



HoGent

2022-2023



Waarom kan investeren in vastgoed een expediënt worden voor vennootschappen?

PAULINE VAN CAUWENBERGHE

INHOUDSTAFEL

Inleiding.....	3
Waarom zou je als bestuurder 'out of the box' moeten denken?.....	4
Wat zijn de fiscale aspecten bij het investeren in vastgoed?.....	5
Zijn er ook niet-fiscale motieven aan verbonden?.....	8
Kan je dit soort investering schenken en/of erven?.....	11
Is er geen kritiek op dit soort investering?.....	15
Gelden er ook belastingen op de huurinkomsten?.....	16
Wat met de fiscale hervorming door minister Van Peteghem?.....	17
Waarom kan investeren in vastgoed een expediënt worden voor vennootschappen?...	21
Literatuurlijst.....	22



INLEIDING

Een gemiste kans, een risico of een oplossing... is investeren in onroerende goederen als vennootschap dan toch zo een goed idee? De ondernemer van vandaag zit met veel vragen in zijn hoofd zoals wat zal de toekomst ons brengen? Hoe kan ik mijn vennootschap toch een zekerheid bieden? Bestuurders zien de economische crisis naderen en zoeken een houvast, een manier om levenszekerheid te bieden. Vaak keren bestuurders terug naar beleggingen en denken ze niet aan andere oplossing. Een idee dat echter de laatste jaren meer en meer wordt toegepast is het investeren in onroerende goederen. Een onroerend goed wordt aangekocht door de vennootschap en wordt dan op gepaste tijde weder verkocht. Hier kunnen vennootschappen zich laten bijstaan door vermogen planners en of succesieplanners. Het is namelijk niet zo simpel om dit soort investeringen te laten doorvoeren want ook investeren in onroerende goederen brengt risico's met zich mee, zeker nu wanneer de aanpassing door minister van Financiën Vincent Van Peteghem (CD&V). De vraag of het investeren in vastgoed een expediënt is voor vennootschappen kan beantwoord worden door de vergelijking te maken met de privésector.

WAAROM ZOU JE ALS BESTUURDER 'OUT OF THE BOX' MOETEN DENKEN?

Het is duidelijk dat 2022 een kanteljaar werd door verschillende factoren: de coronacrisis, de oorlog tussen Oekraïne en Rusland, de financiële aanpassing door minister Van Peteghem,... Deze zaken voorspellen een andere toekomst, een toekomst met minder zekerheden. Daarom is het uitermate belangrijk om als vennootschap op zoek te gaan naar een mogelijk redmiddel. Is het investeren in vastgoed de ultieme redding? Waarschijnlijk niet, maar het kan wel voordelen opbrengen die anders niet van toepassing kunnen zijn. Een zeer handig voordeel in dit soort investeringen is bijvoorbeeld dat alle beroepskosten fiscaal kunnen worden ingebracht wat als gevolg heeft dat de verschuldigde vennootschapsbelasting gedrukt wordt. Er zijn verschillende redenen om dit als vennootschap te doen. Het is namelijk financieel interessanter door de grotere cashflow, de financiële hefboom en het verminderde risico dan bij een privé-aankoop. Een ander belangrijk punt is dat het privévermogen onaangetast blijft, wat een groot verschil maakt bij risicovolle projecten. Wat echter vaak vergeten wordt is dat het onroerend goed in de vennootschap kan gezien worden als een pakket aandelen en bij verkopen is dit veel goedkoper aangezien ze niet voorbij de notaris moeten passeren en ook zal de koper geen registratiekosten moeten betalen. Volgens mij kan het investeren in vastgoed weldegelijk een expediënt worden.

Ik kwam eigenlijk op het idee om mij te verdiepen in dit onderwerp door een lezing te volgen over het investeren in vastgoed als vennootschap bij BRIXFIN. Dit is een bedrijf dat al enkele jaren ervaring heeft in vermogens- en successieplanning. Ze begeleiden u doorheen uw investeringstraject op financieel, fiscaal en juridisch vlak. Zij zorgen voor een persoonlijke benadering en bouwen een relatie op lange termijn uit waarop u en uw vennootschap kan bouwen en vertrouwen. Dankzij hun lezing ben ik mij meer gaan verdiepen op in thema.

WAT ZIJN DE FISCALE ASPECTEN BIJ HET INVESTEREN IN VASTGOED?

Ten eerste is gebleken uit praktijkonderzoek dat de aankoop van een onroerend goed in de vennootschap enkele voordelen met zich mee brengt zoals de notariskosten, de registratiebelasting en de btw kunnen aftrokken worden als beroepskosten, maar ook andere kosten zoals de verzekeringen, de onroerende voorheffingen, de makelaarskosten,... Als we naar de aankoop zelf kijken zien we ook een duidelijk verschil. Er is namelijk een verschil in het afschrijven van de grond en de constructie. De grond op zichzelf is niet afschrijfbaar, maar de aankoopkosten van de grond wel. De constructie is echter wel volledig afschrijfbaar zo is er wel een verschil als het voor residentiële doeleinden is (33 jaar) of voor commerciële doeleinden (20 jaar). Het voordeel is echter wel dat een KMO de keuze heeft om de kost in één keer af te schrijven of in meerdere jaren. Ook zijn de zakelijke rechten aangepast, onder zakelijke rechten zien we bijvoorbeeld het eigendomsrecht, de mede-eigendom, de zakelijke gebruiksrechten en de zakelijke zekerheden. De zakelijke gebruiksrechten zijn de erfdiensbaarheden, het recht van vruchtgebruik, erfpacht en opstal. Het is hier namelijk aan de vennootschap om een termijn contractueel vast te leggen.

Een ander fiscaal aspect is dat men het onroerend goed kan verhuren. Zo heeft de vennootschap ook huurinkomsten. Deze inkomsten zijn echter wel belastbaar want alles wat in de vennootschap binnenkomt wordt belast. Het maakt ook niet uit of het goed privé of professioneel zal verhuurd worden. Een voordeel is echter wel dat het kadastraal inkomen niet uitmaakt. Het kadastraal inkomen is belangrijk omdat dit de jaarlijkse belasting op je onroerend goed is, waarmee je rekening dient te houden bij de aankoop van eigendommen, wat als vennootschap niet van toepassing is want hier worden de werkelijke inkomsten belast. Anderzijds zijn de verhuurkosten wel aftrekbaar zoals de kosten voor de makelaar of de rentmeester...

Een laatste aspect is de wederverkoop van het onroerend goed. Je kan het goed verkopen in zijn geheel of als aandelenpakket. Bij de verkoop van het onroerend goed (op zichzelf) wordt er gekeken naar de gerealiseerde meerwaarde[1]. Hierop wordt een vennootschapsbelasting geheven. Er is mogelijkheid om deze te spreiden, maar hier gelden wel enkele voorwaarden. Zo moet de investeringswaarde minimum vijf jaar in de boeken van de vennootschap geactiveerd zijn. De verkoopwaarde moet vervolgens herbelegd worden in afschrijfbaar activa. Je kan de meerwaarde vrijwillig realiseren (5 jaar de tijd), maar ook gedwongen door onvoorziene omstandigheden bijvoorbeeld een brand of onvoorziene schade door weersomstandigheden (max. 3jaar) ook hier geldt dezelfde spreading. Je kan de belasting spreiden volgens het afschrijvingsritme van het nieuwe actief. Het is echter wel zeer belangrijk dat je het volledige bedrag herinvesteerd anders zal u als vennootschap nalatigheidintresten betalen op de volledige meerwaardesom dat niet herinvesteerd werd.

[1] De meerwaarde is het verschil tussen de verkoopwaarde en de boekwaarde dat onderworpen is aan de vennootschapsbelasting.



Een voorbeeld ter verduidelijking:

Een woning staat te koop voor 250.000,00 euro. Wij kopen deze aan op 20/12/2022, maar tekenen de compromis pas in 2023 zodanig dat het pas in de vennootschap zal zitten vanaf het jaar 2023. Anders moet je al een volledig jaar recupereren in 10 dagen tijd en zo start ons vijfjarentermijn pas in 2023 in plaats van 2022.

De afschrijving bedraagt 150.000,00 euro hierdoor bedraagt de boekwaarde 100.000,00 euro. Na enkele jaren verkopen wij de woning aan een prijs van 350.000,00 euro.

Onze meerwaarde bedraagt dan 250.000,00 euro. Dit wordt bekomen door onze verkoopwaarde te verminderen met onze boekwaarde (350.000-100.000).

Om de belastingen te spreiden moet de 250.000,00 herinvesteed worden binnen minimum vijf jaar.

Een belangrijk aandachtspunt is wel dat er rekening moet gehouden worden met de inflatie. Deze heeft namelijk een invloed op het actualiseren van het goed want hoe langer het actualiseringsritme, hoe groter het voordeel om van de gespreide belasting te genieten.

Een voorbeeld ter verduidelijking:

<i>Aankoop ORG</i>	<i>250.000,00 euro</i>
<i>Afschrijving</i>	<i>150.000,00 euro</i>
<i>Boekwaarde</i>	<i>100.000,00 euro</i>
<i>Verkoop</i>	<i>350.000,00 euro</i>
<i>Meerwaarde</i>	<i>250.000,00 euro</i>

Als we de belasting in één keer nemen:

Belasting van 25% op een meerwaarde van 250.000,00 euro = 62.500,00 euro

Als we de belasting spreiden op bijvoorbeeld 33 jaar:

Belasting van 62.500,00 euro / 33 jaar = 1.894,00 euro per jaar

Met een actualiseringsritme van 5%:

Belasting van 30.308,00 euro



ZIJN ER OOK NIET-FISCALE MOTIEVEN AAN VERBONDEN?

‘Ons geld op onze spaarrekening brengt niets meer op’, een zin dat we de laatste weken of jaren vaak over onze lippen hebben laten rollen. Dit klopt ook. Ons geld brengt ook weinig tot niets meer op aangezien de rente al enig tijd historisch laag staat. De grote banken geven amper de wettelijk verplichte minimumrente van 0,01% basisrente en een maximum van 0,10% basisrente. Dit geldt ook voor vennootschappen. Het geld van de vennootschap is ook bedoeld om op termijn op te brengen. Het is ook belangrijk dat de cashflow^[1] gebruikt wordt aangezien deze aanzienlijk groter is bij een vennootschap. Het investeren van die gelden voelt dan minder risicovol aan, maar dit is echter een gevoel. Een project kan minder risicovol aanvoelen, maar brengt nog steeds diezelfde nodige risico's met zich mee zoals de inbreng verliezen, zwaardere belastingen als je het goed niet op het juiste moment weder verkoopt, foute successieplanning,... Het bedrag dat je verliest of dat je investeert ben je toch even kwijt. Als je dit privé doet voel je dit veel persoonlijker aangezien je geld wegneemt uit jouw eigen zicht- of spaarrekening. Als vennootschap voelt dit anders aan. Het is namelijk niet je eigen geld dat je investeert, maar dat van de vennootschap.

[1] De website Jort definieert cashflow als volgt: 'Cashflow is het verschil in geld dat je ontvangt en geld dat je uitgeeft in een bepaalde periode (bijvoorbeeld het huidige jaar). Cashflow noemen we in Nederland ook wel kasstroom. Cashflow staat los van je winst-en-verliesrekening. Je kunt bijvoorbeeld meer geld ontvangen dan uitgeven. Je hebt dan een positieve cashflow, terwijl je volgens de winst-en-verliesrekening verlies kan maken. Dit kan te maken hebben met bijvoorbeeld afschrijvingen, of omdat er nog veel facturen niet betaald zijn door de klanten.'

'Als een vennootschap besluit om een onroerend goed of onroerende goederen op te nemen in haar boeken blijft dit als één geheel in de vennootschap. Er is geen sprake van verdelingen of versnipperingen. Dit maakt het zeer gemakkelijk en met als gevolg ook goedkoper aan de hand van een goede successieplanning. Toch is het zeer belangrijk om de succesieplanning[1] zeer serieus te nemen. Indien er geen planning wordt opgesteld is het vaak een duurdere en ook zeer moeilijke kwestie. Dit in als de vennootschap het goed kan nalaten in rechte lijn, kunnen ze dit onderhands met weinig voorwaarden laten doorgaan aan 3% anders is er sprake van 7% schenkingsbelasting[2], wat een groot verschil maakt.

Het is ook zeer interessant om het onroerend goed op te nemen als een aandelenpakket. Dit is voordeliger omdat er minder kosten zullen moeten betaald worden bij verkoop. Als ze deze aandelen willen verkopen is dit veel goedkoper aangezien deze niet voorbij de notaris moeten passeren en ook is de koper geen registratiekosten verschuldigd. Het verkopen in de vorm van een aandelenpakket is dus kostenbesparend en discreet.



[1] Met een goede successieplanning heb je een methode waarmee je je vermogen van je vennootschap op een fiscaal interessantere manier, maar volkomen binnen de wettelijke regels kunt nalaten aan verscheidene personen.

[2] Wie een onroerend goed wil schenken, moet rekening houden met de progressieve tarieven. Dit wil zeggen dat de belastingen stijgen in functie van de waarde van het geschonken goed.

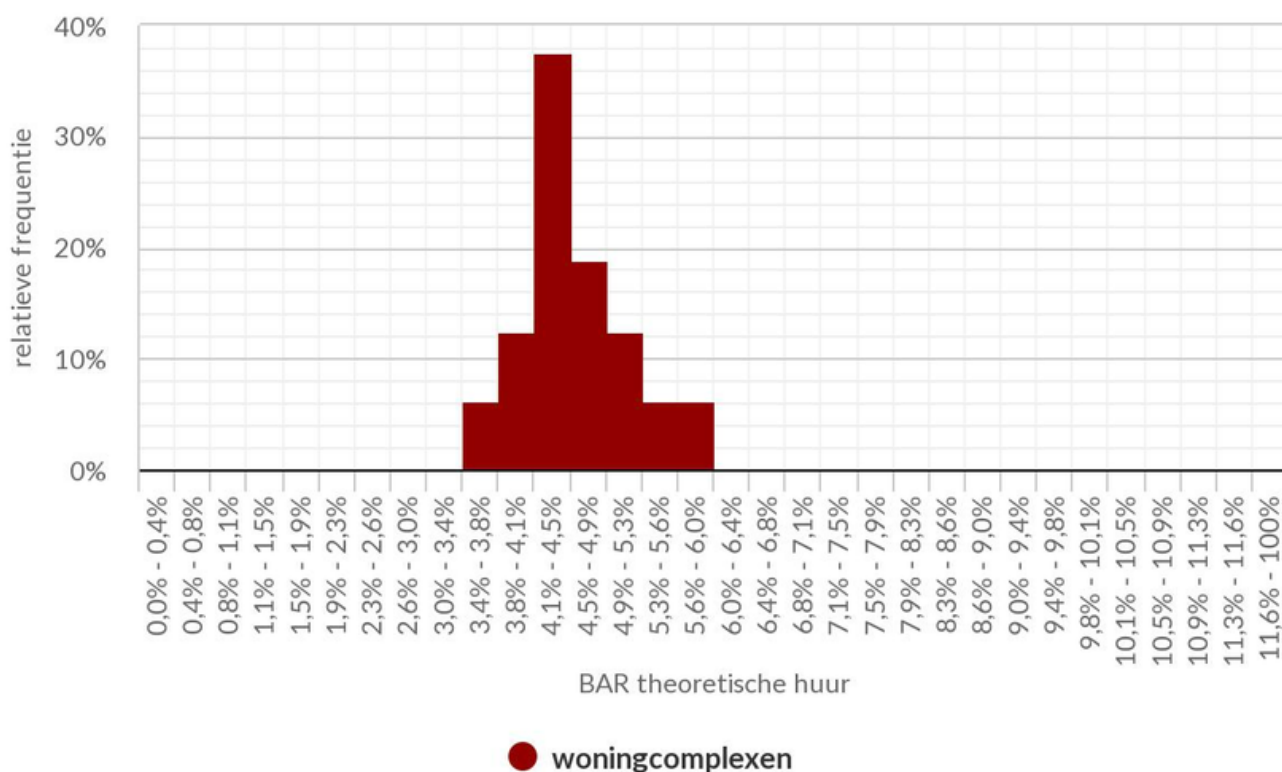
'Anderzijds moeten we ook het rendement dieper gaan bekijken. Als de vennootschap het een onroerend goed gaat verhuren, is er sprake van een rendement. Bij verhuur is het rendement segment gebonden. Het hangt, er met andere woorden, van af wat voor een soort pand je gaat verhuren en voor welk doeleind. We houden dan rekening met het aantal slaapkamers, de staat, de ligging, de functie.

Als we nu een woning met drie slaapkamers nemen in een zeer goede tot uitstekende staat kunnen we een huurrendementen nemen van 2 tot 3% (in deze moeilijke tijden).

Onder het huurrendement valt ook de meerwaarde berekend met de ABEX-index, dat bedraagt momenteel 3%. Hieronder vallen de steeds stijgende schaarste en de loonkosten. De ABEX-index houdt bij hoe duur het momenteel is op te bouwen, naast de inflatie. Dit heeft vervolgens een effect op de meerwaarde die uiteindelijk zal nodig zijn voor de verkoop van het onroerend goed te realiseren.

Als we dit alles gaan samentellen komen we op ons vooropgesteld brutorendement van 7%. Algemeen, in normale omstandigheden, mag je zeker rekenen aan een brutorendement van 7%, maar in de moeilijke tijden die zich nu voordoen mag je alreeds tevreden zijn met een brutorendement van 4%.

genormaliseerd histogram [BAR theoretische huur]



KAN JE DIT SOORT INVESTERING SCHENKEN EN/OF ERVEN?

‘Wanneer u een onroerend goed privé aankoopt en u wenst dit later te schenken aan uw kinderen of aan andere familieleden, betalen zij hierop een schenkbelasting. De tarieven voor deze schenking aan kinderen of aan familieleden zijn als volgt:

0,01 tot 150.000,00 euro	3%
150.000,01 tot 250.000,00 euro	9%
250.000,01 euro tot 450.000,00 euro	18%
> 450.000,01 euro	27%

Een voorbeeld ter verduidelijking:

Stel een getrouwd koppel heeft twee kinderen en ze willen hun appartement, met een waarde van 800 000,00 euro, aan de zee schenken aan hun kinderen, dan zijn er vier erfdelen (2 ouders x 2 kinderen). In totaal kunnen de ouders in ons voorbeeld dus tot 800.000 euro (4 x 200.000 euro) schenken tegen 9%.

Is er daarentegen een onroerend goed destijds aangekocht via de vennootschap van de ouders, dan schenken ze de kinderen niet het onroerend goed, maar het aandelenpakket. Hier is een ander tarief aangekoppeld. Aandelen zijn namelijk roerende goederen van de vennootschap en de schenkbelasting hierop bedraagt altijd 3%, ongeacht de hoogte van de schenking of aan wie het geschonken zal worden.

Er is dus weldegelijk een aanzienlijk verschil tussen de aankoop privé of op een vennootschap. Op vlak van erven en schenkbelastingen heeft de vennootschap toch een voordeel.

Men kan ook beroep maken op de gesplitste aankoop. Hier gaat de vennootschap het onroerend goed gaan aankopen in vruchtgebruik en de privépersoon in blote eigendom. Dit wordt echter ook vaak gedaan als een bestuurder een wagen wil kopen op de firma, maar dit is ook mogelijk met onroerende goederen.

De gesplitste aankoop met de vennootschap brengt enkele voordelen met zich mee zoals de mogelijkheid om het vruchtgebruik alreeds af te schrijven zowel de grond als de constructie.

Een ander voordeel is dat de vennootschap de onderhoudskosten fiscaal ten laste kan nemen, buiten de grote en grove herstellingen die echter altijd een kost zijn voor de blote eigenaar. De kleine werken en onderhoudskosten kunnen wel door de vennootschap worden opgenomen, wat ook al een groot verschil maakt. De huurbelastingen vallen ook ten laste van de vennootschap. Hier merken we ook een positief verschil want privé zal aan 40% belast worden en als vennootschap maar aan 25%.

Echter met het nieuw verschijnsel dat de huurinkomsten van privépersonen zwaarder belast zullen worden als men een beroepshuurder is, komt het lagere belastingtarief van de vennootschap nog beter in de oren klinken.

Een ander bijkomend voordeel bij de gesplitste aankoop is wanneer het vruchtgebruik van de vennootschap op een of andere manier zou eindigen dan wordt de privépersoon van rechtswege volle eigenaar aangezien hij het onroerend goed alreeds in blote eigendom bezat.

Een voorbeeld ter verduidelijking:

Een berekening van de jaarlijkse netto huur, rekening houdend met de huurinkomsten, geactualiseerd aan een gegeven percentage over een contractueel vastgesteld looptijd van de vruchtgebruiker.

<i>Netto-aankoop</i>	<i>250.000,00 euro</i>
<i>Bruto huur per jaar</i>	<i>9.000,00 euro</i>
<i>Netto huur per jaar</i>	<i>7.500,00 euro</i>
<i>Actualisatie</i>	<i>4%</i>
<i>Contractueel vastgesteld looptijd</i>	<i>20 jaar</i>
<i>Waarde van het vruchtgebruik</i>	<i>40,77%</i>
<i>Intrestaftrek</i>	<i>Geen KI, geen intrestaftrek</i>

De blote eigenaar heeft echter geen recht op fiscale voordelen aangezien er geen kadastraal inkomen moet betaald worden, kan er ook geen sprake zijn van een intrestaftrek.

Dit is echter een constructie dat liever niet gezien wordt door de fiscus. Hij ziet het verwantschap tussen het vruchtgebruik en de blote eigendom niet graag tussen eenzelfde persoon. Volgens de fiscus zou dit beter gesplitst worden onder andere (weliswaar externe) personen. Er zijn echter wel enkele "wapens" die de fiscus kan afvuren op de bestuurder. Er zijn drie soorten wapens; de vestiging, de afschrijving en het einde. Bij de vestiging kan de overwaarding van het vruchtgebruik gezien worden als een loon, een voordeel van alle aard of als een abnormaal of goedgunstig voordeel. Anderzijds de afschrijving, als de huur kleiner is dan de afschrijving + de interesten en de kosten zou er sprake kunnen zijn van de verwerping van kosten. Hiermee wordt bedoeld dat er expres extra kosten worden gemaakt om belastbare inkomsten te verkrijgen of behouden. Met het einde bedoelen ze als er uitbreidingswerken worden uitgevoerd en de vruchtgebruiker geen correcte vergoeding betaald, dit wordt wederom gezien als een loon, een voordeel van alle aard of als een abnormaal of goedgunstig voordeel.

De fiscus gaat dus gaan controleren op het correcte gebruik en als dit niet het geval is, zal dit onder misbruik vallen. Dit noemen we ook de antimisbruikbepaling van de fiscus. Enkel de fiscus heeft het recht om dit te onderzoeken met de bovenvermelde wapens. Een meerwaardetheorie zal echter niet worden aanvaard. Hij heeft effectief bewijs nodig dat het misbruik aantoont.

Je kan de gesplitste aankoop ook veilig vestigingen. Dit doet de vennootschap door een correcte waardering uit te voeren. De actualisatievoet wordt hoog genoeg gezet ongeveer gelijk met de realiteit. Aangezien hoe lager de actualisatievoet, hoe hoger de waarde van het vruchtgebruik. Ook moet er rekening gehouden worden met de inflatie want deze heeft ook zijn effect op de waarde van het vruchtgebruik. Hoe lager de inflatie daalt, hoe lager de waarde van het vruchtgebruik zal zijn. Daarnaast moet het waarderingsverslag worden uitgevoerd door een onafhankelijke (externe) deskundige.

Anderzijds is de looptijd uitermate belangrijk. Je zet deze looptijd best voldoende lang zoals 20-25-30-90 jaar. Indien de looptijd te kort wordt vastgelegd, kan dit gezien worden als een huurovereenkomst. Er is echter wel een uitzondering op de regel. Indien je het pand volledig beroepsmatig zelf gaat gebruiken, mag je de looptijd ook gelijk laten lopen met het aantal jaren tot het pensioen van de bedrijfsleider. Wanneer je een bestuurder op leeftijd bent, kan je op deze een looptijd creëren op korte duur gelijklopend met het naderde pensioen.

Een voorbeeld ter verduidelijking:

Een bestuurder van een bedrijf moet nog 10 jaar werken vooraleer hij wettelijk op pensioen mag. Hij besluit om nog een handelspand aan te kopen op de vennootschap om daar een extra opslagplaats van te maken. Hij kan dan de looptijd van het handelspand op 10 jaar zetten, gelijklopend met de 10 jaar dat hij nog bestuurder van de vennootschap zal zijn.

IS ER GEEN KRITIEK OP DIT SOORT INVESTERING?

Bij elk idee wordt er kritiek gevormd. Zo zijn er enkele factoren die het investeren in vastgoed als vennootschap in de toekomst moeilijker en moeilijker zullen maken. Er zal streng gecontroleerd worden door de fiscus op de juiste waardering en ook zijn er aanpassingen opkomst door minister Van Peteghem van de politieke partij CD&V

Je moet er ook zeker rekening mee houden dat je voldoende startkapitaal hebt. Het is absoluut geen goed idee als je het spaarkapitaal gaat investeren tot de laatste eurocent. Het investeren in onroerende goederen is enkel een mooie investering op lange termijn, aangezien je eerst op korte termijn verscheidende grote kosten zal moeten betalen.

Om het samen te vatten hebben we ook verschillende nadelen op het investeren in vastgoed als vennootschap. Een eerste nadeel is dat je als vennootschap belast zal worden op de huurinkomsten, op de meerwaarde en het is moeilijker om het onroerend goed als aandelenpakket later te gaan verkopen.

De kritiekpunten

Mensen vormen hun kritiek op basis van zorgen of onduidelijkheden. Zo hebben ze nu vooral vragen over hoe je dan belast zal worden en hoe het zit met de fiscale hervorming.

GELDEN ER OOK BELASTINGEN OP DE HUURINKOMSTEN?

Een vennootschap moet steeds op de werkelijke inkomsten belastingen betalen. Huurinkomsten uit panden uit de vennootschap worden ook gezien als werkelijke inkomsten en worden belast. Hier hebben we een verschil met de privéverhuring. Hier is het huurinkomen enkel belastbaar als de huurder een vennootschap is of de huurder het onroerend goed voor beroepsdoeleinden gebruikt. De verhuurder wordt hier belast op basis van het geïndexeerd kadastraal inkomen, verhoogd met 40%. Dat belastingregime is voordeliger dan als hetzelfde pand in de boeken van de vennootschap zou zitten. Een vennootschap wordt namelijk belast op de werkelijke inkomsten tegen een tarief van 25%.

Echter is er wel een verandering in de maak. In de toekomst zou ook de privéverhuring belast worden op de werkelijke inkomsten tegen het hoogste tarief. Dit wil dan zeggen dat in de personenbelasting van de privéverhuurder het tarief zou stijgen tot wel 50%, wat anderzijds betekent dat de belastingdruk veel hoger zal uitvallen dan als hetzelfde pand in een vennootschap zou ingeschreven zijn. Als het onroerend goed verhuurd zou worden aan iemand die het professioneel gebruikt of hetzelfde pand verhuurd wordt aan een andere vennootschap, dan is de vennootschapsbelasting een pak voordeliger dan bij de privéverhuring.

Voor de privésector vormt er zich nog een bijkomend probleem. De fiscus zal strenger gaan controleren of de huurinkomsten geen beroepsinkomsten zijn. Hier gaat het over de mensen die louter verhuren. Volgens de fiscus zou je eigenlijk moeten functioneren als een 'immokantoor' als je een pand zou verhuren voor om het even welk doeleind. Voor een kleine verhuurder met bijvoorbeeld twee appartementen zal er weinig tot niets veranderen. Het gaat hier over de personen met een groot aantal panden in hun portefeuille die eigenlijk het verhuren van panden bij kunnen zien als hun hoofdberoep. Er moet dus weldegelijk van de verhuurder een groot aantal tijd worden ingestoken.

WAT MET DE FISCALE HERVORMING DOOR MINISTER VAN PETEGHEM?

Minister van Financiën (Vincent Van Peteghem) kwam in 2022 met zijn idee op de fiscale hervorming. De blauwdruk voor een bredere fiscale hervorming werd vervolgens geïntroduceerd. De minister wil zich focussen op de essentie. Belastingen zorgen voor inkomsten om een correcter en beter beleid te voeren. Deze belastingen genereren volgens het principe dat de sterksten een zwaardere last zullen dragen. Hij wil het belastingstelsel gaan moderniseren, vereenvoudigen en tot slot neutraler en meer rechtvaardiger maken. “Een fiscaliteit kan pas eerlijk zijn als ze rechtvaardig, neutraal en eenvoudig is”, zegt Van Peteghem. Het is een fiscale hervorming die rekening zal houden met alle verschillende samenlevingsvormen. Het tijdperk van de rijke wordt rijker en de arme wordt armer moet keren. “Dit is de enige manier om het vertrouwen te herstellen in het politieke systeem van onze Belgische maatschappij”, volgens de minister.

Zo zal de minister veranderingen uitvoeren op vlak van activiteits- en vervangingsinkomsten, vermogensinkomsten en consumptie. Voor vennootschappen hebben de aanpassingen op de vermogensinkomsten een grote impact. In het verslag uitgegeven door minister Van Peteghem in 2022 staat duidelijk omschreven dat “de fiscaliteit de spaar-, beleggings- en investeringsbeslissingen niet mag beïnvloeden. Daarom brengt de regering alle vermogensinkomsten samen en onderwerpen ze aan evenredige tarieven. Desondanks zullen ze de specifieke kenmerken van vermogensinkomsten niet uit het oog verliezen. Zo gaat het bezit van een onroerend goed meestal gepaard met meer kosten dan het aanhouden van een beleggingsportefeuille. Een evenwichtig belastingtarief zorgt ervoor dat de beschikbare middelen van particulieren optimaal in onze economie worden aangewend en op die manier bijdragen tot de welvaart van België of van alle Belgen onderling. Daarbij zal de regering ook waken over de kleine spaarder, belegger of investeerder en ervoor zorgen dat zij niet geraakt worden. Ze zullen iedereen de kans geven om een vermogen op te bouwen. Daarom voorzien ze een belastingvrij bedrag en maken ze het ook zo eenvoudig mogelijk. Ze zullen ook waar mogelijk bevrijdende bronheffing^[1] toepassen.”

[1] Als u rente of dividend uit een ander land ontvangt, wordt bij de uitbetaling vaak belasting ingehouden. Deze belastingen noemen we bronbelasting.

Een samenvatting van alle zaken die opgesomd staan in de fiscale hervorming met toepassing op de vennootschappen:

- De verlaging van de roerende voorheffing naar 25%;
- De aanbieding van een belastingvrij bedrag voor inkomsten uit vermogen (tot maximum 6000,00 euro);
- De gelijkheid der behandeling van alle vermogensinkomsten;
- De meerwaardebelasting wordt ingevoerd rekening houdend met de minderwaarden;
- De ondersteuning van het actief van de vennootschap;
- Het beschermen van de eigen woning, de eigen woning wordt belastingvrij gehouden op federaal niveau;
- De federale belastingvermindering voor de niet-eigen woning wordt uitgedoofd;
- De werkelijke huurinkomsten zullen belast worden aan 25%;
- De meerwaarde op de verkoop van een niet-eigen woning worden in rekening gebracht;
- Iedereen krijgt toegang tot een fiscaal voordelig pensioen, denk aan IPT's.



Op de onlinewebsite van Jubel werd door Messiaen Robin op 7 september 2022 een opsomming gepubliceerd met alle concrete maatregelen die van toepassing zijn voor het investeren in vastgoed door vennootschappen:

- “Bij vastgoedplanning komt het er vaak op neer om zo min mogelijk die loodzware druk op bezoldiging te moeten ondergaan. In dit geval is het nuttig aan te stippen dat de belastingschalen worden verlaagd en de belastingvrije som wordt hervormd, zodat de globale belastingdruk op arbeid zou moeten gaan verminderen.
- Aanvullend is het ook zo dat het tarief in de vennootschapsbelasting voor kmo's zou gaan dalen. Het laagste tarief daalt van 20% naar 15%. De schijf waarop dit van toepassing is, verbreedt van 100.000 euro naar 200.000 euro.
- De minimumbezoldiging om het verlaagd tarief inzake de vennootschapsbelasting te genieten, wordt geïndexeerd en alternatieve verloningsvormen worden ook uit de basis geweerd om aan dit minimum te raken. Kortom, de voordelen van alle aard zullen niet meer meetellen om aan de vereiste minimumbezoldiging te raken.
- Als tegengewicht sleutelt de hervorming aan de roerende voorheffing, zoals de roerende voorheffing op dividenden. Er zou een uniformisering plaatsvinden waarbij een globaal tarief van 25% wordt toegepast. Dit is lager dan het basistarief van 30% maar aan de andere kant weer merkkelijk hoger dan het verlaagd tarief van 15%. Mogelijk/allicht heeft dit ook als gevolg dat de liquidatiereserve met uitsterven bedreigd is (althans voor de toekomst).

- Meerwaarden op onroerend goed worden in hoofde van natuurlijke personen (niet-beroepspersonen) voortaan belast aan 15%. Net als op andere plaatsen stelt de beleidsnota ook hier dat niet geraakt wordt aan verworven rechten, zodat het de vraag is of 'vastgeklikte' meerwaarden op datum van inwerkingtreding van de nieuwe wet, blijvend zullen vrijgesteld worden (zo ja, moeten er dan bv. schattingen plaatsvinden om deze meerwaarden vast te stellen, om een dossier op te bouwen voor later?); of nog beter, wordt er – zoals bij de diverse woonbonus – voorzien in parallelle systemen zodat de bestaande eigendommen nog steeds onder de vrijstelling vallen (dit zou bijzonder aangenaam zijn, maar de wetswijziging wel bijzonder sterk uithollen). In de beleidsnota staat letterlijk dat de “historische meerwaarden niet worden meegeteld”. Zodoende lijkt er sprake te zijn van een temporele cutoff, waarbij men er een belang bij heeft het dossier goed te onderbouwen en in het beste geval een waardering te maken en te documenteren op de datum van inwerkingtreding (bv. update van het schattingsverslag en voor lopende vruchtgebruiken een tussentijdse waardering van de blote eigendom). In voorkomend geval lijkt het zeer raadzaam om dit te doen, aangezien dit achteraf veel moeilijker vast te stellen is en het zaak zal zijn om zoveel mogelijk van de meerwaarde in de 'korf' van de historische vrijstelling te droppen.
- Een eenvoudiger insteek (maar veel nadeliger) zou zijn dat enkel de meerwaarden tot op de datum van inwerkingtreding belastingvrij zijn en dat al diegenen van nadien volledig belast zijn. Zonder de uitdrukkelijke stellingname in de beleidsnota zou hier een terechte vrees voor zijn, zodat het in elk geval toe te juichen is dat de minister de belastingplichtigen behoedt voor een gewapende fiscale revolutie. Maar vanzelfsprekend moet de inkt van de wet eerst nog drogen.
- Reeds lang aangekondigd (zij het praktisch nog niet zo snel te realiseren) is de aankondiging dat het forfaitaire voordeel van alle aard voor gratis bewoning zou worden begroot op de werkelijke huurwaarde van een onroerend goed. Dit zit er sowieso eens aan te komen en zou een einde maken aan een reeds lang bestaand spanningsveld tussen fictie en realiteit. Echter is vereist dat de overheid dan ook de nodige databanken ter beschikking heeft die bovendien van voldoende kwaliteit moeten zijn, wat op vandaag allicht nog geen evident verhaal is.”

Deze concrete aanpassingen zullen dus ook hun vruchten afwerpen op de toekomst.

WAAROM KAN INVESTEREN IN VASTGOED EEN EXPEDIËNT WORDEN VOOR VENNOOTSCHAPPEN?

Het investeren in onroerende goederen brengt dus zeker verscheidende voordelen met zich mee zoals de afschrijfbaarheid van de constructie, de mogelijkheid om de aankoopkosten in één kost op te nemen. Ook zijn de grootste kosten zoals de verzekeringen, de kosten voor onderhoud en herstellingen aftrekbaar van de belastbare winst. Daarnaast is het makkelijker om een goede en goedkopere successieplanning te maken, het is dan ook uiterst belangrijk deze op te maken! Een ander belangrijk voordeel is dat het gemakkelijker is om een lening te verkrijgen als een vennootschap aangezien de cashflow ook groter is dan privé. Daarbij zijn de leningen en intresten integraal aftrekbaar. Als laatste voordeel heb je dankzij de opkomende nieuwe hervorming van minister Van Peteghem (CD&V) een lagere vennootschapsbelasting.

Echter zijn er ook enkele nadelen of risico's waar je rekening moet mee houden als vennootschap. Zo is het belangrijk rekening te houden met de correcte waardering voor de meerwaarde en ook dat er een goede successieplanning wordt opgemaakt. Anders kunnen er extra kosten voorkomen zoals meer successierechten dan nodig zijn.

Om te concluderen is het zeker een goed idee om te investeren in vastgoed, maar dan moet je als vennootschap wel zeker rekening houden met de boven vermelde punten. Elke investering brengt risico's met zich mee, daarom maakt het zich nog niet een slechte investering.

Is het investeren in de toekomst een echte expediënt?

Neen, enkel de investering in onroerende goederen zal er niet zorgen dat de vennootschap van de afgrond zal blijven, maar het zorgt wel voor een zekerheid op lange termijn. Een ander advies is om de vennootschap zeker te laten bijstaan door een extern persoon of bedrijf om over dit soort zaken te beslissen zoals BRIXFIN.

LITERATUURLIJST

3 alternatieven voor sparen - KBC Bank & Verzekering. (n.d.). KBC.

<https://www.kbc.be/particulieren/nl/sparen/alternatieven-voor-sparen.html>

Advies, M. V. D. |. (2022, August 30). *Voor- en nadelen van vastgoed kopen onder de vennootschap.* Dewaele. <https://www.dewaele.com/nl/blog/vastgoed-kopen-vennootschap>

De 4 nadelen van vastgoed in een vennootschap. (n.d.). De Vastgoedgids.

<https://www.devastgoedgids.be/vastgoed-advies/vennootschap/nadelen>

Fednot. (2022, March 10). *Alles wat je moet weten over de schenking.* Notaris.be - Nieuws.

<https://www.notaris.be/nieuws-pers/detail/alles-wat-je-moet-weten-over-de-schenking>

Fiscus gaat controleren of huurinkomsten geen beroepsinkomsten zijn: "Voor de kleine verhuurder verandert er niets." (2022, February 11). hln.be.

<https://www.hln.be/geld/fiscus-gaat-controleren-of-huurinkomsten-geen-beroepsinkomsten-zijn-voor-de-kleine-verhuurder-verandert-er-niets~a2bc5b48/>

Hoe wordt u belast op de verhuur van vastgoed? (n.d.). De Vastgoedgids.

<https://www.devastgoedgids.be/vastgoed-advies/belastingen/betalen/verhuur>

Pagina niet gevonden | Vincent Van Peteghem. (n.d.).

<https://vanpeteghem.belgium.be/sites/default/files/articles/Blauwdruk+NL.pdf>

Redactie. (2022, June 21). *Fiscus controleert of huurinkomsten geen beroepsinkomsten zijn, ook auteursrechten in het vizier.* De Morgen. <https://www.demorgen.be/nieuws/fiscus-controleert-of-huurinkomsten-geen-beroepsinkomsten-zijn-ook-auteursrechten-in-het-vizier~b6ac533d0/>

Vastgoed voor ondernemers: aankoop privé of via de vennootschap? (n.d.). AXAbank.

<https://www.axabank.be/nl/blog/vastgoed-aankopen-via-vennootschap>

Waarom wel of niet investeren in vastgoed? - Investr.be. (n.d.).

<https://www.investr.be/nl/nieuws/waarom-wel-of-niet-investeren-in-vastgoed>

Wat is cashflow?- Kasstroom? (n.d.). <https://www.jortt.nl/boekhouden/boekhoudtermen/wat-is-cashflow/>

Belastingdienst. (2020, March 16). Teruggaaf of vrijstelling van buitenlandse bronbelasting.

https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelijk/internationaal/vermogen/teruggaaf_of_vrijstelling_van_buitenlandse_bronbelasting/



WAAROM KAN INVESTEREN IN VASTGOED EEN EXPEDIËNT WORDEN VOOR VENNOOTSCHAPPEN?

*Geschreven en onderzocht door Van
Cauwenberghe Pauline, derdejaar bachelor
studente vastgoed aan de hogeschool van Gent*