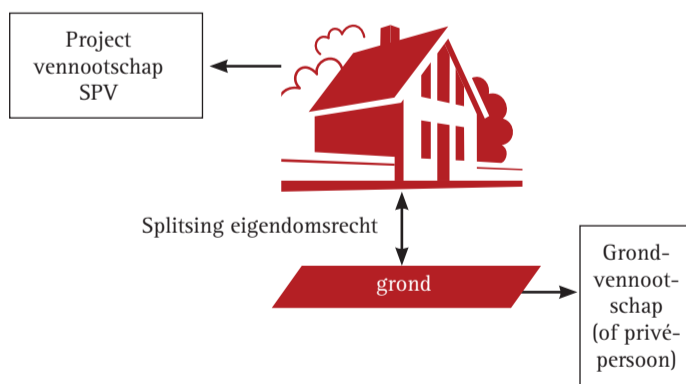
Bij verkoop op plan conform de Wet Breyne draagt de bouwpromotor dezelfde 10-jarige aansprakelijkheid als aannemers en architecten.

## Gesplitste aankoop

Een grondige analyse van de juridische structurering is nodig om onnodige transactiekosten te vermijden. Het is aangewezen om de aankoop van het afbraakpand te realiseren onder de juiste (rechts)figuur in het kader van de ontwikkeling van het project.

Doorgaans bestaat de meest optimale piste erin dat de (nieuwe) projectvennootschap de bestaande (af te breken) constructie (opstallen) koopt en een andere vennootschap (of de privé-persoon) de grond koopt. Deze splitsing van eigendomsrecht, waarbij de grond en de opstallen, eigendom zijn van verschillende (rechts)personen laat toe om de grond later door te verkopen met registratiebelasting (10%) in plaats van BTW (21%).

Door deze manier van aankopen komt er een opstalrecht tot stand, als volgt.



In de praktijk moet een ontwikkelaar soms heel kort op de bal spelen, waardoor de aankoop gebeurt vóór de projectvennootschap opgericht is.

➔ **Oplossing:** De promotor kan kopen "voor rekening van een vennootschap in oprichting". Hierbij is het van belang om de juiste vermeldingen op te nemen in de compromis en/of de notariële akte, zodat de aankoop van de opstallen later kan overgenomen worden door de projectvennootschap zonder bijkomende registratiebelasting.

## Registratiebelasting bij aankoop

Op de aankoop van het bestaande afbraakpand (zowel op het gedeelte grond als op het gedeelte constructie) is er registratiebelasting verschuldigd. (in de regel 10% in het Vlaams Gewest)

De registratiebelasting kan verminderd worden:

1. Bij doorverkoop binnen de 2 jaar na aankoop, kan de verkoper aanspraak maken op een teruggave van 3/5 van de initieel gedragen registratiebelasting. De termijn van 2 jaar is eerder krap, waardoor deze teruggaaf niet altijd haalbaar is.
2. Beroepspersonen kunnen aankopen aan 4% in plaats van 10%.

### Verlaagd tarief beroepspersonen

Om van het verlaagd tarief te kunnen genieten, moet een vastgoedhandelaar aan diverse voorwaarden voldoen.

Hij moet:

- een beroepsverklaring indienen bij de Vlaamse Belastingdienst
- een financiële zekerheid stellen (bedrag afhankelijk van de omvang van de aankopen aan het verlaagd tarief van 4%; deze zekerheid dient om de normale registratiebelasting te betalen wanneer er geen tijdige wederverkoop plaatsvindt)
- het bewijs leveren effectief het beroep van vastgoedhandelaar uit te oefenen en dit door blijkt te geven van minstens 3 verkopen binnen de 5 jaar
- ieder goed dat aangekocht werd onder het verlaagd tarief, verkopen tegen 31 december van het achtste jaar na de datum van de aankoopakte

## Projectontwikkeling

Doordat de projectvennootschap eigenaar is van de oude gebouwen, kan ook de BTW op de afbraakwerken gerecupereerd worden.

De nieuwbouwwerken worden door de aannemer gefactureerd aan de (BTW-plichtige) promotor onder het stelsel "BTW te voldoen door de medecontractant". Dit houdt in dat de klant/promotor instaat voor de BTW, waardoor de leverancier/aannemer geen BTW aanreket op zijn facturen. Gezien de BTW aftrekbaar is in hoofde van de promotor, moet er geen BTW afgedragen worden. Dit is een belangrijk cash-flowvoordeel.

## Verkoop

Bij verkoop van nieuwe gebouwen onder het BTW-stelsel, is er sinds 2011 BTW verschuldigd op het geheel, nl. op grond én gebouw. Voor particuliere kopers is dit een substantiële meerkost (nl. 21% voor het geheel in plaats van 10% of 5% op de grond), hetgeen druk zet op de verkoopprijzen (en dus ook op de marge van de promotor).

➔ **Oplossing:** Indien de grond en de constructies verkocht worden door verschillende (rechts)personen, is er sprake van twee transacties. In dat geval zijn enkel de constructies onderworpen aan BTW en blijft de grond onderworpen aan registratiebelasting.

## Belasting op de meerwaarde

Op de winst van de projectvennootschap is de normale vennootschapsbelasting verschuldigd (in principe 33,99%). Om de liquide middelen te onttrekken aan de projectvennootschap naar de privé-persoon is er ook roerende voorheffing (27%) verschuldigd. Indien de projectvennootschap opgericht wordt onder een holding is er geen roerende voorheffing verschuldigd op de winst die opgestroomd wordt naar de holdingvennootschap. Pas bij latere uitkering van de reserves door de holding naar de natuurlijke personen is er roerende voorheffing verschuldigd.

## Meerwaarde op de grond in de personenbelasting

Om de meerwaarde op de grond privé te kunnen realiseren, kan er voor geopteerd worden om de grond privé aan te kopen.

In de personenbelasting zijn er drie mogelijke regimes:

- **Beroepsinkomen:** Indien de verkoper beroepsmatig actief is in vastgoed kan de fiscus de meerwaarde taxeren als beroepsinkomen (progressieve schijven + gemeentebelasting + sociale bijdragen)
- **Divers inkomen (16,5% of 33%):** indien de verkoper handelt buiten enige beroepswerkzaamheid, wordt de meerwaarde belast als divers inkomen indien de meerwaarde speculatief of abnormaal is, of wanneer de meerwaarde gerealiseerd wordt binnen de 5 jaar (voor gebouwd onroerend goed) of 8 jaar (voor onbebouwd onroerend goed) na de aankoop
- **Niet belastbaar:** indien de meerwaarde kadert binnen het normaal beheer van een privaat patrimonium én indien de termijnen van 5 of 8 jaar verstreken zijn.

## Conclusie

Om de juridische risico's te beheersen en de overdrachtaks te optimaliseren is het noodzakelijk om het vastgoedproject onder te brengen in een afzonderlijke projectvennootschap, los van de grondbestanddelen.

### TERMINOLOGIE

**Nieuw gebouw:** voor BTW-doeleinden is een gebouw nieuw tot 31 december van het tweede jaar volgend op de eerste ingebruikname

**Opstalrecht:** een zakelijk recht om eigenaar te zijn van gebouwen en beplantingen op de grond van een ander

**SPV:** "special purpose vehicle" een vennootschap die wordt opgericht met het oog op één specifiek project

**Wet Breyne:** de woningbouwwet van 9 juli 1971; deze wet regelt de verkoop op plan en bevat enkele dwingende regels ter bescherming van particuliere kopers van woningen.