

Faculteit Rechtsgeleerdheid

Universiteit Gent

Academiejaar 2012-2013

# **ONROERENDE VERMOGENSPLANNING VIA EEN VASTGOEDBEVAK**

Ontmijner van de patrimoniumvennootschap als tikkende tijdbom

Masterproef van de opleiding

‘Master in de rechten’

Ingediend door

**Kaat Coppens**

Studentennummer 00802495

Promotor: Prof. Jan Bael

Commissaris: Herlinde Baert & Stan Devos



## VOORWOORD

Toen Barack Obama in november 2008 – tijdens het eerste jaar van mijn studies – de Amerikaanse verkiezingen won, hoorden we thuis op een avond een anekdote op de radio over waar de man de mosterd voor zijn steeds weerkerende gezegd “Yes We Can” haalde. Er werd in een interview een kinderverhaaltje verteld over een treintje dat een berg probeerde te beklimmen, maar moest trekken om boven te geraken en het weigerde op te geven om met een “Yes We Can” de top te bereiken. Ik maakte een treintje als kerstgeschenkje voor mijn ouders en het kwam tijdens de examens op mijn bureau te staan, waar het nu nog steeds staat. Af en toe kreeg ik een sms’je of telefoontje “hoe is het met je treintje” en nu hoop ik binnenkort te kunnen zeggen dat – na zwoegen en ploeteren – de top van de berg zal bereikt zijn. Mijn trein heeft gestoomd en gepuift gedurende de vijf intense prettige en leerrijke jaren in de rechten aan de UGent.

Na dit intensief jaar in het teken van “de vastgoedbevak” heb ik geleerd om geduldig te zijn, iets minder snel tevreden te zijn, mijn grenzen te verleggen, te overleggen en naar anderen te luisteren.

Ik vond het geweldig om samen met mijn vake – mijn inspiratiebron en coach – te brainstormen en te discussiëren! Ik ben hem enorm dankbaar, niet alleen voor dit ene jaar, maar voor de vijf voorbije jaren waarin ik alle mogelijke kansen kreeg en niets hem te veel was. Bedankt voor ons dreamteam, paps!

Ook moeke wil ik graag bedanken, voor de steun en motivatie (“zou je niet wat verder doen aan je thesis, Kaat?”) en af en toe een push’ke, zoals alleen moekes dat kunnen! Bedankt, voor de kansen die ik gedurende de laatste vijf jaar kreeg, bedankt om me te blijven motiveren, bedankt voor je geduld met mij, het ondergaan van mijn uitbarstingen en het dulden van de nachtelijke vergaderingen met ons vake, je knuffels ... én die push’kes dus!

Natuurlijk liefdevolle dank aan mijn vriend Maarten, die mij de voorbije vijf jaar hielp door spartelen en – als economist – mijn juridisch en fiscaal gebroebel trachtte te ondergaan (en me steeds gelijk gaf), geduld met me had en me steeds dat extra duwtje in de rug gaf (“denk aan je treintje”). Hij gniffelde wel eens met mijn niet altijd realistische voornemens, maar zag dat het goed kwam! Ik hoop dat we samen een mooie toekomst kunnen uitbouwen nu mijn juridische carrière eindelijk voor de deur staat.

Bedankt aan de heer Stan Devos, voor het nalezen en de oprechte interesse in mijn onderwerp, ook voor de – vrijblijvende – suggesties, die ik met zeer veel vlijt in aanmerking heb genomen. Bedankt aan professor Jan Bael, we hebben niet persoonlijk met elkaar kunnen overleggen, maar ik ben zeer blij de kans gekregen te hebben dit boeiende onderwerp te mogen aanpakken. Immers, niet alle professoren zijn zo open-minded om een niet-alledaags onderwerp te laten behandelen.

Bedankt aan de heren Thierry Blockerye (Partner Clifford Chance LLP, professor ULB en ESSF), Xavier Mertens (CEO Home Invest Belgium NV), Joost Uwents (co-CEO WDP Com.VA), Stefaan Gielens (CEO Aedifica NV) en Jan De Nys (CEO Retail Estates NV) voor de feedback en de vergaderingen, dankzij jullie kan ik met kennis van zaken, gesteund door jullie praktische ervaringen, met een gerust hart mijn masterproef afsluiten.

Ook bedankt aan mevrouw Hellen Coppen (ex Corporate & Investment Banking Generale Bank; General Manager Mosella Consult SARL (AG Real Estate)) en mevrouw Ghislaine Darquennes (ex

Corporate & Investment Banking Generale Bank; ex-bestuurder Home Invest Belgium NV) voor hun deskundig oordeel en hun zéér geapprecieerde mening.

## Inhoud

<b>VOORWOORD .....</b>	<b>3</b>
<b>INLEIDING .....</b>	<b>9</b>
HOOFDSTUK I. PROBLEEMSTELLING .....	9
HOOFDSTUK II. AFBAKENING EN PLAN .....	10
HOOFDSTUK III. WERKSHEMA.....	10
<b>DEEL I. PATRIMONIUMVENNOOTSCHAP, TIKKENDE TIJDBOM .....</b>	<b>13</b>
HOOFDSTUK I. JAREN '80-90 .....	13
HOOFDSTUK II. WAT?.....	15
HOOFDSTUK III. WAAROM? .....	16
<i>Afdeling 1. Familiale motieven.....</i>	<i>17</i>
<i>Afdeling 2. Fiscale motieven.....</i>	<i>18</i>
<i>Afdeling 3. Andere motieven .....</i>	<i>19</i>
HOOFDSTUK IV. VOORDELEN.....	20
<i>Afdeling 1. Voordelen op niet-fiscaal gebied.....</i>	<i>20</i>
<i>Afdeling 2. Voordelen op fiscaal gebied .....</i>	<i>20</i>
HOOFDSTUK V. NADELEN.....	23
<i>Afdeling 1. Nadelen op niet-fiscaal gebied.....</i>	<i>23</i>
<i>Afdeling 2. Nadelen op fiscaal gebied .....</i>	<i>26</i>
<i>Afdeling 3. Besluit.....</i>	<i>29</i>
HOOFDSTUK VI. VERMOGENSPLANNING.....	31
HOOFDSTUK VII. WAT DOE IK MET DE PATRIMONIUMVENNOOTSCHAP ALS IK ER VANAF WIL? ....	32
<i>Afdeling 1. Liquidatie (vereffening) van de patrimoniumvennootschap.....</i>	<i>33</i>
<i>Afdeling 2. Verkoop van de onroerende goederen uit de patrimoniumvennootschap .....</i>	<i>38</i>
<i>Afdeling 3. Verkoop van de aandelen van de patrimoniumvennootschap .....</i>	<i>41</i>
<i>Afdeling 4. Kapitaalvermindering in natura (uitbreng).....</i>	<i>43</i>
<i>Afdeling 5. Vestigen van een gebruiksrecht (vruchtgebruik en erfpacht) .....</i>	<i>44</i>
<i>Afdeling 6. Vastgoedbevak.....</i>	<i>45</i>
<b>DEEL II. VASTGOEDBEVAK, ONTMIJNER.....</b>	<b>47</b>
HOOFDSTUK I. WAT?.....	47
<i>Afdeling 1. Een openbare instelling voor collectieve belegging .....</i>	<i>47</i>
<i>Afdeling 2. Openbaar aanbod .....</i>	<i>48</i>
<i>Afdeling 3. Rechten van deelneming .....</i>	<i>50</i>
<i>Afdeling 4. Risicospreiding .....</i>	<i>51</i>

<i>Afdeling 5. Vast kapitaal</i> .....	51
<i>Afdeling 6. Vastgoed</i> .....	52
<i>Afdeling 7. Gereguleerde markt</i> .....	52
HOOFDSTUK II. REGLEMENTAIR KADER .....	53
HOOFDSTUK III.VOORDELEN .....	56
HOOFDSTUK IV. FISCAAL REGIME.....	57
<i>Afdeling 1. In hoofde van de vastgoedbevak</i> .....	57
<i>Afdeling 2. In hoofde van de aandeelhouder</i> .....	61
HOOFDSTUK V. OPLOSSING VOOR EEN PATRIMONIUMVENNOOTSCHAP .....	64
<b>DEEL III. VASTGOEDPLANNING .....</b>	<b>67</b>
HOOFDSTUK I. ONROERENDE VERMOGENSPLANNING .....	67
<i>Afdeling 1. Effectisering</i> .....	67
<i>Afdeling 2. Liquiditeit</i> .....	69
<i>Afdeling 3. Onverdeeldheid over generaties heen</i> .....	71
<i>Afdeling 4. Praktische overwegingen</i> .....	71
HOOFDSTUK II. DE OVERDRACHT DIE GEEN OPLOSSING IS, MAAR EEN TOTAALOPLOSSING KAN WORDEN.....	72
<i>Afdeling 1. Patrimoniumvennootschap brengt onroerend goed in vastgoedbevak in</i> .....	72
<i>Afdeling 2. Patrimoniumvennootschap verkoopt onroerend goed aan vastgoedbevak</i> .....	77
HOOFDSTUK III. TOTAALOPLOSSING .....	79
<i>Afdeling 1. Erkenning van bestaande patrimoniumvennootschap als vastgoedbevak</i> .....	79
<i>Afdeling 2. Fusie door overneming van de patrimoniumvennootschap</i> .....	86
<i>Afdeling 3. Klassieke splitsing van de patrimoniumvennootschap</i> .....	93
HOOFDSTUK IV. GEDEELTELIJKE OPLOSSING .....	99
<i>Afdeling 1. Partiële splitsing van de patrimoniumvennootschap</i> .....	99
HOOFDSTUK V. IN DE PRAKTIJK.....	106
<i>Afdeling 1. De Belgische openbare vastgoedbevaks</i> .....	106
<i>Afdeling 2. Criteria en investeringsbeleid</i> .....	110
<i>Afdeling 3. Internationale context</i> .....	111
<b>DEEL IV. BESLUIT .....</b>	<b>115</b>
<b>BIBLIOGRAFIE .....</b>	<b>117</b>
<i>Afdeling 1. Wetgeving</i> .....	117
<i>Afdeling 2. Voorbereidende documenten</i> .....	118
<i>Afdeling 3. Administratieve beslissingen</i> .....	119

<i>Afdeling 4. Rechtspraak</i> .....	119
<i>Afdeling 5. Rechtsleer</i> .....	120
<i>Afdeling 6. Krantenknipsels</i> .....	126
<i>Afdeling 7. Websites</i> .....	129





# INLEIDING

## HOOFDSTUK I. PROBLEEMSTELLING

1. Bij de opbouw van een vastgoedvermogen hebben investeerders diverse bedoelingen en uitgangspunten. In heel wat situaties ervaren private investeerders onroerend vermogen als een bron van bijkomend inkomen en voornamelijk van pensioen. Immers huurinkomsten kunnen het wettelijk pensioen aanvullen. Bovendien heeft de fiscale wetgeving de uitbouw van een vastgoedvermogen bevorderd en versneld. Het recente verleden heeft aangetoond dat de fiscale wetgeving een bijkomende stimulans verstrekte, wanneer een (patrimonium)vennootschap wordt ingeschakeld om al dan niet met geleende gelden onroerende goederen te verwerven.

De versnelde opbouw van een onroerend vermogen via een patrimoniumvennootschap heeft geleid tot situaties die door private investeerders initieel niet waren bedoeld. In het meest extreme groeiden private investeerders uit tot quasi professionele vastgoedbeleggers.

2. Tijdens de opbouw van het onroerend vermogen worden afschrijvingen en interestaftrek in een patrimoniumvennootschap aangewend om de belastbare basis te optimaliseren en zelfs tot nul te herleiden. Deze fiscale stimulans en optimalisatie hebben geleid tot een versnelde groei, aangezien steeds nieuwe investeringen een antwoord dienden te bieden voor uitdovende afschrijvingen op verworven onroerend goed en verminderende interestaftrek op bestaande leningen.

Na de opbouw van het vastgoedvermogen komt een tijdperk van genieten van het gerealiseerde, waarbij de vraag opduikt hoe de vruchten kunnen geplukt worden. Immers is het de bekommernis van de private investeerders hoe de inkomsten kunnen worden overgebracht van het vennootschapsvermogen naar het privaat vermogen. En dit is geen sinecure vermits na de fiscale stimulans bij de opbouw een fiscaal aantrekkelijke overdracht geambieerd wordt.

Was de patrimoniumvennootschap eens zo aantrekkelijk om een groei te verzekeren en meer nog te versnellen, blijkt zij thans een tijdbom te zijn die verder tikt naargelang uitkeringen en mogelijke successie aan bod komen.

De vastgoedbevak – die zich richt op een niche van vastgoedinvesteerders en dito investeringen – kan in dergelijk geval als redder in nood en ontmiijner van de tijdbom fungeren.

3. Een actueel probleem betreft de vraag die regelmatig wordt gesteld aan notarissen, advocaten en fiscalisten naar de wijze waarop de patrimoniumvennootschap kan ontmanteld worden als men ervan af wil.

4. Bij het voorleggen van mijn ideeën aan een professor fiscaliteit, begon deze ineens te schaterlachen. Hij beweerde dat het leek of ik aan Sinterklaas een bouwpakket zou vragen, en vervolgens zou beweren een bom te maken. Bij mijn vraag hoe men dan wel best van een patrimoniumvennootschap afgeraakt, gaf hij de – flauwe – oplossing “dan zal u moeten betalen, juffrouw”. Oneens met de professor en bevestigd door de praktijk, heb ik in zijn optiek verder geredeneerd en het professorale idee van de “bom” overgenomen. In deze masterproef ga ik op zoek naar de ontmiijner voor de patrimoniumvennootschap als tikkende tijdbom. Kan deze tijdbom, mits een beredeneerde en slimme opbouw en aanpak, worden ontmiijnd door (een niet-alledaags) middel van de vastgoedbevak?

## HOOFDSTUK II. AFBAKENING EN PLAN

5. Graag wil ik benadrukken dat deze masterproef een zeer specifieke problematiek omvat, gericht op private investeerders met een groot onroerend vermogen, bestaande uit diverse onroerende goederen met voldoende waarde. De oplossing is daarom niet minder belangrijk, aangezien het bij dergelijke vermogens noodzakelijk is om een fiscale en familiale optimalisatie te organiseren.

Vervolgens wil ik erop wijzen dat ik met deze masterproef uitsluitend doch niet alle soorten patrimoniumvennootschappen beoog, maar enkel deze die systematisch opgebouwd zijn met specifieke onroerende goederen, die voor een gelijksoortige bestemming worden gebruikt. In deze masterproef tracht ik daarom slechts een onderdeel te behandelen als antwoord op de vraag hoe de vastgoedbevak een oplossing kan zijn voor een heel specifieke categorie van patrimoniumvennootschappen.

Bij de afbakening van mijn onderwerp houd ik geen rekening met de natuurlijke personen die privaats eigenaar zijn van een onroerend vermogen. Deze masterproef behandelt uitsluitend de (familiale) patrimoniumvennootschap met onroerende goederen, of anders gesteld het onroerend vermogen in het bezit van een patrimoniumvennootschap. Zoals reeds eerder benadrukt, wordt getracht een oplossing aan te reiken voor patrimoniumvennootschappen die hun vermogen zwaar in onroerend goed hebben geïnvesteerd. Daarenboven en voor zoveel als nodig, wordt enkel de situatie in Vlaanderen bekeken.

6. Deel I van deze masterproef behandelt de patrimoniumvennootschap als tikkende tijdbom. In de jaren '80 en '90 werden in Vlaanderen massaal patrimoniumvennootschappen opgericht op grond van fiscale of familiale motieven. Op heden worden de kosten verbonden aan deze vennootschappen te groot of wordt het onderhoud en het beheer te zwaar, waardoor men af wil van zijn patrimoniumvennootschap. Er zijn verschillende manieren waarop men zich hiervan kan ontdoen, waaronder de aansluiting bij een vastgoedbevak.

Deel II suggereert de vastgoedbevak als ontmijner van de patrimoniumvennootschap, waarbij aandacht zal worden besteed aan suggesties en aanbevelingen betreffende de specifieke opbouw van het vastgoedvermogen. Na een bespreking van de principes van en de motieven voor een vastgoedbevak, wordt dieper ingegaan hoe deze een oplossing kan bieden voor een patrimoniumvennootschap.

Deel III behandelt het te bereiken doel van de aansluiting van de patrimoniumvennootschap bij een vastgoedbevak en de voordelen die deze vorm van onroerende vermogensplanning oplevert. Ook worden de verschillende wijzen waarop een patrimoniumvennootschap kan opgenomen worden in een vastgoedbevak, door opslorping of door partiële splitsing, besproken.

Deel IV sluit de masterproef af met een besluit.

## HOOFDSTUK III. WERKSHEMA

7. Naar aanleiding van een zomerstage in de zomer van 2011 bij notarisassociatie Berquin te Brussel, werd de problematiek van de patrimoniumvennootschap heel concreet aan de kaak gesteld. De echtgenote van een apotheker had samen met haar zus in onverdeeldheid de aandelen van een patrimoniumvennootschap, die twee appartementsblokken bezat, geërfd en had genoeg van de last die deze vennootschap en haar appartementen met zich meebracht qua belasting, beheer en

onderhoud. De successieplanning werd bovendien bemoeilijkt door een toekomstige onverdeeldheid tussen de vijf kinderen van beide dames.

Na het begrijpen van de patrimoniumvennootschap als tikkende tijdbom, startte de zoektocht naar de mogelijkheden om aan dit specifieke probleem te kunnen verhelpen. De vastgoedbevak leek een interessant vehikel om het alom bekende sneeuwbaaleffect aan te pakken. *Conditio sine qua non* om de vastgoedbevak als oplossing voor de patrimoniumvennootschap naar voor te schuiven is een vooraf doordachte gesystematiseerde investeringsstrategie of opbouw van het vastgoedvermogen.

8. Het basiswerk ter zake is het boek<sup>1</sup> “Vastgoedbevaks: tien jaar K.B. april 1995 – Sicafs immobilières: dix ans d’application de l’A.R. du 10 avril 1995”. Het boek bespreekt in een eerste hoofdstuk het ontstaan, de evolutie en de toekomst van de vastgoedbevaks. In een tweede hoofdstuk komt de volledige wetgeving en reglementering aan bod. Vervolgens worden de boekhoudkundige aspecten en daaropvolgend de fiscale aspecten besproken. Een laatste hoofdstuk gaat meer specifiek in op de REITs in internationale context.

9. De studie vatte aan met een algemene vogelvlucht in bovenvermeld werk, gevolgd door de uitdieping van oude én nieuwe wetgeving inzake vastgoedbevaks – voornamelijk de ICB-wet<sup>2</sup> en het Vastgoedbevak-KB<sup>3</sup> – met een verdere focus op de rechtsleer en daaropvolgende indeling in (1) patrimoniumvennootschap, (2) vastgoedbevak en (3) fusies, splitsingen en andere (herstructurerings)-maatregelen.

Eveneens aan het begin van het traject (december 2011) werd de heer Xavier Mertens (CEO Home Invest Belgium NV) geïnterviewd inzake zijn praktijkervaring met haar bijhorende details.

10. In de diverse stadia van het schrijven van deze masterproef werd de praktijk nooit uit het oog verloren, net omwille van de specificiteit van het onderwerp. De vastgoedbevak is géén ultieme allesoverheersende oplossing voor eenieder die in het verleden een patrimoniumvennootschap is opgestart.

11. Tussen oktober 2011 en oktober 2012 werd deelgenomen aan de Kluweropleidingen “Zeven strategische vragen rond onroerend goed<sup>4</sup>” en “Reorganisatie van vennootschappen: juridische spelregels<sup>5</sup>” en de studiedag van Kennisateliers “Is een patrimoniumvennootschap vandaag nog fiscaal zinvol?<sup>6</sup>”, om zo nog meer te weten te komen over het onderwerp van de masterproef.

---

<sup>1</sup> T. BLOCKERYE, P. BONNEFOY, N. GOOSSENS, J. KESSELAERS, R. NECKEBROECK, H. OP ‘T VELD, P. TANSENS, P. VANDEN BORRE, en H. VANGINDERTAEL, *Vastgoedbevaks: tien jaar K.B. 10 april 1995 - Sicafs immobilières: dix ans d’application de l’A.R. du 10 avril 1995*, Brussel, Larcier, 2006, 378 p.

<sup>2</sup> Wet 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, *BS* 9 maart 2005, *erratum BS* 11 april 2008; Wet 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, *BS* 19 oktober 2012.

<sup>3</sup> K.B. 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks, *BS* 23 mei 1995; K.B. 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks, *BS* 28 december 2010.

<sup>4</sup> N. MAES, *Zeven strategische vragen rond onroerend goed*, Mechelen, Kluwer Opleiding 27 oktober 2011.

<sup>5</sup> E. SPRUYT, *Reorganisatie van vennootschappen: juridische spelregels*, Brussel, Kluwer Opleiding 22 november 2011; S. BOGAERTS, *Reorganisatie van vennootschappen: juridische spelregels*, Gent, Kluwer Opleiding 8 maart 2012.

<sup>6</sup> F. DE ROO, *Is een patrimoniumvennootschap vandaag nog fiscaal zinvol?*, Gent, Studiedag KennisAteliers 11 oktober 2012.

12. In april 2013 werden interviews georganiseerd met Thierry Blockerye (Partner Clifford Chance LLP, professor ULB en ESSF en auteur van het hogervermelde basiswerk), Joost Uwents (co-CEO WDP Com.VA), Stefaan Gielens (CEO Aedifica NV) en Jan De Nys (CEO Retail Estates NV), die ook een getuigenis gaven van hun praktijkervaring. Allen hebben de praktische gang van zaken in de vastgoedbevak met veel enthousiasme uit de doeken gedaan. Dankzij deze interviews kon de reeds verzamelde theorie, samen met eigen gedachtenkronkels getoetst worden aan de praktijk.

13. Hellen Coppen, Ghislaine Darquennes en mijn vader Herman Coppens, die eind de jaren '90 vanuit de afdeling 'Structured Financing' van Corporate & Investment Banking van de toenmalige Generale Bank mee aan de wieg stonden van Home Invest Belgium NV en de begeleiding van de beursnotering van verschillende Belgische vastgoedbevaks (het oorspronkelijke vastgoedbevak-KB dateert van 1995) verzorgden, hebben hun opmerkingen, visie en suggesties gedeeld.

14. In de rechtsleer bestaan artikels, boeken en verzamelwerken over de patrimoniumvennootschap en over de vastgoedbevak. De combinatie en aanhechting tussen beide – na een gestructureerde opbouw in het verleden – was de grote uitdaging. Dankzij de interviews en feedback van professionele juristen en mensen uit de praktijk werd in deze masterproef een niet-alledaagse – maar desalniettemin een fantastische – praktijk in het Belgische vastgoedlandschap op papier gezet.

## DEEL I. PATRIMONIUMVENNOOTSCHAP, TIKKENDE TIJDBOM

### HOOFDSTUK I. JAREN '80-90

15. De praktijk leert dat privaat investeren in onroerend goed met het doel om privaat een onroerend vermogen op te bouwen in de jaren '80 en '90 uit den boze was zonder de inzet van een patrimoniumvennootschap<sup>7</sup>. De patrimoniumvennootschap werd beschouwd als dé oplossing om niet alleen successierechten te vermijden, maar ook een onroerend patrimonium op te bouwen met optimalisatie van inkomstenbelastingen én daarenboven een familiale successieplanning op te zetten.

De praktijk, de evolutie van én fiscaliteit én beweegredenen van private investeerders, heeft aangetoond dat dé oplossing slechts gedeeltelijk waarheid werd en wordt.

16. Fiscaliteit speelt bij onroerende investeringen niet alleen in personen- maar eveneens in vennootschapsbelasting een determinerende rol. Een patrimoniumvennootschap is geen specifieke vorm van vennootschap maar wordt genaamd naar haar doel: de opbouw van een (roerend of onroerend) patrimonium<sup>8</sup>. Aldus is deze vennootschap onderworpen aan de normale regels van de vennootschapsbelasting<sup>9</sup> (randnummer 21). Huurinkomsten zijn belastbare inkomsten, welke door afschrijvingen op het betrokken en andere onroerende goederen alsmede door interesten op leningen om onroerend vermogen te verwerven, kunnen worden herleid tot een minimale of zelfs geen belastbare basis.

De fiscaliteit heeft evenwel bijkomende gevolgen, die bij de start van de investeringen niet in ogenschouw worden genomen. De versnelde opbouw van het onroerend vermogen onder invloed van fiscale en boekhoudkundige regels – afschrijvingen op de onroerende investeringen en aftrek van interesten van leningen voor het verwerven van onroerend goed – geeft aanleiding tot een sneeuwbaaleffect. De patrimoniumvennootschap schrijft haar investering af en stelt vast dat na verloop van enige jaren de afschrijfbaar basis uitgehold is, zodat nieuwe investeringen zich opdringen teneinde te vermijden dat de huurinkomsten belast worden ingevolge het wegvallen van de fiscaal aftrekbaar afschrijvingen. Hetzelfde scenario speelt zich af met leningen waarvan de betaalde interesten fiscaal aftrekbaar zijn doch die ingevolge het aflossingsschema van de lening na verloop van tijd wegvallen. Een nieuwe investering in onroerend goed, zoveel mogelijk beleend, dient te vermijden dat de patrimoniumvennootschap belast zou worden op de huurinkomsten van de bestaande onroerende goederen, waarvan de lening is terugbetaald. Naargelang de duurtijd van de investeringen dalen afschrijvingen en interesten, stijgen huurinkomsten (meestal geïndexeerd aan de stijging van de consumptieprijzen) en derhalve ook de belastbare inkomsten, die pas opnieuw een dalende trend kunnen inzetten mits nieuwe investeringen en leningen, die nieuwe afschrijvingen en nieuwe interesten met zich meebrengen, met als gevolg dat de belastbare basis gaat dalen.

---

<sup>7</sup> J. BONTE, en S. VAN DER CRUYSE, "De patrimoniumvennootschap: een stand van zaken", *DAOR* 2009, 89, 22.

<sup>8</sup> T. BONTE, "De NV als patrimoniumvennootschap", in T. BONTE, B. BEHEYDT en F. VANDEN HEEDE, *Taxplanning : patrimoniumvennootschap, holding, familiale opvolging, managementvennootschap, driehoeksverhoudingen in intracommunautaire leveringen en terbeschikkingstelling van onroerende goederen*, Mechelen, Kluwer, 2006, 11; T. BONTE, *De NV als patrimoniumvennootschap*, Mechelen, Kluwer, 2009, 1; J. BONTE, en S. VAN DER CRUYSE, "De patrimoniumvennootschap: een stand van zaken", *DAOR* 2009, 89, 22.

<sup>9</sup> Artikel 179 e.v. WIB 92

17. Deze sneeuwbal kan het best worden geïllustreerd met een voorbeeld. Stel dat een private persoon in 1985 een vennootschap heeft opgericht met het doel te investeren in een appartementsgebouw met drie wooneenheden, met een kostprijs van 500.000 euro. De ontvangen huur bedraagt 35.000 euro per jaar, met indexatie van 3%. Hij heeft een banklening gesloten voor 300.000 euro op twintig jaar en met een rente van 5%. Het gebouw wordt lineair afgeschreven over een periode van twintig jaar. Er wordt abstractie gemaakt van onderhoudskosten. Rekening houdend met het feit dat de vennootschap ingevolge afschrijvingen en interestlasten de eerste jaren verlies zal maken (dat overdraagbaar is) kent de vennootschap een belastbare basis ten laatste in het zevende jaar, indien geen nieuwe investering wordt gemaakt.

18. Het leven van een patrimoniumvennootschap, en meer nog het samenspel tussen de private investeerder en deze vennootschap, hebben bovendien aangetoond dat de uitkering van de inkomsten door een vennootschap aan een private investeerder moeilijk in de praktijk is om te zetten. Hoe keert een vennootschap immers haar inkomsten uit aan haar aandeelhouders? Met de bijkomende vraag : wat is de meest fiscaal vriendelijke wijze?

Het zou zonde zijn om – eens de patrimoniumvennootschap fiscaaltechnisch neutraal wordt opgebouwd – de uitkeringen door deze vennootschap aan de private investeerders te laten onderwerpen aan de hoge personenbelasting. Het zou erop neerkomen dat wat eerder – in het verleden – werd bespaard in de patrimoniumvennootschap, wordt teruggenomen in de toekomst in hoofde van de private investeerder. Is belastingbesparing dan toch effectief een uitstel in de tijd van later te betalen belastingen?

Bovendien is de wijze van uitkering door de vennootschap beperkt ingevolge de wijze waarop zij haar onroerend vermogen heeft opgebouwd. Dankzij de boekhoudkundige en fiscaal aanvaardbare afschrijvingen alsmede de interestaftrek realiseert een patrimoniumvennootschap noch boekhoudkundig noch fiscaal een winst. Het is pas met een boekhoudkundige winst dat een vennootschap een dividend kan uitkeren. Bijgevolg kan een patrimoniumvennootschap geen dividend uitkeren zolang ze geen boekhoudkundige winst maakt.

Een uitkering door een patrimoniumvennootschap wordt vooral door de private investeerder beschouwd als aanvullend pensioen en zal derhalve plaatsvinden bij de start of gedurende de pensionering van de investeerder. Een uitkering als bedrijfsleider, zaakvoerder of bestuurder van de vennootschap gedurende de pensionering staat haaks op het principe van pensioen en kan in een aantal gevallen leiden tot vermindering en zelfs volledig annulering van het wettelijk pensioen<sup>10</sup>.

19. Een patrimoniumvennootschap is een subliem middel om vermogen op te bouwen, doch leidt tot onoverkomelijke, onvoorziene en vooral ongewenste situaties eens de private investeerder of aandeelhouder van deze patrimoniumvennootschap een uitkering wenst.

Anders gesteld een patrimoniumvennootschap is een korte termijn visie en brengt enkel papieren welvaart. De lange termijn vereist evenwel een andere visie die gericht is om na de opbouw van een onroerend vermogen ook de vruchten ervan te plukken. Zoniet betaalt men in de toekomst wat men eertijds in het verleden heeft bespaard.

Eens een patrimoniumvennootschap een aantal onroerende goederen heeft verworven en een bepaald vermogen heeft opgebouwd, bovendien de investeerder ouder wordt, duikt de problematiek op van het doorgeven aan de volgende generatie. Een elegante successieoplossing is

---

<sup>10</sup> Goedkeuring ontwerp van KB op 11 januari 2013: <http://www.presscenter.org/nl/pressrelease/20130111/bijverdienen-na-pensioen-wordt-voortaan-makkelijker>, geraadpleegd op 27 maart 2013.

veelal een van de beweegredenen om een patrimoniumvennootschap op te starten. Aandelen aan toonder<sup>11</sup> gekoppeld aan de handgift laten een eenvoudige en goedkope overdracht aan de volgende generatie toe<sup>12</sup>. Hoewel successierechtelijk een ideale oplossing kan worden gevonden, kan de overdracht naar de volgende generatie bij een meerkindsgeslacht leiden naar een – al dan niet gewenste – onverdeeldheid tussen de kinderen. Hierbij staat men veelal voor een prangende keuze tussen een gemoedsrust die alleen fiscaal is geïnspireerd of die tevens rekening houdt met het vermijden van eventuele familiale strubbelingen. Het leven is immers meer dan fiscale optimalisatie. Verhuurd onroerend goed brengt zorgen met zich mee. De verhuurder/eigenaar wordt door de huurder verondersteld te zorgen voor onderhoud en herstelling van het verhuurde goed. De verhuurder/eigenaar dient zich zo te organiseren dat hij te allen tijde een antwoord heeft op de “lasten” van het verhuurde goed.

20. Zowel op fiscaal vlak (einde van de sneeuwbal, geen bekommernissen over huur, afschrijvingen en interestaftrek) als op vlak van overdracht van vermogen (geen onverdeeldheid) en onderhoudsbekommernissen, kan de vastgoedbevak in welbepaalde gevallen soelaas bieden (randnummers 108 e.v.).

## HOOFDSTUK II. WAT?

21. Met de patrimoniumvennootschap wordt bedoeld “de vennootschap met als voornaamste doel het ‘productief’, efficiënt en fiscaalvriendelijk beheer met het oog op de instandhouding en vermeerdering van een (roerend en/of onroerend) familievermogen, dat voorheen zowel tot een privé- als tot een bedrijfspatrimonium kon behoren<sup>13</sup>”. Het betreft hier geen wettelijk afgebakend begrip, de benaming ‘patrimoniumvennootschap’ is gewoon het gevolg van haar doel<sup>14</sup>.

Het maatschappelijk doel van een patrimoniumvennootschap kan als volgt worden geformuleerd<sup>15</sup>:

---

<sup>11</sup> Met de wet van 14 december 2005 worden effecten aan toonder sinds 1 januari 2008 afgeschaft (BS 23 december 2005, *erratum* BS 6 februari 2006). Vanaf 1 januari 2008 kunnen effecten enkel nog uitgegeven worden in de vorm van effecten op naam of gedematerialiseerde effecten. De mogelijkheid tot anoniem effectenbezit via uitgifte van titels aan toonder verdwijnt dus en wordt vervangen door ofwel een zogenaamde dematerialisatie ofwel een uitgifte op naam. Vanaf 2008 beginnen twee omzettingsperiodes te lopen voor de effecten aan toonder. De eerste periode verstrijkt op 31 december 2013 en betreft houders van effecten aan toonder die zijn uitgegeven vóór de publicatie van de wet van 14 december 2005. De tweede periode verstrijkt op 31 december 2012 en betreft houders van effecten aan toonder die zijn uitgegeven na de publicatie van deze wet. Effecten aan toonder die op een rekening staan, worden van rechtswege en kosteloos omgezet in gedematerialiseerde effecten. Diegenen die hun effecten aan toonder op 1 januari 2015 niet hebben omgezet, zullen een administratieve boete moeten betalen.

<sup>12</sup> J. BONTE, en S. VAN DER CRUYSSSE, “De patrimoniumvennootschap: een stand van zaken”, *DAOR* 2009, 89, 22.

<sup>13</sup> A. BONTE, *Patrimoniumvennootschappen in Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2006, 178, VIII.E-2 – 1; P. VAN MELKEBEKE, *De patrimoniumvennootschap in het kader van een successieplanning, Capita selecta notarieel recht*, Leuven, Universitaire Pers Leuven, 2006, 229; J. BONTE, en S. VAN DER CRUYSSSE, “De patrimoniumvennootschap: een stand van zaken”, *DAOR* 2009, 89, 21-22.

<sup>14</sup> T. BONTE, “De NV als patrimoniumvennootschap”, in T. BONTE, B. BEHEYDT en F. VANDEN HEEDE, *Taxplanning : patrimoniumvennootschap, holding, familiale opvolging, managementvennootschap, driehoeksverhoudingen in intracommunautaire leveringen en terbeschikkingstelling van onroerende goederen*, Mechelen, Kluwer, 2006, 11; T. BONTE, *De NV als patrimoniumvennootschap*, Mechelen, Kluwer, 2009, 1; J. BONTE, en S. VAN DER CRUYSSSE, “De patrimoniumvennootschap: een stand van zaken”, *DAOR* 2009, 89, 22.

<sup>15</sup> T. BONTE, “De NV als patrimoniumvennootschap”, in T. BONTE, B. BEHEYDT en F. VANDEN HEEDE, *Taxplanning : patrimoniumvennootschap, holding, familiale opvolging, managementvennootschap, driehoeksverhoudingen in intracommunautaire leveringen en terbeschikkingstelling van onroerende goederen*, Mechelen, Kluwer, 2006, 11; T. BONTE, *De NV als patrimoniumvennootschap*, Mechelen, Kluwer, 2009, 1-2.

‘De vennootschap stelt zich tot doel roerende en onroerende goederen of rechten onder gelijk welke vorm te verwerven, te beheren, te valoriseren en te cederen. Zij mag alles doen wat rechtstreeks of onrechtstreeks tot de verwezenlijking van haar maatschappelijk doel kan bijdragen en van aard is de opbrengst van haar goederen te bevorderen. Zij mag onder meer:

- Onroerende goederen verwerven, bouwen, opschikken, uitrusten en opbouwen;
- De onroerende goederen vervreemden met het oog op wederbelegging en opbrengst;
- Haar onroerende goederen in hypotheek stellen en al haar andere goederen in pand stellen en aval verlenen voor alle leningen, kredietopeningen en andere verbintenissen zowel voor haarzelf als voor alle derden;
- Participaties verwerven en beheren in andere vennootschappen, zowel binnenlandse als buitenlandse;
- Ter vervulling van haar maatschappelijk doel, alle leningen afsluiten en waarborgen verlenen.

De vennootschap kan functies van bestuurder of vereffenaar van andere vennootschappen uitoefenen. De vennootschap zal zich onthouden van alle handelsactiviteiten die haar burgerlijk karakter zouden doen verliezen.’

22. Afhankelijk van de motieven die aan de basis liggen bij de oprichting van een patrimoniumvennootschap en de aard van de vermogensbestanddelen kan de patrimoniumvennootschap de vorm aannemen van een naamloze vennootschap (NV), een commanditaire vennootschap op aandelen (Comm.VA), een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (BVBA) of een gewone commanditaire vennootschap (Comm.V.)<sup>16</sup>.

Bij de keuze van de meest gepaste vennootschapsvorm moet gestreefd worden naar een evenwicht tussen zowel fiscale als familiale overwegingen.

### HOOFDSTUK III. WAAROM?

23. De motieven die aan de basis liggen voor de oprichting van een patrimoniumvennootschap zijn talrijk<sup>17</sup>. Vaak zullen fiscale motieven de hoefdrijfveer zijn, maar daarbij mogen ook de familiale, professionele en andere beweegredenen – die minstens even belangrijk zijn – niet uit het oog verloren worden. Meestal zullen familiale motieven de bovenhand halen en zal de oprichting van de patrimoniumvennootschap kaderen in een successie- of vastgoedplanning<sup>18</sup>. Hieronder een beknopt overzicht.

---

<sup>16</sup> A. BONTE, *Patrimoniumvennootschappen: de vennootschap als instrument bij de keuze van de minst belaste weg* in *Fiscale Praktijkstudies 7*, Antwerpen, Kluwer, 1992, 19; T. BONTE, “De NV als patrimoniumvennootschap”, in T. BONTE, B. BEHEYDT en F. VANDEN HEEDE, *Taxplanning : patrimoniumvennootschap, holding, familiale opvolging, managementvennootschap, driehoeksverhoudingen in intracommunautaire leveringen en terbeschikkingstelling van onroerende goederen*, Mechelen, Kluwer, 2006, 11-12; A. BONTE, *Patrimoniumvennootschappen in Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2006, 178, VIII.E-4 – 1; T. BONTE, *De NV als patrimoniumvennootschap*, Mechelen, Kluwer, 2009, 1.

<sup>17</sup> J. GILLIS, “De patrimoniumvennootschap bekeken door de bril van de fiscus”, *Nieuwsbrief Notariaat* 2004, 11-12, 1.

<sup>18</sup> A. BONTE, *Patrimoniumvennootschappen: de vennootschap als instrument bij de keuze van de minst belaste weg* in *Fiscale Praktijkstudies 7*, Antwerpen, Kluwer, 1992, 5; T. BONTE, “De NV als patrimoniumvennootschap”, in T. BONTE, B. BEHEYDT en F. VANDEN HEEDE, *Taxplanning : patrimoniumvennootschap, holding, familiale opvolging, managementvennootschap, driehoeksverhoudingen in intracommunautaire leveringen en terbeschikkingstelling van onroerende goederen*, Mechelen, Kluwer, 2006, 15; A. BONTE, *Patrimoniumvennootschappen in Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2006, 178, VIII.E-1 – 1;



## Afdeling 1. Familiale motieven

24. De patrimoniumvennootschap is een ideaal middel voor het beheer en het behoud van het familiefortuin<sup>19</sup>. Wanneer een patrimonium het voorwerp van een erfenis uitmaakt geeft dit aanleiding tot het ontstaan van een onverdeeldheid en dus mogelijke versnippering. Artikel 815 B.W. bepaalt dat niemand kan gedwongen worden in onverdeeldheid te blijven<sup>20</sup>. De patrimoniumvennootschap laat hier toe een bepaald juridisch kader te creëren, met rechtspersoonlijkheid en dus met een eigen vermogen dat afgescheiden is van dat van de achterliggende aandeelhouders. Binnen dat juridisch kader kunnen perfect bindende afspraken gemaakt en duurzame samenwerkingsverbanden gesmeed worden binnen de familie, zowel op het niveau van het bestuur als inzake het aandelenbezit en de overdracht ervan<sup>21</sup>.

Wanneer het onroerend vermogen bijvoorbeeld uitsluitend bestaat uit één groot gebouw, zoals een winkelgebouw of een industriële ruimte is het bovendien onmogelijk om, in het kader van een erfopvolging, het patrimonium in gelijke kavels te verdelen<sup>22</sup>. Aandelen van een vennootschap kunnen gemakkelijk worden verdeeld onder de verschillende erfgenamen, een onroerend goed daarentegen niet. In deze situatie van privaat bezit van één onroerend goed bestaat de enige oplossing, wat de verdeling van het vermogen betreft, in een verdeling van de verkoopopbrengst na een (openbare) verkoop die vaak niet in de meest ideale omstandigheden verloopt. Ook het faillissement van één van de mede-erfgenamen zal de publieke verkoop van de onverdeelde goederen met zich meebrengen<sup>23</sup>. Het onderbrengen van een onroerend goed in een vennootschap kan een oplossing zijn wanneer de ouders om verschillende redenen hun vermogen op voorhand (tijdens hun leven) wensen te verdelen onder hun kinderen, hoewel zij toch de controle en (indien mogelijk) ook de inkomsten uit dat vermogen wensen te behouden.

25. Daarnaast doet/deed men in het kader van de opvolging van de familiale onderneming eveneens beroep op de constructie van de patrimoniumvennootschap<sup>24</sup>. Niet alle aanstaande

---

T. BONTE, *De NV als patrimoniumvennootschap*, Mechelen, Kluwer, 2009, 9; P. VAN MELKEBEKE, *De patrimoniumvennootschap in het kader van een successieplanning, Capita selecta notarieel recht*, Leuven, Universitaire Pers Leuven, 2006, 229.

<sup>19</sup> A. BONTE, *Patrimoniumvennootschappen: de vennootschap als instrument bij de keuze van de minst belaste weg* in *Fiscale Praktijkstudies 7*, Antwerpen, Kluwer, 1992, 5; T. BONTE, "De NV als patrimoniumvennootschap", in T. BONTE, B. BEHEYDT en F. VANDEN HEEDE, *Taxplanning : patrimoniumvennootschap, holding, familiale opvolging, managementvennootschap, driehoeksverhoudingen in intracommunautaire leveringen en terbeschikkingstelling van onroerende goederen*, Mechelen, Kluwer, 2006, 15; A. BONTE, *Patrimoniumvennootschappen in Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2006, 178, VIII.E-3 – 1; T. BONTE, *De NV als patrimoniumvennootschap*, Mechelen, Kluwer, 2009, 9; P. VAN MELKEBEKE, *De patrimoniumvennootschap in het kader van een successieplanning, Capita selecta notarieel recht*, Leuven, Universitaire Pers Leuven, 2006, 230.

<sup>20</sup> Er kan overeengekomen worden de verdeling voor een onbepaalde tijd uit te stellen, maar dit kan voor niet langer dan vijf jaar verbindend zijn.

<sup>21</sup> P. VAN MELKEBEKE, *De patrimoniumvennootschap in het kader van een successieplanning, Capita selecta notarieel recht*, Leuven, Universitaire Pers Leuven, 2006, 230.

<sup>22</sup> A. BONTE, *Patrimoniumvennootschappen: de vennootschap als instrument bij de keuze van de minst belaste weg* in *Fiscale Praktijkstudies 7*, Antwerpen, Kluwer, 1992, 5; A. BONTE, *Patrimoniumvennootschappen in Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2006, 178, VIII.E-3 – 2.

<sup>23</sup> Artikel 1190 Ger.W.

<sup>24</sup> A. BONTE, *Patrimoniumvennootschappen: de vennootschap als instrument bij de keuze van de minst belaste weg* in *Fiscale Praktijkstudies 7*, Antwerpen, Kluwer, 1992, 6; T. BONTE, "De NV als patrimoniumvennootschap", in T. BONTE, B. BEHEYDT en F. VANDEN HEEDE, *Taxplanning : patrimoniumvennootschap, holding, familiale*

erfgenamen zijn steeds geïnteresseerd in de onderneming, waarop de afsplitsing van het onroerend goed en de onderbrenging ervan in een afzonderlijke patrimoniumvennootschap voordelen kan scheppen. Voor de in de onderneming actieve erfgenamen vergemakkelijkt de overnamelast of de toebedeling (via schenking of erfenis) van de eigenlijke exploitatie, terwijl voor de niet-actieve erfgenamen het voordeel erin bestaat dat het onroerend goed niet meer het ondernemingsrisico (faillissement van de exploitatievennootschap) ondergaat, waarop zij zelf geen invloed hebben als niet-actieven<sup>25</sup>. In dergelijk geval zullen via schenking, erfenis of overname de aandelen van de exploitatievennootschap aan de 'actieven' en de aandelen van de patrimoniumvennootschap aan de 'niet-actieven' worden toebedeeld.

26. Een laatste motief van familiale aard kan bestaan in de wens om het privévermogen af te schermen van beroepsrisico's, die ingevolge de uitoefening van een bepaalde activiteit het opgebouwd onroerend vermogen kunnen aantasten. Het onderbrengen van al dan niet bedrijfsvastgoed in een (aparte) patrimoniumvennootschap stelt dit veilig tegenover beroepsrisico's. Hiermede wordt de allereerste overweging van de oprichting van een vennootschap benadrukt<sup>26</sup>.

## *Afdeling 2. Fiscale motieven*

27. Door het hanteren van de patrimoniumvennootschap kan zowel de fiscale als de parafiscale druk op het privévermogen tot aannemelijk proporties worden herleid<sup>27</sup>. Zowel op het vlak van de inkomstenbelastingen als op het vlak van de successierechten kunnen belangrijke besparingen gerealiseerd worden.

Enkele belangrijke motieven zijn<sup>28</sup>:

- Vermijden van registratierechten bij wederverkoop van het onroerend goed: door een patrimoniumvennootschap op te richten kan het registratierecht bij wederverkoop van onroerend goed vermeden worden ingevolge een transactie van verkoop op de aandelen van de vennootschap die volledig vrij van registratierechten kan verlopen (randnummer 250);
- Verlaging van de belastbare basis: in hoofde van de vennootschap zijn alle kosten in principe aftrekbaar, terwijl in de personenbelasting enkel de financieringskosten die rechtstreeks verband

---

*opvolging, managementvennootschap, driehoeksverhoudingen in intracommunautaire leveringen en terbeschikkingstelling van onroerende goederen*, Mechelen, Kluwer, 2006, 16; A. BONTE, *Patrimoniumvennootschappen in Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2006, 178, VIII.E-3 – 2; T. BONTE, *De NV als patrimoniumvennootschap*, Mechelen, Kluwer, 2009, 10; P. VAN MELKEBEKE, *De patrimoniumvennootschap in het kader van een successieplanning, Capita selecta notarieel recht*, Leuven, Universitaire Pers Leuven, 2006, 230-231.

<sup>25</sup> A. BONTE, *Patrimoniumvennootschappen: de vennootschap als instrument bij de keuze van de minst belaste weg in Fiscale Praktijkstudies 7*, Antwerpen, Kluwer, 1992, 6; T. BONTE, "De NV als patrimoniumvennootschap", in T. BONTE, B. BEHEYDT en F. VANDEN HEEDE, *Taxplanning : patrimoniumvennootschap, holding, familiale opvolging, managementvennootschap, driehoeksverhoudingen in intracommunautaire leveringen en terbeschikkingstelling van onroerende goederen*, Mechelen, Kluwer, 2006, 16; A. BONTE, *Patrimoniumvennootschappen in Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2006, 178, VIII.E-3 – 3.

<sup>26</sup> P. VAN MELKEBEKE, *De patrimoniumvennootschap in het kader van een successieplanning, Capita selecta notarieel recht*, Leuven, Universitaire Pers Leuven, 2006, 231.

<sup>27</sup> A. BONTE, *Patrimoniumvennootschappen: de vennootschap als instrument bij de keuze van de minst belaste weg in Fiscale Praktijkstudies 7*, Antwerpen, Kluwer, 1992, 3 en 7; A. BONTE, *Patrimoniumvennootschappen in Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2006, 178, VIII.E-1 – 1.

<sup>28</sup> A. BONTE, *Patrimoniumvennootschappen in Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2006, 178, VIII.E-3 – 3-4.

- houden met de aankoop of het onderhoud van de onroerende goederen aftrekbaar zijn (en dan nog in de regel beperkt tot de onroerende inkomsten);
- De aanslagvoeten: in de vennootschapsbelasting bedraagt het algemeen tarief 33,99%; in de personenbelasting bedraagt het hoogste tarief (met ingang van aanslagjaar 2004) 50%;
  - Mogelijkheid tot vermijding van successierechten.

28. Dankzij een patrimoniumvennootschap werd immobiel vastgoedbezit omgezet in liquide en gemakkelijk verhandelbare roerende goederen (aandelen aan toonder) die men via de techniek van de handgift belastingvrij (vrij van schenkingsrechten) kon doorgeven naar de volgende generatie<sup>29</sup>. Effectisering, waarbij onroerend wordt getransformeerd in roerend, draagt bij tot een makkelijke verhandelbaarheid van het vermogen. Meer over effectisering in *Deel III, Hoofdstuk I, Afdeling 1*.

29. Omwille van de veranderlijkheid<sup>30</sup> van het fiscaal recht en bijgevolg de onzekerheid van de fiscale voordelen, dient echter benadrukt te worden dat de fiscale motieven niet de enige beweegredenen mogen vormen voor de oprichting van een patrimoniumvennootschap. Een patrimoniumvennootschap heeft veel meer te bieden dan een (al dan niet vermeende) bescherming van het vermogen tegen de honger van de fiscus. De oprichters dienen hun vennootschap daarenboven ernstig te nemen en de autonomie van de werkingsregels voldoende te eerbiedigen.

### *Afdeling 3. Andere motieven*

30. Er bestaan naast de familiale én fiscale motieven nog tal van andere redenen die aan de basis liggen of meespelen bij de oprichting van een patrimoniumvennootschap, zoals<sup>31</sup>:

- De wens om aan het beheer van zijn privépatrimonium een vaste structuur te geven;
- Het verlangen om een duurzaam samenwerkingsverband te creëren betreffende gemeenschappelijke goederen (van bijvoorbeeld samenwonenden);
- De afscherming van de rest van zijn vermogen tegenover de risico's van een bepaald project (bijvoorbeeld de aankoop met het oog op de verhuur van een belangrijk gebouwencomplex, grotendeels gefinancierd met vreemde middelen);
- De bescherming van zijn vermogen tegen beroepsrisico's waarvoor men persoonlijk aansprakelijk is. Door de onderbrenging van het vermogen in een vennootschap kan dit gemakkelijker worden afgeschermd tegen uitwinning wegens eventuele beroepsaansprakelijkheid;
- De overdracht van zijn vermogen (of een gedeelte ervan) op een fiscaal vriendelijke wijze, gecombineerd met de wens om aan dit vermogen een bepaalde bestemming te geven.

---

<sup>29</sup> P. VAN MELKEBEKE, *De patrimoniumvennootschap in het kader van een successieplanning, Capita selecta notarieel recht*, Leuven, Universitaire Pers Leuven, 2006, 231; J. BONTE, en S. VAN DER CRUYSE, "De patrimoniumvennootschap: een stand van zaken", *DAOR* 2009, 89, 22 en 29-31.

<sup>30</sup> Met de invoering van de wet van 14 december 2005 betreffende de afschaffing van aandelen aan toonder is het voordeel van de truc via handgift evenwel ten dode opgeschreven. Ten laatste op 31 december 2013 hebben de bestaande aandelen aan toonder immers geen reden van bestaan meer.

<sup>31</sup> A. BONTE, *Patrimoniumvennootschappen: de vennootschap als instrument bij de keuze van de minst belaste weg* in *Fiscale Praktijkstudies 7*, Antwerpen, Kluwer, 1992, 18; T. BONTE, "De NV als patrimoniumvennootschap", in T. BONTE, B. BEHEYDT en F. VANDEN HEEDE, *Taxplanning : patrimoniumvennootschap, holding, familiale opvolging, managementvennootschap, driehoeksverhoudingen in intracommunautaire leveringen en terbeschikkingstelling van onroerende goederen*, Mechelen, Kluwer, 2006, 15-16; T. BONTE, *De NV als patrimoniumvennootschap*, Mechelen, Kluwer, 2009, 9.

## HOOFDSTUK IV. VOORDELEN

### *Afdeling 1. Voordelen op niet-fiscaal gebied*

31. In *Deel I, Hoofdstuk III* werden reeds een aantal familiale en andere motieven opgesomd die de oprichting van een patrimoniumvennootschap kunnen schragen<sup>32</sup>:

- Behoud van de eenheid van het familiefortuin;
- Opvolging van de familiale onderneming;
- Afscherming van beroepsrisico's.

Daarnaast worden de belangrijkste voordelen op fiscaal gebied opgelijst.

### *Afdeling 2. Voordelen op fiscaal gebied*

#### **§1. Vaststelling van de belastbare basis**

32. Alle uitgaven/kosten van een vennootschap (inclusief afschrijvingen<sup>33</sup>) zijn in principe fiscaal aftrekbaar van haar inkomsten<sup>34</sup>. Dit geldt ook voor de onroerende voorheffing<sup>35</sup> die vanaf aanslagjaar 1994 noch in de vennootschapsbelasting, noch in de personenbelasting verrekenbaar is. Een belangrijke aftrekpost vormen de interesten van leningen aangegaan door de patrimoniumvennootschap om onroerende goederen te verwerven of om renovaties door te voeren. Voor gebouwen waaraan veel kosten voor onderhoud en herstellingen moeten gebeuren kan de kostenaftrek bovendien zeer voordelig zijn en kan de belastbare basis in de regel lager gehouden worden dan in de personenbelasting. Het grote verschil inzake aftrekbare kosten die verband houden met de opbouw van een onroerend vermogen in de privé sfeer of de vennootschaps sfeer ligt in de afschrijvingen, vermits deze enkel in een vennootschap fiscaal aftrekbaar zijn. Afschrijvingen correleren met de kapitaalaflossingen en lopen veelal ook gelijk of parallel, wat ertoe leidt dat de cash die men bespaart door deze niet aan belastingen uit te geven kan gebruikt worden om de kapitaalaflossingen van een lening te delgen.

33. Voor privépersonen daarentegen zijn de betaalde interesten en kapitaalaflossingen van een hypothecaire lening specifiek afgesloten voor het verwerven of behouden van de enige woning<sup>36</sup>, evenals de betaalde premies voor een individuele levensverzekering tot vestiging van een rente of een kapitaal dat uitsluitend dient voor het wedersamenstellen of het waarborgen van de hypothecaire lening, aftrekbaar van het totale netto-inkomen, in zover zij in het belastbare tijdperk werkelijk zijn betaald<sup>37</sup>. Er is slechts kostenaftrek mogelijk indien het onroerend goed daadwerkelijk

---

<sup>32</sup> A. BONTE, *Patrimoniumvennootschappen: de vennootschap als instrument bij de keuze van de minst belaste weg* in *Fiscale Praktijkstudies 7*, Antwerpen, Kluwer, 1992, 315; A. BONTE, *Patrimoniumvennootschappen in Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2006, 178, VIII.E-11 – 2; T. BONTE, *De NV als patrimoniumvennootschap*, Mechelen, Kluwer, 2009, 60; T. BONTE, "Alternatieve organisatievormen van het privévermogen", in X, *Fiscaal Vermogensbeheer*, Antwerpen, Kluwer, 2010, 2, 104.

<sup>33</sup> De vennootschap schrijft het gebouwd onroerend goed af. De grond kan niet afgeschreven worden, terwijl de aanschaffingskosten op de grond wel aftrekbaar zijn (in sommige gevallen moet hier vanaf 2011 BTW op betaald worden).

<sup>34</sup> Artikel 49 WIB 92

<sup>35</sup> Artikel 198,2° en 3° WIB 92

<sup>36</sup> Artikel 12 §3 WIB 92

<sup>37</sup> Artikel 104, 9° j° artikel 115-116 WIB 92

beroepsmatig wordt aangewend<sup>38</sup>. De niet-verrekenbare onroerende voorheffing<sup>39</sup> bij verhuurde gebouwen is voor hen een niet-aftrekbare kost<sup>40</sup>. Aangezien het belastbaar bedrag bepaald wordt op basis van de werkelijke huur, kunnen privépersonen zwaar worden belast op bedrijfsgebouwen. Dit is zeker het geval voor bestuurders die bedrijfsgebouwen verhuren aan vennootschappen waarin ze bestuurder zijn, aangezien een gedeelte van de huur tot bedrijfsinkomen kan worden gekwalificeerd<sup>41</sup>. Wanneer men het onroerend goed in een vennootschap inbrengt, kunnen bovendien ook de inbrengkosten worden uitgesloten voor gebouwde onroerende goederen die niet tot bewoning zijn bestemd of worden aangewend, aangezien het verkooprecht van 10% hierop niet van toepassing is<sup>42</sup>.

34. Vanaf aanslagjaar 2007 mag ook het belang van de aftrek voor risicokapitaal<sup>43</sup> niet worden onderschat. Patrimoniumvennootschap die starten met een groot kapitaal (eigen vermogen) zullen een aanzienlijke aftrek voor risicokapitaal genieten, waardoor de belastbare basis van de vennootschap al snel tot nul wordt herleid. Deze notionele intrestaftrek die de vennootschap geniet op haar (gecorrigeerd) eigen vermogen wordt echter negatief beïnvloed door een onroerend goed of een zakelijk recht waarvan de bedrijfsleider (bestuurder, zaakvoerder, vereffenaar van de vennootschap) alsook zijn of haar echtgeno(o)t(e) of de niet-ontvoogde minderjarige kinderen van de hiervoor genoemde personen het gebruik hebben<sup>44</sup>.

## **§2. Aanslagvoeten**

35. Het gewone tarief van de vennootschapsbelasting<sup>45</sup> bedraagt thans 33,99% (inclusief 3% aanvullende crisisbijdrage). Onder bepaalde voorwaarden kan men bovendien genieten van het zogenaamde “verlaagd opklimmend tarief” wanneer het belastbaar inkomen niet meer bedraagt dan 322.500 euro.

36. Daarentegen variëren de percentages in de personenbelasting<sup>46</sup> van 25% tot 50% in de hoogste schijf (plus gemeentelijke opcentiemen). Wie een belangrijk onroerend bezit heeft en daaruit huurinkomsten put, zal deze inkomsten toegevoegd zien aan zijn andere inkomsten en zal in de personenbelasting vrij snel in de hoogste tariefschijven terecht komen. Men geniet dus duidelijk een tariefvoordeel door deze huurinkomsten in een patrimoniumvennootschap terecht te laten komen<sup>47</sup>.

---

<sup>38</sup> Artikel 49 WIB 92

<sup>39</sup> Artikel 277 WIB 92

<sup>40</sup> Artikel 53, 3° WIB 92

<sup>41</sup> Artikel 32, tweede lid, 3° WIB 92

<sup>42</sup> Artikel 115bis W.Reg.

<sup>43</sup> Artikel 205bis e.v. WIB 92

<sup>44</sup> M. GIELIS, “Het voordeel van een patrimoniumvennootschap”, *Vastgoed Info* 2011, 5, 2; J. BONTE, en S. VAN DER CRUYSE, “De patrimoniumvennootschap: een stand van zaken”, *DAOR* 2009, 89, 27-28.

<sup>45</sup> Artikel 215 WIB 92

<sup>46</sup> Artikel 130 WIB 92

<sup>47</sup> P. VAN MELKEBEKE, *De patrimoniumvennootschap in het kader van een successieplanning, Capita selecta notarieel recht*, Leuven, Universitaire Pers Leuven, 2006, 247.

### §3. Mogelijkheid tot vermijding van de successierechten

37. Het voordeel van de successierechten wint vooral aan belang bij vererving 'in de zijlijn', aangezien daar de successierechten zeer hoog liggen<sup>48</sup>. Indien niet vooraf een schenking is gebeurd van de aandelen<sup>49</sup>, zal de eindafrekening van de successierechten hoger uitvallen, aangezien er geen opsplitsing tussen het onroerend en het roerend gedeelte is bij erfenis in de zijlijn.

Bovendien konden in het verleden de successierechten gemakkelijk worden vermeden door het onderbrengen van de onroerende goederen in een vennootschap en de daaropvolgende gift van de aandelen aan toonder<sup>50</sup>. De gift via een Nederlandse notaris van de aandelen van de patrimoniumvennootschap is een manier om de successierechten gemakkelijk te vermijden, maar ook de schenking via Belgische notaris behoort tot de mogelijkheden voor het bekomen van een vermindering van de rechten<sup>51</sup>. Door het creëren van aandelen aan toonder (tot 31 december 2007) of gedematerialiseerde aandelen kan men deze door handgift respectievelijk bankgift overmaken aan de kinderen en zodoende schenkingsrechten ontwijken. Bovendien, indien de ouders nog minstens drie jaar in leven blijven<sup>52</sup> ontsnapt het aldus overgedragen vermogen eveneens aan successierechten<sup>53</sup>. Wat aandelen op naam betreft kan de schenking slechts verlopen via notariële akte, die aanleiding geeft tot schenkingsrechten bij tussenkomst van een Belgische notaris of vrijgesteld kan zijn mits het verlijden van de schenkingsakte gebeurt door bijvoorbeeld een Nederlandse notaris.

38. Indien successierechten de belangrijkste drijfveer is voor de oprichting van een patrimoniumvennootschap dient voldoende aandacht te worden besteed aan de wijze waarop onroerende goederen vanuit het privaat vermogen worden ondergebracht in een patrimoniumvennootschap. Twee mogelijkheden dienen zich aan<sup>54</sup>: de koop of de inbreng. Beide overdrachten zijn onderworpen aan de registratierechten, die 10% bedragen ingeval van koop<sup>55</sup> en

---

<sup>48</sup> T. BONTE, "De NV als patrimoniumvennootschap", in T. BONTE, B. BEHEYDT en F. VANDEN HEEDE, *Taxplanning : patrimoniumvennootschap, holding, familiale opvolging, managementvennootschap, driehoeksverhoudingen in intracommunautaire leveringen en terbeschikkingstelling van onroerende goederen*, Mechelen, Kluwer, 2006, 42; A. BONTE, *Patrimoniumvennootschappen in Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2006, 178, VIII.E-11 – 3; T. BONTE, *De NV als patrimoniumvennootschap*, Mechelen, Kluwer, 2009, 61.

<sup>49</sup> M. GIELIS, "De aankoop van een vennootschap die onroerend goed bezit – 'Fiscale en andere aandachtspunten'", *TVV* 2007, 2, 932.

<sup>50</sup> T. BONTE, "De NV als patrimoniumvennootschap", in T. BONTE, B. BEHEYDT en F. VANDEN HEEDE, *Taxplanning : patrimoniumvennootschap, holding, familiale opvolging, managementvennootschap, driehoeksverhoudingen in intracommunautaire leveringen en terbeschikkingstelling van onroerende goederen*, Mechelen, Kluwer, 2006, 36; T. BONTE, "Alternatieve organisatievormen van het privévermogen", in X, *Fiscaal Vermogensbeheer*, Antwerpen, Kluwer, 2010, 2, 108-109; J. BONTE, en S. VAN DER CRUYSE, "De patrimoniumvennootschap: een stand van zaken", *DAOR* 2009, 89, 29-31.

<sup>51</sup> T. BONTE, "De NV als patrimoniumvennootschap", in T. BONTE, B. BEHEYDT en F. VANDEN HEEDE, *Taxplanning : patrimoniumvennootschap, holding, familiale opvolging, managementvennootschap, driehoeksverhoudingen in intracommunautaire leveringen en terbeschikkingstelling van onroerende goederen*, Mechelen, Kluwer, 2006, 38.

<sup>52</sup> Fictiebepaling artikel 7 W.Succ.

<sup>53</sup> P. VAN MELKEBEKE, *De patrimoniumvennootschap in het kader van een successieplanning, Capita selecta notarieel recht*, Leuven, Universitaire Pers Leuven, 2006, 251.

<sup>54</sup> P. VAN MELKEBEKE, *De patrimoniumvennootschap in het kader van een successieplanning, Capita selecta notarieel recht*, Leuven, Universitaire Pers Leuven, 2006, 241-242.

<sup>55</sup> Artikel 44 W.Reg.

0%<sup>56</sup> of 10%<sup>57</sup> bij inbreng<sup>58</sup>. Een afweging zal derhalve dienen te worden gemaakt tussen de kostprijs voor het opzetten van de patrimoniumvennootschap (vooral dan de verschuldigde registratierechten) en de besparing inzake successierechten indien de aandelen van de patrimoniumvennootschap worden overgedragen bij gift (0%) of bij schenking<sup>59</sup> (3% of 7%)<sup>60</sup>.

39. Op te merken valt dat de vrijstelling voor het vererven van de gezinswoning door 'partners' niet van toepassing is bij het vererven van aandelen van een vennootschap<sup>61</sup>.

## HOOFDSTUK V. NADELEN

### *Afdeling 1. Nadelen op niet-fiscaal gebied*

#### **§1. Immobilisatie van de ingebrachte goederen**

40. Door de inbreng van roerend en onroerend vermogen in een patrimoniumvennootschap worden deze vermogensbestanddelen als het ware 'bevroren' en geïmmobiliseerd in de vennootschap, vermits deze tot het vennootschapsvermogen behoren en niet meer privaat door de aandeelhouders kunnen worden aangewend<sup>62</sup>. De verschillende aandeelhouders zullen als gevolg van de 'illiquiditeit' van de aandelen van de patrimoniumvennootschap van elkaar 'afhangen'. Dit geldt in het bijzonder voor de minderheidsaandeelhouder die weinig inspraak zal hebben in de vennootschap, en wiens aandelen bovendien zo goed als onverhandelbaar zijn<sup>63</sup>.

41. Echter kan dit nadeel van 'immobilisatie' ook evengoed een voordeel zijn wanneer het de bedoeling is de eenheid van het bezit te vrijwaren<sup>64</sup>. Deze 'immobilisatie' kan bovendien ook worden opgevangen door de patrimoniumvennootschap op te richten onder de vorm van een coöperatieve

---

<sup>56</sup> Artikel 115bis W.Reg.

<sup>57</sup> Artikel 44 W.Reg.

<sup>58</sup> Afhankelijk van het feit of het goederen betreft die geheel of gedeeltelijk tot bewoning aangewend worden of voor bewoning bestemd zijn.

<sup>59</sup> Artikel 131 §2 W.Reg.

<sup>60</sup> J. BONTE, en S. VAN DER CRUYSE, "De patrimoniumvennootschap: een stand van zaken", *DAOR* 2009, 89, 23-24.

<sup>61</sup> M. GIELIS, "Het voordeel van een patrimoniumvennootschap", *Vastgoed Info* 2011, 5, 2; J. BONTE, en S. VAN DER CRUYSE, "De patrimoniumvennootschap: een stand van zaken", *DAOR* 2009, 89, 29.

<sup>62</sup> A. BONTE, *Patrimoniumvennootschappen: de vennootschap als instrument bij de keuze van de minst belaste weg* in *Fiscale Praktijkstudies 7*, Antwerpen, Kluwer, 1992, 315; T. BONTE, "De NV als patrimoniumvennootschap", in T. BONTE, B. BEHEYDT en F. VANDEN HEEDE, *Taxplanning : patrimoniumvennootschap, holding, familiale opvolging, managementvennootschap, driehoeksverhoudingen in intracommunautaire leveringen en terbeschikkingstelling van onroerende goederen*, Mechelen, Kluwer, 2006, 40-41; A. BONTE, *Patrimoniumvennootschappen in Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2006, 178, VIII.E-11 – 1; T. BONTE, *De NV als patrimoniumvennootschap*, Mechelen, Kluwer, 2009, 58; T. BONTE, "Alternatieve organisatievormen van het privévermogen", in X, *Fiscaal Vermogensbeheer*, Antwerpen, Kluwer, 2010, 2, 104.

<sup>63</sup> A. BONTE, *Patrimoniumvennootschappen: de vennootschap als instrument bij de keuze van de minst belaste weg* in *Fiscale Praktijkstudies 7*, Antwerpen, Kluwer, 1992, 315; T. BONTE, "De NV als patrimoniumvennootschap", in T. BONTE, B. BEHEYDT en F. VANDEN HEEDE, *Taxplanning : patrimoniumvennootschap, holding, familiale opvolging, managementvennootschap, driehoeksverhoudingen in intracommunautaire leveringen en terbeschikkingstelling van onroerende goederen*, Mechelen, Kluwer, 2006, 40-41; T. BONTE, *De NV als patrimoniumvennootschap*, Mechelen, Kluwer, 2009, 58; T. BONTE, "Alternatieve organisatievormen van het privévermogen", in X, *Fiscaal Vermogensbeheer*, Antwerpen, Kluwer, 2010, 2, 104.

<sup>64</sup> A. BONTE, *Patrimoniumvennootschappen: de vennootschap als instrument bij de keuze van de minst belaste weg* in *Fiscale Praktijkstudies 7*, Antwerpen, Kluwer, 1992, 316.

vennootschap, waar iedere aandeelhouder, met opvraging van zijn scheidingsaandeel, kan uitstappen<sup>65</sup>.

## §2. Uitholling van de waarborgcapaciteit

42. Bij de splitsing van een vennootschap in een patrimonium- en een exploitatievennootschap of het onderbrengen door een private persoon van zijn professioneel gebruikt onroerend goed in een patrimoniumvennootschap, wordt de waarborgcapaciteit uitgehold<sup>66</sup>. Het verdwijnen van de onroerende goederen kan voor de exploitatievennootschap of private handelaar problemen geven voor de aanvraag van nieuwe kredieten en de daarmee samenhangende verdere expansie van het bedrijf.

## §3. Uitholling van het familiaal vermogensrecht

43. Zolang onroerende goederen niet in een (patrimonium)vennootschap worden ondergebracht, geniet de langstlevende echtgenoot het erfrechtelijk vruchtgebruik van alle goederen die aan de eerststervende toebehoorden. Eenmaal de goederen in een vennootschap zijn ondergebracht, strekt het vruchtgebruik zich slechts uit tot de aandelen van de vennootschap<sup>67</sup>. Bij patrimoniumvennootschappen die nooit enig dividend uitkeren, stelt dit vruchtgebruik op de aandelen echter weinig voor. Ook blijft van de bescherming van de langstlevende echtgenoot niet veel meer over wanneer de statuten voorzien dat het stemrecht wordt geschorst of wordt uitgeoefend door de naakte eigenaars. Een oplossing kan zijn om het stemrecht statutair te doen toekomen aan de langstlevende echtgenoot<sup>68</sup>. Zo kan, wanneer deze laatste het vruchtgebruik verwerft, aan de vruchtgebruiker het stemrecht worden toegekend.

44. De langstlevende echtgenoot zal zich bovendien niet meer kunnen beroepen op de specifieke huwelijksvermogensrechtelijke bescherming<sup>69</sup> van de gezinswoning wanneer deze in de patrimoniumvennootschap zou zijn ingebracht. Mede daarom is het niet aan te raden de gezinswoning in te brengen. Bovendien zal de bestuurder, wanneer hij de in de patrimoniumvennootschap ingebrachte woning blijft betrekken, belast worden op een voordeel in

---

<sup>65</sup> A. BONTE, *Patrimoniumvennootschappen: de vennootschap als instrument bij de keuze van de minst belaste weg* in *Fiscale Praktijkstudies 7*, Antwerpen, Kluwer, 1992, 316.

<sup>66</sup> A. BONTE, *Patrimoniumvennootschappen: de vennootschap als instrument bij de keuze van de minst belaste weg* in *Fiscale Praktijkstudies 7*, Antwerpen, Kluwer, 1992, 317; T. BONTE, "Alternatieve organisatievormen van het privévermogen", in X, *Fiscaal Vermogensbeheer*, Antwerpen, Kluwer, 2010, 2, 104; M. GIELIS, "De aankoop van een vennootschap die onroerend goed bezit – 'Fiscale en andere aandachtspunten'", *TVV* 2007, 2, 933; M. GIELIS, "Het voordeel van een patrimoniumvennootschap", *Vastgoed Info* 2011, 5, 2.

<sup>67</sup> T. BONTE, "De NV als patrimoniumvennootschap", in T. BONTE, B. BEHEYDT en F. VANDEN HEEDE, *Taxplanning : patrimoniumvennootschap, holding, familiale opvolging, managementvennootschap, driehoeksverhoudingen in intracommunautaire leveringen en terbeschikkingstelling van onroerende goederen*, Mechelen, Kluwer, 2006, 41; A. BONTE, *Patrimoniumvennootschappen in Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2006, 178, VIII.E-11 – 1; T. BONTE, *De NV als patrimoniumvennootschap*, Mechelen, Kluwer, 2009, 59; T. BONTE, "Alternatieve organisatievormen van het privévermogen", in X, *Fiscaal Vermogensbeheer*, Antwerpen, Kluwer, 2010, 2, 105.

<sup>68</sup> P. VAN MELKEBEKE, *De patrimoniumvennootschap in het kader van een successieplanning, Capita selecta notarieel recht*, Leuven, Universitaire Pers Leuven, 2006, 255.

<sup>69</sup> Artikel 215 B.W.



natura, tenzij hij een huur betaalt die minstens even hoog is als dat voordeel<sup>70</sup>. Dit kan eventueel ondervangen worden door naar aanleiding van de inbreng een recht van vruchtgebruik of bewoning voor te behouden. Men kan ook een beroep doen op de vennootschapsrechtelijke beschermingstechnieken, zoals een gegarandeerde vertegenwoordiging van beide echtgenoten in de raad van bestuur via een bindende voordracht<sup>71</sup>.

#### §4. Mogelijkheid tot de facto-onterving van de reservataire erfgenamen

45. Zolang de wet de uitgifte van aandelen aan toonder niet verbood, kon men door het onderbrengen van zijn onroerende goederen in een patrimoniumvennootschap de facto bepaalde reservataire erfgenamen onterven<sup>72</sup>. In de praktijk is het immers niet evident om te achterhalen aan wie de aandelen aan toonder toebehoren.

46. Vandaag is deze mogelijkheid achterhaald. Echter zal de rechtsonderhorige op zoek gaan naar creatieve alternatieven, bijvoorbeeld door de aandelen van de patrimoniumvennootschap (op naam of gedematerialiseerd) te stallen in een buitenlandse (bijvoorbeeld Luxemburgse) vennootschap waar de uitgifte van aandelen aan toonder toch nog mogelijk blijft<sup>73</sup>.

#### §5. Bijkomende kosten

47. Eens de vennootschap is opgericht, bestaat de kostprijs voor het 'houden' van een patrimoniumvennootschap uit verschillende uitgaven<sup>74</sup>:

- Het bijhouden van de boekhouding door een accountant/boekhouder;
- De jaarlijkse opmaak van de jaarrekening, met neerlegging bij de Nationale Bank van België;
- Het indienen van de jaarlijkse belastingaangifte;

---

<sup>70</sup> T. BONTE, "De NV als patrimoniumvennootschap", in T. BONTE, B. BEHEYDT en F. VANDEN HEEDE, *Taxplanning : patrimoniumvennootschap, holding, familiale opvolging, managementvennootschap, driehoeksverhoudingen in intracommunautaire leveringen en terbeschikkingstelling van onroerende goederen*, Mechelen, Kluwer, 2006, 41; T. BONTE, *De NV als patrimoniumvennootschap*, Mechelen, Kluwer, 2009, 59; T. BONTE, "Alternatieve organisatievormen van het privévermogen", in X, *Fiscaal Vermogensbeheer*, Antwerpen, Kluwer, 2010, 2, 105; M. GIELIS, "De aankoop van een vennootschap die onroerend goed bezit – 'Fiscale en andere aandachtspunten'", *TVV* 2007, 2, 932; J. BONTE, en S. VAN DER CRUYSE, "De patrimoniumvennootschap: een stand van zaken", *DAOR* 2009, 89, 24; P. VAN MELKEBEKE, *De patrimoniumvennootschap in het kader van een successieplanning, Capita selecta notarieel recht*, Leuven, Universitaire Pers Leuven, 2006, 255.

<sup>71</sup> P. VAN MELKEBEKE, *De patrimoniumvennootschap in het kader van een successieplanning, Capita selecta notarieel recht*, Leuven, Universitaire Pers Leuven, 2006, 255.

<sup>72</sup> T. BONTE, "Alternatieve organisatievormen van het privévermogen", in X, *Fiscaal Vermogensbeheer*, Antwerpen, Kluwer, 2010, 2, 106.

<sup>73</sup> A. BONTE, *Belegging in onroerend goed via patrimoniumvennootschap*, in *Notariële Praktijkstudies*, Mechelen, Kluwer, 2006, 115; T. BONTE, "Alternatieve organisatievormen van het privévermogen", in X, *Fiscaal Vermogensbeheer*, Antwerpen, Kluwer, 2010, 2, 106.

<sup>74</sup> A. BONTE, *Patrimoniumvennootschappen: de vennootschap als instrument bij de keuze van de minst belaste weg* in *Fiscale Praktijkstudies 7*, Antwerpen, Kluwer, 1992, 318; T. BONTE, "De NV als patrimoniumvennootschap", in T. BONTE, B. BEHEYDT en F. VANDEN HEEDE, *Taxplanning : patrimoniumvennootschap, holding, familiale opvolging, managementvennootschap, driehoeksverhoudingen in intracommunautaire leveringen en terbeschikkingstelling van onroerende goederen*, Mechelen, Kluwer, 2006, 41; A. BONTE, *Patrimoniumvennootschappen in Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2006, 178, VIII.E-11 – 2; T. BONTE, "Alternatieve organisatievormen van het privévermogen", in X, *Fiscaal Vermogensbeheer*, Antwerpen, Kluwer, 2010, 2, 106; P. VAN MELKEBEKE, *De patrimoniumvennootschap in het kader van een successieplanning, Capita selecta notarieel recht*, Leuven, Universitaire Pers Leuven, 2006, 254.

- De publicatiekosten inzake bijeenroeping(en) van de algemene vergadering;
- De betaling van de bijzondere sociale zekerheidsbijdragen lastens de vennootschap;
- De betaling van de sociale bijdragen voor bestuurders, zelfs met minimale vergoedingen.

Alles bijeen zullen deze kosten minimaal neerkomen op 3.000 euro per jaar, voor een ‘eenvoudige’ patrimoniumvennootschap<sup>75</sup>. Voor een iets of wat belangrijk vastgoedpatrimonium is deze kost eerder relatief en mag men dit nadeel evenwel niet overroepen<sup>76</sup>.

## Afdeling 2. Nadelen op fiscaal gebied

### §1. Aanschaffings- of oprichtingskosten

48. In het geval een vennootschap wordt opgericht als een “lege schelp” en deze later haar vastgoedportefeuille zal opbouwen door de aanschaf van meerdere onroerende goederen<sup>77</sup>, zal deze aanschaf gepaard gaan met het “verkooprecht” dat 10% bedraagt voor de in Vlaanderen gelegen tot bewoning aangewende of bestemde onroerende goederen<sup>78</sup>.

49. Wanneer daarentegen de privépersoon doorheen de jaren in zijn privévermogen een vastgoedportefeuille heeft opgebouwd en deze wenst in te brengen in een daartoe opgerichte patrimoniumvennootschap wordt deze inbreng in natura beperkt tot 0% inbrengrecht (inbreng van gronden, burelen, magazijnen, fabrieksgebouwen)<sup>79</sup>. Echter in het geval van inbreng van een onroerend goed met gemengd gebruik (deels woning, deels beroepsmatig gebruik) of bij inbreng van een voor bewoning bestemd onroerend goed zal het verkooprecht van 10% in Vlaanderen verschuldigd zijn<sup>80</sup>.

50. Er zal echter een onderscheid gemaakt moeten worden naargelang de aard van de goederen (roerend/onroerend) en soms zal ook de aard van de persoon (natuurlijke/rechtspersoon) en de ligging van het goed (België/buitenland) bepalen welk evenredig recht verschuldigd is<sup>81</sup>.

Belangrijk is dat het verkooprecht altijd eens betaald moet worden, hetzij door een natuurlijke persoon, hetzij door de patrimoniumvennootschap. In de laatste structuur echter kan het

<sup>75</sup> T. BONTE, “De NV als patrimoniumvennootschap”, in T. BONTE, B. BEHEYDT en F. VANDEN HEEDE, *Taxplanning : patrimoniumvennootschap, holding, familiale opvolging, managementvennootschap, driehoeksverhoudingen in intracommunautaire leveringen en terbeschikkingstelling van onroerende goederen*, Mechelen, Kluwer, 2006, 41; A. BONTE, *Patrimoniumvennootschappen in Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2006, 178, VIII.E-11 – 2; T. BONTE, *De NV als patrimoniumvennootschap*, Mechelen, Kluwer, 2009, 59; T. BONTE, “Alternatieve organisatievormen van het privévermogen”, in X, *Fiscaal Vermogensbeheer*, Antwerpen, Kluwer, 2010, 2, 106; P. VAN MELKEBEKE, *De patrimoniumvennootschap in het kader van een successieplanning, Capita selecta notarieel recht*, Leuven, Universitaire Pers Leuven, 2006, 254-255.

<sup>76</sup> T. BONTE, *De NV als patrimoniumvennootschap*, Mechelen, Kluwer, 2009, 59.

<sup>77</sup> P. VAN MELKEBEKE, *De patrimoniumvennootschap in het kader van een successieplanning, Capita selecta notarieel recht*, Leuven, Universitaire Pers Leuven, 2006, 251.

<sup>78</sup> Artikel 44 W.Reg.

<sup>79</sup> Artikel 115 W.Reg.; T. BONTE, “Alternatieve organisatievormen van het privévermogen”, in X, *Fiscaal Vermogensbeheer*, Antwerpen, Kluwer, 2010, 2, 107; P. VAN MELKEBEKE, *De patrimoniumvennootschap in het kader van een successieplanning, Capita selecta notarieel recht*, Leuven, Universitaire Pers Leuven, 2006, 252.

<sup>80</sup> Artikel 44 W.Reg.; P. VAN MELKEBEKE, *De patrimoniumvennootschap in het kader van een successieplanning, Capita selecta notarieel recht*, Leuven, Universitaire Pers Leuven, 2006, 251-254; T. BONTE, “Alternatieve organisatievormen van het privévermogen”, in X, *Fiscaal Vermogensbeheer*, Antwerpen, Kluwer, 2010, 2, 107.

<sup>81</sup> P. VAN MELKEBEKE, *De patrimoniumvennootschap in het kader van een successieplanning, Capita selecta notarieel recht*, Leuven, Universitaire Pers Leuven, 2006, 252.

registratierecht fiscaal in kosten worden gebracht of worden afgeschreven, wat een bijkomend voordeel is.

## §2. Belastbaarheid van de meerwaarden

51. De meerwaarde (= reële marktwaarde<sup>82</sup> minus boekwaarde<sup>83</sup> op moment van verkoop) bij realisatie van onroerende goederen is steeds belastbaar als gewone vennootschapswinst bij een patrimoniumvennootschap<sup>84</sup>, aan het normale tarief in de vennootschapsbelasting van 33,99%<sup>85</sup>. Indien het onroerend goed meer dan vijf jaar in de activa van de vennootschap is opgenomen, is de uitgestelde taxatie mogelijk mits herinvestering van de verkoopprijs<sup>86</sup>. De aanwezigheid van dergelijke meerwaarde heeft een negatieve invloed op de prijszetting in geval van verkoop van de aandelen van een patrimoniumvennootschap. Immers de toekomstige aandeelhouder van de patrimoniumvennootschap zal ooit de meerwaardebelasting dragen en zal deze nu in rekening willen brengen voor het bepalen van de waarde van de aandelen. Privépersonen zullen in de regel geen belasting verschuldigd zijn op de door hen gerealiseerde meerwaarden<sup>87</sup>.

Dit nadeel wordt verder besproken in *Deel I, Hoofdstuk VIII*.

## §3. Vaststelling van de belastbare basis

52. Ongeacht de bestemming van de huur en de aard van de huurder, is de volledige huur – weliswaar na aftrek van de kosten – steeds belastbaar bij een vennootschap. Niet-verhuurde onroerende goederen of onroerende goederen verhuurd aan niet-beroepsmatige huurders worden in de personenbelasting daarentegen belast op het (geïndexeerd) kadastraal inkomen<sup>88</sup>, forfaitair verhoogd met 40%. Doorgaans is de patrimoniumvennootschap voor onroerende goederen die privaat worden verhuurd bijgevolg minder aantrekkelijk<sup>89</sup>.

---

<sup>82</sup> Dit is de gerealiseerde verkoopprijs.

<sup>83</sup> Deze is mogelijk zeer laag in gevolge gedane afschrijvingen.

<sup>84</sup> Behalve meerwaarden op sommige aandelen, waaronder deze van Belgische vennootschappen; T. BONTE, “De NV als patrimoniumvennootschap”, in T. BONTE, B. BEHEYDT en F. VANDEN HEEDE, *Taxplanning : patrimoniumvennootschap, holding, familiale opvolging, managementvennootschap, driehoeksverhoudingen in intracommunautaire leveringen en terbeschikkingstelling van onroerende goederen*, Mechelen, Kluwer, 2006, 42; A. BONTE, *Patrimoniumvennootschappen in Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2006, 178, VIII.E-11 – 2; T. BONTE, *De NV als patrimoniumvennootschap*, Mechelen, Kluwer, 2009, 60; T. BONTE, “Alternatieve organisatievormen van het privévermogen”, in X, *Fiscaal Vermogensbeheer*, Antwerpen, Kluwer, 2010, 2, 107; M. GIELIS, “Het voordeel van een patrimoniumvennootschap”, *Vastgoed Info* 2011, 5, 2.

<sup>85</sup> Artikel 215 lid 1 WIB 92

<sup>86</sup> Artikel 47 WIB 92

<sup>87</sup> T. BONTE, “De NV als patrimoniumvennootschap”, in T. BONTE, B. BEHEYDT en F. VANDEN HEEDE, *Taxplanning : patrimoniumvennootschap, holding, familiale opvolging, managementvennootschap, driehoeksverhoudingen in intracommunautaire leveringen en terbeschikkingstelling van onroerende goederen*, Mechelen, Kluwer, 2006, 42; A. BONTE, *Patrimoniumvennootschappen in Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2006, 178, VIII.E-11 – 2; T. BONTE, *De NV als patrimoniumvennootschap*, Mechelen, Kluwer, 2009, 60; T. BONTE, “Alternatieve organisatievormen van het privévermogen”, in X, *Fiscaal Vermogensbeheer*, Antwerpen, Kluwer, 2010, 2, 107.

<sup>88</sup> Artikel 7 WIB 92

<sup>89</sup> P. VAN MELKEBEKE, *De patrimoniumvennootschap in het kader van een successieplanning, Capita selecta notarieel recht*, Leuven, Universitaire Pers Leuven, 2006, 255-256; T. BONTE, “Alternatieve organisatievormen van het privévermogen”, in X, *Fiscaal Vermogensbeheer*, Antwerpen, Kluwer, 2010, 2, 107; M. GIELIS, “Het voordeel van een patrimoniumvennootschap”, *Vastgoed Info* 2011, 5, 2.

53. Er is een aanzienlijk verschil voor gebouwen die ‘beroepsmatig’ verhuurd worden, aangezien het uitgangspunt bij de vaststelling van de belastbare basis bij particulieren eveneens het werkelijk huurinkomen is. Onroerende goederen verhuurd aan beroepsmatige huurders worden belast op het netto huurinkomen<sup>90</sup>, zoals in de vennootschapsbelasting, met dien verstande dat de kostenafrek in de personenbelasting forfaitair is en begrensd. Artikel 13 WIB 92 definieert het netto-inkomen als het brutobedrag verminderd met 40% uit hoofde van onderhouds- en herstellingskosten, geplafonneerd op 2/3 van het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen, gerevalueerd met een jaarlijks bij K.B. vastgestelde revalorisatiecoëfficiënt<sup>91</sup>.

54. Indien de vennootschap aan haar bestuurder/zaakvoerder een onroerend goed verhuurt, waarin deze laatste privé woont, dan dient deze de vennootschap te vergoeden. Zoniet wordt het niet betalen van een huur belast als een voordeel van alle aard waardoor mogelijk meer sociale zekerheidsbijdragen moeten betaald worden en de fiscale druk in hoofde van de private persoon aldus verhoogt<sup>92</sup>.

De huurgelden die de vennootschap ontvangt, worden integraal bij haar belastbare winst gevoegd, omdat ze beschouwd worden als beroepsinkomsten<sup>93</sup>. Dit is niet altijd zo in de personenbelasting<sup>94</sup>.

#### **§4. Onttrekking van inkomsten uit de vennootschap**

55. Het is allesbehalve evident om op een belastingvriendelijke wijze inkomsten en/of liquiditeiten uit de vennootschap te halen. Nagenoeg iedere vorm van inkomstenuitkering ondergaat wel een of andere belasting<sup>95</sup>. De mogelijkheden zijn de volgende:

- Bezoldiging;
- Kosten eigen aan de werkgever;
- Dividenuitkeringen;
- Onroerend inkomen;
- Interesten op voorschotten;
- Kapitaalvermindering;
- Inkoop van eigen aandelen.

56. Mocht men later de aandelen van de vennootschap verkopen, dan kan het onroerend goed, dat eigendom is van de vennootschap, deze verkoop bemoeilijken<sup>96</sup>. Een vennootschap kan immers slechts zekerheden geven op haar activa teneinde als waarborg te fungeren voor een lening die dient om haar aandelen te verwerven onder zeer restrictieve voorwaarden<sup>97</sup>. Een bankier verstrekt

---

<sup>90</sup> Bruto huur min de forfaitaire kostenafrek.

<sup>91</sup> Artikel 1 KB/WIB 92

<sup>92</sup> M. GIELIS, “De aankoop van een vennootschap die onroerend goed bezit – ‘Fiscale en andere aandachtspunten’”, *TVV* 2007, 2, 933; M. GIELIS, “Het voordeel van een patrimoniumvennootschap”, *Vastgoed Info* 2011, 5, 2.

<sup>93</sup> Artikel 37 WIB 92

<sup>94</sup> M. GIELIS, “Het voordeel van een patrimoniumvennootschap”, *Vastgoed Info* 2011, 5, 2.

<sup>95</sup> P. VAN MELKEBEKE, *De patrimoniumvennootschap in het kader van een successieplanning, Capita selecta notarieel recht*, Leuven, Universitaire Pers Leuven, 2006, 258-263; T. BONTE, “Alternatieve organisatievormen van het privévermogen”, in X, *Fiscaal Vermogensbeheer*, Antwerpen, Kluwer, 2010, 2, 107.

<sup>96</sup> Artikel 329 W.Venn. inzake de BVBA en artikel 629 W.Venn. inzake de NV.

<sup>97</sup> Artikel 629 W.Venn.

omwille van banktechnische problemen qua waarborgmogelijkheden heel moeilijk een lening om aandelen te verwerven.

### *Afdeling 3. Besluit*

57. Patrimoniumvennootschappen hebben ertoe geleid dat de fiscale en parafiscale druk op het privévermogen tot aannemelijke proporties kon worden herleid. De verminderde interesse voor de patrimoniumvennootschap de laatste decennia is voornamelijk te wijten aan<sup>98</sup>:

- De registratierechten die verschuldigd zijn op de inbreng van onroerende goederen voor bewoning bestemd of aangewend in het Vlaamse Gewest bedragen 10%<sup>99</sup>;
- De verlaging van de successierechten op roerende goederen in rechte lijn en tussen echtgenoten, waardoor het gebruik van de patrimoniumvennootschap als middel om deze uit te schakelen minder attractief werd;
- De nadelen van de patrimoniumvennootschap (randnummers 40-56) die, naarmate de patrimoniumvennootschap ouder werd, concretere vormen begonnen aan te nemen (belastingdruk op de gerealiseerde meerwaarden; wegvallen van de afschrijvingen), het zogenaamde sneeuwbaaleffect;
- De hogere beheers- en instandhoudingskosten van de patrimoniumvennootschap.

58. Voor de patrimoniumvennootschap is het volledige huurinkomen uit onroerend goed een belastbare winst<sup>100</sup>. Anderzijds zijn bijna alle kosten aftrekbaar<sup>101</sup>. Het voordeel van deze onbeperkte kostenaf trek in combinatie met een maximaal tarief in de vennootschapsbelasting van 33,99% heeft vaak tot gevolg dat men zal kiezen voor een patrimoniumvennootschap om zijn onroerend vermogen op te bouwen en uit te breiden. Echter dient in elk dossier afgewogen te worden of de oprichting en instandhouding van de patrimoniumvennootschap wel degelijk de meest verstandige keuze is in het kader van successieplanning.

59. Enerzijds<sup>102</sup> is er de lange termijn-situatie wanneer men via de patrimoniumvennootschap voornamelijk het onroerend vermogen belastingvriendelijk naar een volgende generatie wil overdragen. Hierbij is het noodzakelijk te berekenen of de voordelen inzake successierechten opwegen tegen de fiscale nadelen op het vlak van de inkomstenbelastingen.

Anderzijds<sup>103</sup> is er de korte termijn-situatie in het geval men via de patrimoniumvennootschap een onroerend vermogen wenst op te bouwen om dit na verloop van tijd te gelde te maken. In deze situatie is het aangewezen een ontsnappingsroute te bedenken voor het geval het onroerend goed opnieuw naar het privépatrimonium dient te worden overgebracht. Dit kan in het bijzonder door de aankoop van tijdelijk vruchtgebruik lastens de vennootschap of door de aankoop in onverdeeldheid met het privévermogen. Weliswaar heeft de regering-Di Rupo I de antimisbruikbepaling sterk

---

<sup>98</sup> A. BONTE, *Patrimoniumvennootschappen in Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2006, 178, VIII.E-1 – 1.

<sup>99</sup> Artikel 44 W.Reg.

<sup>100</sup> Artikel 185 WIB 92

<sup>101</sup> Artikel 49 WIB 92

<sup>102</sup> P. VAN MELKEBEKE, *De patrimoniumvennootschap in het kader van een successieplanning*, *Capita selecta notarieel recht*, Leuven, Universitaire Pers Leuven, 2006, 270.

<sup>103</sup> P. VAN MELKEBEKE, *De patrimoniumvennootschap in het kader van een successieplanning*, *Capita selecta notarieel recht*, Leuven, Universitaire Pers Leuven, 2006, 271.

verstrengd, waardoor men thans zal moeten aantonen dat men andere motieven dan het ontwijken van registratierechten voor ogen heeft<sup>104</sup>.

60. Alvorens men de stap neemt om te beleggen in onroerend goed via een patrimoniumvennootschap is het aangewezen een realistisch evenwicht te vinden tussen de voor- en nadelen<sup>105</sup>. Zo zal men met heel wat factoren rekening moeten houden, in het bijzonder met de afweging tussen de aftrek voor risicokapitaal enerzijds en de belastbaarheid van de gerealiseerde meerwaarden anderzijds. Een benaderend cijfvoorbeeld maken kan in dergelijk geval een inzicht geven in de werkelijkheid, aangezien de vraag of een patrimoniumvennootschap wenselijk is of niet telkens geval per geval zal moeten worden beoordeeld<sup>106</sup>.

61. De problematiek dient geval per geval bekeken te worden in functie van de feitelijke situatie, rekening houdend met de economische realiteit. Bepaalde constructies bieden voordelen inzake indirecte belastingen die staan tegenover nadelen in de directe belastingen of omgekeerd<sup>107</sup>. Echter dient men er rekening mee te houden dat een vennootschapsstructuur niet altijd hetgeen is wat de kinderen wensen te erven. In geval van een meerkinds gezin, worden kinderen immers gedwongen in onverdeeldheid een onroerend vermogen via aandelen van de vennootschap te delen met hun broers en zussen.

62. De vraag of de inbreng in een patrimoniumvennootschap al dan niet interessant is, is vijfledig en zal in grote mate afhankelijk zijn van de volgende deelvragen:

- Wat is de familiale context<sup>108</sup>?
- Wat zijn de toekomstplannen met het betreffende onroerende goed<sup>109</sup>?
- Wat is de aard van het onroerende goed<sup>110</sup>?
- Wat is de staat van het onroerende goed<sup>111</sup>?
- Welke risico's is men bereid privaat te nemen?

Niet zelden wordt een patrimoniumvennootschap opgericht met enkel de korte-termijnvoordelen, zoals aftrekbaarheid van de kosten, voor ogen. De nadelen en verplichtingen op lange termijn zijn minstens even belangrijk en kunnen de voordelen volledig buiten spel zetten<sup>112</sup>.

---

<sup>104</sup> Artikel 18 §2 W.Reg.

<sup>105</sup> A. BONTE, *Patrimoniumvennootschappen in Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2006, 178, VIII.E-11 – 3; T. BONTE, "Alternatieve organisatievormen van het privévermogen", in X, *Fiscaal Vermogensbeheer*, Antwerpen, Kluwer, 2010, 2, 109; M. GIELIS, "De aankoop van een vennootschap die onroerend goed bezit – 'Fiscale en andere aandachtspunten'", *TVV* 2007, 2, 941.

<sup>106</sup> A. BONTE, *Patrimoniumvennootschappen: de vennootschap als instrument bij de keuze van de minst belaste weg in Fiscale Praktijkstudies 7*, Antwerpen, Kluwer, 1992, 331; A. BONTE, *Patrimoniumvennootschappen in Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2006, 178, VIII.E-11 – 4; T. BONTE, *De NV als patrimoniumvennootschap*, Mechelen, Kluwer, 2009, 64; T. BONTE, "Alternatieve organisatievormen van het privévermogen", in X, *Fiscaal Vermogensbeheer*, Antwerpen, Kluwer, 2010, 2, 109.

<sup>107</sup> J. BONTE, en S. VAN DER CRUYSE, "De patrimoniumvennootschap: een stand van zaken", *DAOR* 2009, 89, 42.

<sup>108</sup> J. GILLIS, "De patrimoniumvennootschap bekeken door de bril van de fiscus", *Nieuwsbrief Notariaat* 2004, 11-12, 5.

<sup>109</sup> J. GILLIS, "De patrimoniumvennootschap bekeken door de bril van de fiscus", *Nieuwsbrief Notariaat* 2004, 11-12, 6.

<sup>110</sup> J. GILLIS, "De patrimoniumvennootschap bekeken door de bril van de fiscus", *Nieuwsbrief Notariaat* 2004, 11-12, 6.

<sup>111</sup> J. GILLIS, "De patrimoniumvennootschap bekeken door de bril van de fiscus", *Nieuwsbrief Notariaat* 2004, 11-12, 7.

## HOOFDSTUK VI. VERMOGENSPLANNING

63. De meest klassieke toepassing van de patrimoniumvennootschap heeft in de jaren '80 en '90 grote opgang gemaakt: vermogende particulieren met veel onroerende goederen brachten deze activa in een vennootschap in (meestal in een naamloze vennootschap) aan het toenmalig registratierecht van 0,5%<sup>113</sup>. Vervolgens werden aandelen aan toonder gedrukt en werden deze bij wijze van handgift overgedragen aan de kinderen. Indien de schenker vervolgens nog drie jaar<sup>114</sup> in leven bleef, werden de aandelen aan toonder niet meer onderworpen aan het successierecht en verlieten zij fiscaal het patrimonium van de schenker<sup>115</sup>.

64. Sinds 1 januari 2004 geldt voor de schenking van roerende goederen een schenkingsrecht van 3% in de rechte lijn en tussen echtgenoten en van 7% voor schenkingen aan andere personen<sup>116</sup>. Voor de schenking van onroerende goederen blijven zeer hoge schenkingsrechten gelden: van 3 tot 30% in de rechte lijn tot 80% voor niet-verwanten. Het werd dus interessant om door de oprichting van een patrimoniumvennootschap het onroerend vermogen te effectiseren en om te zetten in roerende goederen teneinde deze vervolgens te schenken aan 3%.

65. Sinds 1 januari 2008 kunnen er daarenboven geen nieuwe effecten aan toonder meer uitgegeven worden en de bestaande toonderstukken zullen ten laatste op 31 december 2013 moeten verdwijnen door omzetting in aandelen op naam (opgenomen in het register van aandelen) of in gedematerialiseerde effecten (geboekt op een effectenrekening bij een erkende instelling)<sup>117</sup>. Voor de toekomst zal de fiscale planner moeten kiezen tussen aandelen op naam en gedematerialiseerde effecten die naar overdracht toe fiscaal een verschillende behandeling hebben<sup>118</sup>: de rechtszekerheid van de notariële schenking van aandelen op naam met onmiddellijke, maar definitieve betaling van schenkingsrechten versus de kosteloze bankgift van gedematerialiseerde effecten<sup>119</sup>, die evenwel een driejarige risicotermijn doet starten. In dit laatste geval kan het risico verzekerd worden door de documenten toch te registreren aan 3% of 7% indien de nood hoog wordt.

66. In de optiek van vermogensplanning bestaat het doel van de patrimoniumvennootschap erin onroerende goederen zo goedkoop mogelijk aan de erfgenamen na te laten door de schenking van haar aandelen. De patrimoniumvennootschap is echter een fiscale tijdbom: ieder jaar worden de onroerende goederen door de afschrijving fiscaal minder waard en stijgt dus de potentiële

---

<sup>112</sup> J. GILLIS, "De patrimoniumvennootschap bekeken door de bril van de fiscus", *Nieuwsbrief Notariaat* 2004, 11-12, 7.

<sup>113</sup> Oud artikel 115 W.Reg., gewijzigd bij artikel 20 wet 22 juni 2005, BS 30 juni 2005.

<sup>114</sup> Artikel 7 W.Succ.

<sup>115</sup> J. BONTE, en S. VAN DER CRUYSE, "De patrimoniumvennootschap: een stand van zaken", *DAOR* 2009, 89, 29-31.

<sup>116</sup> Artikel 131-132 W.Reg.

<sup>117</sup> J. BONTE, en S. VAN DER CRUYSE, "De patrimoniumvennootschap: een stand van zaken", *DAOR* 2009, 89, 30; P. VAN MELKEBEKE, *De patrimoniumvennootschap in het kader van een successieplanning, Capita selecta notarieel recht*, Leuven, Universitaire Pers Leuven, 2006, 232.

<sup>118</sup> J. BONTE, en S. VAN DER CRUYSE, "De patrimoniumvennootschap: een stand van zaken", *DAOR* 2009, 89, 31.

<sup>119</sup> De bankgift via overschrijving van effectenrekening naar effectenrekening en de schriftelijke bevestiging achteraf van het feit dat het om een schenking ging.

meerwaarde en de vennootschapsbelasting<sup>120</sup>. Dit vormt een probleem indien de patrimoniumvennootschap onroerend goed vervreemdt, wat tot een belasting van de meerwaarde aan het tarief van de vennootschapsbelasting zal leiden<sup>121</sup>. De gespreide taxatie biedt hier echter beperkt soelaas vermits deze slechts van toepassing is mits herinvestering<sup>122</sup>.

67. Eens de patrimoniumvennootschap opgestart en op kruissnelheid is, biedt zij tal van voordelen van fiscale aard en daarnaast een versnelde vermogensopbouw op vlak van onroerend vermogen. Afschrijvingen en interestaftrek worden aangewend om de belastbare basis te optimaliseren, waarna vervolgens nieuwe investeringen nodig blijken ingevolge de uitdovende afschrijvingen en verminderde interestaftrek. Een heus sneeuwbaaleffect ontstaat en men wordt meegesleurd in een vicieuze cirkel waaruit men enkel kan ontsnappen door gelden uit het vennootschapsvermogen over te dragen naar het privévermogen. Bovendien wordt de aandeelhouder/bestuurder er niet jonger op en dient een goede successieplanning te worden opgezet. Daarnaast zal de belastingdruk op de gerealiseerde meerwaarden stijgen als gevolg van het wegvallen van de afschrijvingen. Op dit moment is het noodzakelijk te zoeken naar de meest optimale manier om de inkomsten van een vennootschap uit te keren aan haar aandeelhouders. De patrimoniumvennootschap is een ideaal middel om een onroerend vermogen op te bouwen, maar daarbij houdt men louter rekening met een korte termijn visie. De échte vermogensplanning is de lange termijn visie die streeft naar een optimale weg om de vruchten te plukken van het eerder opgebouwde onroerende vermogen en bijgevolg de ontmanteling van de patrimoniumvennootschap te organiseren.

## **HOOFDSTUK VII. WAT DOE IK MET DE PATRIMONIUMVENNOOTSCHAP ALS IK ER VANAF WIL?**

68. Een vaak terugkerend probleem met patrimoniumvennootschappen is de verzuchting, op een gegeven ogenblik tijdens haar bestaan, om één of meerdere onroerende goederen uit het patrimonium van de vennootschap te onttrekken naar het privépatrimonium toe. Diverse redenen kunnen hier aan de grondslag liggen<sup>123</sup>, o.m. belangenconflicten tussen de aandeelhouders, verwatering van de familierelaties of gewoon omdat men persoonlijk in bezit wil gesteld worden van zijn aandeel in het vermogen van de vennootschap en met het oog daarop zijn aandelen wenst te verzilveren<sup>124</sup>.

69. Ook de juridische technieken via dewelke men dergelijke onttrekking kan realiseren zijn veelvuldig. Ze kunnen onderverdeeld worden in twee categorieën<sup>125</sup>:

- Enerzijds deze die de vennootschap doet ophouden te bestaan (onder andere ontbinding en invereffeningstelling);

---

<sup>120</sup> J. BONTE, en S. VAN DER CRUYSSSE, "De patrimoniumvennootschap: een stand van zaken", *DAOR* 2009, 89, 32.

<sup>121</sup> J. BONTE, en S. VAN DER CRUYSSSE, "De patrimoniumvennootschap: een stand van zaken", *DAOR* 2009, 89, 32.

<sup>122</sup> Artikel 47 WIB 92

<sup>123</sup> P. VAN MELKEBEKE, *De patrimoniumvennootschap in het kader van een successieplanning, Capita selecta notarieel recht*, Leuven, Universitaire Pers Leuven, 2006, 263.

<sup>124</sup> A. BONTE, *Patrimoniumvennootschappen: de vennootschap als instrument bij de keuze van de minst belaste weg in Fiscale Praktijkstudies 7*, Antwerpen, Kluwer, 1992, 234.

<sup>125</sup> P. VAN MELKEBEKE, *De patrimoniumvennootschap in het kader van een successieplanning, Capita selecta notarieel recht*, Leuven, Universitaire Pers Leuven, 2006, 263.



- Anderzijds deze die de vennootschap als dusdanig in stand houden (onder andere verkoop, ruil, inbetalinggeving, kapitaalvermindering in natura of “uitbreng in natura”).
- Hierna worden de verschillende technieken belicht, alsmede hun diverse fiscale gevolgen – op het vlak van inkomstenbelastingen, registratierechten en BTW – gedetailleerd.

### *Afdeling 1. Liquidatie (vereffening) van de patrimoniumvennootschap*

70. De vereffening of ontbinding van een vennootschap is in feite het juridisch beëindigen van de vennootschap. Na de ontbinding wordt de vennootschap geacht te blijven bestaan voor de behoeften van de vereffening<sup>126</sup>. In casu beperken we ons tot de vrijwillige ontbinding, omdat de aandeelhouders zelf daartoe besluiten. De vennootschapsrechtelijke aspecten van de vereffening worden geregeld in de artikelen 181 t.e.m. 196 van het Wetboek van Vennootschappen<sup>127</sup>.

71. Bij de invereffeningstelling van de patrimoniumvennootschap kan de vereffenaar – alvorens hij de schulden en belastingen betaalt en de vereffening sluit – ofwel de onroerende goederen verkopen en de liquide middelen verdelen, ofwel de onroerende goederen toebedelen aan de aandeelhouders<sup>128</sup>.

72. De fiscale gevolgen van de liquidatie hebben vooral hun impact op
- Vennootschapsbelasting (meerwaardebelasting);
  - Registratierechten (verkooprecht);
  - Liquidatiebelasting.

#### **§1. Vennootschapsbelasting (meerwaardebelasting)**

73. Wanneer een vennootschap na afsluiting van haar laatste boekjaar besluit om in vereffening te gaan, blijft ze onderworpen aan de gewone regels van de vennootschapsbelasting<sup>129</sup>. Dat betekent dat al haar winsten belastbaar blijven in de vennootschapsbelasting, meer bepaald de “meerwaarden die worden verwezenlijkt of vastgesteld naar aanleiding van de verdeling van het maatschappelijk vermogen”<sup>130</sup>. De belastbare meerwaarde is het positieve verschil tussen de fiscale verkoopprijs en de fiscale netto-boekwaarde<sup>131</sup>. Er is echter voorzien in één afwijking, doordat niet enkel de gerealiseerde meerwaarden, maar ook de vastgestelde meerwaarden belastbaar zijn volgens de gewone regels en tegen de gewone aanslagvoeten van de vennootschapsbelasting. Een meerwaarde

---

<sup>126</sup> C. VAN BIERVLIET, *Geld uit uw vennootschap halen: van bezoldiging tot inkoop eigen aandelen: do's en don'ts*, Mechelen, Kluwer, 2008, 247; A. BONTE, *Patrimoniumvennootschappen in Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2006, 178, VIII.E-10 – 3.

<sup>127</sup> BS 6 augustus 1999; A. BONTE, *Patrimoniumvennootschappen in Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2006, 178, VIII.E-10 – 1-3.

<sup>128</sup> J. BONTE, en S. VAN DER CRUYSE, “De patrimoniumvennootschap: een stand van zaken”, *DAOR* 2009, 89, 38.

<sup>129</sup> Artikel 208 WIB 92

<sup>130</sup> D. PHILIPPE, en N. DENIS, “Fiscale aspecten van het “vertrek” van een onroerend goed uit een vennootschap”, *Pacioli* 2011, 311, 2; A. BONTE, *Patrimoniumvennootschappen in Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2006, 178, VIII.E-10 – 3-4; T. BONTE, “Alternatieve organisatievormen van het privévermogen”, in *X, Fiscaal Vermogensbeheer*, Antwerpen, Kluwer, 2010, 2, 99-100.

<sup>131</sup> Artikel 43 WIB 92

is vastgesteld wanneer haar bedrag is vermeld in enigerlei akte (bv. de uiteindelijke vereffeningrekening die de algemene vergadering moet goedkeuren)<sup>132</sup>.

In casu betreft het meerwaarden op onroerende goederen die belastbaar zijn aan het volle tarief in de vennootschapsbelasting.

Met betrekking tot de aanwezige liquiditeiten en gelden op rekening zijn er geen meerwaarden.

74. In de mate dat de uitkeringen meer bedragen dan het werkelijk gestort, gerevaloriseerd kapitaal is een roerende voorheffing verschuldigd gelijk aan 10%<sup>133</sup>. Concreet komt dit neer op een eindbelasting van 10% op de meerwaarden die na belasting en terugbetaling van schulden aan de aandeelhouder worden uitgekeerd (Zie §3. Liquidatiebelasting). In het kader van de begrotingscontrole van maart 2013, heeft de federale regering beslist om de roerende voorheffing op liquidatieboni te verhogen van 10% naar 25%. Het tarief van 25% geldt echter op uitkeringen van liquidatieboni die vanaf 1 oktober 2014 plaatsvinden. Tot die datum betaalt men dus 10% roerende voorheffing op de liquidatiebonus<sup>134</sup>.

## **§2. Registratierechten (verkooprecht)**

75. Ter gelegenheid van de vereffening van een patrimoniumvennootschap kunnen een aantal van haar goederen, waaronder onroerende goederen, in natura toebedeeld worden aan haar aandeelhouders<sup>135</sup>. Deze toebedelingen worden gelijkgesteld met een verkoop en zijn in principe onderworpen aan de gewone overdrachtsbelasting toepasselijk op de overdracht onder bezwarende titel. Bij toebedeling van onroerende goederen aan de aandeelhouders zal dus ofwel het evenredig registratierecht van 10% (Vlaams Gewest)<sup>136</sup> verschuldigd zijn, ofwel de BTW<sup>137</sup>, indien de overdracht nieuwe gebouwen betreft en de patrimoniumvennootschap in vereffening opteert voor toepassing van de BTW<sup>138</sup>.

76. Overeenkomsten met betrekking tot de overdracht van de eigendom of het vruchtgebruik van in België gelegen onroerende goederen moeten verplicht worden geregistreerd. Deze registratieverplichting resulteert in het te betalen verkooprecht van 10% in het Vlaamse Gewest. In geval van afgifte van maatschappelijke goederen in onverdeeldheid aan al de aandeelhouders is enkel het algemeen vast recht van 25 euro verschuldigd. Pas bij latere toebedeling aan één of meer

---

<sup>132</sup> A. BONTE, *Patrimoniumvennootschappen: de vennootschap als instrument bij de keuze van de minst belaste weg* in *Fiscale Praktijkstudies 7*, Antwerpen, Kluwer, 1992, 240-242; A. BONTE, *Patrimoniumvennootschappen in Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2006, 178, VIII.E-10 – 3-4; T. BONTE, “Alternatieve organisatievormen van het privévermogen”, in X, *Fiscaal Vermogensbeheer*, Antwerpen, Kluwer, 2010, 2, 99.

<sup>133</sup> Artikel 209 en 269, 5° WIB 92

<sup>134</sup> Artikel 269, 5° WIB 92 en <http://www.unizo.be>, geraadpleegd op 1 mei 2013.

<sup>135</sup> D. PHILIPPE, en N. DENIS, “De onttrekking van een onroerend goed aan een vennootschap : de vereffening (Deel 2)”, *Pacioli* 2011, 325, 1; A. BONTE, *Patrimoniumvennootschappen in Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2006, 178, VIII.E-10 – 4; T. BONTE, “Alternatieve organisatievormen van het privévermogen”, in X, *Fiscaal Vermogensbeheer*, Antwerpen, Kluwer, 2010, 2, 100.

<sup>136</sup> Artikel 129-130 W.Reg.

<sup>137</sup> Artikel 8 W.BTW.

<sup>138</sup> A. BONTE, *Patrimoniumvennootschappen: de vennootschap als instrument bij de keuze van de minst belaste weg* in *Fiscale Praktijkstudies 7*, Antwerpen, Kluwer, 1992, 245-247; A. BONTE, *Patrimoniumvennootschappen in Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2006, 178, VIII.E-10 – 4-5; T. BONTE, “Alternatieve organisatievormen van het privévermogen”, in X, *Fiscaal Vermogensbeheer*, Antwerpen, Kluwer, 2010, 2, 100.

aandeelhouders is het evenredig registratierecht van 10% in het Vlaamse Gewest slechts toepasselijk.

77. De rechtsvorm van de vereffende vennootschap is van essentieel belang bij de toebedeling in natura van een onroerend goed aan de aandeelhouders. Wanneer de vennootschap in vereffening een kapitaalvennootschap is, zoals een naamloze vennootschap, is bij de overdracht van het onroerend goed aan de aandeelhouders (ongeacht het een natuurlijke persoon dan wel een vennootschap is) het voor verkopeningen gestelde recht van 10% in het Vlaamse Gewest verschuldigd<sup>139</sup>. Wanneer de vereffende vennootschap de rechtsvorm heeft van een VOF, Comm.V., BVBA of LV (personenvennootschappen), is – mits het vervullen van een aantal voorwaarden – het verlaagd recht van 2,5% van toepassing<sup>140</sup>.

78. Twee gevallen dienen zich aan<sup>141</sup>:

- Ingeval het gaat om onroerende goederen welke worden toebedeeld aan de vennoot die ze vroeger in de vennootschap heeft ingebracht<sup>142</sup>;
- Ingeval het onroerende goederen betreft welke door de vennootschap met betaling van het registratierecht van 10% gekocht werden, wanneer vaststaat dat de vennoot die eigenaar van die onroerende goederen wordt, vennoot was op het ogenblik dat de vennootschap die goederen verkreeg met betaling van het evenredig recht van 10%<sup>143</sup>.

Deze uitzonderingen gelden ook voor de toebedelingen aan de erfgenamen of legatarissen van de persoon die de inbreng deed of reeds vennoot was toen de vennootschap de goederen verwierf, op voorwaarde dat de erfgenamen en legatarissen in deze hoedanigheid (dus als erfgenaam of legataris) de plaats van hun rechtsvoorganger hebben ingenomen in de vennootschap vóór de toebedeling van de onroerende goederen<sup>144</sup>.

79. Deze beperking voor VOF, Comm.V., BVBA en LV is echter niet absoluut<sup>145</sup>. Zo zou een NV (kapitaalvennootschap) voor de vereffening kunnen omgevormd worden in een BVBA (personenvennootschap), teneinde toch van de uitzonderingsbepalingen te kunnen genieten en in

---

<sup>139</sup> Artikel 130 W.Reg.

<sup>140</sup> Artikel 129, derde lid W.Reg.; D. PHILIPPE, en N. DENIS, "De onttrekking van een onroerend goed aan een vennootschap : de vereffening (Deel 2)", *Pacioli* 2011, 325, 1.

<sup>141</sup> Artikel 129, derde lid W.Reg.; D. PHILIPPE, en N. DENIS, "De onttrekking van een onroerend goed aan een vennootschap : de vereffening (Deel 2)", *Pacioli* 2011, 325, 1.

<sup>142</sup> Vroeger was het verdelingsrecht 1%, dit is gewijzigd bij Decreet van 13 juli 2012 houdende wijziging van het tarief op het recht op verdelingen en gelijkstaande overdrachten, *BS* 23 juli 2012 en in werking vanaf 1 augustus 2012.

<sup>143</sup> Artikel 129, derde lid, 2° W.Reg; J. BONTE, en S. VAN DER CRUYSE, "De patrimoniumvennootschap: een stand van zaken", *DAOR* 2009, 89, 38-39; A. BONTE, *Patrimoniumvennootschappen in Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2006, 178, VIII.E-10 – 4-5; T. BONTE, "Alternatieve organisatievormen van het privévermogen", in X, *Fiscaal Vermogensbeheer*, Antwerpen, Kluwer, 2010, 2, 101; D. PHILIPPE, en N. DENIS, "De onttrekking van een onroerend goed aan een vennootschap : de vereffening (Deel 2)", *Pacioli* 2011, 325, 1-2.

<sup>144</sup> A. BONTE, *Patrimoniumvennootschappen: de vennootschap als instrument bij de keuze van de minst belaste weg in Fiscale Praktijkstudies 7*, Antwerpen, Kluwer, 1992, 246; A. BONTE, *Patrimoniumvennootschappen in Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2006, 178, VIII.E-10 – 5; T. BONTE, "Alternatieve organisatievormen van het privévermogen", in X, *Fiscaal Vermogensbeheer*, Antwerpen, Kluwer, 2010, 2, 101.

<sup>145</sup> P. VAN MELKEBEKE, *De patrimoniumvennootschap in het kader van een successieplanning, Capita selecta notarieel recht*, Leuven, Universitaire Pers Leuven, 2006, 265; J. BONTE, en S. VAN DER CRUYSE, "De patrimoniumvennootschap: een stand van zaken", *DAOR* 2009, 89, 38-39

aanmerking te kunnen komen voor het verdelingsrecht van 2,5%, zelfs wanneer de voorwaarden om van deze uitzonderingen te kunnen genieten voor de omvorming zouden vervuld zijn<sup>146</sup>. In een beslissing van 14 september 1972, stelde de fiscale administratie dat, bij omvorming van een NV in een BVBA overeenkomstig de geldende bepalingen van het vennootschapsrecht<sup>147</sup>, “de in het derde lid van artikel 129 bepaalde uitzonderingen toepasselijk zijn op de onroerende goederen die in de vennootschap werden ingebracht of door haar werden verkregen vóór de omvorming, juist zoals op de onroerende goederen die werden ingebracht of verkregen na deze omvorming”<sup>148</sup>. De omvorming van NV naar BVBA zal echter een redelijke termijn dienen te hanteren en een andere reden dienen te hebben dan het in aanmerking komen voor het 2,5%-tarief om geloofwaardig te zijn en de fiscale administratie niet op gedachten te brengen om de algemene antimisbruikbepaling<sup>149</sup> aan te wenden. Immers indien de fiscus evenwel zou vaststellen dat de omvorming enkel plaatsvond met het oog op de vermindering van de registratierechten (bijvoorbeeld doordat de omvorming van de NV in een BVBA en de vereffening van de BVBA met toebedeling in natura van de onroerende goederen aan de aandeelhouders snel op elkaar volgen), is het niet uitgesloten dat de omvorming en de vereffening achteraf, aanzien worden als één verrichting, namelijk de vereffening van de vennootschap onder haar oorspronkelijke vorm. In die optiek zou dan toch het registratierecht van 10% verschuldigd zijn<sup>150</sup>.

80. Er bestaat echter een minder risicovol alternatief<sup>151</sup>. Wenst men met een NV of Comm.VA in zee te gaan als patrimoniumvennootschap en anderzijds toch de mogelijkheid open te laten voor fiscaalvriendelijke (althans op het vlak van het registratierecht) onttrekkingen, kan overwogen worden om de vastgoedinvesteringen, middels de patrimoniumvennootschap, te doen in onverdeeldheid met het privévermogen. Zowel de vennootschap als de private persoon verwerven een deel van het onroerend goed. De onttrekking van het onroerend goed, aldus in onverdeeldheid verworven, kan dan later gebeuren door een eenvoudige uitonverdeeldheidtrekking die slechts zal getaxeerd worden met het verdelingsrecht van 2,5%<sup>152</sup>.

---

<sup>146</sup> A. BONTE, *Patrimoniumvennootschappen: de vennootschap als instrument bij de keuze van de minst belaste weg* in *Fiscale Praktijkstudies 7*, Antwerpen, Kluwer, 1992, 246; D. PHILIPPE, en N. DENIS, “De onttrekking van een onroerend goed aan een vennootschap : de vereffening (Deel 2)”, *Pacioli* 2011, 325, 2; P. VAN MELKEBEKE, *De patrimoniumvennootschap in het kader van een successieplanning, Capita selecta notarieel recht*, Leuven, Universitaire Pers Leuven, 2006, 265-266.

<sup>147</sup> Artikel 774-788 W.Venn., die bevestigen dat de omvorming van een vennootschap geen verandering in de rechtspersoonlijkheid teweeg brengt.

<sup>148</sup> D. PHILIPPE, en N. DENIS, “De onttrekking van een onroerend goed aan een vennootschap : de vereffening (Deel 2)”, *Pacioli* 2011, 325, 2.

<sup>149</sup> Artikel 18 §2 W.Reg.; Circulaire nr.8/2012 van 19 juli 2012, [www.fisconetplus.be](http://www.fisconetplus.be).

<sup>150</sup> A. BONTE, *Patrimoniumvennootschappen: de vennootschap als instrument bij de keuze van de minst belaste weg* in *Fiscale Praktijkstudies 7*, Antwerpen, Kluwer, 1992, 246; J. BONTE, en S. VAN DER CRUYSSSE, “De patrimoniumvennootschap: een stand van zaken”, *DAOR* 2009, 89, 38-39; D. PHILIPPE, en N. DENIS, “De onttrekking van een onroerend goed aan een vennootschap : de vereffening (Deel 2)”, *Pacioli* 2011, 325, 3.

<sup>151</sup> P. VAN MELKEBEKE, *De patrimoniumvennootschap in het kader van een successieplanning, Capita selecta notarieel recht*, Leuven, Universitaire Pers Leuven, 2006, 266.

<sup>152</sup> P. VAN MELKEBEKE, *De patrimoniumvennootschap in het kader van een successieplanning, Capita selecta notarieel recht*, Leuven, Universitaire Pers Leuven, 2006, 266.

### §3. Liquidatiebelasting

81. Het wetboek van de inkomstenbelastingen bepaalt dat liquidatie- en inkoopboni een afzonderlijke categorie “dividenden” zijn: “uitkeringen die worden aangemerkt als dividenden in de artikelen 186, 187 en 209 in geval van gehele of gedeeltelijke verdeling van het maatschappelijk vermogen van een binnenlandse of buitenlandse vennootschap of van verkrijging van eigen aandelen door een dergelijke vennootschap”<sup>153</sup>.

82. Sinds de Wet van 24 december 2002 tot wijziging van de vennootschapsregeling inzake inkomstenbelasting en tot instelling van een systeem van voorafgaande beslissingen in fiscale zaken<sup>154</sup> is roerende voorheffing ten belope van 10% verschuldigd op de zogenaamde “liquidatieboni”. Dit is het positief saldo dat overblijft na sluiting van de vereffening van een vennootschap en dat als dusdanig wordt uitgekeerd aan de aandeelhouders<sup>155</sup>. Het tarief van 10% stijgt naar 25% op uitkeringen van liquidatieboni die vanaf 1 oktober 2014 plaatsvinden. Tot 1 oktober 2014 blijft men dus 10% betalen op de liquidatiebonus<sup>156</sup>.

83. De verdelingen aan de aandeelhouders/particulieren brengen bij vereffening geen fiscale last teweeg zolang ze het bedrag van het volgestorte kapitaal niet overschrijden<sup>157</sup>. De liquidatiebonus die de aandeelhouders ontvangen, wordt daarentegen beschouwd als een fiscaal dividend waarop 10% roerende voorheffing afgehouden moet worden<sup>158</sup>. De roerende voorheffing zal geheven worden op het verschil van de netto marktwaarde van het maatschappelijk vermogen, het volgestort kapitaal en de vennootschapsbelasting op de meerwaarde en de onttrekking aan de belastingvrije reserves<sup>159</sup>. In principe wordt de roerende voorheffing door de schuldenaar, met name de ontbonden vennootschap, afgehouden op het ogenblik van de toewijzing of de betaalbaarstelling van het inkomen<sup>160</sup>. De aandeelhouder/particulier moet de verdelingen uit de vereffening waarop roerende voorheffing aan de bron afgehouden werd, niet in zijn jaarlijkse aangifte in de PB vermelden: de roerende voorheffing is bevrijdend<sup>161</sup>.

84. Voor de aandeelhouder/Belgische vennootschap moet het positieve verschil tussen de beleggingswaarde van de aandelen in de ontbonden vennootschap en de sommen die hij bij de vereffening ontvangen heeft op juridisch vlak als meerwaarde beschouwd worden. Deze verdeling wordt echter fiscaal gezien als een dividend behandeld<sup>162</sup>, dat het stelsel van de definitief belaste inkomsten (DBI) kan genieten. Het “dividend” dat de aandeelhouder wordt verondersteld ontvangen

---

<sup>153</sup> Artikel 18 lid 1, 2<sup>o</sup>ter WIB 92

<sup>154</sup> BS 31 december 2002.

<sup>155</sup> Artikels 264 lid 1, 2<sup>o</sup> en 5<sup>o</sup> WIB 92; P. VAN MELKEBEKE, *De patrimoniumvennootschap in het kader van een successieplanning, Capita selecta notarieel recht*, Leuven, Universitaire Pers Leuven, 2006, 269-270.

<sup>156</sup> Artikel 269, 5<sup>o</sup> WIB 92 en <http://www.unizo.be>, geraadpleegd op 1 mei 2013.

<sup>157</sup> D. PHILIPPE, en N. DENIS, “Fiscale aspecten van het “vertrek” van een onroerend goed uit een vennootschap”, *Pacioli* 2011, 311, 2.

<sup>158</sup> Artikel 269, 5<sup>o</sup> WIB 92

<sup>159</sup> D. PHILIPPE, en N. DENIS, “Fiscale aspecten van het “vertrek” van een onroerend goed uit een vennootschap”, *Pacioli* 2011, 311, 2.

<sup>160</sup> Artikel 267 WIB 92

<sup>161</sup> D. PHILIPPE, en N. DENIS, “Fiscale aspecten van het “vertrek” van een onroerend goed uit een vennootschap”, *Pacioli* 2011, 311, 2.

<sup>162</sup> Artikel 202 §1, 2<sup>o</sup> WIB 92

te hebben kan voor 95% als DBI aftrekbaar zijn van de belastbare grondslag van de vennootschap/aandeelhouder<sup>163</sup>.

85. De vrijstellingen van roerende voorheffing voor de gewone dividenden zijn van toepassing op de liquidatiebonus zodat de 10% liquidatiebelasting<sup>164</sup> niet wordt afgehouden aan de bron.

### *Afdeling 2. Verkoop van de onroerende goederen uit de patrimoniumvennootschap*

86. De vennootschap vervreemdt haar onroerende goederen door verkoop of toebedeling en krijgt vervolgens een ander doel of wordt verkocht. De overdracht van onroerende goederen leidt tot taxatie van de meerwaarde bij verkoop in de vennootschapsbelasting. De kopers zullen het verkooprecht van 10% moeten betalen, maar aangezien er geen vereffening is, zal de 10% heffing op de liquidatiebonus geen toepassing vinden<sup>165</sup>.

87. In sommige omstandigheden kan het “vertrek” van een onroerend goed uit de vennootschap om diverse redenen wenselijk zijn. Ten eerste kan het behoud van een onroerend goed in de vennootschap derden tegenhouden om haar aandelen te kopen, zo kan de kandidaat-overnemer geen interesse hebben om het gebouw over te nemen of beschikt hij doodgewoon niet over de nodige middelen om de prijs van de aandelen te financieren. Ten tweede wordt de fiscale last die met de verkoop van het gebouw gepaard gaat (de latente meerwaarde) steeds zwaarder. Tot slot kan een operationele vennootschap er belang bij hebben om zich van haar vastgoedvermogen “te ontdoen” zodat ze zich kan focussen op haar “core business” en de onroerende goederen niet blootstelt aan de risico’s die inherent zijn aan de uitoefening van de exploitatie<sup>166</sup>.

88. De fiscale gevolgen van de verkoop van de onroerende goederen door de patrimoniumvennootschap hebben vooral hun impact op

- Vennootschapsbelasting (meerwaardebelasting);
- Registratierechten (verkooprecht);
- Liquidatiebelasting.

### **§1. Vennootschapsbelasting (meerwaardebelasting)**

89. Een onroerend goed uit de vennootschap overdragen leidt tot taxatie van de meerwaarde in de vennootschapsbelasting<sup>167</sup>. Daarentegen is voor een natuurlijke persoon de meerwaarde meestal onbelast. De verkoop van onroerend goed zal in de vennootschapsbelasting steeds als een belastbare transactie worden beschouwd<sup>168</sup>. De eventuele meerwaarden zullen aldus een belastbaar inkomen vormen in hoofde van de verkoper. De te belasten meerwaarde is gelijk aan het positieve verschil tussen de verkrijgingsprijs (de fiscale verkoopprijs) en de oorspronkelijke aanschaffingswaarde min

---

<sup>163</sup> D. PHILIPPE, en N. DENIS, “Fiscale aspecten van het “vertrek” van een onroerend goed uit een vennootschap”, *Pacioli* 2011, 311, 2-3.

<sup>164</sup> Artikel 269, 5° WIB 92

<sup>165</sup> J. BONTE, en S. VAN DER CRUYSE, “De patrimoniumvennootschap: een stand van zaken”, *DAOR* 2009, 89, 39.

<sup>166</sup> D. PHILIPPE, en N. DENIS, “Fiscale aspecten van het “vertrek” van een onroerend goed uit een vennootschap”, *Pacioli* 2011, 311, 1.

<sup>167</sup> Artikel 213 WIB 92

<sup>168</sup> Artikel 90, 10° WIB 92

de fiscaal aanvaarde waardeverminderingen en afschrijvingen (de fiscale netto-boekwaarde)<sup>169</sup>. De berekende meerwaarde is belastbaar aan het normale standaardtarief in de vennootschapsbelasting van 33,99%. De eventuele minderwaarden zullen een aftrekbare kost in de vennootschapsbelasting uitmaken. In hoofde van de verwerver zal het onroerend goed worden geboekt aan de aanschaffingswaarde. Deze is gelijk aan de aanschaffingsprijs vermeerderd met de bijkomende kosten en zal de basis vormen voor de berekening van de (fiscaal aftrekbare) afschrijvingen<sup>170</sup>. Dit zal aldus in hoofde van de koper tot een lagere belastingdruk leiden dan in de situatie waarbij het onroerend goed wordt verworven door de overname van aandelen van de vennootschap waarin het onroerend goed zich bevindt<sup>171</sup>. Bovendien zal de koper het onroerend goed makkelijker kunnen financieren met een banklening dan in het geval hij de aandelen van de patrimoniumvennootschap verwerft. Zowel de terugbetalingscapaciteit als de zekerheidsstelling spelen hierbij een rol.

90. De patrimoniumvennootschap is een fiscale tijdbom: ieder jaar worden de onroerende goederen door de afschrijving fiscaal minder waard en stijgt dus de potentiële meerwaarde en de vennootschapsbelasting<sup>172</sup>. Enkel het stelsel van de uitgestelde taxatie<sup>173</sup>, dat werkelijk slechts een uitstel van betaling is en geen vrijstelling, verzacht de loodzware vennootschapsbelasting van 33,99% op de meerwaarde. Het betreft geen definitieve vrijstelling van belasting, maar kan een belangrijke invloed hebben aangezien de belasting slechts gespreid dient te worden voldaan.

91. Meerwaarden op onroerende goederen, verwezenlijkt naar aanleiding van een verkoop, kunnen genieten van een gespreide taxatie indien de meerwaarde betrekking heeft op een onroerend goed dat al sinds vijf jaar in bezit van de vennootschap was en indien de (bruto) verkoopprijs wordt herbelegd in een afschrijfbaar immateriële of materiële vaste activa die in België voor het uitoefenen van de beroepswerkzaamheid wordt gebruikt<sup>174</sup>. In het kader van een vrijwillige verkoop van het onroerend goed dient de herbelegging te gebeuren binnen een termijn van drie jaar te rekenen vanaf de eerste dag van het boekjaar waarin de meerwaarde werd verwezenlijkt. Deze termijn kan worden verlengd tot vijf jaar indien wordt herbelegd in (de volle eigendom van) een onroerend goed, een vaartuig of een vliegtuig<sup>175</sup>. In dergelijk geval kan men tevens de aanvangstermijn van de herbeleggingsperiode laten aanvangen op de eerste dag van het tweede jaar voorafgaand aan het boekjaar waarin de meerwaarde is gerealiseerd. De meerwaarde dient te worden geboekt op een afzonderlijke rekening van het passief en mag niet tot grondslag dienen voor de jaarlijkse dotatie aan de wettelijke reserve of van enige beloning of toekenning<sup>176</sup>.

De gespreide taxatie bestaat erin dat de gespreid te belasten meerwaarde belastbaar wordt a rato van de fiscaal aanvaardbare afschrijvingen die betrekking hebben op het herbeleggingsactief. De meerwaarde wordt dan belast in functie van de afschrijving van het goed waarin wordt herbelegd.

---

<sup>169</sup> Artikel 43 WIB 92

<sup>170</sup> C. VANDERMEERSCHE, *Fiscale aspecten van de afsplitsing van een onroerend goed*, in *Onroerend goed als beleggingsinstrument: juridische en fiscale aspecten*, Brussel, Larcier, 2003, 85.

<sup>171</sup> C. VANDERMEERSCHE, *Fiscale aspecten van de afsplitsing van een onroerend goed*, in *Onroerend goed als beleggingsinstrument: juridische en fiscale aspecten*, Brussel, Larcier, 2003, 94-95.

<sup>172</sup> J. BONTE, en S. VAN DER CRUYSE, "De patrimoniumvennootschap: een stand van zaken", *DAOR* 2009, 89, 32.

<sup>173</sup> Artikel 47 WIB 92

<sup>174</sup> Artikel 47 §1 WIB 92; M. GIELIS, "De aankoop van een vennootschap die onroerend goed bezit – 'Fiscale en andere aandachtspunten'", *TVV* 2007, 2, 933.

<sup>175</sup> Artikel 47 §4 WIB 92

<sup>176</sup> C. VANDERMEERSCHE, *Fiscale aspecten van de afsplitsing van een onroerend goed*, in *Onroerend goed als beleggingsinstrument: juridische en fiscale aspecten*, Brussel, Larcier, 2003, 86-91.

Men heeft er dus alle belang bij te herbeleggen in activa met een lange afschrijvingstermijn. Dit zal natuurlijk niet altijd mogelijk zijn, met name niet wanneer men de vennootschap wil vereffenen. De herinvestering van de verkoopprijs, de belangrijkste voorwaarde om de uitgestelde taxatie op te eisen, staat haaks op het leeg maken van de patrimoniumvennootschap. Bijgevolg zal deze laatste bij overdracht van onroerende goederen – in de filosofie van het te gelde maken van de onroerende goederen – steeds de bij de overdracht gerealiseerde meerwaarde zien belasten aan het volle tarief van de vennootschapsbelasting.

92. Meestal gaat men een verkoop van onroerend goed met meerwaarde vermijden en verkoopt men aandelen. Echter is het in de praktijk niet steeds evident om een koper te vinden voor dergelijke aandelen: voor de koper is er geen mogelijkheid om de aankoopprijs fiscaal te recupereren en daarenboven mag hij zich aan de belasting aan het tarief van de vennootschapsbelasting verwachten, indien de vennootschap onroerend goed vervreemdt. Als gevolg hiervan zal de prijs voor de aandelen van een patrimoniumvennootschap niet dezelfde zijn als deze betaald voor het onroerend goed op zich<sup>177</sup>.

93. Het te gelde maken van onroerende goederen door de patrimoniumvennootschap vormt deze vennootschap om in een kasgeldvennootschap. Latente belastingschulden rusten meestal op de gerealiseerde meerwaarden, die evenwel mits herinvestering kunnen genieten van gespreide taxatie<sup>178</sup>. Deze vennootschap – met voordelige belastinglatentie bestaande uit de gespreide taxatie – kan worden verkocht aan investeerders die in de toekomst onroerende goederen door deze vennootschap wensen te laten kopen.

In het verleden is een praktijk ontwikkeld van verkoop van kasgeldvennootschappen die deze voordelige belastinglatentie bezaten. Hoewel dergelijke verkopen volledig binnen het wettelijk kader van fiscaal recht en vennootschapsrecht liepen, zijn zij steeds een doorn in het oog geweest van de fiscale administratie, wegens een aantal al dan niet vermeende misbruiken.

## **§2. Registratierechten (verkooprecht)**

94. De verkoop van onroerend goed zal aanleiding geven tot het verkooprecht van 10% voor onroerende goederen gelegen in het Vlaamse Gewest<sup>179</sup>, tenzij de overdracht van de gebouwen onderworpen is aan de BTW. Op deze heffing bestaan géén uitzonderingen.

## **§3. Liquidatiebelasting**

95. De uitkering aan aandeelhouders ter gelegenheid van de liquidatie van een vennootschap is – voor het bedrag dat het werkelijk gestort maatschappelijk kapitaal overtreft – onderworpen aan een roerende voorheffing van 10%, genoegzaam de liquidatiebelasting. Het tarief van 10% stijgt naar 25% op uitkeringen van liquidatieboni die vanaf 1 oktober 2014 plaatsvinden. Tot 1 oktober 2014 blijft men dus 10% betalen op de liquidatiebonus<sup>180</sup>.

---

<sup>177</sup> J. BONTE, en S. VAN DER CRUYSE, “De patrimoniumvennootschap: een stand van zaken”, *DAOR* 2009, 89, 32.

<sup>178</sup> Artikel 47 WIB 92

<sup>179</sup> Artikel 44 W.Reg.

<sup>180</sup> Artikel 269, 5° WIB 92 en <http://www.unizo.be>, geraadpleegd op 1 mei 2013.



### *Afdeling 3. Verkoop van de aandelen van de patrimoniumvennootschap*

96. De fiscale gevolgen van de verkoop van de aandelen van de patrimoniumvennootschap hebben vooral hun impact op

- Vennootschapsbelasting (meerwaardebelasting);
- Registratierechten (verkooprecht).

#### **§1. Vennootschapsbelasting (meerwaardebelasting)**

97. In principe kunnen aandelen aan toonder, aandelen op naam en gedematerialiseerde aandelen vrij worden overgedragen<sup>181</sup>. In principe is er op de meerwaarde die bij verkoop van de aandelen van de patrimoniumvennootschap wordt gerealiseerd geen belasting verschuldigd in hoofde van de verkoper/privépersoon<sup>182</sup>.

Wanneer de koper evenwel een buitenlandse rechtspersoon is, gevestigd buiten de Europese Unie en de aandelen deel uitmaken van een belangrijke participatie of aanmerkelijk belang is er wel belasting verschuldigd en wordt de gerealiseerde meerwaarde belastbaar tegen 16,5%, vermeerderd met gemeentelijke opcentiemen<sup>183</sup>. Aandelen worden geacht deel uit te maken van een belangrijke participatie indien de verkoper op enig ogenblik in de loop van vijf jaar voor de overdracht<sup>184</sup>, alleen of samen met zijn echtgenote of zijn afstammelingen, zijn ascendenten, zijn zijverwanten tot en met de tweede graad en die van zijn echtgenoot, middellijk of onmiddellijk meer dan 25% van de aandelen van de vennootschap waarvan de aandelen worden overgedragen in zijn bezit heeft gehad<sup>185</sup>.

Een tweede uitzondering op de belastingvrijstelling van meerwaarden op aandelen gerealiseerd door een privépersoon ligt vervat in artikel 90, 1° WIB 92, waarbij de meerwaarde bij verkoop van aandelen als speculatief wordt beschouwd. De fiscale wetgever en de fiscale administratie hebben het gemunt op meerwaarden die buiten het normaal beheer van een privaat vermogen vallen. Het is duidelijk dat deze meerwaardebelasting een feitenkwestie is die aanleiding geeft tot menige juridische geschillen.

98. Men zal evenwel rekening moeten houden met het feit dat de aandelen van een familiale vastgoedvennootschap eerder beperkt verhandelbaar zijn<sup>186</sup>. De markt is heel beperkt om aandelen te verhandelen. De verkoper is veelal een familie met eventueel verschillende verkopers, mogelijks ook discussies of twisten tussen de familieleden. Aan de zijde van de koper stelt zich mogelijks een probleem van financiering van de aankoop. Het gaat immers om de financiering van de aandelen,

---

<sup>181</sup> C. VAN BIERVLIET, *Geld uit uw vennootschap halen: van bezoldiging tot inkoop eigen aandelen: do's en don'ts*, Mechelen, Kluwer, 2008, 247.

<sup>182</sup> A contrario artikel 90, 1° WIB 92

<sup>183</sup> Artikels 90, 9° en 171, 4° e) WIB 92; A. BONTE, *Patrimoniumvennootschappen: de vennootschap als instrument bij de keuze van de minst belaste weg in Fiscale Praktijkstudies 7*, Antwerpen, Kluwer, 1992, 235-236; A. BONTE, *Patrimoniumvennootschappen in Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2006, 178, VIII.E-10 – 5-6; T. BONTE, "Alternatieve organisatievormen van het privévermogen", in X, *Fiscaal Vermogensbeheer*, Antwerpen, Kluwer, 2010, 2, 101.

<sup>184</sup> Termijn te rekenen van dag tot dag.

<sup>185</sup> C. VAN BIERVLIET, *Geld uit uw vennootschap halen: van bezoldiging tot inkoop eigen aandelen: do's en don'ts*, Mechelen, Kluwer, 2008, 433.

<sup>186</sup> P. VAN MELKEBEKE, *De patrimoniumvennootschap in het kader van een successieplanning, Capita selecta notarieel recht*, Leuven, Universitaire Pers Leuven, 2006, 266-267.

waarbij de activa niet als onderpand kunnen fungeren<sup>187</sup>. De bankiers zijn weigerachtig om de aandelen te financieren en financieren veel eenvoudiger onroerend goed. Bovendien zal de kandidaat-koper van de aandelen in zijn prijszetting rekening houden met de eventuele belastinglatenties, zoals de meerwaardebelasting aan 33,99% die hij later zelf zal ondergaan wanneer hij de onroerende goederen opnieuw doorverkoopt. Ook kan de koper van aandelen op de aanschaffingsprijs van de aandelen niet afschrijven wat hij wel kan indien hij het onroerend goed zelf rechtstreeks koopt<sup>188</sup>. Koopt hij aandelen dan ondergaat de boekwaarde van de in de vennootschap aanwezige onroerende goederen immers geen enkele wijziging. De koper kan hooguit de lopende afschrijvingen verder zetten.

Koopt hij daarentegen rechtstreeks het onroerend actief, dan creëert hij een nieuwe afschrijvingsbasis, namelijk de prijs die hij betaalt<sup>189</sup>.

99. Rekening houdend met tal van al dan niet vermeende frauduleuze transacties heeft de fiscale wetgever vanaf 2006 een bijzondere aansprakelijkheid van verkopers van aandelen van kasgeldvennootschappen voor fiscale schulden van de vennootschap ingevoerd<sup>190</sup>. Een kasgeldvennootschap is een Belgische vennootschap waarvan het actief hoofdzakelijk bestaat uit 'vorderingen, financiële vaste activa, geldbeleggingen en/of liquide middelen', en dit uiterlijk op de dag van de betaling van de prijs van de aandelen<sup>191</sup>. Een klassieke patrimoniumvennootschap met enkel onroerende goederen valt niet onder deze definitie, maar een patrimoniumvennootschap die bijvoorbeeld veel cash op de balans heeft omdat er reeds een onroerend goed werd verkocht, kan een risico betekenen.

Iedere rechtspersoon of natuurlijke persoon die middellijk of onmiddellijk tenminste 33% bezit van de aandelen van een dergelijke vennootschap, en deze aandelen, geheel of gedeeltelijk ten belope van minstens 75% overdraagt in een tijdsspanne van één jaar, is 'van rechtswege hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de belastingschulden en toebehoren' van deze vennootschap<sup>192</sup>.

De hoofdelijke aansprakelijkheid is beperkt tot de belastingschulden met betrekking tot het belastbaar tijdperk waarin de overdracht van de aandelen plaatsheeft, en de drie daaraan voorafgaande tijdperken. Het kan daarenboven ook gaan om toekomstige belastingschulden, nl. deze ingevolge niet tijdige herbelegging in het kader van de gespreide taxatie van artikel 47 WIB 92.

De hoofdelijke aansprakelijkheid geldt niet als het gaat om aandelen van een genoteerde vennootschap of van een onderneming die onder het toezicht staat van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten<sup>193</sup>.

Vele vennootschappen die de vereffeningprocedure willen vermijden zullen onder de definitie 'kasgeldvennootschap' vallen. Dikwijls zullen ze voorafgaandelijk aan de aandelenverkoop hun belangrijkste activa hebben verzilverd. Indien ze op deze activa belangrijke winsten en meerwaarden gerealiseerd hebben, kunnen de vennootschappen mede aansprakelijk worden gesteld voor de

---

<sup>187</sup> Artikel 329 W.Venn. voor de BVBA en artikel 629 W.Venn. voor de NV.

<sup>188</sup> P. VAN MELKEBEKE, *De patrimoniumvennootschap in het kader van een successieplanning, Capita selecta notarieel recht*, Leuven, Universitaire Pers Leuven, 2006, 267.

<sup>189</sup> P. VAN MELKEBEKE, *De patrimoniumvennootschap in het kader van een successieplanning, Capita selecta notarieel recht*, Leuven, Universitaire Pers Leuven, 2006, 266-267.

<sup>190</sup> Artikel 442ter WIB 92, ingevoerd door artikel 23 van de Programmawet van 20 juli 2006, BS 28 juli 2006, en in werking getreden op 7 augustus 2006.

<sup>191</sup> Artikel 442ter WIB 92

<sup>192</sup> Artikel 442ter §1 WIB 92

<sup>193</sup> Hierna FSMA.

fiscale schulden van het lopende boekjaar (waarin de verkooptransactie plaatsvond) alsmede voor deze van drie jaar ervoor<sup>194</sup>.

## §2. Registratierechten (verkooprecht)

100. Op de verkoop van aandelen zijn in principe geen registratierechten verschuldigd<sup>195</sup>. Wanneer evenwel uit de feitelijke gegevens blijkt dat in de realiteit niet de overdracht van de aandelen beoogd werd, maar de overdracht van de onroerende goederen van de vennootschap en er met andere woorden simulatie in het spel is, zal het evenredig registratierecht op verkopen (10% in het Vlaamse Gewest) geheven worden op de verkoopwaarde van de onroerende goederen, eigendom van de vennootschap<sup>196</sup>. Bovendien zijn elk van de partijen een boete verschuldigd gelijk aan het ontdoken recht<sup>197</sup>. Men zal in het bijzonder aandachtig moeten zijn indien de koop van de aandelen van de patrimoniumvennootschap snel volgt op een inbreng van onroerende goederen in dezelfde vennootschap. Uit de rechtspraak blijkt dat de fiscus in zulke gevallen geneigd is de simulatie in te roepen<sup>198</sup>.

101. Men moet opletten met de klassieke simulatietruc, die erin bestaat de aandelen te verkopen eerder dan het gebouw om aldus het verkooprecht van 10% te vermijden. Aangezien de onderliggende feitsituatie altijd verschillend is, zal de rechter de fiscus de ene keer niet in het gelijk stellen en de andere keer wel<sup>199</sup>.

### *Afdeling 4. Kapitaalvermindering in natura (uitbreng)*

102. Een patrimoniumvennootschap kan zich ontdoen van haar onroerende goederen door deze over te dragen in het kader van een kapitaalvermindering. Deze laatste gebeurt dan in natura, waarbij de overdracht dient te worden gelijkgesteld met een verkoop waarop het verkooprecht van toepassing is<sup>200</sup>. Mits een aantal voorwaarden<sup>201</sup> zijn voldaan worden de registratierechten verminderd van het verkooprecht naar het verdelingsrecht van 2,5%<sup>202</sup>.

103. Vermits de overdracht van een onroerend goed in het kader van een kapitaalvermindering wordt gelijkgesteld met een verkoop is vennootschapsbelasting verschuldigd op de 'gerealiseerde' meerwaarde die bestaat uit het verschil tussen de waarde van het onroerend goed bij de kapitaalvermindering en haar netto-boekwaarde.

---

<sup>194</sup> A. BONTE, *Patrimoniumvennootschappen in Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2006, 178, VIII.E-10 – 6-7; T. BONTE, "Alternatieve organisatievormen van het privévermogen", in X, *Fiscaal Vermogensbeheer*, Antwerpen, Kluwer, 2010, 2, 102-103; J. BONTE, en S. VAN DER CRUYSSSE, "De patrimoniumvennootschap: een stand van zaken", *DAOR* 2009, 89, 32-33.

<sup>195</sup> A. BONTE, *Patrimoniumvennootschappen: de vennootschap als instrument bij de keuze van de minst belaste weg in Fiscale Praktijkstudies 7*, Antwerpen, Kluwer, 1992, 237-238; A. BONTE, *Patrimoniumvennootschappen in Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2006, 178, VIII.E-10 – 7-8; T. BONTE, "Alternatieve organisatievormen van het privévermogen", in X, *Fiscaal Vermogensbeheer*, Antwerpen, Kluwer, 2010, 2, 103.

<sup>196</sup> Artikel 44 W.Reg.

<sup>197</sup> Artikel 204 W.Reg.

<sup>198</sup> P. VAN MELKEBEKE, *De patrimoniumvennootschap in het kader van een successieplanning, Capita selecta notarieel recht*, Leuven, Universitaire Pers Leuven, 2006, 267-268.

<sup>199</sup> J. BONTE, en S. VAN DER CRUYSSSE, "De patrimoniumvennootschap: een stand van zaken", *DAOR* 2009, 89, 33.

<sup>200</sup> Artikel 44 W.Reg.

<sup>201</sup> Artikel 129 W.Reg.

<sup>202</sup> Artikel 109 W.Reg.

104. Roerende voorheffing is bij een kapitaalvermindering principieel niet verschuldigd, doch naargelang de samenstelling van het eigen vermogen en de aanrekening van de kapitaalvermindering op deze eigen vermogensbestanddelen kan deze wel verschuldigd zijn.

Bijgevolg is afhankelijk van aanwending van de verschillende onderdelen van het eigen vermogen zowel roerende voorheffing als vennootschapsbelasting verschuldigd:

- Fiscaal gestort kapitaal: géén roerende voorheffing en geen vennootschapsbelasting;
- Belaste reserves: roerende voorheffing, maar geen vennootschapsbelasting;
- Nog niet belaste reserves: roerende voorheffing en vennootschapsbelasting.

#### *Afdeling 5. Vestigen van een gebruiksrecht (vruchtgebruik en erfpacht)*

105. Wanneer men geduld heeft en niet gehaast is, kan men via de vestiging van een zakelijk recht anticiperen op een toekomstige meerwaardebelasting. Dit kan op twee manieren, enerzijds door de verkoop van de blote eigendom, anderzijds door de verkoop van het tréfonds.

##### **§1. Verkoop blote eigendom**

106. De mogelijkheid bestaat om de blote eigendom van een onroerend goed in de vennootschap te verkopen<sup>203</sup>. De blote eigendom wordt uitgeboekt, waarna een beperkte meerwaarde wordt gerealiseerd. Immers de waarde van het onroerend goed wordt bepaald door haar opbrengstwaarde, vertegenwoordigd in casu door het vruchtgebruik. De verkoopovereenkomst bepaalt tevens de looptijd van het vruchtgebruik. Het verkooprecht van 10%<sup>204</sup> is verschuldigd op de volledige verkoopprijs van de blote eigendom.

Het vruchtgebruik op het bewuste onroerend goed zal vervolgens na het verstrijken van deze termijn aanwassen bij de blote eigendom van dat onroerend goed. De overdracht van het vruchtgebruik naar de blote eigenaar-private persoon wordt algemeen beschouwd als niet-belastbaar. Is de blote eigenaar echter een vennootschap, dan is de overdracht een vermogensvermeerdering die onderworpen is aan de vennootschapsbelasting.

##### **§2. Verkoop tréfonds**

107. Een gelijkaardige oplossing bestaat in de verkoop van het tréfonds, waarbij de blote eigendom verbonden aan een erfpacht wordt overgedragen en een beperkte meerwaarde wordt gerealiseerd<sup>205</sup>. Opnieuw wordt de waarde van het onroerend goed bepaald door haar opbrengstwaarde, in casu vertegenwoordigd door de erfpacht. Het verkooprecht van 10% is verschuldigd op het tréfonds en daarnaast is nog eens 0,2% registratierecht verschuldigd op de erfpacht bij verkoop aan de vennootschap. Vanaf 1 juli 2014 wordt het registratierecht op erfpacht opgetrokken van 0,2% naar 2%<sup>206</sup>.

Het onroerend goed wordt na de minimumtermijn voor erfpacht, zijnde 27 jaar, uit de vennootschap overgedragen, waardoor de erfpacht aansluit bij het tréfonds buiten de vennootschap. Is de eigenaar van het tréfonds een private persoon, dan levert de overdracht geen belastbaar inkomen op. Is een

<sup>203</sup> N. MAES, *Zeven strategische vragen rond onroerend goed*, Mechelen, Kluwer Opleiding 27 oktober 2011.

<sup>204</sup> Artikel 44 W.Reg.

<sup>205</sup> N. MAES, *Zeven strategische vragen rond onroerend goed*, Mechelen, Kluwer Opleiding 27 oktober 2011.

<sup>206</sup> [http://www.presscenter.org/files/ipc/media/source6892/Powerpoint\\_Geens.pdf](http://www.presscenter.org/files/ipc/media/source6892/Powerpoint_Geens.pdf), geraadpleegd op 8 april 2013.

vennootschap echter de verwerver van het onroerend goed, dan is de overdracht een vermogensvermeerdering die onderworpen is aan de vennootschapsbelasting.

### *Afdeling 6. Vastgoedbevak*

108. Een alternatief voor de verkoop is de fusie door overneming van de patrimoniumvennootschap door de vastgoedbevak en/of de klassieke of partiële splitsing van een patrimoniumvennootschap naar een vastgoedbevak<sup>207</sup>.

109. De vastgoedbevak is een beleggingsvennootschap, opgericht onder de vorm van een naamloze vennootschap of een commanditaire vennootschap op aandelen, met een vast aantal aandelen<sup>208</sup>. Ze heeft als uitsluitend doel haar kapitaal, dat ze via openbare uitgifte aantrekt uit het publiek, te beleggen in vastgoed. De aandelen moeten vervolgens verplicht worden genoteerd en verhandeld op een effectenbeurs<sup>209</sup>. Zie *Deel II, Hoofdstuk I* voor meer informatie over de vastgoedbevak.

110. De aandeelhouders van de patrimoniumvennootschap worden aandeelhouders van een vastgoedbevak. De meerwaarde op onroerende goederen, die ter gelegenheid van de fusie door overneming of (klassieke/partiële) splitsing naar een vastgoedbevak wordt gerealiseerd, wordt niet aan het volle tarief van de vennootschapsbelasting onderworpen doch aan een beperkte exittaks<sup>210</sup>, die de helft bedraagt van het normale tarief in de vennootschapsbelasting. Hierbij dient opgemerkt dat dergelijke herstructurering evenwel slechts denkbaar is voor patrimoniumvennootschappen, die voldoen aan de criteria van de respectievelijke vastgoedbevak inzake de ligging, de huurders, de omvang en de waarde van het onroerend goed<sup>211</sup>.

111. Het alternatief om een patrimoniumvennootschap te laten aansluiten bij een vastgoedbevak is geen algemene oplossing voor een sympathieke en vooral fiscaal elegante ontmanteling van een patrimoniumvennootschap. De fusie van de patrimoniumvennootschap door de vastgoedbevak en/of de klassieke of partiële splitsing van een patrimoniumvennootschap naar een vastgoedbevak zal enkel mogelijk zijn voor systematisch opgebouwde en grote vermogens. In *Deel III* wordt hier verder op ingegaan.

112. De vastgoedbevak beantwoordt aan een reële vraag van de vastgoedinvesteerder/aandeelhouder van de patrimoniumvennootschap die een roerende belegging in onroerend goed zoekt<sup>212</sup>, waarbij

- Het risico wordt gespreid;
- De kosten worden beperkt;

---

<sup>207</sup> Artikel 671 W.Venn.

<sup>208</sup> Artikel 1, 13° en 14° en 9 KB 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks, BS 28 december 2010.

<sup>209</sup> G. DE PESTEL, en B. VANTOMME, "De vastgoedbevak. Vergelijking met vastgoedcertificaten", *Jura falconis* 1996-97, 3, 455-459 ; J. DHANENS, en S. LIEVENS, *De vastgoedbevak*, in *Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2003, 141, IX.C.3-1.

<sup>210</sup> D. GHERET, "La fiscalité des placements collectifs (Sicav, SIC, Sicafi, Pricav)", *RGF* 2000, 147-148.

<sup>211</sup> J. BONTE, en S. VAN DER CRUYSE, "De patrimoniumvennootschap: een stand van zaken", *DAOR* 2009, 89, 33.

<sup>212</sup> G. DE PESTEL, en B. VANTOMME, "De vastgoedbevak. Vergelijking met vastgoedcertificaten", *Jura falconis* 1996-97, 3, 480-481.

- Een onmiddellijk rendement wordt geboden;
- Een relatief goede verhandelbaarheid wordt verstrekt;
- Een degelijke en elegante vermogensplanning wordt aangeboden.

## DEEL II. VASTGOEDBEVAK, ONTMIJNER

### HOOFDSTUK I. WAT?

114. Een vennootschap met vast kapitaal voor belegging in vastgoed<sup>213</sup> (hierna: “vastgoedbevak”) is een instelling voor collectieve belegging naar Belgisch recht, bedoeld in de artikelen 18 en 20 van de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, met als uitsluitend doel de collectieve belegging in vastgoed<sup>214</sup>.

De vastgoedbevak wordt geregeld door de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles<sup>215</sup> (hierna: “ICB-wet”), en door het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks<sup>216</sup> (hierna: “Vastgoedbevak-KB”).

#### *Afdeling 1. Een openbare instelling voor collectieve belegging*

115. Artikel 6 ICB-wet bepaalt dat er drie categorieën instellingen voor collectieve belegging naar Belgisch recht bestaan:

- De gemeenschappelijke beleggingsfondsen met een veranderlijk aantal rechten van deelneming of de beleggingsvennootschappen met veranderlijk kapitaal (bevek);
- De gemeenschappelijke beleggingsfondsen met een vast aantal rechten van deelneming of de beleggingsvennootschappen met een vast kapitaal (bevak);
- De gemeenschappelijke fondsen voor belegging in schuldvorderingen of de vennootschappen voor belegging in schuldvorderingen.

116. Onder openbare instelling voor collectieve belegging met een vast aantal rechten van deelneming wordt verstaan<sup>217</sup>: de instellingen voor collectieve belegging met als uitsluitend doel de collectieve belegging in één van de in artikel 7, eerste lid, 2° tot 9° ICB-wet bedoelde categorieën van toegelaten beleggingen overeenkomstig de bepalingen van de ICB-wet, de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen en hun beheerreglement of statuten.

Bovendien worden de rechten van deelneming van deze openbare instelling voor collectieve belegging met een vast aantal rechten niet ingekocht op verzoek van de deelnemers ten laste van haar activa<sup>218</sup>.

De openbare instellingen voor collectieve belegging met een vast aantal rechten van deelneming mogen de financiële middelen die zij aantrekken (via een openbaar aanbod van al dan niet verhandelbare rechten van deelneming<sup>219</sup>), slechts in een categorie van toegelaten beleggingen beleggen als deze door de Koning werd vastgesteld conform artikel 7, tweede lid ICB-wet. Die belegging dient te gebeuren conform de aldus vastgestelde regels.

Artikel 9 ICB-wet stipuleert dat elke instelling voor collectieve belegging wordt bestuurd of beheerd volgens het beginsel van de risicospreiding, in het uitsluitende belang van de houders van effecten

---

<sup>213</sup> Artikel 2, 13° Vastgoedbevak-KB

<sup>214</sup> Artikel 7, eerste lid, 5° ICB-wet

<sup>215</sup> BS 19 oktober 2012

<sup>216</sup> BS 28 december 2010

<sup>217</sup> Artikel 18 ICB-wet

<sup>218</sup> Artikel 3, 6° ICB-wet

<sup>219</sup> Artikel 3, 2° a) ICB-wet

die zijn uitgegeven door de instelling voor collectieve belegging en op zodanige wijze dat een autonoom beheer van de instelling is verzekerd.

117. Onder beleggingsvennootschap met vast kapitaal (bevak) wordt een openbare instelling voor collectieve belegging verstaan<sup>220</sup> die is opgericht als naamloze vennootschap of als commanditaire vennootschap op aandelen.

Een bevak mag geen andere werkzaamheden verrichten dan het aantrekken van zijn financiële middelen in België of in het buitenland via een openbaar aanbod van al dan niet verhandelbare rechten van deelneming<sup>221</sup>. Daarnaast mag zij geen andere activa bezitten dan die welke noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking van haar statutair doel.

Een bevak kan uitsluitend beleggen in één van de hierna opgesomde categorieën van toegelaten beleggingen<sup>222</sup>:

- Financiële instrumenten en liquide middelen;
- Grondstoffen, opties en termijncontracten op grondstoffen;
- Opties en termijncontracten op effecten, deviezen en beursindexcontracten;
- Vastgoed;
- Hoogrisicodragend kapitaal;
- Schuldvorderingen in het bezit van derden en overgedragen aan de instelling voor collectieve belegging bij een overdrachtsovereenkomst onder de voorwaarden en volgens de regels die door de Koning zijn vastgesteld;
- Financiële instrumenten die zijn uitgegeven door niet-genoteerde vennootschappen;
- Andere door de Koning toegelaten beleggingen.

118. De instellingen voor collectieve belegging naar Belgisch recht met als uitsluitend doel de collectieve belegging in vastgoed kunnen enkel als beleggingsvennootschap met vast kapitaal (bevak) worden opgericht<sup>223</sup>. Dit zijn de zogenaamde beleggingsinstellingen van het statutaire type, in tegenstelling tot beleggingsfondsen, die beleggingsinstellingen van het contractuele type worden genoemd en geen rechtspersoonlijkheid bezitten<sup>224</sup>.

119. De financiële middelen van een openbare instelling voor collectieve belegging worden in België of in het buitenland aangetrokken via een openbaar aanbod van al dan niet verhandelbare rechten van deelneming<sup>225</sup>. Bijgevolg kan een bevak alleen maar een openbare instelling voor collectieve belegging zijn. Noch de institutionele, noch de private instellingen voor collectieve belegging kunnen als bevak worden erkend.

## *Afdeling 2. Openbaar aanbod*

120. Binnen een periode van één jaar na de inschrijving op de lijst met instellingen voor collectieve belegging van de FSMA moet worden overgegaan tot een openbaar aanbod tot verkoop

---

<sup>220</sup> Artikel 20 ICB-wet

<sup>221</sup> Artikel 3, 1° en 2° a) ICB-wet

<sup>222</sup> Artikel 7, eerste lid, 2° tot 9° ICB-wet

<sup>223</sup> Artikel 1 §2 Vastgoedbevak-KB

<sup>224</sup> J. DHANENS, en S. LIEVENS, *De vastgoedbevak*, in *Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2003, 141, IX.C.3-2.

<sup>225</sup> Artikel 3, 2°, a) ICB-wet



of een openbaar aanbod tot inschrijving van tenminste 30% van de stemrechtverlenende effecten van de vastgoedbevak op datum van het aanbod. Minstens 30 % van de stemrechtverlenende effecten van de vastgoedbevak moet te allen tijde in het bezit zijn van het publiek<sup>226</sup>.

121. De aandeelhouder die zijn aandeel wenst te verkopen, zal zich niet kunnen wenden tot de vastgoedbevak, maar hij zal zijn aandeel op de beurs moeten verkopen. De vastgoedbevak moet dus beursgenoteerd zijn, om de liquiditeit van haar aandelen te stimuleren en men kan dus, behoudens het geval van kapitaalverhogingen, enkel aandeelhouder worden of ophouden te zijn door aan- of verkoop op de beurs<sup>227</sup>.

122. Met betrekking tot de instellingen voor collectieve belegging die hun financiële middelen in België aantrekken via een openbaar aanbod van rechten van deelneming, verstaat men onder 'openbaar aanbod' twee zaken<sup>228</sup>.

123. Enerzijds een in om het even welke vorm en met om het even welk middel tot personen gerichte mededeling waarin voldoende informatie wordt verstrekt over de voorwaarden van het aanbod en over de aangeboden effecten om een belegger in staat te stellen tot aankoop van of inschrijving op deze effecten te besluiten, en die wordt verricht door de instelling voor collectieve belegging, door de persoon die in staat is om de effecten over te dragen of voor hun rekening. Eenieder die rechtstreeks of onrechtstreeks een vergoeding of voordeel ontvangt naar aanleiding van het aanbod, wordt geacht te handelen voor rekening van de instelling voor collectieve belegging of van de persoon die in staat is om de effecten over te dragen.

Artikel 5 §1 ICB-wet vermeldt enkele aanbiedingen van effecten van instellingen voor collectieve belegging die geen openbaar karakter hebben:

- De aanbiedingen van effecten die uitsluitend gericht zijn aan institutionele of professionele beleggers;
- De aanbiedingen van effecten die gericht zijn aan minder dan 100 natuurlijke of rechtspersonen die geen institutionele of professionele beleggers zijn;
- De aanbiedingen van andere effecten dan rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging met een veranderlijk aantal rechten van deelneming, die een totale tegenwaarde van tenminste 50.000 euro per belegger en per categorie effecten vereisen;
- De aanbiedingen van rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging met een veranderlijk aantal rechten van deelneming die een totale tegenwaarde van tenminste 250.000 euro per belegger en per categorie effecten vereisen;
- De aanbiedingen van andere effecten dan rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging met een veranderlijk aantal rechten van deelneming, met een nominale waarde per eenheid van tenminste 50.000 euro;
- De aanbiedingen van effecten met een totale tegenwaarde van minder dan 100.000 euro die wordt berekend over een periode van 12 maanden.

---

<sup>226</sup> Artikel 22 §3 Vastgoedbevak-KB

<sup>227</sup> G. DE PESTEL, en B. VANTOMME, "De vastgoedbevak. Vergelijking met vastgoedcertificaten", *Jura falconis* 1996-97, 3, 460-461.

<sup>228</sup> Artikel 3, 13°, a) ICB-wet

124. Anderzijds de toelating tot de verhandeling op een MTF of gereguleerde markt die voor het publiek toegankelijk is.

Het begrip 'gereguleerde markt' wordt verder verklaard (randnummer 133).

Een MTF of multilaterale handelsfaciliteit<sup>229</sup> (Multilateral trading facility) is een door een beleggingsonderneming, een kredietinstelling of een marktonderneming geëxploiteerd multilateraal systeem dat verschillende koop- en verkoopintenties van derden met betrekking tot financiële instrumenten – binnen dit systeem en volgens niet-discretionaire regels – samenbrengt op zodanige wijze dat er een overeenkomst uit voortvloeit.

125. Met betrekking tot de instellingen voor collectieve belegging die hun financiële middelen in het buitenland<sup>230</sup> aantrekken via een openbaar aanbod van rechten van deelnemingen, verstaat men onder 'openbaar aanbod', elke in het buitenland uitgevoerde verrichting op de effecten van een dergelijke instelling voor collectieve belegging, wanneer die verrichting in het betrokken land onderworpen is aan een bijzondere regeling ter bescherming van het openbaar spaarwezen, zoals inzonderheid een prospectusverplichting of een andere gelijkaardige informatieverplichting.

### *Afdeling 3. Rechten van deelneming*

126. De effecten van een instelling voor collectieve belegging<sup>231</sup> omvatten de rechten van deelneming in een instelling voor collectieve belegging en de overige financiële instrumenten die een instelling voor collectieve belegging in voorkomend geval gerechtigd is uit te geven, rekening houdend met de categorie van toegelaten belegging waarvoor zij heeft geopteerd conform artikel 7 ICB-wet.

Onder de rechten van deelneming in een instelling voor collectieve belegging<sup>232</sup> verstaat men de aandelen van een beleggingsvennootschap en de effecten ter vertegenwoordiging van de onverdeelde rechten in een gemeenschappelijk beleggingsfonds. Het verschil tussen het beleggingsfonds en de beleggingsvennootschap is dat het beleggingsfonds geen rechtspersoonlijkheid heeft en de beleggingsvennootschap wel.

127. Overeenkomstig artikel 8 §2, eerste lid ICB-wet hebben alle deelnemers gelijke rechten. Er mogen geen verschillende categorieën van rechten van deelneming worden gecreëerd, behoudens enkele gevallen opgesomd in de ICB-wet.

Artikel 8 §2, tweede lid van dezelfde wet stelt dat het reglement of de statuten in preferente rechten van deelneming kunnen voorzien. Deze zullen ervoor zorgen dat de houder ervan, met voorrang op de gewone aandeelhouders, het dividend ontvangt.

128. Wie een aandeel bezit van een vastgoedbevak, heeft naast stemrecht op de algemene vergadering recht op een deel in de winst (uitkeerbaar in de vorm van dividenden) en op een

---

<sup>229</sup> Artikel 3, 19° ICB-wet

<sup>230</sup> Artikel 3, 13°, b) ICB-wet

<sup>231</sup> Artikel 3, 16° ICB-wet

<sup>232</sup> Artikel 3, 17° ICB-wet

proportioneel gedeelte van het kapitaal bij de vereffening van de vennootschap (terugbetaling van de gedane inbreng)<sup>233</sup>.

#### *Afdeling 4. Risicospreiding*

129. Elke instelling voor collectieve belegging wordt bestuurd of beheerd volgens het beginsel van de risicospreiding, in het uitsluitende belang van de houders van effecten die zijn uitgegeven door de instelling voor collectieve belegging en op zodanige wijze dat een autonoom beheer van de instelling is verzekerd<sup>234</sup>.

De vereniging van verscheidene activa in haar portefeuille leidt tot risicospreiding<sup>235</sup>. De openbare vastgoedbevak diversifieert haar beleggingen zodanig dat de beleggingsrisico's op passende wijze zijn gespreid. De statuten van de openbare vastgoedbevak vermelden de criteria inzake de spreiding van de activa van de openbare vastgoedbevak, met name per type van vastgoedbelegging (sociale huisvesting, kantoorgebouwen, winkelcentra, residentiële onroerende goederen, enz.), per geografische streek en per categorie van gebruiker of huurder<sup>236</sup>.

Om de spreiding te verwezenlijken mag geen enkele door de openbare vastgoedbevak uitgevoerde verrichting tot gevolg hebben dat meer dan 20 % van haar activa in vastgoed wordt belegd dat één enkel vastgoedgeheel vormt, op het ogenblik van de verwerving<sup>237</sup>. Maximaal 20 % van het vermogen mag dus in eenzelfde project worden geïnvesteerd<sup>238</sup>.

#### *Afdeling 5. Vast kapitaal*

130. De beleggingsvennootschap met vast kapitaal is een 'closed ended'-beleggingsinstelling en kan bijgevolg niet zomaar nieuwe aandelen uitgeven of haar eigen aandelen inkopen, waardoor het kapitaal zou wijzigen. Een statutenwijziging door de algemene vergadering is noodzakelijk om het kapitaal te kunnen verhogen of verlagen. Indien de aandeelhouder zijn aandelen wenst te verkopen, zal hij bovendien doorgaans op de beurs zijn aandelen moeten aanbieden<sup>239</sup>.

Bovendien moeten nieuwe rechten van deelneming die worden uitgegeven tegen een inbreng in geld vooraf worden aangeboden aan de houders van eerder uitgegeven rechten van deelneming<sup>240</sup>. De FSMA kan op dit voorschrift afwijkingen voorzien.

131. Investeerders die aandelen in een beleggingsvennootschap met vast kapitaal wensen aan te schaffen (buiten een kapitaalsverhoging), kunnen dit enkel door de aankoop van aandelen bij een bestaande aandeelhouder. Een aandeelhouder die zich van zijn aandelen wil ontdoen, kan daarnaast de vastgoedbevak niet verplichten zijn aandelen in te kopen, maar zal via de beurs een andere investeerder moeten zoeken.

---

<sup>233</sup> J. DHANENS, en S. LIEVENS, *De vastgoedbevak, in Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2003, 141, IX.C.5-1.

<sup>234</sup> Artikel 9 ICB-wet

<sup>235</sup> J. DHANENS, en S. LIEVENS, *De vastgoedbevak, in Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2003, 141, IX.C.8-3.

<sup>236</sup> Artikel 38 §§ 1-2 Vastgoedbevak-KB.

<sup>237</sup> Artikel 39 §1 Vastgoedbevak-KB.

<sup>238</sup> J. DHANENS, en S. LIEVENS, *De vastgoedbevak, in Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2003, 141, IX.C.8-3.

<sup>239</sup> J. DHANENS, en S. LIEVENS, *De vastgoedbevak, in Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2003, 141, IX.C.3-3.

<sup>240</sup> Artikel 19 §4 ICB-wet

## *Afdeling 6. Vastgoed*

132. Overeenkomstig artikel 7, tweede lid ICB-wet heeft de Koning de categorie ‘vastgoed’ als toegelaten belegging voor een vastgoedbevak, na advies van de FSMA gedefinieerd in artikel 2, 20° van het Vastgoedbevak-KB.

Onder ‘vastgoed’ moet worden verstaan<sup>241</sup>:

- Onroerende goederen als gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen;
- Aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de vastgoedbevak. Een vastgoedvennootschap<sup>242</sup> is de vennootschap naar Belgisch of buitenlands recht met als statutair hoofddoel de oprichting, de verwerving, het beheer, het verbouwen of de verkoop, alsook de verhuur van vastgoed voor eigen rekening, of het bezit van deelnemingen in vennootschappen met een soortgelijk doel;
- Optierechten op vastgoed;
- Aandelen van openbare of institutionele vastgoedbevaks, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend;
- Rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 129 ICB-wet bedoelde lijst;
- Rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 129 van de wet bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;
- Vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in artikel 5 §4 van de wet van 16 juni 2006;
- Rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de vastgoedbevak één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend.

## *Afdeling 7. Gereguleerde markt*

133. De rechten van deelneming in de instellingen voor collectieve belegging met een vast aantal rechten van deelneming worden toegelaten tot de verhandeling op een (Belgische of buitenlandse) gereguleerde markt<sup>243</sup>.

De ‘Belgische<sup>244</sup> gereguleerde markt’ is een door een marktonderneming geëxploiteerd en/of beheerd multilateraal systeem dat verschillende koop- en verkoopintenties van derden met betrekking tot financiële instrumenten – binnen dit systeem en volgens de niet-discretionaire regels van dit systeem – samenbrengt of het samenbrengen daarvan vergemakkelijkt op zodanige wijze dat er een overeenkomst uit voortvloeit met betrekking tot financiële instrumenten die volgens de regels en/of de systemen van de markt tot de handel zijn toegelaten, en waaraan vergunning is verleend en die regelmatig werkt.

---

<sup>241</sup> Artikel 2, 20° Vastgoedbevak-KB

<sup>242</sup> Artikel 2, 16° Vastgoedbevak-KB

<sup>243</sup> Artikel 87 ICB-wet

<sup>244</sup> Artikel 2, 5° van de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten, *BS* 4 september 2002.

De ‘buitenlandse<sup>245</sup> gereglementeerde markt’ is elke markt voor financiële instrumenten die is georganiseerd door een marktonderneming waarvan de Staat van herkomst een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte is dan België, en waaraan in deze lidstaat een vergunning als gereglementeerde markt is verleend.

Onder ‘marktonderneming’ verstaat men een persoon of personen die het bedrijf van een gereglementeerde markt beheren en/of exploiteren; de gereglementeerde markt kan de marktonderneming zelf zijn<sup>246</sup>.

## HOOFDSTUK II. REGLEMENTAIR KADER

134. In het kader van deze masterproef zou een uitgebreide bespreking van de reglementaire bepalingen en formaliteiten inzake vastgoedbevaks ons te ver leiden. Hieronder volgt een beknopt overzicht<sup>247</sup>.

135. De FSMA stelt elk jaar een lijst op van de ingeschreven instellingen voor collectieve belegging naar Belgisch recht, die wordt bekendgemaakt op haar website<sup>248</sup>. Vooraleer een vastgoedbevak haar werkzaamheden in België kan aanvangen en op deze lijst als vastgoedbevak wordt ingeschreven, moet zij een inschrijvingsaanvraag, met bijgevoegd dossier, indienen bij de FSMA<sup>249</sup>. Bovendien zal de FSMA haar statuten dienen goed te keuren<sup>250</sup>. In haar dossier zal zij moeten bewijzen dat aan de voorwaarden bepaald in artikel 4 §1 van het Vastgoedbevak-KB is voldaan.

Ook moet een prospectus<sup>251</sup> zijn opgesteld, goedgekeurd en openbaar gemaakt conform de bepalingen van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt<sup>252</sup>.

136. Zij zal daarnaast verschillende organen, zoals een promotor<sup>253</sup>, een raad van bestuur of zaakvoerder<sup>254</sup>, een of meer onafhankelijke vastgoeddeskundigen<sup>255</sup>, een commissaris<sup>256</sup> en een persoon belast met de financiële dienst<sup>257</sup> dienen aan te stellen en in een passende beheersstructuur dienen te voorzien.

De vastgoedbevak stelt één of meerdere onafhankelijke vastgoeddeskundigen, belast met de waardering van haar vastgoedportefeuille, aan<sup>258</sup>. Aldus moet de deskundige de raad van bestuur

---

<sup>245</sup> Artikel 2, 6° van de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten, *BS* 4 september 2002.

<sup>246</sup> Artikel 2, 7° van de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten, *BS* 4 september 2002.

<sup>247</sup> E. CAUSIN, “La sicaf Immobilière: nouveau maître-choix pour les placements immobiliers?”, *Rev.not.b.* 1998, 2902, 173.

<sup>248</sup> Artikel 33 ICB-wet; [http://www.fsma.be/nl/Supervision/finprod/icb/Article/lijsten/icb1\\_li.aspx](http://www.fsma.be/nl/Supervision/finprod/icb/Article/lijsten/icb1_li.aspx), geraadpleegd op 27 november 2012.

<sup>249</sup> Artikel 30-31 ICB-wet en artikel 4 Vastgoedbevak-KB

<sup>250</sup> Artikel 7 en 8 Vastgoedbevak-KB

<sup>251</sup> Artikel 57 lid 2 Vastgoedbevak-KB

<sup>252</sup> *BS* 21 juni 2006.

<sup>253</sup> Artikel 21-22 Vastgoedbevak-KB

<sup>254</sup> Artikel 9-11 Vastgoedbevak-KB

<sup>255</sup> Artikel 6 Vastgoedbevak-KB

<sup>256</sup> Artikel 130-140 W.Venn.

<sup>257</sup> Artikel 49 Vastgoedbevak-KB

<sup>258</sup> Artikel 6 Vastgoedbevak-KB

bijstaan om te garanderen dat er een hoog niveau van transparantie is met betrekking tot het vermogen van de vastgoedbevak om te vermijden dat zich mogelijke belangenconflicten voordoen en om te verzekeren dat de belangen van de aandeelhouders worden nageleefd bij de verrichtingen met betrekking tot de vermogensbestanddelen van de vastgoedbevak<sup>259</sup>. De door de deskundige uitgevoerde waardering heeft in beginsel een periodiek karakter. Daarnaast moet ook occasioneel, naar aanleiding van bepaalde verrichtingen, een waardering worden uitgevoerd, eventueel met een bindend karakter. Deze periodieke waarderingen zijn zeer belangrijk voor de vastgoedbevak, aangezien deze waarde opgenomen wordt in haar jaarrekening. De vastgoedbevak schrijft op haar onroerende goederen niet af, maar het is de waarde die door de vastgoeddeskundige wordt vastgesteld, die de balanswaarde impliceert<sup>260</sup>.

137. De beheertaken voor instellingen voor collectieve belegging worden opgesomd in artikel 3, 22° a), b) en c) ICB-wet. Voor de uitoefening van deze werkzaamheden moet de beleggingsvennootschap beschikken over een passende beleidsstructuur. Zij dient bovendien ook te voorzien in een eigen en passende administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie, een passende interne controle, een passende onafhankelijke interne auditfunctie<sup>261</sup> en een passende onafhankelijke compliance functie<sup>262</sup>. Ten slotte moet de beleggingsvennootschap ook over een passende risicobeheerfunctie<sup>263</sup> en een passend risicobeheerbeleid<sup>264</sup> beschikken en een passend integriteitsbeleid uitwerken<sup>265</sup>.

138. De belegger in een vastgoedbevak is een aandeelhouder. De vastgoedbevak zal enkel dividendgerichte aandelen kunnen uitgeven, aangezien de bevak minstens 80 % van de netto-opbrengst, verminderd met de bedragen die overeenstemmen met de netto-vermindering van de schulden van de vastgoedbevak in het boekjaar, dient uit te keren aan haar beleggers als vergoeding van het kapitaal<sup>266</sup>. De ratio hiervoor is enerzijds de idee dat de vastgoedbevak om competitieve redenen verplicht zal zijn een voldoende hoog jaarlijkse rendement ter beschikking te stellen van haar aandeelhouders. Anderzijds is een strekking in de rechtsleer van mening dat op deze manier de mogelijkheid tot autofinanciering van de bevak te zeer wordt ingeperkt<sup>267</sup>.

Dividendgerichte aandelen zijn aandelen die de belegger/aandeelhouder recht geven op een periodiek dividend. Bij kapitalisatieaandelen, daarentegen, wordt het gekapitaliseerde bedrag

---

<sup>259</sup> C. GEUZAINÉ, "Les Sociétés d'Investissement à Capital Fixe en biens Immobiliers (SICAFI)", *C&FP* 1998, 5, 63.

<sup>260</sup> Artikels 28 en 30 Vastgoedbevak-KB

<sup>261</sup> Beursgenoteerde vennootschappen moet een interne audit/controle organiseren om werkprocessen en procedures te kunnen nakijken; artikel 8 K.B. 12 november 2012 met betrekking tot de beheervenootschappen van instellingen voor collectieve belegging, *BS* 30 november 2012.

<sup>262</sup> Via de compliancefunctie kijkt men na of de witwaswetgeving, ethische regels en procedures van aanvaarding van een dossier worden nageleefd; artikel 7 K.B. 12 november 2012 met betrekking tot de beheervenootschappen van instellingen voor collectieve belegging, *BS* 30 november 2012.

<sup>263</sup> Artikel 9 K.B. 12 november 2012 met betrekking tot de beheervenootschappen van instellingen voor collectieve belegging, *BS* 30 november 2012.

<sup>264</sup> Artikel 24 K.B. 12 november 2012 met betrekking tot de beheervenootschappen van instellingen voor collectieve belegging, *BS* 30 november 2012.

<sup>265</sup> Artikel 41 §§1-7 ICB-wet

<sup>266</sup> Artikel 27 Vastgoedbevak-KB

<sup>267</sup> G. DE PESTEL, en B. VANTOMME, "De vastgoedbevak. Vergelijking met vastgoedcertificaten", *Jura falconis* 1996-97, 3, 471; J. DHANENS, en S. LIEVENS, *De vastgoedbevak, in Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2003, 141, IX.C.5-1.

opgeteld bij de waarde van de beleggingsvennootschap, wat zich vertaalt in een wijziging van de inventariswaarde.

De uitgifte van aandelen door de vastgoedbevak kan gebeuren tegen inbreng in geld of tegen inbreng in natura<sup>268</sup>. De vastgoedbevak kan dus ook onroerende goederen aanvaarden als betaling voor de aandelen<sup>269</sup>.

139. Voor elke openbare aanbidding van aandelen van een openbare vastgoedbevak alsook voor hun verplichte toelating tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt, moet de openbare vastgoedbevak eerst bij de FSMA zijn ingeschreven en moet een prospectus zijn opgesteld, goedgekeurd en openbaar gemaakt conform de bepalingen van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt<sup>270</sup>.

140. Binnen een periode van één jaar na de inschrijving op de lijst met instellingen voor collectieve belegging van de FSMA moet worden overgegaan tot een openbaar aanbod tot verkoop of een openbaar aanbod tot inschrijving van tenminste 30% van de stemrechtverlenende effecten van de vastgoedbevak op datum van het aanbod. Minstens 30 % van de stemrechtverlenende effecten van de openbare vastgoedbevak moet namelijk te allen tijde in het bezit zijn van het publiek, zodat de vastgoedbevak effectief als een collectief beleggingsinstrument zou fungeren, en niet louter als een gunstige vorm voor bestaande vastgoedvennootschappen. De promotoren van de vastgoedbevak, die de controle hebben, moeten hierop toezien<sup>271</sup>.

141. De vastgoedbevak is, net als alle instellingen voor collectieve belegging<sup>272</sup>, onderworpen aan het toezicht van de FSMA<sup>273</sup>. Het toezicht vindt plaats bij de oprichting van de vastgoedbevak (inschrijving en aanvaarding van statuten)<sup>274</sup> en bij de openbare uitgifte van aandelen door de bevak (goedkeuring van de prospectus)<sup>275</sup>. Daarnaast is het voor de FSMA ook mogelijk om op het even welk moment een controle door te voeren.

142. De totale schuldenlast van de vastgoedbevak mag niet meer bedragen dan 65 % van de activa<sup>276</sup>, op het ogenblik van de afsluiting van de lening. De jaarlijkse financiële kosten die bovendien aan de schuldenlast van de vastgoedbevak zijn verbonden, mogen daarnaast op geen enkel ogenblik meer bedragen dan 80% van de bedrijfs- en financiële opbrengsten<sup>277</sup>. Er wordt echter geen rekening gehouden met de bedragen die de vastgoedbevak verschuldigd is voor de verwerving van vastgoed, voor zover zij binnen de gebruikelijke termijnen betaald worden.

---

<sup>268</sup> Artikel 13 §§1-2 Vastgoedbevak-KB

<sup>269</sup> G. DE PESTEL, en B. VANTOMME, "De vastgoedbevak. Vergelijking met vastgoedcertificaten", *Jura falconis* 1996-97, 3, 469-470.

<sup>270</sup> Artikel 20 Vastgoedbevak-KB

<sup>271</sup> Artikel 22 §§3-5 Vastgoedbevak-KB

<sup>272</sup> Artikel 96 ICB-wet

<sup>273</sup> Artikel 32 Vastgoedbevak-KB

<sup>274</sup> Artikel 34 ICB-wet

<sup>275</sup> Artikel 23 Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, *BS* 21 juni 2006.

<sup>276</sup> Artikel 53 §1 Vastgoedbevak-KB

<sup>277</sup> Artikel 55 Vastgoedbevak-KB

Aangezien de vastgoedbevak verplicht is om 80 % van haar resultaat uit te keren aan de aandeelhouders, is zij voor de financiering van haar groei afhankelijk van externe middelen.

Indien de schuldratio van de vastgoedbevak om welke reden ook gedurende meer dan twee jaar na de vaststelling van de overschrijding hoger blijft dan 65 %, moet de algemene vergadering bijeenkomen binnen drie maanden volgend op het einde van die periode van twee jaar, om te beraadslagen en te besluiten, op de voor de wijziging van de statuten voorgeschreven wijze, over de eventuele ontbinding van de vastgoedbevak en eventueel over andere in de agenda aangekondigde maatregelen. Wanneer de schuldratio van de vastgoedbevak meer bedraagt dan 50 % van de activa stelt de vastgoedbevak een financieel plan op met een uitvoeringsschema, waarin zij een beschrijving geeft van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de schuldratio meer bedraagt dan 65 % van de activa<sup>278</sup>.

### HOOFDSTUK III.VOORDELEN

143. De voornaamste voordelen van de vastgoedbevak zijn de volgende<sup>279</sup>:

- Via een vastgoedbevak heeft een investeerder met een beperkt kapitaal toegang tot de vastgoedmarkt en krijgen privébeleggers de mogelijkheid mee te investeren in grote vastgoedprojecten;
- Een grotere vastgoedportefeuille zorgt voor een betere kostenbeheersing en een meer evenwichtige spreiding van het risico over verschillende vastgoedbeleggingen;
- Het beheer van het onroerend goed gebeurt systematisch en professioneel door specialisten;
- Een vastgoedbevak heeft dankzij de verhandelbaarheid van de aandelen die het vastgoed vertegenwoordigen een veel grotere liquiditeit dan 'reëel' vastgoed;
- De vastgoedbevak zal gemakkelijker een onroerend goed en/of aandelen van een vennootschap kunnen financieren met een bankkrediet omdat de totale portefeuille van de vastgoedbevak voldoende groot en inkomstengericht is om het krediet terug te betalen. Bovendien is de schuldgraad van de vastgoedbevak 65%, wat de eis voor eigen vermogen reduceert tot 35%;
- Aan informatie zal het de investeerder niet ontberen, vermits de beursgenoteerde vastgoedbevak via de pers en via websites haar belegger permanent op de hoogte houdt en zelfs in een aantal situaties wettelijk daartoe verplicht is;
- Het dividend zal, in een periode van inflatie, stijgen door de indexering van de huurprijzen;
- Het dividend is in de personenbelasting onderworpen aan een bevrijdende roerende voorheffing van 25% (vroeger was dit bevrijdende roerende voorheffing van 15%)<sup>280</sup>.

144. Het is echter belangrijk nogmaals te benadrukken dat de aansluiting bij een vastgoedbevak geen standaardoplossing is voor een patrimoniumvennootschap (randnummer 5), doch eerder een niche-oplossing voor een nichegroep aan investeerders.

---

<sup>278</sup> Artikel 54 Vastgoedbevak-KB

<sup>279</sup> J. DHANENS, en S. LIEVENS, *De vastgoedbevak*, in *Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2003, 141, IX.C.1-1; B. COOPMAN, en J. DHANENS, *De belegging in onroerend goed via de vastgoedbevak*, in *Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2006, 128, VIII.D.8-1; E. CAUSIN, "La sicaf Immobilière: nouveau maître-choix pour les placements immobiliers?", *Rev.not.b.* 1998, 2902, 177-188; [https://multimediafiles.kbcgroup.eu/ng/published/KBC/PDF/ SPABEL/beleggingsvormen\\_nl.pdf](https://multimediafiles.kbcgroup.eu/ng/published/KBC/PDF/ SPABEL/beleggingsvormen_nl.pdf), geraadpleegd op 9 november 2012.

<sup>280</sup> Inzake de residentiële vastgoedbevak bedroeg de roerende voorheffing initieel 0%, doch met de besparingsmaatregelen van de regering-Di Rupo I is met de Programmawet van 27 december 2012 (BS 31 december 2012) vanaf AJ 2013 de roerende voorheffing opgetrokken naar 15%.



Op Euronext Brussels zijn een tiental vastgoedbevaks genoteerd, actief in diverse onroerende goederen, doch meestal is een vastgoedbevak gericht op een specifiek soort onroerend goed, zoals baanwinkels, kantoren, logistieke ruimtes en residentieel onroerend goed. De aansluiting<sup>281</sup> bij een vastgoedbevak zal pas efficiënt en lucratief zijn indien de patrimoniumvennootschap een specifiek gelijkaardig onroerend patrimonium heeft opgebouwd. Het is duidelijk dat een patrimoniumvennootschap die her en der een appartement, garagebox, kantoorruimte, opslagplaats, stadswinkel, ... heeft verworven een te sterk gediversifieerde portefeuille van vastgoed heeft opgebouwd die helemaal niet de interesse kan wegdragen van een 'gespecialiseerde' vastgoedbevak. Daarentegen zal een patrimoniumvennootschap die enkel in residentieel vastgoed (lees: appartementen) heeft geïnvesteerd wel het doelwit kunnen worden van de residentiële vastgoedbevaks. Specialisatie in onroerend goed is het motto, diversificatie is uit den boze.

## HOOFDSTUK IV. FISCAAL REGIME

### *Afdeling 1. In hoofde van de vastgoedbevak*<sup>282</sup>

#### **§1. Directe belastingen: vennootschapsbelasting**

145. De beleggingsvennootschappen zijn slechts op een beperkte belastbare basis onderworpen aan de vennootschapsbelasting<sup>283</sup>. Zij worden slechts belast op het totaal van de ontvangen abnormale of goedgunstige voordelen en van de niet als beroepskosten aftrekbare uitgaven en kosten (verworpen uitgaven), andere dan waardeverminderingen en minderwaarden op aandelen, onverminderd het feit dat zij de bijzondere aanslag op geheime commissielonen<sup>284</sup> verschuldigd zijn<sup>285</sup>. Deze regeling heeft als gevolg dat beleggingsvennootschappen niet worden belast op de uitgekeerde en gereserveerde winsten<sup>286</sup>. Het eigenlijk resultaat dat de beleggingsvennootschap uit haar activiteit behaalt, is dus niet relevant voor de vaststelling van haar fiscaal resultaat<sup>287</sup>. De minderwaarden en waardeverminderingen op aandelen zijn aftrekbaar<sup>288</sup>.

Bovendien boekt een vastgoedbevak ook geen afschrijvingen op haar activa, die echter minstens één keer per jaar het voorwerp zijn van een waardering door een onafhankelijke vastgoeddeskundige<sup>289</sup>. Het belastbaar resultaat van de beleggingsvennootschap wordt belast tegen het normale tarief van de vennootschapsbelasting: 33 % te verhogen met 3 % aanvullende crisisbijdrage<sup>290</sup>. De wetgever

---

<sup>281</sup> Zie verder in *Deel III*.

<sup>282</sup> E. CAUSIN, "La sicaf Immobilière: nouveau maître-choix pour les placements immobiliers?", *Rev.not.b.* 1998, 2902, 174-175 ; D. GHERET, "La fiscalité des placements collectifs (Sicav, SIC, Sicafi, Pricav)", *RGF* 2000, 147-148.

<sup>283</sup> F. LAENENS, *Fiscale aspecten van beveks/(Vastgoed)Bevaks*, in *Fiscaal Praktijkboek Directe Belastingen*, Diegem, Ced.Samsom, 1999, 464; K. DE BRABANDER, A. PEETERS, M. VAN GILS, "Nieuwe wetgeving voor Belgische vastgoedbevaks/sicafi", *TAA* 2011, 6, 22; B. COOPMAN, en J. DHANENS, *De belegging in onroerend goed via de vastgoedbevak*, in *Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2006, 128, VIII.D.8-5.

<sup>284</sup> Artikel 219 WIB 92; T. BLOCKERYE en P. VAN CAUBERGH, "Fiscalité de l'investissement dans la brique-papier – SICAFI et certificats immobiliers" in X, *L'investissement immobilier privé. Questions juridiques et fiscales*, Limal, Anthemis, 2010, 85.

<sup>285</sup> Artikel 185bis §1 WIB 92

<sup>286</sup> S. ROBBERECHTS, "BEVEK & BEVAK", *TRV* 2002, 32; F. LAENENS, *Fiscale aspecten van beveks/(Vastgoed)Bevaks*, in *Fiscaal Praktijkboek Directe Belastingen*, Diegem, Ced.Samsom, 1999, 465.

<sup>287</sup> K. SCHELLEKENS, "Beleggingsvennootschappen", *Vennootschap en belastingen* 2005, 67, 119.

<sup>288</sup> F. LAENENS, *Fiscale aspecten van beveks/(Vastgoed)Bevaks*, in *Fiscaal Praktijkboek Directe Belastingen*, Diegem, Ced.Samsom, 1999, 464-465.

<sup>289</sup> Artikel 6 en 29 Vastgoedbevak-KB ; K. DE BRABANDER, A. PEETERS, M. VAN GILS, "Nieuwe wetgeving voor Belgische vastgoedbevaks/sicafi", *TAA* 2011, 6, 19-20.

heeft de toepassing van het verlaagd opklimmend tarief uitdrukkelijk uitgesloten voor de erkende beleggingsvennootschappen<sup>291</sup>.

146. De beleggingsvennootschappen zijn tevens onderworpen aan de afzonderlijke aanslag op geheime commissielonen van 309%<sup>292</sup>. De geheime commissielonen zijn beroepskosten waarvoor de vennootschap in principe individuele fiches en samenvattende opgaven moet maken<sup>293</sup>, maar waarvoor zij nagelaten heeft dat te doen. In de praktijk zal een beleggingsvennootschap onder meer individuele fiches en samenvattende opgaven moeten opmaken voor bestuurdersbezoldigingen die zij uitkeert, voor vergoedingen die zij uitkeert aan leden van adviesraden, en voor notariskosten<sup>294</sup>. De niet-verantwoorde kosten die aan de bijzondere aanslag worden onderworpen, worden fiscaal met beroepskosten gelijkgesteld<sup>295</sup>, en zijn bijgevolg aftrekbaar<sup>296</sup>. Ook de bijzondere aanslag zelf vormt een aftrekbaar kost in de vennootschapsbelasting<sup>297</sup>. Dit heeft tot gevolg dat noch de niet-verantwoorde kosten zelf, noch de aanslag die daarop geheven wordt, als verworpen uitgaven deel uitmaken van de belastbare grondslag van de beleggingsvennootschap<sup>298</sup>.

147. Specifiek aan het belastingregime van de vastgoedbevak is bovendien de instapregeling, vertaald in een zogenaamde exittaks. Deze wordt in *Deel III, Hoofdstuk III, Afdeling 1, §2* in detail behandeld.

## **§2. Directe belastingen: roerende voorheffing**

148. Het fiscaal regime van de uitgekeerde dividenden is afhankelijk van de samenstelling van de vastgoedportefeuille: al dan niet residentieel vastgoed.

De vastgoedbevak is verplicht een roerende voorheffing in te houden op de door haar uitgekeerde dividenden. Het tarief bedraagt vanaf 1 januari 2013<sup>299</sup> 25% en tevoren bedroeg dit 21%<sup>300</sup>.

Als uitzondering op dit tarief waren de uitgekeerde dividenden uit een residentiële vastgoedbevak vóór 1 januari 2013 vrijgesteld van roerende voorheffing wanneer voldaan werd aan de voorwaarden gesteld in de artikel 106 §8 en 117 §13 WIB 92. De regering-Di Rupo I onderwerpt – mits de voorwaarden nog steeds voldaan zijn – vanaf deze datum de uitgekeerde dividenden van een residentiële vastgoedbevak aan een roerende voorheffing van 15%, ongeacht de verkrijger van het dividend<sup>301</sup>.

---

<sup>290</sup> Artikel 215 lid 1 j° artikel 463bis WIB 92; T. BLOCKERYE en P. VAN CAUBERGH, "Fiscalité de l'investissement dans la brique-papier – SICAFI et certificats immobiliers" in X, *L'investissement immobilier privé. Questions juridiques et fiscales*, Limal, Anthemis, 2010, 88; F. LAENENS, *Fiscale aspecten van beveks/(Vastgoed)Bevaks*, in *Fiscaal Praktijkboek Directe Belastingen*, Diegem, Ced.Samsom, 1999, 465.

<sup>291</sup> Artikel 215, derde lid, 6° WIB 92

<sup>292</sup> Artikel 219 WIB 92

<sup>293</sup> Artikel 57 WIB 92

<sup>294</sup> Artikel 57 WIB 92, artikelen 31, tweede lid, 2° en 32, tweede lid, 2° WIB 92 en artikel 53, 24° WIB 92

<sup>295</sup> Artikel 197 WIB 92

<sup>296</sup> Artikel 49 WIB 92

<sup>297</sup> Artikel 198, 1° WIB 92

<sup>298</sup> K. SCHELLEKENS, "Beleggingsvennootschappen", *Vennootschap en belastingen 2005*, 67, 121; F. LAENENS, *Fiscale aspecten van beveks/(Vastgoed)Bevaks*, in *Fiscaal Praktijkboek Directe Belastingen*, Diegem, Ced.Samsom, 1999, 464.

<sup>299</sup> Artikel 269, 1° WIB 92, gewijzigd door artikel 84 Programmawet 27 december 2012, BS 31 december 2012.

<sup>300</sup> Oud artikel 269, derde lid, c) WIB 92

<sup>301</sup> Artikel 269, 3° WIB 92, gewijzigd door artikel 84 Programmawet 27 december 2012, BS 31 december 2012.

De sommen die de vastgoedbevak uitkeert aan de aandeelhouders naar aanleiding van een inkoop van eigen aandelen, zijn vrijgesteld van roerende voorheffing en vormen in de personenbelasting geen belastbaar roerend inkomen<sup>302</sup>.

149. De ontvangen dividenden die een vastgoedbevak geniet zijn principieel niet onderworpen aan een bronheffing.

De vastgoedbevak geniet een volledige vrijstelling van roerende voorheffing voor alle roerende inkomsten die ze ontvangt van buitenlandse oorsprong, op voorwaarde dat de verkrijger-vastgoedbevak van de roerende inkomsten een binnenlandse vennootschap is<sup>303</sup>.

Daarnaast geniet de vastgoedbevak eveneens een globale vrijstelling van roerende voorheffing voor alle ontvangen roerende inkomsten<sup>304</sup>.

Mocht toch roerende voorheffing zijn afgehouden dan is deze in ieder geval verrekenbaar met de te betalen vennootschapsbelasting en is het eventueel saldo terugbetaalbaar<sup>305</sup>.

### **§3. Directe belastingen: onroerende voorheffing**

150. De vastgoedbevak wordt in het stelsel van de vennootschapsbelasting principieel niet belast op haar onroerende inkomsten. Ze is echter wél onderworpen aan de onroerende voorheffing wanneer zij eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker<sup>306</sup> is van gebouwde of ongebouwde onroerende goederen, of van materieel en outillage die onroerend zijn van nature of door hun bestemming<sup>307</sup>.

151. Vennootschappen die onderworpen zijn aan de gewone regels van de vennootschapsbelasting kunnen de onroerende voorheffing die zij verschuldigd zijn niet verrekenen met de vennootschapsbelasting, doch wel aftrekken als beroepskost<sup>308</sup>. De belastingdruk van de onroerende voorheffing wordt op die manier geminderd, aangezien de betaalde onroerende voorheffing, plus opcentiemen, volledig verloren gaan.

Omwille van het bijzonder fiscaal statuut van de vastgoedbevak, maakt de onroerende voorheffing die zij verschuldigd is in principe voor het volle bedrag een effectieve inkomstenbelasting uit.

Voor haar buitenlandse beleggingen is de vastgoedbevak in voorkomend geval onderworpen aan de buitenlandse belasting van het land van de ligging van het onroerend goed<sup>309</sup>.

---

<sup>302</sup> Artikel 21, 2° en 264,2° WIB 92

<sup>303</sup> Artikel 106 §1 KB/WIB 92

<sup>304</sup> Artikel 116 KB/WIB 92; T. BLOCKERYE en P. VAN CAUBERGH, "Fiscalité de l'investissement dans la brique-papier – SICAFI et certificats immobiliers" in X, *L'investissement immobilier privé. Questions juridiques et fiscales*, Limal, Anthemis, 2010, 88-89; D. GHERET, "La fiscalité des placements collectifs (Sicav, SIC, Sicafi, Pricav)", *RGF* 2000, 147; F. LAENENS, *Fiscale aspecten van beveks/(Vastgoed)Bevaks*, in *Fiscaal Praktijkboek Directe Belastingen*, Diegem, Ced.Samsom, 1999, 465.

<sup>305</sup> Artikel 276 WIB 92

<sup>306</sup> Artikel 251 WIB 92

<sup>307</sup> K. SCHELLEKENS, *Beleggingsvennootschappen naar Belgisch en Luxemburgs recht*, Gent, Larcier, 2002, 156; B. COOPMAN, en J. DHANENS, *De belegging in onroerend goed via de vastgoedbevak*, in *Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2006, 128, VIII.D.8-12; F. LAENENS, *Fiscale aspecten van beveks/(Vastgoed)Bevaks*, in *Fiscaal Praktijkboek Directe Belastingen*, Diegem, Ced.Samsom, 1999, 466.

<sup>308</sup> Artikel 49 WIB 92

<sup>309</sup> B. COOPMAN, en J. DHANENS, *De belegging in onroerend goed via de vastgoedbevak*, in *Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2006, 128, VIII.D.8-12.

#### §4. Indirecte belastingen: registratierechten

152. De verwerving van vastgoed is in de regel onderworpen aan het evenredig registratierecht van 10% in het Vlaamse Gewest<sup>310</sup>. Dit recht wordt berekend op de verkoopprijs, met als minimale maatstaf de verkoopwaarde van het onroerend goed<sup>311</sup>. De vastgoedbevak kan weliswaar haar onroerend goed verwerven tegen een verlaagd tarief van 4% indien zij haar beroep maakt van het kopen en verkopen van onroerende goederen<sup>312</sup>. Voor zover de overdracht daarentegen onderworpen is aan de BTW, is zij vrijgesteld van deze evenredige tarieven en slechts onderworpen aan een algemeen vast recht van 25 euro<sup>313</sup>.

De vastgoedbevak geniet van een vrijstelling van het evenredig inbrengrecht bij de inbreng van onroerend goed in een vennootschap en wordt louter onderworpen aan het algemeen vast recht van 25 euro bij de oprichting of kapitaalverhoging van een erkende beleggingsvennootschap<sup>314</sup>. Het evenredig recht zal echter opeisbaar worden wanneer de beleggingsvennootschap haar erkenning niet verkrijgt of verliest.

#### §5. Indirecte belastingen: jaarlijkse taks op de collectieve beleggingsinstellingen

153. De vastgoedbevaks zijn onderworpen aan een jaarlijkse taks op de collectieve beleggingsinstellingen vanaf de eerste januari volgend op hun inschrijving bij de FSMA<sup>315</sup>. De taks van 0,08% is verschuldigd op het totaal van de in België op 31 december van het voorafgaande jaar netto uitstaande bedragen<sup>316</sup>. De taks is opeisbaar de eerste januari van elk jaar en moet betaald zijn uiterlijk op 31 maart van datzelfde jaar<sup>317</sup>. Ook uiterlijk op 31 maart moet de beleggingsvennootschap een aangifte indienen met de belastbare grondslag<sup>318</sup>.

Deze belasting kan worden beschouwd als een compensatie voor het feit dat de vastgoedbevak een gunstige regeling geniet op het gebied van de vennootschapsbelasting<sup>319</sup>.

#### §6. Indirecte belastingen: BTW

154. De vastgoedbevak geniet – in tegenstelling tot de vennootschapsbelasting – niet van een specifiek regime voor de BTW. Zij wordt behandeld als een vastgoedvennootschap waarvan de

---

<sup>310</sup> Artikel 44 W.Reg.; B. COOPMAN, en J. DHANENS, *De belegging in onroerend goed via de vastgoedbevak*, in *Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2006, 128, VIII.D.8-6.

<sup>311</sup> Artikel 45-46 W.Reg.

<sup>312</sup> Artikel 62 W.Reg.

<sup>313</sup> Artikel 159, 8° W.Reg.; D. GHERET, "La fiscalité des placements collectifs (Sicav, SIC, Sicafi, Pricav)", *RGF* 2000, 148; B. COOPMAN, en J. DHANENS, *De belegging in onroerend goed via de vastgoedbevak*, in *Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2006, 128, VIII.D.8-7; *Vr. en Antw. Senaat*, 1998-1999, 27 november 1998, nr. 1-99, 5246 (Vr. nr. 1510 L. DELCROIX).

<sup>314</sup> Artikel 122,4° en 115bis W.Reg.; K. SCHELLEKENS, "Beleggingsvennootschappen", *Vennootschap en belastingen* 2005, 67, 115.

<sup>315</sup> Artikel 161 W.Succ.; K. SCHELLEKENS, "Beleggingsvennootschappen", *Vennootschap en belastingen* 2005, 67, 116; C. GEUZAINÉ, "Les Sociétés d'Investissement à Capital Fixe en biens Immobiliers (SICAFI)", *C&FP* 1998, 5, 73-74.

<sup>316</sup> Artikel 161bis-ter W.Succ.

<sup>317</sup> Artikel 161quater W.Succ.

<sup>318</sup> Artikel 161quinquies W.Succ.

<sup>319</sup> F. LAENENS, *Fiscale aspecten van beveks/(Vastgoed)Bevaks*, in *Fiscaal Praktijkboek Directe Belastingen*, Diegem, Ced.Samsom, 1999, 468.

activiteit neerkomt op een verhuur van onroerend goed. Deze activiteit verstrekt aan de vastgoedbevak de hoedanigheid van BTW-belastingplichtige.<sup>320</sup>

Nochtans is in het kader van artikel 44 §3, 11° W.BTW “het beheer van de instellingen voor collectieve belegging vrijgesteld”<sup>321</sup>.

155. De handelingen met betrekking tot de eigenlijke exploitatie van de onroerende goederen die het voorwerp uitmaken van de collectieve beleggingen, zijn bijgevolg aan BTW onderworpen, met uitzondering van de handelingen die uitdrukkelijk zijn vrijgesteld<sup>322</sup>.

Hieruit volgt dat een vastgoedbevak zowel handelingen kan stellen die vrijgesteld zijn van BTW (bijvoorbeeld onroerende verhuur, zie artikel 44 § 3, 2°, eerste zin W.BTW) als handelingen die onderworpen zijn aan de BTW (bijvoorbeeld terbeschikkingstelling van stalling voor rijuigen, onroerende financieringshuur; zie artikel 44 § 3, 2°, a) en b) W.BTW)<sup>323</sup>.

156. Wanneer de onroerende goederen die door een vastgoedbevak werden verkregen, aangewend worden voor het stellen van handelingen die van de BTW zijn vrijgesteld, heeft zij geen enkel recht op aftrek van de BTW geheven ter zake van de verkrijging van die goederen. Indien de onroerende goederen evenwel worden aangewend voor handelingen die aan de BTW zijn onderworpen, is de voorbelasting met betrekking tot die goederen overeenkomstig de gewone regels aftrekbaar<sup>324</sup>.

Volledigheidshalve wordt aangestipt dat een vastgoedbevak nooit mag optreden als bouwpromotor of beroepsoprichter<sup>325</sup> zodat bij verkoop van gebouwen in de zin van artikel 44 § 3, 1°, a) W.BTW, zij steeds moet opteren om die verkoop te doen plaatsvinden onder het BTW-regime<sup>326</sup>.

## *Afdeling 2. In hoofde van de aandeelhouder*<sup>327</sup>

### **§1. Directe belastingen: roerende voorheffing**

157. Op de dividenden die de vastgoedbevak jaarlijks verplicht moet uitkeren (80% van haar netto-opbrengst, verminderd met de bedragen die voor aflossing van haar schulden zijn aangewend) is 25% roerende voorheffing verschuldigd door de aandeelhouder-natuurlijke persoon<sup>328</sup>. Tot voor kort bedroeg de aanslagvoet voor de roerende voorheffing voor dividenduitkeringen 21%<sup>329</sup>.

De ingehouden roerende voorheffing is bevrijdend<sup>330</sup>. Is er geen roerende voorheffing ingehouden, dan heeft de belegger een aangifteplicht, en zullen de dividenden belast worden tegen een

---

<sup>320</sup> T. BLOCKERYE, P. BONNEFOY, N. GOOSSENS, J. KESSELAERS, R. NECKEBROECK, H. OP 'T VELD, P. TANSSENS, P. VANDEN BORRE, en H. VANGINDERTAEL, *Vastgoedbevaks: tien jaar K.B. 10 april 1995 - Sicafs immobilières: dix ans d'application de l'A.R. du 10 avril 1995*, Brussel, Larcier, 2006, 254.

<sup>321</sup> Artikel 44 §3, 11° W.BTW.

<sup>322</sup> K. SCHELLEKENS, “Beleggingsvennootschappen”, *Vennootschap en belastingen* 2005, 67, 117; C. GEUZAINÉ, “Les Sociétés d'Investissement à Capital Fixe en biens Immobiliers (SICAFI)”, *C&FP* 1998, 5, 72-73.

<sup>323</sup> *Vr. en Antw. Senaat*, 1998-1999, 27 november 1998, nr. 1-99, 5246 (Vr. nr. 1510 L. DELCROIX).

<sup>324</sup> *Vr. en Antw. Senaat*, 1998-1999, 27 november 1998, nr. 1-99, 5246 (Vr. nr. 1510 L. DELCROIX).

<sup>325</sup> Artikel 51 Vastgoedbevak-KB

<sup>326</sup> *Vr. en Antw. Senaat*, 1998-1999, 27 november 1998, nr. 1-99, 5246 (Vr. nr. 1510 L. DELCROIX).

<sup>327</sup> E. CAUSIN, “La sicaf Immobilière: nouveau maître-choix pour les placements immobiliers?”, *Rev.not.b.* 1998, 2902, 175-176.

<sup>328</sup> Artikel 269, 1° WIB 92, gewijzigd door artikel 84 Programmawet 27 december 2012, BS 31 december 2012.

<sup>329</sup> Oud artikel 269, derde lid, c) WIB 92

<sup>330</sup> Artikel 313 WIB 92

afzonderlijk tarief van 25%. Die afzonderlijk berekende personenbelasting moet dan wel nog verhoogd worden met de gemeentelijke opcentiemen<sup>331</sup>.

158. Aandeelhouders-vennootschappen zijn in principe eveneens een roerende voorheffing van 25% verschuldigd. De ingehouden roerende voorheffing is een verworpen uitgave die echter verrekend wordt bij de te betalen vennootschapsbelasting<sup>332</sup>.

Ze kunnen echter geen DBI-aftrek toepassen op de dividenden van een beleggingsvennootschap die onderworpen is aan de vennootschapsbelasting<sup>333</sup>, tenzij de statuten voorzien in de jaarlijkse uitkering van tenminste 90 % van de verkregen inkomsten en die inkomsten genieten die minstens gedeeltelijk bestaan uit dividenden die beantwoorden aan de taxatievoorwaarde van de DBI-aftrek en/of uit meerwaarden op aandelen die voldoen aan de vrijstellingsvoorwaarden van artikel 192 §1 WIB 92<sup>334</sup>. In hoofde van de ontvangende vennootschap is het brutodividend dan ook in de regel onderworpen aan de vennootschapsbelasting (randnummer 194)<sup>335</sup>. Dit geldt ook voor een inkoop van eigen aandelen door een vastgoedbevak<sup>336</sup>.

159. Spaarders-niet-inwoners kunnen een vrijstelling van roerende voorheffing genieten voor de dividenden van Belgische erkende beleggingsvennootschappen<sup>337</sup>. De vrijstelling geldt slechts voor het gedeelte van het dividend dat niet afkomstig is van dividenden die de beleggingsvennootschap zelf ontvangen heeft van een binnenlandse vennootschap. De wetgever heeft echter de dividenden van vastgoedbevaks uitdrukkelijk uitgesloten van deze vrijstellingsregeling<sup>338</sup>.

Als uitzondering op deze uitzondering voorzag de wetgever aanvankelijk in een algemene vrijstelling van roerende voorheffing voor de dividenden van een residentiële vastgoedbevak. Deze vrijstelling gold bovendien ongeacht de fiscale hoedanigheid van de aandeelhouders. Een residentiële vastgoedbevak is een vastgoedbevak waarvan tenminste 60 % van het vastgoed rechtstreeks of onrechtstreeks belegd is in onroerende goederen die in België zijn gelegen en die uitsluitend voor woninggebruik aangewend worden of bestemd zijn<sup>339</sup>. Voor aandeelhouders die onderworpen zijn aan de personenbelasting en die voor privédoeleinden beleggen betekende de vrijstelling van roerende voorheffing voor het dividend tevens een vrijstelling van personenbelasting. In de nieuwe begrotingsmaatregelen die gelden vanaf 1 januari 2013 trekt de regering-Di Rupo I deze vrijstelling in

---

<sup>331</sup> K. SCHELLEKENS, "Beleggingsvennootschappen", *Vennootschap en belastingen* 2005, 67, 129; T. BLOCKERYE en P. VAN CAUBERGH, "Fiscalité de l'investissement dans la brique-papier – SICAFI et certificats immobiliers" in X, *L'investissement immobilier privé. Questions juridiques et fiscales*, Limal, Anthemis, 2010, 98-99.

<sup>332</sup> Artikel 53,2° en 198 WIB 92; T. BLOCKERYE en P. VAN CAUBERGH, "Fiscalité de l'investissement dans la brique-papier – SICAFI et certificats immobiliers" in X, *L'investissement immobilier privé. Questions juridiques et fiscales*, Limal, Anthemis, 2010, 100-101.

<sup>333</sup> Artikel 203 §1, 2° WIB 92 ; F. LAENENS, *Fiscale aspecten van beveks/(Vastgoed)Bevaks*, in *Fiscaal Praktijkboek Directe Belastingen*, Diegem, Ced.Samsom, 1999, 473-479.

<sup>334</sup> Artikel 203 §2 tweede lid WIB 92

<sup>335</sup> Artikel 192 §1 WIB 92

<sup>336</sup> Artikel 186 lid 1 WIB 92

<sup>337</sup> Artikel 106 §6 WIB 92

<sup>338</sup> Artikel 106 §7 WIB 92; T. BLOCKERYE en P. VAN CAUBERGH, "Fiscalité de l'investissement dans la brique-papier – SICAFI et certificats immobiliers" in X, *L'investissement immobilier privé. Questions juridiques et fiscales*, Limal, Anthemis, 2010, 99 ; K. DE BRABANDER, A. PEETERS, M. VAN GILS, "Nieuwe wetgeving voor Belgische vastgoedbevaks/sicafi", *TAA* 2011, 6, 22.

<sup>339</sup> Artikel 106 §8 WIB 92

en legt een tarief van 15 % roerende voorheffing vast bij uitkering van dividenden van een residentiële vastgoedbevak<sup>340</sup>.

## **§2. Directe belastingen: meerwaarden**

160. Een privébelegger die meerwaarden realiseert bij de verkoop van aandelen op de secundaire markt, is in principe geen meerwaardebelasting verschuldigd<sup>341</sup>. Als de fiscale administratie evenwel kan aantonen dat de verrichting niet kadert binnen het normaal beheer van een privévermogen (criterium van de “goede huisvader”), dan is de meerwaarde belastbaar als divers inkomen tegen het afzonderlijk tarief van 33 % (nog te verhogen met de gemeentelijke opcentiemen)<sup>342</sup>.

161. De meerwaarden die een aandeelhouder-vennootschap realiseert wanneer zij haar aandelen van de vastgoedbevak verkoopt op de secundaire markt, kunnen vrijgesteld worden van vennootschapsbelasting, wanneer de eventuele inkomsten van deze aandelen voldoen aan de taxatievoorwaarde van de DBI-aftrek<sup>343</sup> (randnummer 158).

Vermits algemeen gesteld wordt dat dividenden die een vennootschap van een vastgoedbevak ontvangt niet kunnen genieten van de DBI-aftrek, zijn de meerwaarden gerealiseerd door een vennootschap op de aandelen van een vastgoedbevak eveneens belastbaar.

## **§3. Directe belastingen: inkoop van eigen aandelen**

162. De inkomsten die aan de aandeelhouders worden toegekend naar aanleiding van de inkoop van eigen aandelen door een erkende beleggingsvennootschap, worden niet aangemerkt als roerende inkomsten<sup>344</sup>. De “inkoopbonus” is derhalve niet onderworpen aan roerende voorheffing en dient evenmin te worden opgenomen in de aangifte personenbelasting<sup>345</sup>.

## **§4. Indirecte belastingen: successierechten**

163. De aandelen van een door de Vlaamse Regering erkende vastgoedbevak worden vrijgesteld van successierechten wanneer deze deel uitmaken van de nalatenschap van een overledene die zijn laatste woonplaats ergens in het Vlaamse Gewest had<sup>346</sup>. Enkel de door de FSMA erkende vastgoedbevaks die als uitsluitend doel hebben het financieren en realiseren van projecten voor het oprichten van serviceflatgebouwen of woningcomplexen met dienstverlening komen in aanmerking

---

<sup>340</sup> Artikel 84, 3° Programmawet 27 december 2012, BS 31 december 2012.

<sup>341</sup> F. LAENENS, *Fiscale aspecten van beveks/(Vastgoed)Bevaks*, in *Fiscaal Praktijkboek Directe Belastingen*, Diegem, Ced.Samsom, 1999, 479.

<sup>342</sup> Artikel 90, 1° en 171, 1° a) WIB 92; K. SCHELLEKENS, “Beleggingsvennootschappen”, *Vennootschap en belastingen* 2005, 67, 130; C. GEUZAINÉ, “Les Sociétés d’Investissement à Capital Fixe en biens Immobiliers (SICAFI)”, *C&FP* 1998, 5, 78-79.

<sup>343</sup> Artikel 192 §1 WIB 92

<sup>344</sup> Artikel 21, 2° WIB 92

<sup>345</sup> Artikel 264, 2° WIB 92; K. SCHELLEKENS, “Beleggingsvennootschappen”, *Vennootschap en belastingen* 2005, 67, 130; B. COOPMAN, en J. DHANENS, *De belegging in onroerend goed via de vastgoedbevak*, in *Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2006, 128, VIII.D.8-113.

<sup>346</sup> Artikel 55bis W.Succ.

voor erkenning door de Vlaamse regering. De vastgoedbevak 'Serviceflats Invest' heeft als enige vastgoedbevak in België deze erkenning bekomen<sup>347</sup>.

### **§5. Indirecte belastingen: taks op de beursverrichtingen**

164. De taks op de beursverrichtingen of beurstaks is een met het zegel gelijkgestelde taks die verschuldigd is wanneer welbepaalde effectenverrichtingen in België worden aangegaan of uitgevoerd door tussenkomst van een financieel bemiddelaar<sup>348</sup>. Indien ze beleggen voor eigen rekening zijn de instellingen voor collectieve belegging vrijgesteld van deze taks<sup>349</sup>.

## **HOOFDSTUK V. OPLOSSING VOOR EEN PATRIMONIUMVENNOOTSCHAP**

165. In *Deel I* werd het probleem van de patrimoniumvennootschap als tikkende tijdbom uitvoerig besproken. De nadelen van de patrimoniumvennootschap op zowel niet-fiscaal als fiscaal gebied zijn de volgende:

- Immobilisatie van de ingebrachte goederen;
- Uitholling van de waarborgcapaciteit;
- Uitholling van het familiaal vermogensrecht;
- Mogelijkheid tot de facto-onterving van de reservataire erfgenamen;
- Bijkomende kosten;
- Aanschaffings- of oprichtingskosten;
- Belastbaarheid van de meerwaarden;
- Vaststelling van de belastbare basis;
- Onttrekking van inkomsten uit de vennootschap;
- Verplichte herinvestering om taxatie te vermijden.

166. De vastgoedbevak kán een goede oplossing en ontmijner zijn van de patrimoniumvennootschap voor de particuliere belegger die een roerende belegging in onroerend goed zoekt, waarbij het risico gespreid wordt, de kosten beperkt zijn, die een onmiddellijk rendement oplevert en bovendien relatief goed verhandelbaar is<sup>350</sup>.

Bovendien garandeert een vastgoedbevak een relatief grote transparantie van de vastgoedbelegging en verzekert de uitkering een maximum aan cashflow, terwijl de belegger een hele reeks voordelen geniet.

167. Er bestaan diverse mogelijkheden voor de vastgoedbevak om de onroerende goederen of aandelen van de patrimoniumvennootschap te verwerven, onder andere:

- Kapitaalverhoging in geld;
- Inbreng in natura van onroerend goed door de patrimoniumvennootschap;
- Verkoop van onroerend goed door de patrimoniumvennootschap;

---

<sup>347</sup> K. SCHELLEKENS, *Beleggingsvennootschappen naar Belgisch en Luxemburgs recht*, Gent, Larcier, 2002, 184; F. LAENENS, *Fiscale aspecten van beveks/(Vastgoed)Bevaks*, in *Fiscaal Praktijkboek Directe Belastingen*, Diegem, Ced.Samsom, 1999, 479-480.

<sup>348</sup> Artikel 120 W.Taksen.; C. GEUZAINÉ, "Les Sociétés d'Investissement à Capital Fixe en biens Immobiliers (SICAFI)", *C&FP* 1998, 5, 79-80.

<sup>349</sup> Artikel 126/1 W.Taksen.

<sup>350</sup> F. LAENENS, *Fiscale aspecten van beveks/(Vastgoed)Bevaks*, in *Fiscaal Praktijkboek Directe Belastingen*, Diegem, Ced.Samsom, 1999, 480.



- Erkenning van bestaande patrimoniumvennootschap als vastgoedbevak;
- Fusie door overneming/opslorping van de patrimoniumvennootschap;
- Partiële splitsing van de patrimoniumvennootschap;

Op de eerste optie wordt in deze bijdrage niet verder ingegaan aangezien de vastgoedbevak in dit geval louter de aandelen van de patrimoniumvennootschap verwerft en de patrimoniumvennootschap bijgevolg gewoon verder blijft bestaan.

In *Deel III* wordt op deze mogelijkheden verder ingegaan.

168. Structurele beslissingen kunnen slechts genomen worden door een buitengewone algemene vergadering ten overstaan van een notaris en mits instemming van de bestuurders of zaakvoerders.



## DEEL III. VASTGOEDPLANNING

### HOOFDSTUK I. ONROERENDE VERMOGENSPLANNING

#### *Afdeling 1. Effectisering*

170. De effectisering van een onroerend goed komt neer op het wijzigen van de aard van een onroerend goed in een roerend goed of effect<sup>351</sup>. Onroerend goed wordt omgeruild in een roerend goed, men verkrijgt papier in plaats van stenen<sup>352</sup>.

171. De meest primaire vorm van effectisering is het onderbrengen van onroerend goed in een patrimoniumvennootschap, die aandelen uitgeeft ter vergoeding van deze inbreng. De onroerend goed-eigenaar wordt aandeelhouder dankzij deze effectisering<sup>353</sup>. Transacties op onroerend goed worden vervangen door transacties op aandelen. Dit heeft zijn impact op zowel verkoop, ruil, schenking als het inkomen dat men verkrijgt uit het betrokken goed. Zo wordt een huur van een onroerend goed omgezet in een dividend op aandelen en wordt de meerwaarde op een onroerend goed een meerwaarde op een aandeel. De onroerende fiscaliteit wordt omgezet in een roerende fiscaliteit, die geacht wordt heel wat voordeliger te zijn<sup>354</sup>. De formaliteiten – zoals een notaristussenkomst en een registratie op het hypotheekkantoor – wat betreft onroerend goed-handelingen worden vervangen door informele handelswijzen, zoals een onderhandse overeenkomst of de hand- en bankgift.

172. In vergelijking met de patrimoniumvennootschap gaat de vastgoedbevak nog een stapje verder in de effectisering door de creatie van een grotere liquiditeit. De effectisering wordt dankzij de vastgoedbevak optimaal benut<sup>355</sup>. Onroerend goed, vertegenwoordigd via aandelen in de patrimoniumvennootschap, maakt deel uit van een beursgenoteerd vehikel, waarbij de 100%-aandeelhouder van een patrimoniumvennootschap slechts een fractie van de aandelen verwerft. Ondanks deze fractie, heeft de aandeelhouder van de vastgoedbevak een beursgenoteerd effect in handen, dat hij gemakkelijk kan verkopen.

173. De beursnotering van de aandelen van een vastgoedbevak is een garantie voor de liquiditeit ervan<sup>356</sup>. De aandelen van een patrimoniumvennootschap zijn daarentegen privé en worden niet openbaar aangeboden aan het publiek. Wegens de omvang van de vereiste investering, staat voor de meerderheid van individuele beleggers de mogelijkheid niet open om te beleggen in ander vastgoed, dan dit bestemd voor particuliere bewoning. Hetzelfde geldt voor institutionele beleggers (onder

---

<sup>351</sup> V. DE SCHRIJVER, "Effectisering van onroerend goed", *RW* 1997-98, 1200.

<sup>352</sup> G. GEMIS, "Effectisering als strategische oplossing bij externe collectivisering van onroerend goed: een fiscale analyse", in *Onroerend goed als beleggingsinstrument: juridische en fiscale aspecten*, Brussel, Larcier, 2003, 194.

<sup>353</sup> P. VAN MELKEBEKE, *De patrimoniumvennootschap in het kader van een successieplanning*, *Capita selecta notarieel recht*, Leuven, Universitaire Pers Leuven, 2006, 231-232.

<sup>354</sup> E. CAUSIN, "La sicaf Immobilière: nouveau maître-choix pour les placements immobiliers?", *Rev.not.b.* 1998, 2902, 177-181.

<sup>355</sup> G. GEMIS, "Effectisering als strategische oplossing bij externe collectivisering van onroerend goed: een fiscale analyse", in *Onroerend goed als beleggingsinstrument: juridische en fiscale aspecten*, Brussel, Larcier, 2003, 194-195.

<sup>356</sup> S. ROBBERECHTS, "BEVEK & BEVAK", *TRV* 2002, 38.

meer pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen), die wegens hun zorg voor het beperken van risico's een diversifiëring van hun beleggingen en professioneel beheer nastreven. Bijgevolg stelt men vast dat beleggers zich meer en meer richten op "geëffectiseerd" onroerend goed<sup>357</sup>.

174. Het bezit van effecten van een vastgoedbevak kan parallel met de kwalificatie als (roerende) belegging in aandelen worden beschouwd als een onrechtstreekse belegging in vastgoed (onroerend goed)<sup>358</sup>. Zodoende is de vastgoedbevak een vorm van effectisering van onroerend goed<sup>359</sup>. Zonder zelf rechtstreeks de verantwoordelijkheid te dragen voor het verwerven, het beheer en de verkoop van het vastgoed, kunnen private beleggers op onrechtstreekse wijze hun spaargelden beleggen in onroerend goed<sup>360</sup>.

175. Onder effectisering van onroerend goed via een vastgoedbevak begrijpt men het "roerend maken" van investeringen in onroerend goed door de uitgifte van effecten, teneinde deze vrij verhandelbaar te maken op de onroerendgoedmarkt<sup>361</sup>. Op die manier kan worden voldaan aan de meest cruciale trends en behoeften van de onroerendgoedmarkt: collectivisering, financiering en belegging<sup>362</sup>.

Collectivisering – het samenbrengen van onroerend goed – krijgt een bijzondere invalshoek wanneer onroerend goed wordt samengebracht om het extern te laten financieren en meer in het bijzonder wanneer een beroep gedaan wordt op het publiek. In zulk geval is een instrument vereist om het publiek te laten deelnemen aan een onroerend goed investering. Het instrument bij uitstek zal hier 'effectisering' zijn<sup>363</sup>. Externe collectivisering van onroerend goed middels effectisering dient te worden begrepen als een operatie waarbij één of meerdere onroerende goederen worden gealloceerd of samengebracht in een juridische structuur die het publiek toelaat financiële middelen aan te dragen<sup>364</sup>. De vastgoedbevak is hét voorbeeld bij uitstek van de gecollectiviseerde en gefinancierde belegging in onroerend goed.

176. De vastgoedbevak is een strategisch instrument voor beleggingen in onroerend goed. Aandelen in een vastgoedbevak blijken conjunctuurbestendig te zijn. In een dalende beursmarkt houden de vastgoedbevaks goed stand, hoewel ze in ieder geval de link met de aandelenmarkt zullen voelen, waardoor een rechtstreekse investering in vastgoed nog het minst conjunctuurgevoelig zal

---

<sup>357</sup> V. DE SCHRIJVER, "Effectisering van onroerend goed", *RW* 1997-98, 1213.

<sup>358</sup> E. CAUSIN, "La sicaf Immobilière: nouveau maître-choix pour les placements immobiliers?", *Rev.not.b.* 1998, 2902, 177-181.

<sup>359</sup> G. GEMIS, "Effectisering als strategische oplossing bij externe collectivisering van onroerend goed: een fiscale analyse", in *Onroerend goed als beleggingsinstrument: juridische en fiscale aspecten*, Brussel, Larcier, 2003, 119.

<sup>360</sup> J. DHANENS, en S. LIEVENS, *De vastgoedbevak*, in *Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2003, 141, IX.C.3-1.

<sup>361</sup> V. DE SCHRIJVER, "Effectisering van onroerend goed", *RW* 1997-98, 1200.

<sup>362</sup> G. GEMIS, "Effectisering als strategische oplossing bij externe collectivisering van onroerend goed: een fiscale analyse", in *Onroerend goed als beleggingsinstrument: juridische en fiscale aspecten*, Brussel, Larcier, 2003, 193.

<sup>363</sup> G. GEMIS, "Effectisering als strategische oplossing bij externe collectivisering van onroerend goed: een fiscale analyse", in *Onroerend goed als beleggingsinstrument: juridische en fiscale aspecten*, Brussel, Larcier, 2003, 195.

<sup>364</sup> G. GEMIS, "Effectisering als strategische oplossing bij externe collectivisering van onroerend goed: een fiscale analyse", in *Onroerend goed als beleggingsinstrument: juridische en fiscale aspecten*, Brussel, Larcier, 2003, 196.

zijn. Het risicoprofiel van een vastgoedbevak ligt wel iets lager en dus ook het rendement, maar dit kan de pret voor een attente belegger met zin voor risicospreiding niet bederven<sup>365</sup>. Immers de beursgenoteerde vastgoedbevaks op Euronext Brussels geven aan de private belegger een nettorendement (lees nettodividend) tussen 4 en 5%, zonder bovendien nog rekening te houden met een mogelijke fiscaal vrijgestelde meerwaarde op aandelen bij een eventuele verkoop<sup>366</sup>. Het hoge dividendrendement is het gevolg van de reglementaire verplichting van de vastgoedbevaks om minstens 80% van de nettowinst uit te keren aan hun aandeelhouders<sup>367</sup>. Dit maakt de vastgoedbevaks tot echte dividendmachines.

177. De belegger in onroerend goed kiest voor een indirecte belegging wanneer hij zijn spaarmiddelen belegt in effecten die economisch een belegging in onroerend goed vertegenwoordigen. Hij kan zelfs met een beperkte inleg opteren voor meer risicospreiding. Wegens de effectisering heeft de belegger een mogelijkheid tot diversificatie en dus ook tot vermindering van het risico. In de mate dat de collectiviseringsgraad stijgt, kan het beheer in handen van gespecialiseerde firma's worden gegeven. De realisatie van een aandeel in een vastgoedbevak is flexibel en dus liquide te noemen. Bovendien is een uitstap mogelijk zonder een al te zware of zelfs geen belastinglast. Meerwaarden op aandelen zijn immers vrijgesteld van vennootschapsbelasting<sup>368</sup>. In geval van vastgoedbeleggingsvennootschappen of beursgenoteerde vastgoedvennootschappen, zoals de vastgoedbevak, opteert de belegger voor de deelname aan een belegging waarbij hij als aandeelhouder onrechtstreeks participeert in het onroerend goed. De belegger in onroerend goed zal uiteindelijk roerende inkomsten ontvangen, zijnde dividenden in de plaats van huurgelden<sup>369</sup>.

## *Afdeling 2. Liquiditeit*

178. Eén van de belangrijkste gevolgen van een effectisering is de liquiditeit van het onderliggend onroerend goed. Waar bij de patrimoniumvennootschap de effectisering zich beperkt tot het omzetten van onroerend goed in aandelen van een patrimoniumvennootschap die privaat tussen partijen kunnen verhandeld worden, gaat de effectisering bij de vastgoedbevak nog een stapje verder. Immers de aandelen van de vastgoedbevak zijn beursgenoteerd en kunnen als dusdanig gemakkelijk in het publiek en discreet worden verkocht via een aandelentransactie op de beurs.

179. De liquiditeit van de vastgoedbevakaandelen wordt gegarandeerd door een verplichte beursnotering<sup>370</sup>. Dit is immers een essentiële voorwaarde om als vastgoedbevak te worden erkend<sup>371</sup>. De vastgoedbevak wordt verhandeld op de beurs. De belegger is dus in staat zijn aandeel

---

<sup>365</sup> G. GEMIS, "Effectisering als strategische oplossing bij externe collectivisering van onroerend goed: een fiscale analyse", in *Onroerend goed als beleggingsinstrument: juridische en fiscale aspecten*, Brussel, Larcier, 2003, 198.

<sup>366</sup> <http://www.beursduivel.be>, geraadpleegd op 26 februari 2013.

<sup>367</sup> Artikel 27 Vastgoedbevak-KB

<sup>368</sup> Artikel 192 eerste lid WIB 92

<sup>369</sup> G. GEMIS, "Effectisering als strategische oplossing bij externe collectivisering van onroerend goed: een fiscale analyse", in *Onroerend goed als beleggingsinstrument: juridische en fiscale aspecten*, Brussel, Larcier, 2003, 197.

<sup>370</sup> K. SCHELLEKENS, *Beleggingsvennootschappen naar Belgisch en Luxemburgs recht*, Gent, Larcier, 2002, 154.

<sup>371</sup> Artikel 4 §1, 12° en artikel 20 Vastgoedbevak-KB

te verkopen aan beurswaarde<sup>372</sup>. De liquiditeit zal onder meer afhangen van het aantal genoteerde aandelen dat niet in “vaste handen” – aandeelhouders die nooit verkopen – zit. De koers wordt volledig bepaald door vraag en aanbod en niet door inventariswaarde/uitgiftewaarde.

180. Bovendien kan de liquiditeit bevorderd worden ter gelegenheid van elke transactie die aanleiding geeft tot uitgifte van nieuwe aandelen van de vastgoedbevak. Immers bij inbreng van onroerend goed (randnummer 188), bij fusie door overneming (randnummer 233), bij klassieke splitsing (randnummer 254) en bij partiële splitsing (randnummer 278) worden steeds nieuwe aandelen gecreëerd die de overdracht van het onroerend goed aan de inbrenger/aandeelhouder vergoeden. Empirisch onderzoek wijst uit dat deze nieuw uitgegeven aandelen door de nieuwe aandeelhouder via een private plaatsing met tussenkomst van een (zaken)bankier aan investeerders worden overgedragen. Aldus slaat de nieuwe aandeelhouder een dubbele slag: enerzijds lost hij zijn vastgoedprobleem op, anderzijds verwerft hij aandelen die hij via private plaatsing onmiddellijk te gelde maakt.

181. Een vastgoedbevak wordt in principe opgericht voor onbepaalde duur. De belegger die zijn aandeel niet voortijdig op de beurs (vóór liquidatie) verkoopt, heeft echter wel recht op een eventueel saldo bij liquidatie<sup>373</sup>. Dit impliceert dat de aandeelhouder zal delen in wat de vennootschap na verkoop van haar activa en aflossing van haar schulden zal overhouden om uit te keren aan de aandeelhouders.

182. In het kader van deze masterproef gaat de aandacht voornamelijk uit naar de liquiditeit in het kader van successieplanning. Wanneer ouders-eigenaars van de patrimoniumvennootschap, deze vennootschap onderbrengen in een vastgoedbevak, zullen zij – naast de beursgenoteerde aandelen van de vastgoedbevak – in ruil een grotere vrijheid verwerven om hun vermogensplanning te organiseren:

- De aandelen van de beursgenoteerde beleggingsvennootschap kunnen eenvoudig en relatief goedkoop – tegen het vlak tarief van 3%<sup>374</sup> – door de ouders geschonken worden aan de kinderen;
- De ouders hebben met de aandelen van de vastgoedbevak roerende goederen in handen die via de beursgenoteerde markt eenvoudig kunnen verkocht worden, zodat zij geld in handen krijgen, dat zij eventueel ook kunnen schenken aan de kinderen, tegen hetzelfde tarief;
- Eens de ouders beursgenoteerde vastgoedbevakaandelen in de plaats van hun patrimoniumvennootschap hebben ontvangen is de onverdeeldheid tussen de kinderen eenvoudiger op te lossen ingeval van overlijden van de ouders. De kinderen zullen elk hun deel van de nalatenschap ontvangen en hebben een grotere bewegingsruimte met de aandelen van de vastgoedbevak – die eenvoudigweg op de markt kunnen verkocht worden – dan een patrimoniumvennootschap, waarbij zij vaak in onderlinge overeenstemming beslissingen zullen moeten nemen.

---

<sup>372</sup> G. GEMIS, “Effectisering als strategische oplossing bij externe collectivisering van onroerend goed: een fiscale analyse”, in *Onroerend goed als beleggingsinstrument: juridische en fiscale aspecten*, Brussel, Larcier, 2003, 229.

<sup>373</sup> G. GEMIS, “Effectisering als strategische oplossing bij externe collectivisering van onroerend goed: een fiscale analyse”, in *Onroerend goed als beleggingsinstrument: juridische en fiscale aspecten*, Brussel, Larcier, 2003, 229.

<sup>374</sup> Artikel 131, §2, 1° W.Reg.

### *Afdeling 3. Onverdeeldheid over generaties heen*

183. Bij de uitbouw van een klassieke patrimoniumvennootschap houden ouders meestal geen rekening met toekomstige familiale ontwikkelingen. Dit impliceert dat bij vooroverlijden van één of beide ouders de kinderen gedwongen worden om in onverdeeldheid de aandelen van de patrimoniumvennootschap – en dus ook het onroerend vermogen – aan te houden. De kinderen zijn aan elkaar gekluisterd om te (her)investeren, te desinvesteren en eventuele opbrengsten al dan niet naar het privaat vermogen over te hevelen. Ook de samenstelling van de raad van bestuur vereist respectvolle familiale evenwichten. Gewone en/of bijzondere meerderheden van aandeelhouders zijn vereist om vermogensbeslissingen te nemen, waarbij familiale twisten snel kunnen oprijzen. Andere interesses en/of geldbehoeften kunnen ertoe leiden dat de kinderen geen overeenstemming bereiken of in het slechtste geval dat één kind of een familietak in de minderheid wordt gesteld. In sommige families gaat het nog verder omdat broers en zussen niet de nodige maatregelen hebben genomen zodat neven en nichten in onverdeeldheid mede-eigenaar zijn van de aandelen van de patrimoniumvennootschap. Een sneeuwbaaleffect speelt dus ook op familiaal vlak doordat meerdere partijen zich als aandeelhouder presenteren naarmate de familie groter en groter wordt. Deze sneeuwbal verhindert een optimale vermogensplanning over diverse families heen.

184. De aansluiting van de patrimoniumvennootschap bij een vastgoedbevak – in welke vorm ook – kan aan deze familiale onverdeeldheden een prima oplossing bieden. Degenen die geïnteresseerd zijn in onroerend goed kunnen de aandelen van de vastgoedbevak behouden, degenen die geen onroerend gevoel hebben kunnen de aandelen gemakkelijk te gelde maken via een eenvoudige beurstransactie. De sneeuwbal stopt, de vrijheid om te plannen wordt herwonnen.

### *Afdeling 4. Praktische overwegingen*

185. De eigenaar van een onroerend goed en/of de 100%-aandeelhouder van een patrimoniumvennootschap die benaderd wordt om aan te sluiten bij een vastgoedbevak kent voornamelijk een psychologische terughoudendheid. Het zo bekende ‘baksteen in de maag’-syndroom speelt een belangrijke rol. De eigenaar van het onroerend goed en/of de 100%-aandeelhouder van de patrimoniumvennootschap worden bij hun aansluiting bij een vastgoedbevak geconfronteerd met het feit dat zij geen individuele band meer hebben met hun onroerend goed. Nochtans verdwijnen deze psychologische overwegingen in het niets bij alle voordelen die de effectisering en liquiditeit van de vastgoedbevak te bieden heeft. Psychologische factoren wijken voor de vrijheid aan vermogensplanning.

186. De alledaagse besommeringen inzake onderhoud en herstellingen van een onroerend goed, die de rentabiliteit van het onroerend goed terdege aantasten, verdwijnen bij de aansluiting van een patrimoniumvennootschap bij een vastgoedbevak, die deze klussen bovendien op een professioneel georganiseerde manier oplost. De onroerend goed-portefeuille van een vastgoedbevak laat immers toe om het onderhoud en de herstellingen van het onroerend patrimonium op een georganiseerde manier op te vangen, hetzij door eigen personeel, hetzij via een uitbesteding aan een vakspecialist. Een professioneel team volgt de huurbetalingen op, zodanig dat risico op wanbetaling vermeden wordt. Bovendien streeft een vastgoedbevak ernaar het leegstandspercentage zo laag mogelijk te houden. De verschillende vastgoedbevaks maken er meer en meer een competitie van dit percentage zo veel mogelijk te minimaliseren. Algemeen maakt de schaalvergroting die de

vastgoedbevak organiseert een efficiënter beheer mogelijk, waarbij de wet der grote getallen synergiën, één vormige oplossingen, en efficiëntie mogelijk maakt.

## HOOFDSTUK II. DE OVERDRACHT DIE GEEN OPLOSSING IS, MAAR EEN TOTAALOPLOSSING KAN WORDEN

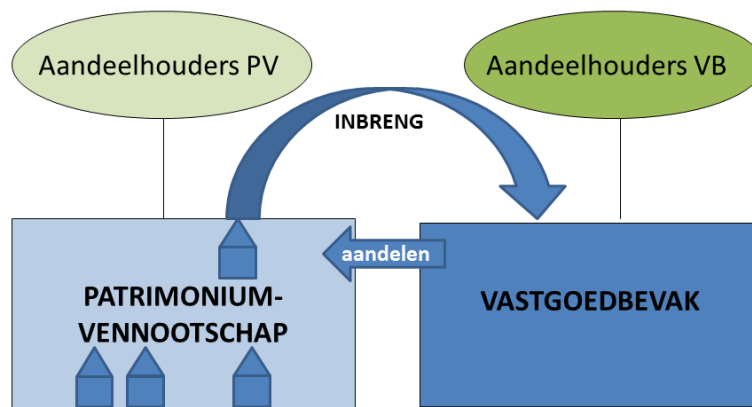
187. Bij het zoeken naar een oplossing om de tikkende tijdbom van de patrimoniumvennootschap te ontmijnen, dient zich een variatie aan structurele ingrepen aan, die niet steeds een totaaloplossing zijn. Bovendien hangt – indien er toch een totaaloplossing wordt bereikt – hier steeds een kostenplaatje aan vast.

### Afdeling 1. Patrimoniumvennootschap brengt onroerend goed in vastgoedbevak in

#### §1. Inbreng van onroerend goed

188. In het kader van haar vermogensplanning kan een patrimoniumvennootschap één of meerdere onroerende goederen inbrengen in een vastgoedbevak. De vastgoedbevak zelf kan voor een inbreng van een of meerdere onroerende goederen van de patrimoniumvennootschap opteren, zelfs wanneer de patrimoniumvennootschap alléén maar over onroerend goed beschikt. Zij kan een goede reden hebben voor dit scenario – boven de fusie door overneming, die een totaaloplossing voor de patrimoniumvennootschap zou zijn – te kiezen, omdat zij bijvoorbeeld het verleden van de patrimoniumvennootschap (schulden, juridische geschillen, slechte reputatie) niet wil overnemen.

189. Schematisch<sup>375</sup> kan de inbreng van een onroerend goed als volgt worden voorgesteld:



#### §2. Gevolgen

##### Voor de patrimoniumvennootschap.

190. In het geval een (patrimonium)vennootschap onroerende goederen inbrengt in een andere vennootschap (in casu de vastgoedbevak) wordt deze inbreng vergoed met aandelen uitgegeven door de verkrijgende vennootschap (vastgoedbevak). De inbrengende patrimoniumvennootschap wordt zelf aandeelhouder (van de vastgoedbevak). Het zullen niet de aandeelhouders van de inbrengende vennootschap zijn die nieuwe aandelen van de vastgoedbevak bekomen<sup>376</sup>.

<sup>375</sup> PV staat voor patrimoniumvennootschap en VB staat voor vastgoedbevak.

<sup>376</sup> K. BYTTEBIER en J. VERSTRAELEN, "De partiële splitsing", *Not.Fisc.M* 2006, 3-4, 78.



De fiscale waarde van de aandelen verkregen als vergoeding van de inbreng, is gelijk aan de conventionele waarde van de inbreng, die bevestigd wordt door de revisor/accountant die de waardering van de inbreng beoordeelt. Deze waarde is niet noodzakelijk gelijk aan de overeenstemmende kapitaalsverhoging in hoofde van de vastgoedbevak die de inbreng ontvangt, meer bepaald wanneer in hoofde van deze laatste een uitgiftepremie wordt geboekt<sup>377</sup>.

191. De inbrengende patrimoniumvennootschap betaalt 33,99% vennootschapsbelasting op de meerwaarde die zij realiseert ter gelegenheid van de inbreng van het onroerend goed in de vastgoedbevak<sup>378</sup>. Immers de inbreng wordt gelijkgesteld aan een verwezenlijkte meerwaarde, die bovendien niet kan genieten van een fiscaal gunstig regime, zoals onder meer de gespreide taxatie vervat in artikel 47 WIB 92.

192. Ook het vrijstellingsregime bij inbreng van een bedrijfstak voorzien in artikel 46 §1, eerste lid, 2° WIB 92 wordt uitgesloten wanneer de verkrijger van de inbreng een erkende vastgoedbevak is<sup>379</sup>. Hiermee wordt in de eerste plaats verhinderd dat latente meerwaarden belastingvrij zouden overgaan naar de vastgoedbevak. Daarenboven zou een boekhoudrechtelijke continuïteit en een fiscale neutraliteit niet erg logisch zijn wegens het bijzondere boekhoud- en belastingregime in hoofde van de vastgoedbevak<sup>380</sup>. Het is evenwel nuttig en interessant om te achterhalen of onroerend goed een bedrijfstak kan uitmaken.

Een bedrijfstak is een geheel dat op technisch en organisatorisch gebied een autonome activiteit uitoefent en op eigen kracht kan werken<sup>381</sup>. Het betreft een geheel van elementen die zijn geïnvesteerd in een divisie van een onderneming en die, op technisch vlak, een onafhankelijke exploitatie toelaten, met name een geheel dat met eigen middelen kan werken<sup>382</sup>. Het al dan niet bestaan van een bedrijfstak hangt af van de feitelijke omstandigheden.

Indien een operationele activiteit wordt overgedragen, zijnde een bedrijfstak, is de overdracht van gebouwen vereist wanneer de overdrager er eigenaar van is en wanneer ze volledig worden aangewend voor de exploitatie van de overgedragen bedrijfstak<sup>383</sup>. Indien de gebouwen inherent deel uitmaken van de exploitatie, maken ze deel uit van de bedrijfstak.

Het is van geen belang dat de gebouwen niet absoluut noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de activiteit of dat de verkrijgende vennootschap geen intentie heeft de activiteit op dezelfde plaats voort te zetten<sup>384</sup>.

---

<sup>377</sup> C. VANDERMEERSCHÉ, *Fiscale aspecten van de afsplitsing van een onroerend goed*, in *Onroerend goed als beleggingsinstrument: juridische en fiscale aspecten*, Brussel, Larcier, 2003, 104.

<sup>378</sup> G. GEMIS, "Effectisering als strategische oplossing bij externe collectivisering van onroerend goed: een fiscale analyse", in *Onroerend goed als beleggingsinstrument: juridische en fiscale aspecten*, Brussel, Larcier, 2003, 261.

<sup>379</sup> Artikel 46, §1, tweede lid WIB 92

<sup>380</sup> G. GEMIS, "Effectisering als strategische oplossing bij externe collectivisering van onroerend goed: een fiscale analyse", in *Onroerend goed als beleggingsinstrument: juridische en fiscale aspecten*, Brussel, Larcier, 2003, 263.

<sup>381</sup> Artikel 680 W.Venn.

<sup>382</sup> C. VANDERMEERSCHÉ, *Fiscale aspecten van de afsplitsing van een onroerend goed*, in *Onroerend goed als beleggingsinstrument: juridische en fiscale aspecten*, Brussel, Larcier, 2003, 96.

<sup>383</sup> C. VANDERMEERSCHÉ, *Fiscale aspecten van de afsplitsing van een onroerend goed*, in *Onroerend goed als beleggingsinstrument: juridische en fiscale aspecten*, Brussel, Larcier, 2003, 97.

<sup>384</sup> C. VANDERMEERSCHÉ, *Fiscale aspecten van de afsplitsing van een onroerend goed*, in *Onroerend goed als beleggingsinstrument: juridische en fiscale aspecten*, Brussel, Larcier, 2003, 97.

Een vennootschap kan slechts een bedrijfstak inbrengen in een aparte vennootschap, zonder inbegrip van het onroerend goed waarin de activiteit wordt uitgeoefend, wanneer het praktisch onmogelijk is om een gebouw dat verschillende productie-eenheden bevat te splitsen. Het gebouw zal worden verhuurd aan de vennootschap die de inbreng verkrijgt. In dergelijk geval laat de fiscale administratie toe dat één van de bedrijfstakken wordt ingebracht, zonder dat het gebouw wordt overgedragen<sup>385</sup>.

Uit het voorgaande kan worden afgeleid dat één of meerdere onroerende goederen als dusdanig niet als een bedrijfstak kan kwalificeren. De heersende interpretatie stelt dat het criterium van de autonomie dient te bestaan in hoofde van de inbrengende vennootschap<sup>386</sup>. Dit impliceert dat één onroerend goed moeilijk kan worden beschouwd als een geheel dat autonoom kan functioneren. Indien het echter een onroerend vermogen betreft dat wordt ingebracht in een vennootschap kan dit vermogen wel als een bedrijfstak kwalificeren<sup>387</sup>. Bijgevolg kan inzake overdracht van onroerende goederen het vrijstellingsregime in artikel 46 §1, 2° WIB 92 slechts spelen indien een vastgoedvennootschap haar algemeenheid van goederen inbrengt<sup>388</sup>.

193. Ook al verdwijnt het onroerend goed uit het vermogen van de patrimoniumvennootschap en wordt het opgenomen in het vermogen van de vastgoedbevak waarbij haar inkomsten/uitgaven (met uitzondering van de ontvangen abnormale of goedgunstige voordelen, de verworpen uitgaven en de bijzondere aanslag op geheime commissielonen<sup>389</sup>) geen vennootschapsbelasting ondergaan, toch is – in tegenstelling tot bij een fusie of splitsing – geen exittaks verschuldigd<sup>390</sup>. De voorwaarden voor de exittaks zijn niet aanwezig<sup>391</sup>. De patrimoniumvennootschap blijft bestaan met een fiscale behandeling onder het regime van de vennootschapsbelasting (randnummer 35) en draagt enkel één of meer onroerende goederen over waar zij in ruil aandelen voor verwerft.

194. Waar een private belegger de inkomstenbelasting beperkt tot roerende voorheffing op dividenden met een vrijstelling op de meerwaarde op de aandelen van de vastgoedbevak, is het duidelijk dat de vennootschap – aandeelhouder van de vastgoedbevak – geen fiscale voorkeursbehandeling krijgt op haar bezit van aandelen van een vastgoedbevak. Zowel dividenden als meerwaarden op de aandelen ondergaan het normale tarief in de vennootschapsbelasting van 33,99%<sup>392</sup>.

Dividenden die een patrimoniumvennootschap van een vastgoedbevak ontvangt kunnen overeenkomstig artikel 203 §1, 2° WIB 92 niet genieten van de DBI-aftrek. Een uitzondering hierop wordt gemaakt voor dividenden van ‘DBI-beleggingsvennootschappen’. Dit zijn beleggingsvennootschappen waarvan de statuten voorzien in de jaarlijkse uitkering van tenminste

---

<sup>385</sup> *Vr. en Antw.* Senaat, 1974-1975, 30 september 1974, nr. 57 in *Bull. contr.* 1975, nr. 525, 104-106.

<sup>386</sup> *Vr. en Antw.* Senaat, 1974-1975, 30 september 1974, nr. 57 in *Bull. contr.* 1975, nr. 525, 104-106.

<sup>387</sup> C. VANDERMEERSCHE, *Fiscale aspecten van de afsplitsing van een onroerend goed*, in *Onroerend goed als beleggingsinstrument: juridische en fiscale aspecten*, Brussel, Larcier, 2003, 100.

<sup>388</sup> G. GEMIS, “Effectisering als strategische oplossing bij externe collectivisering van onroerend goed: een fiscale analyse”, in *Onroerend goed als beleggingsinstrument: juridische en fiscale aspecten*, Brussel, Larcier, 2003, 262.

<sup>389</sup> Artikel 185bis §1 j° artikel 219 WIB 92

<sup>390</sup> G. GEMIS, “Effectisering als strategische oplossing bij externe collectivisering van onroerend goed: een fiscale analyse”, in *Onroerend goed als beleggingsinstrument: juridische en fiscale aspecten*, Brussel, Larcier, 2003, 263.

<sup>391</sup> Artikel 217, 1° j° artikelen 210 §1, 5° en 211 §1, zesde lid WIB 92

<sup>392</sup> Artikel 215 eerste lid WIB 92

90% van de verkregen inkomsten (na aftrek van de bezoldigingen, commissies en kosten), en die inkomsten genieten die minstens gedeeltelijk bestaan uit dividenden die beantwoorden aan de taxatievoorwaarde van de DBI-aftrek en/of uit meerwaarden op aandelen die voldoen aan de vrijstellingsvoorwaarden van artikel 192 §1 WIB 92<sup>393</sup>.

De vraag is echter of een vastgoedbevak tevens een 'DBI-beleggingsvennootschap' kan zijn, zodat haar aandeelhouders-patrimoniumvennootschappen op een gedeelte van de door de haar uitgekeerde dividenden de DBI-aftrek kunnen toepassen<sup>394</sup>. Een vastgoedbevak mag volgens haar reglementair statuut ook beleggen in aandelen van vastgoedvennootschappen<sup>395</sup> zodat – mits de 90%-uitkeringsverplichting wordt nagekomen – een kwalificatie als 'DBI-beleggingsvennootschap' in theorie mogelijk moet zijn.

In de praktijk blijkt precies de 90%-uitkeringsverplichting voor problemen te zorgen. Volgens haar reglementair statuut is de vastgoedbevak verplicht om jaarlijks 80% uit te keren van haar netto-opbrengst, verminderd met de bedragen die overeenstemmen met de nettovermindering van haar schulden<sup>396</sup>. Als we deze juridische uitkeringsverplichting vergelijken met de fiscale 90%-uitkeringspolitiek die een DBI-beleggingsvennootschap moet volgen, blijkt dat de fiscale uitkeringsverplichting niet alleen kwantitatief verschilt van de juridische uitkeringsverplichting (90% versus 80%), maar ook kwalitatief: de grondslagen waarop de uitkeringspercentages berekend moeten worden (met name de uit te keren inkomsten) worden op een verschillende wijze vastgesteld<sup>397</sup>.

Bovendien strookt het stelsel van de DBI-aftrek (voornamelijk de 90%-uitkeringsverplichting) conceptueel niet met het statuut van de vastgoedbevak. Het DBI-stelsel stimuleert immers een sterke uitkeringspolitiek, terwijl uit het reglementair statuut van de vastgoedbevak duidelijk de bekommernis van de wetgever blijkt om de vastgoedbevak ruime zelffinancieringsmogelijkheden te bieden<sup>398</sup>.

Keert de vastgoedbevak bijgevolg dividenden uit dan zal een patrimoniumvennootschap – die voor haar inbreng van onroerende goederen aandelen heeft verworven van deze vastgoedbevak – belast worden aan het normale tarief in de vennootschapsbelasting op deze dividenden en kunnen deze laatste niet genieten van het DBI-regime.

195. De patrimoniumvennootschap kan bij een eventuele verkoop van de aandelen van de vastgoedbevak de gerealiseerde meerwaarden niet vrijstellen<sup>399</sup>. Deze meerwaarden zijn belastbaar vermits conform art 192 §1 WIB 92 geen vennootschapsbelasting verschuldigd is op de meerwaarden gerealiseerd op aandelen indien de dividenden die deze aandelen zouden voortbrengen in aanmerking zouden komen voor de DBI-aftrek, quod non voor de dividenden van de vastgoedbevak.

---

<sup>393</sup> Artikel 203 §2, tweede lid WIB 92

<sup>394</sup> K. SCHELLEKENS, *Beleggingsvennootschappen naar Belgisch en Luxemburgs recht*, Gent, Larcier, 2002, 178.

<sup>395</sup> Artikel 2, 20° Vastgoedbevak-KB

<sup>396</sup> Artikel 27 §1 Vastgoedbevak-KB

<sup>397</sup> K. SCHELLEKENS, *Beleggingsvennootschappen naar Belgisch en Luxemburgs recht*, Gent, Larcier, 2002, 179.

<sup>398</sup> K. SCHELLEKENS, *Beleggingsvennootschappen naar Belgisch en Luxemburgs recht*, Gent, Larcier, 2002, 179; C. GEUZAINÉ, "Les Sociétés d'Investissement à Capital Fixe en biens Immobiliers (SICAFI)", *C&FP* 1998, 5, 78.

<sup>399</sup> Artikel 192 §1 WIB 92

196. Op de inbreng van onroerend goed door een patrimoniumvennootschap in een vastgoedbevak is – in de mate dat vergoeding plaatsvindt louter in aandelen en er dus geen gemengde inbreng is – geen inbrengrecht verschuldigd<sup>400</sup>.

#### **Voor de aandeelhouders van de patrimoniumvennootschap.**

197. Het vermogen van de aandeelhouders van de patrimoniumvennootschap wijzigt niet, ze behouden gewoon hun aandelen in de patrimoniumvennootschap.

#### **Voor de vastgoedbevak.**

198. Het ingebrachte onroerend goed ondergaat wat haar waardebepaling, afschrijvingen en fiscaal stelsel betreft het statuut van alle onroerende goederen die deel uitmaken van het vermogen van de vastgoedbevak. Jaarlijks zal de erkende vastgoedexpert de waarde vaststellen van het betrokken onroerend goed (randnummer 136) en zullen de inkomsten worden vrijgesteld met uitzondering van de ontvangen abnormale of goedgunstige voordelen, de verworpen uitgaven en de bijzondere aanslag op geheime commissielonen<sup>401</sup>.

De inbreng van een of meerdere onroerende goederen door een patrimoniumvennootschap brengt de aandeelhouder geen meerwaarde in zijn onroerende vermogensplanning. Zoals hoger vermeld blijft hij aandeelhouder van de patrimoniumvennootschap met weliswaar een andere vermogenssamenstelling. Op het vlak van het aandeelhouderschap wijzigt er niets. De private aandeelhouder blijft de aandelen van de patrimoniumvennootschap behouden, zelfs wanneer deze haar activa vergroot en/of vervreemdt.

### **§3. Totaaloplossing na liquidatie**

199. Wanneer de aandeelhouders van de patrimoniumvennootschap, nadat zij één of meerdere onroerende goederen in de vastgoedbevak hebben ingebracht, beslissen tot liquidatie van de patrimoniumvennootschap, geven zij een totaaloplossing aan wat aanvankelijk geen oplossing bleek te zijn. Immers ingevolge de liquidatie wordt de patrimoniumvennootschap ontbonden en vereffend en wordt haar volledig vermogen verdeeld aan de aandeelhouders. Deze verwerven in hun privaat vermogen wat eertijds behoorde tot vermogen van de patrimoniumvennootschap.

200. De patrimoniumvennootschap betaalt een liquidatiebelasting van 10% op al wat zij boven het werkelijk gestort maatschappelijk kapitaal uitkeert aan de aandeelhouder. Het tarief van deze roerende voorheffing stijgt van 10% naar 25% op uitkeringen van liquidatieboni die vanaf 1 oktober 2014 plaatsvonden. Tot die datum betaalt men dus roerende voorheffing van 10% op de liquidatiebonus<sup>402</sup>.

201. De aandeelhouders van de patrimoniumvennootschap worden aandeelhouder van de vastgoedbevak vermits zij – ter gelegenheid van de liquidatie – uit het vermogen van de patrimoniumvennootschap de aandelen, die deze heeft verworven in de vastgoedbevak, verkrijgen.

---

<sup>400</sup> Artikel 122 eerste lid, 4° W.Reg.

<sup>401</sup> Artikel 185bis §1 j° artikel 219 WIB 92

<sup>402</sup> Artikel 269, 5° WIB 92 en <http://www.unizo.be>, geraadpleegd op 1 mei 2013.

De dividenden die de private aandeelhouder van de vastgoedbevak verwerft, ondergaan de bevrijdende<sup>403</sup> roerende voorheffing van 25%<sup>404</sup>, terwijl de meerwaarde gerealiseerd bij een latere verkoop vrijgesteld is van personenbelasting<sup>405</sup>.

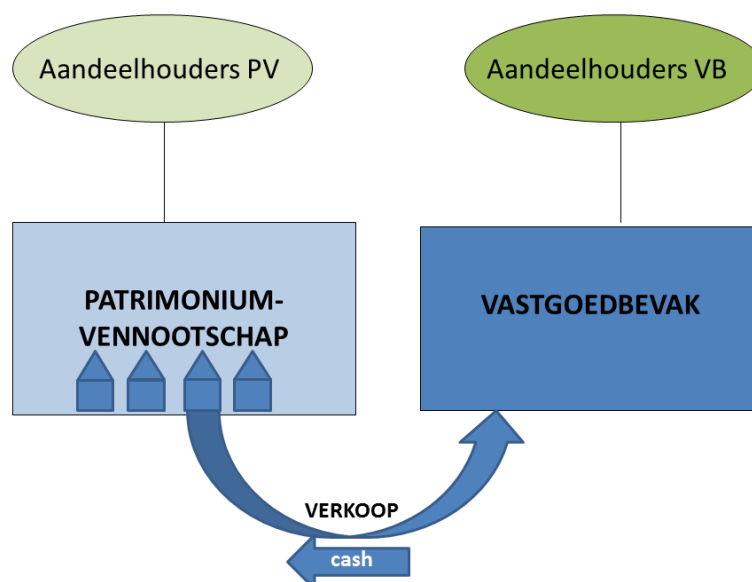
202. Deze totaaloplossing heeft geen andere gevolgen voor de vastgoedbevak dan een wijziging in haar aandeelhouderschap.

## Afdeling 2. Patrimoniumvennootschap verkoopt onroerend goed aan vastgoedbevak

### §1. Verkoop van onroerend goed

203. Een patrimoniumvennootschap kan – in onderling overleg met de vastgoedbevak – opteren om één of meerdere onroerende goederen te verkopen aan de vastgoedbevak. De beweegredenen hiertoe kunnen divers zijn, onder meer een te kleine waarde om over te gaan tot inbreng, het verkiezen van geld in plaats van aandelen, een snelle uitkering naar de aandeelhouders, het aflossen van een lening, een voorraad aan fiscale verliezen bij de patrimoniumvennootschap.

204. Schematisch kan de verkoop van een onroerend goed als volgt worden voorgesteld:



### §2. Gevolgen

#### Voor de patrimoniumvennootschap.

205. De verkoop van onroerend goed wordt in de vennootschapsbelasting steeds als een belastbare transactie beschouwd. De eventueel uit de verkoop gerealiseerde meerwaarde – verschil tussen verkoopprijs en boekwaarde – is belastbaar aan het normale standaardtarief in de vennootschapsbelasting van 33,99%<sup>406</sup>.

<sup>403</sup> Artikel 313 lid 2 WIB 92

<sup>404</sup> Artikel 269, 1° WIB 92, gewijzigd door artikel 84 Programmawet 27 december 2012, BS 31 december 2012.

<sup>405</sup> Artikel 44 WIB 92

<sup>406</sup> Artikel 215 WIB 92; C. VANDERMEERSCHÉ, *Fiscale aspecten van de afsplitsing van een onroerend goed, in Onroerend goed als beleggingsinstrument: juridische en fiscale aspecten*, Brussel, Larcier, 2003, 86.

De eventuele meerwaarden zullen een belastbaar inkomen vormen in hoofde van de verkoper. De te belasten meerwaarde is gelijk aan het positieve verschil tussen de verkrijgingsprijs en de oorspronkelijke aanschaffingswaarde min de fiscaal aanvaarde waardeverminderingen en afschrijvingen<sup>407</sup>.

De voormelde meerwaarde kan echter genieten van een regime van gespreide taxatie indien daartoe bepaalde voorwaarden zijn voldaan<sup>408</sup>. Meerwaarden op onroerende goederen, verwezenlijkt naar aanleiding van een verkoop, kunnen genieten van een gespreide taxatie indien de voorwaarden van artikel 47 WIB 92 vervuld zijn, te weten, het onroerend goed is geboekt als materieel vast actief, het onroerend goed was sinds vijf jaar in bezit van de patrimoniumvennootschap en de verkoopprijs wordt herbelegd in een afschrijfbaar immaterieel of materieel vast actief dat in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte voor de beroepswerkzaamheid wordt gebruikt gedurende een nuttige investeringsperiode. De herbelegging moet binnen een termijn van drie jaar (voor ongebouwde) en vijf jaar (voor gebouwde) gebeuren vanaf de eerste dag van het belastbaar tijdperk waarin de meerwaarden op de onroerende goederen zijn verwezenlijkt, of vanaf de eerste dag van het voorlaatste belastbare tijdperk dat de verwezenlijking van de meerwaarden voorafgaat.

De eventuele minderwaarden, gerealiseerd naar aanleiding van de verkoop van het onroerend goed, vormen een fiscaal aftrekbare uitgave voor de verkopende patrimoniumvennootschap<sup>409</sup>.

206. Ingevolge de verkoop van het onroerend goed verwerft de patrimoniumvennootschap geld, in tegenstelling tot de inbreng van een onroerend goed, waarbij zij aandelen verwerft.

207. Ook al verdwijnt het onroerend goed uit het vermogen van de patrimoniumvennootschap en wordt het opgenomen in het vermogen van de vastgoedbevak, waarbij haar inkomsten/uitgaven (met uitzondering van de ontvangen abnormale of goedgunstige voordelen, de verworpen uitgaven en de bijzondere aanslag op geheime commissielonen<sup>410</sup>) geen vennootschapsbelasting ondergaan, toch is geen exittaks verschuldigd. De voorwaarden voor de exittaks zijn niet vervuld<sup>411</sup>. De patrimoniumvennootschap blijft bestaan met een fiscale behandeling onder het regime van de vennootschapsbelasting (randnummer 35) en draagt enkel één of meerdere onroerende goederen over waar zij in ruil geld voor verwerft.

208. De verkoop van onroerend goed zal tevens aanleiding geven tot registratierechten aan 10% voor onroerende goederen gelegen in het Vlaamse Gewest<sup>412</sup>, tenzij de overdracht van de gebouwen onderworpen is aan de BTW<sup>413</sup>.

#### **Voor de aandeelhouders van de patrimoniumvennootschap.**

209. Het vermogen van de aandeelhouders van de patrimoniumvennootschap wijzigt niet, ze behouden gewoon hun aandelen in de patrimoniumvennootschap. Weliswaar is het vermogen van

---

<sup>407</sup> Artikel 43 WIB 92; C. VANDERMEERSCHE, *Fiscale aspecten van de afsplitsing van een onroerend goed*, in *Onroerend goed als beleggingsinstrument: juridische en fiscale aspecten*, Brussel, Larcier, 2003, 86.

<sup>408</sup> Artikel 47 WIB 92

<sup>409</sup> Artikel 43 WIB 92

<sup>410</sup> Artikel 185bis §1 j° artikel 219 WIB 92

<sup>411</sup> Artikel 217, 1° j° artikelen 210 §1, 5° en 211 §1, zesde lid WIB 92

<sup>412</sup> Artikel 44 W.Reg.

<sup>413</sup> C. VANDERMEERSCHE, *Fiscale aspecten van de afsplitsing van een onroerend goed*, in *Onroerend goed als beleggingsinstrument: juridische en fiscale aspecten*, Brussel, Larcier, 2003, 86.

de patrimoniumvennootschap meer liquide geworden, vermits vaste activa vervangen zijn door liquiditeiten die kunnen worden gebruikt om te herinvesteren of om uit te keren aan de aandeelhouders.

#### **Voor de vastgoedbevak.**

210. In hoofde van de verwerver-vastgoedbevak zal het onroerend goed worden geboekt aan de aanschaffingswaarde<sup>414</sup>. De aanschaffingswaarde is gelijk aan de aanschaffingsprijs vermeerderd met de bijkomende kosten<sup>415</sup>.

Indien een gebouwd onroerend goed wordt verworven, zal door de belastingplichtige patrimoniumvennootschap boekhoudkundig een uitsplitsing dienen te worden gemaakt tussen de waarde van de grond, zijnde niet-afschrijfbaar actief, en de waarde van de gebouwen, zijnde afschrijfbaar actief.

211. Belaste aankopen hebben geen impact voor de vastgoedbevak. De belastinglast of de overdracht situeert zich in handen van de verkoper. Verder heeft de potentieel verhoogde fiscale waarde van de activa geen betekenis vermits de onroerende goederen aan de marktwaarde worden geboekt en er in hoofde van de vastgoedbevak geen afschrijvingen zijn, laat staan een belastbare grondslag op basis van de reële boekwinsten<sup>416</sup>.

### **HOOFDSTUK III. TOTAALOPLOSSING**

212. Het aansluiten van de patrimoniumvennootschap – onder welke vorm ook – bij een vastgoedbevak dient zich aan als een totaaloplossing voor de patrimoniumvennootschap, waarbij de tikkende tijdbom in zijn geheel ontijdend wordt. Een drietal vormen dienen zich aan:

- Erkenning van een bestaande patrimoniumvennootschap als vastgoedbevak;
- Fusie door overneming van de patrimoniumvennootschap;
- Klassieke splitsing van de patrimoniumvennootschap.

213. Al deze oplossingen leiden ertoe dat de patrimoniumvennootschap op zich verdwijnt en/of (deels) vervangen wordt door de vastgoedbevak, met zijn geëigend publiek karakter en fiscaalvriendelijk statuut. Evenwel heeft de overstap van de patrimoniumvennootschap naar de vastgoedbevak een eenmalig prijskaartje, waar men niet onderuit kan, doch dat kan beschouwd worden als de kostprijs voor de ontijdning.

#### *Afdeling 1. Erkenning van bestaande patrimoniumvennootschap als vastgoedbevak*

##### **§1. Erkenning ≈ fiscale vereffening en juridische continuïteit**

214. Wanneer een bestaande (vastgoed)vennootschap door de FSMA wordt erkend als vastgoedbevak<sup>417</sup> dan heeft dit geen onderbreking van de rechtspersoonlijkheid tot gevolg, noch

---

<sup>414</sup> C. VANDERMEERSCHÉ, *Fiscale aspecten van de afsplitsing van een onroerend goed*, in *Onroerend goed als beleggingsinstrument: juridische en fiscale aspecten*, Brussel, Larcier, 2003, 92.

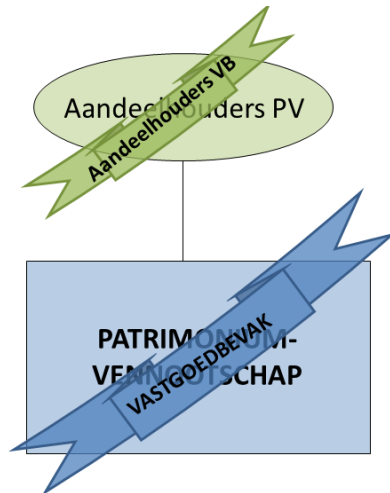
<sup>415</sup> Artikel 36 KB/W.Venn.

<sup>416</sup> G. GEMIS, "Effectisering als strategische oplossing bij externe collectivisering van onroerend goed: een fiscale analyse", in *Onroerend goed als beleggingsinstrument: juridische en fiscale aspecten*, Brussel, Larcier, 2003, 262.

<sup>417</sup> Zie *Deel II* voor wat het reglementair kader betreft.

enige realisatie of gemeenrechtelijke discontinuïteit. Zonder enig bijzondere fiscale bepaling zouden alle latente meerwaarden of belastingvrije reserves geruisloos overgaan naar een gunstiger belastingstelsel<sup>418</sup>. Daarom wordt de erkenning van een vastgoedvennootschap als vastgoedbevak door de FSMA fiscaal uitdrukkelijk gelijkgesteld met een ontbinding en vereffening<sup>419</sup>.

215. Schematisch kan de erkenning als vastgoedbevak als volgt worden voorgesteld:



216. Overeenkomstig het gemeen recht kan de loutere erkenning van een vastgoedvennootschap als vastgoedbevak niet gelijkgesteld worden met een vereffening, noch met een wijziging van de rechtsvorm van de vennootschap. Er worden bijgevolg naar aanleiding van deze erkenning in beginsel geen meerwaarden gerealiseerd of uitgedrukt. Fiscaal zou dit tot gevolg hebben dat de activa (vastgoed) die zich in het vermogen bevinden van de vastgoedvennootschap, belastingvrij zouden 'overgaan' naar het vermogen van een vastgoedbevak (en daar belastingvrij blijven) van zodra deze als zodanig erkend is door de FSMA. Om te vermijden dat bij de overgang van het belastbare (patrimoniumvennootschap) naar het belastingvrij (vastgoedbevak) stelsel belastbare materie verloren zou gaan, wordt de loutere erkenning van een bestaande vennootschap als vastgoedbevak fictief gelijkgesteld met een vereffening met verdeling van het maatschappelijk vermogen<sup>420</sup>.

De fiscale gelijkstelling van de erkenning als vastgoedbevak met de vereffening van de vastgoedvennootschap, heeft tot gevolg dat deze laatste een aangifte in de vennootschapsbelasting moet indienen voor het belastbaar tijdperk dat loopt vanaf de eerste dag na het vorig belastbaar tijdperk tot op de datum van de erkenning<sup>421</sup>.

217. In hoofde van de betrokken vennootschap wordt het verschil tussen de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen op de datum van de erkenning enerzijds, en de gerevaloriseerde

<sup>418</sup> G. GEMIS, "Effectisering als strategische oplossing bij externe collectivisering van onroerend goed: een fiscale analyse", in *Onroerend goed als beleggingsinstrument: juridische en fiscale aspecten*, Brussel, Larcier, 2003, 254; K. SCHELLEKENS, *Beleggingsvennootschappen naar Belgisch en Luxemburgs recht*, Gent, Larcier, 2002, 158; K. SCHELLEKENS, "Beleggingsvennootschappen", *Vennootschap en belastingen 2005*, 67, 153; B. COOPMAN, en J. DHANENS, *De belegging in onroerend goed via de vastgoedbevak*, in *Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2006, 128, VIII.D.8-11.

<sup>419</sup> Artikel 210 §1, 5° WIB 92

<sup>420</sup> K. SCHELLEKENS, *Beleggingsvennootschappen naar Belgisch en Luxemburgs recht*, Gent, Larcier, 2002, 158.

<sup>421</sup> 208/9 Com.I.B.



waarde van het gestorte kapitaal anderzijds, als een uitgekeerd dividend (zijnde een fictieve vereffeningbonus) aangemerkt en dienovereenkomstig aan de vennootschapsbelasting onderworpen<sup>422</sup>. De nog niet afgetrokken fiscale verliezen en de niet-verleende investeringsaftrek wegens geen of onvoldoende winst van vorige belastbare tijdperken, kunnen binnen de normale regels afgetrokken worden van de winst die belastbaar wordt ingevolge de erkenning<sup>423</sup>. Gelet op de fictieve vereffening wordt het normale tarief in de vennootschapsbelasting niet toegepast, doch is een verlaagd tarief van 16,5% verschuldigd. Deze heffing is beter bekend als de exittaks (zie §2).

218. Bovendien is dit “fictief” dividend onderworpen aan een roerende voorheffing in hoofde van de aandeelhouder<sup>424</sup>, die weliswaar wordt ingehouden door de patrimoniumvennootschap die een erkenning als vastgoedbevak heeft verworven. Deze roerende voorheffing – die bekend staat als de liquidatiebelasting – bedraagt 10%<sup>425</sup>. Echter bestaan er in de rechtsleer twee interpretaties over deze roerende voorheffing op liquidatieboni<sup>426</sup>.

Een eerste interpretatie is dat er bij een erkenning als vastgoedbevak geen sprake is van een toekenning of betaalbaarstelling van roerende inkomsten aangezien er geen enkel inkomen wordt uitgekeerd aan de aandeelhouders. Bovendien zou er in hoofde van de aandeelhouders geen enkele verrijking door deze omzetting zijn.

Een tweede interpretatie – die mijn voorkeur geniet – is dat de fiscale fictie, op grond waarvan de verrichtingen vermeld in artikel 210 WIB 92 worden gelijkgesteld met liquidaties, doorwerking heeft op het niveau van de opeisbaarheid van de roerende voorheffing en dat de fiscale fictie van toepassing op artikel 210 WIB 92 impliceert dat er roerende inkomsten worden toegekend waardoor de roerende voorheffing opeisbaar wordt. Immers, het “fictief” dividend dat de aandeelhouder krijgt, is een gevolg van de overgang van een belastbaar naar een fiscaal voordelig regime voor vastgoedbevaks. Het tarief van de roerende voorheffing stijgt van 10% naar 25% op uitkeringen van liquidatieboni die vanaf 1 oktober 2014 plaatsvinden. Tot op dat moment betaalt men dus 10% roerende voorheffing op de liquidatiebonus<sup>427</sup>.

## §2. Exittaks

219. Aangezien de patrimoniumvennootschap – die de erkenning als vastgoedbevak verwerft – haar activa niet vervreemdt, zou een onmiddellijke belastingheffing van de belastbare winst die ontstaat ingevolge de fictieve vereffening van de vastgoedvennootschap tegen het gewoon tarief van de vennootschapsbelasting moeilijk te verantwoorden zijn<sup>428</sup>. Er is continuïteit van rechtsvorm, activa en passiva, doch niet van het belastingstelsel, vermits de vennootschap overstapt van een regime

---

<sup>422</sup> Artikel 209 WIB 92; H. VANHULLE, en N. LIPPENS, “Praktische beschouwingen n.a.v. de invoering van de 10% heffing bij inkoop van eigen aandelen en liquidatie van vennootschappen” in X., *Liber Amicorum Jean-Pierre de Bandt*, Brussel, Bruylant, 2004, 662.

<sup>423</sup> K. SCHELLEKENS, *Beleggingsvennootschappen naar Belgisch en Luxemburgs recht*, Gent, Larcier, 2002, 158.

<sup>424</sup> H. VANHULLE, en N. LIPPENS, “Praktische beschouwingen n.a.v. de invoering van de 10% heffing bij inkoop van eigen aandelen en liquidatie van vennootschappen” in X., *Liber Amicorum Jean-Pierre de Bandt*, Brussel, Bruylant, 2004, 662.

<sup>425</sup> T. BLOCKERYE, *Acquisitions et fusions*, Brussel, Bruylant, 2004, 200.

<sup>426</sup> H. VANHULLE, en N. LIPPENS, “Praktische beschouwingen n.a.v. de invoering van de 10% heffing bij inkoop van eigen aandelen en liquidatie van vennootschappen” in X., *Liber Amicorum Jean-Pierre de Bandt*, Brussel, Bruylant, 2004, 657-696.

<sup>427</sup> Artikel 269, 5° WIB 92 en <http://www.unizo.be>, geraadpleegd op 1 mei 2013.

<sup>428</sup> B. COOPMAN, en J. DHANENS, *De belegging in onroerend goed via de vastgoedbevak*, in *Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2006, 128, VIII.D.8-11.

van principiële belastbaarheid naar een regime met een uitzonderlijke belastbaarheid. De belastingheffing gebeurt in feite ‘anticipatief’: voorafgaandelijk aan het moment van belastbaarheid mocht de patrimoniumvennootschap blijven bestaan. Daarbij komt nog dat, wanneer de vennootschap haar activa wél zou vervreemden, zij onder bepaalde voorwaarden zou kunnen genieten van het stelsel van de gespreide belastingheffing van de daarbij gerealiseerde meerwaarden<sup>429</sup>.

Om deze redenen voorziet de fiscale wetgeving in een bijzonder tarief van de vennootschapsbelasting<sup>430</sup>. De bedragen die belastbaar worden bij de erkenning van een vastgoedvennootschap als vastgoedbevak zijn onderworpen aan het afzonderlijke tarief van 16,5%<sup>431</sup>. Dit tarief, verhoogd met 3% aanvullende crisisbijdrage, wordt in de praktijk aangeduid met de term ‘exittaks’<sup>432</sup> en betreft de helft van het normale tarief van 33% in de vennootschapsbelasting, eveneens te verhogen met 3% aanvullende crisisbijdrage.

Het is de prijs die betaald wordt voor de toegang tot het fiscaalvriendelijk statuut eigen aan de vastgoedbevak<sup>433</sup>. Het feit dat het tarief van de exittaks slechts de helft bedraagt van het normale tarief van de vennootschapsbelasting heeft onder meer te maken met het feit dat deze taks een uitzondering vormt op de regel van de niet-belastbaarheid van niet-gerealiseerde (uitgedrukte) meerwaarden en op de mogelijkheid om gerealiseerde meerwaarden onder bepaalde voorwaarden gespreid te laten belasten (artikel 47 WIB 92)<sup>434</sup>.

220. Een exittaks van 16,5 % (vermeerderd met 3% aanvullende crisisbijdrage<sup>435</sup>) zal verschuldigd zijn op alle latente meerwaarden op het geïnvesteerde vastgoed en vrijgestelde reserves. Indien de erkenning als vastgoedbevak immers niet gelijkgesteld zou zijn met een vereffening zou dit ertoe leiden dat de latente meerwaarden op de aanwezige onroerende activa onbelastbaar zouden worden en er slechts een beperkte belastbare grondslag is. Bovendien zouden de bestaande vrijgestelde reserves vrijgesteld blijven.

Na een lange periode van onzekerheid en speculatie bevestigde de fiscale administratie in haar circulaire van 25 februari 2011 dat het bijzonder tarief van 16,5% enkel van toepassing is op de latente meerwaarden en vrijgestelde reserves, en niet op het geheel van de belastbare winst van de overgenomen vennootschap (inclusief de gewone winst) die ontstaat ingevolge de fictieve vereffening van de vastgoedvennootschap<sup>436</sup> en die belastbaar is aan het normale tarief in de vennootschapsbelasting.

221. Bij verrichtingen die gelijkgesteld worden met een ontbinding en vereffening (inclusief de erkenning van een vastgoedbevak) wordt de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen

---

<sup>429</sup> Artikel 47 WIB 92; K. SCHELLEKENS, *Beleggingsvennootschappen naar Belgisch en Luxemburgs recht*, Gent, Larcier, 2002, 159; K. SCHELLEKENS, “Beleggingsvennootschappen”, *Vennootschap en belastingen* 2005, 67, 155.

<sup>430</sup> D. GHERET, “La fiscalité des placements collectifs (Sicav, SIC, Sicafi, Pricav)”, *RGF* 2000, 147.

<sup>431</sup> Artikel 217, 1° WIB 92

<sup>432</sup> K. SCHELLEKENS, *Beleggingsvennootschappen naar Belgisch en Luxemburgs recht*, Gent, Larcier, 2002, 159.

<sup>433</sup> K. DE BRABANDER, A. PEETERS, M. VAN GILS, “Nieuwe wetgeving voor Belgische vastgoedbevaks/sicafi”, *TAA* 2011, 6, 23.

<sup>434</sup> M. DE MUNTER, “Vastgoedbevaks: de belastbare grondslag van de ‘exit’-taks”, *Fiscoloog* 2005, 966, 4; M. DE MUNTER, “Over exit-taks voor vastgoedbevaks en haar belastbare basis”, *TFR* 2010, 390, 904.

<sup>435</sup> Artikel 463bis WIB 92

<sup>436</sup> Circulaire nr. Ci.RH.421/608.199 van 25 februari 2011, [www.fisconetplus.be](http://www.fisconetplus.be); X, “Vennootschapsbelasting. Verlaagd tarief. Overname immobiliënvennootschap door vastgoedbevak”, *Fiscoloog* 2011, 1241, 14; S. VERDONCK, “Vastgoedbevak: gunsttarief exit-taks alleen voor fusiemeerwaarden”, *Fisc.Act.* 2011, 17, 9-11.

op de datum waarop de verrichting plaatsvindt<sup>437</sup>, gelijkgesteld met een bij de verdeling van het maatschappelijk vermogen uitgekeerde som<sup>438</sup>. Dit is van belang voor zowel de patrimoniumvennootschap als de aandeelhouder van de patrimoniumvennootschap die een erkenning als vastgoedbevak verwerft. Immers het positief verschil tussen enerzijds, de bij wettelijke fictie uitgekeerde som, en anderzijds, de gerevaloriseerde waarde van het gestort kapitaal wordt als een uitgekeerd dividend aangemerkt<sup>439</sup> en als dusdanig aan de vennootschapsbelasting (weliswaar aan het tarief van 16,5%) én de liquidatiebelasting van 10% onderworpen.

Onder de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen dient de prijs te worden verstaan die de verkoper zou ontvangen, als hij die vermogensbestanddelen onder normale omstandigheden zou verkopen, zijnde de normale verkoopwaarde of venale waarde, onder aftrek van de te betalen schulden. De venale waarde is de prijs die de verkoper onder normale omstandigheden zou ontvangen, zijnde de prijs exclusief registratierechten<sup>440</sup>.

222. In haar circulaire van 23 december 2004<sup>441</sup> neemt de fiscale administratie de stelling in dat – wat het bepalen van de berekeningsbasis van de exittaks betreft – de registratierechten en de B.T.W. op de onroerende goederen in mindering gebracht mogen worden van de werkelijke waarde als ze meegerekend werden in de geschatte waarde van het goed. Registratierechten en B.T.W. maken dus geen deel uit van de berekeningsbasis voor de exittaks, in tegenstelling tot de zogenaamde “effectiseringspremie<sup>442”</sup> <sup>443</sup>. Evenwel mag de werkelijke waarde niet lager zijn dan “een bedrag dat overeenstemt met de waarde van het maatschappelijk vermogen zoals dat, volgens het geval, zou bepaald geweest zijn in vergelijking met de waarde van de uitgegeven aandelen of de prijs van de aandelen die werden verworven of aangeboden aan het publiek, verminderd met de rechten of B.T.W.”<sup>444</sup>.

Ook de rechtbank van Leuven is van oordeel dat de registratierechten niet thuishoren in de belastbare grondslag van de exittaks. Daarnaast is zij het niet eens met de stelling van de administratie dat de ‘werkelijke’ waarde van het vermogen op datum van de erkenning als vastgoedbevak in geen geval lager mag zijn dan “de waarde van de uitgegeven aandelen of de prijs van de aandelen die werden aangeboden of verworven door het publiek”: de rechtbank “ziet niet in waarom” dat zo zou moeten zijn<sup>445</sup>.

---

<sup>437</sup> Dit is de datum waarop de vennootschap door de FSMA als vastgoedbevak wordt erkend.

<sup>438</sup> Artikel 210 §2 WIB 92

<sup>439</sup> M. DE MUNTER, “Vastgoedbevaks: de belastbare grondslag van de ‘exit’-taks”, *Fiscoloog* 2005, 966, 5.

<sup>440</sup> M. DE MUNTER, “Over exit-taks voor vastgoedbevaks en haar belastbare basis”, *TFR* 2010, 390, 904.

<sup>441</sup> Circ. nr. Ci.RH.423/567.729 van 23 december 2004, [www.fisconetplus.be](http://www.fisconetplus.be).

<sup>442</sup> De effectiseringspremie heeft te maken met de toekomstige winstperspectieven van de vennootschap, na haar erkenning als vastgoedbevak en de notering van haar aandelen op de beurs.

<sup>443</sup> K. SCHELLEKENS, “Beleggingsvennootschappen”, *Vennootschap en belastingen* 2005, 67, 156; M. DE MUNTER, “Vastgoedbevaks: de belastbare grondslag van de ‘exit’-taks”, *Fiscoloog* 2005, 966, 6; K. DE BRABANDER, A. PEETERS, M. VAN GILS, “Nieuwe wetgeving voor Belgische vastgoedbevaks/sicafi”, *TAA* 2011, 6, 23.

<sup>444</sup> X, “Hoe moet voor de berekening van de belastbare grondslag van de “exit”-taks die vastgoedbevaks verschuldigd zijn op datum van hun erkenning, de belastbare grondslag worden bepaald? Hoe moet de “werkelijke waarde” van het maatschappelijk vermogen van vastgoedvennootschappen worden berekend?”, *Fisc.Koer.* 2010, 10, 503-504.

<sup>445</sup> Leuven 2 april 2010, *TFR* 2010, 390, 900-905; C. BUYSSE, “‘Exittaks’ vastgoedbevak: hoe de belastbare grondslag bepalen?”, *Fiscoloog* 2010, 1225, 13; M. DE MUNTER, “Over exit-taks voor vastgoedbevaks en haar belastbare basis”, *TFR* 2010, 390, 904; X, “Hoe moet voor de berekening van de belastbare grondslag van de “exit”-taks die vastgoedbevaks verschuldigd zijn op datum van hun erkenning, de belastbare grondslag worden

### §3. Beweegreden

223. Diverse redenen kunnen de aandeelhouders van een patrimoniumvennootschap ertoe aanzetten om voor hun vennootschap de erkenning als vastgoedbevak aan te vragen. Het ontstaan van WDP, Montea, W.E.B. en Ascencio – vier op Euronext Brussels genoteerde vastgoedbevaks – vat een ganse reeks van beweegredenen samen. De families die achter de vastgoedbevaks zitten en nog steeds het beheer waarnemen, stelden in het verleden vast dat het aanwezige onroerend goed voornamelijk afgeschreven was, waarbij de afschrijvingen niet meer voldoende zouden zijn om de belastbare inkomsten weg te werken. Nieuwe investeringen drongen zich op met bijkomende nieuwe financieringen. Familiaal wou of kon men de noodzakelijke investeringen in functie van de hogervermelde sneeuwbal niet verder financieren. Teneinde de fiscale winst te optimaliseren, bovendien de groei van hun vastgoedportefeuille aan te zwengelen (en allerm minst eenmaal fors aan de kassa te trekken ter gelegenheid van de beursnotering) werd geopteerd de erkenning van de vastgoedbevak aan te vragen. Het familiale karakter is bij bovenvermelde vastgoedbevaks bovendien – zelfs na de beursnotering – niet weg te denken. Het is immers sprekend dat deze vier vastgoedbevaks commanditaire vennootschappen op aandelen zijn, waarbij de zaakvoerder een familiale vennootschap is, behorend tot de achterliggende familie die de meerderheid van de aandelen bezit en dus ook het zeggenschap.

224. Een greep uit de beweegredenen:

- Sneeuwbal stoppen, waarbij een belastbare patrimoniumvennootschap wordt omgezet in een fiscaal “vrijgestelde” vastgoedbevak;
- Het veilig stellen van een deel van het vermogen door aan derden – op de beurs – te verkopen;
- Liquiditeit van het onroerend goed bevorderen;
- Successie vereenvoudigen;
- Familiale takken de gelegenheid geven bij de beursintroductie of erna uit te stappen;
- Naambekendheid en voordeel op vlak van reputatie;
- Groei-, acquisitie- en financieringsmogelijkheden bevorderen dankzij het fiscaal statuut.

### §4. Gevolgen

#### Voor de patrimoniumvennootschap.

225. De patrimoniumvennootschap verwerft een erkenning als vastgoedbevak, wordt beursgenoteerd en ondergaat een belastingheffing van 16,5% (exclusief 3% aanvullende crisisbijdrage) op alle latente meerwaarden op haar vastgoed, evenals haar vrijgestelde reserves. Het positief verschil tussen enerzijds, de bij de wettelijke fictie uitgekeerde som, en anderzijds, de gerevaloriseerde waarde van het gestort kapitaal wordt aangemerkt als een uitgekeerd dividend en aan de vennootschapsbelasting – van weliswaar het voordelig tarief van 16,5% – onderworpen<sup>446</sup>.

226. De omschakeling van een patrimoniumvennootschap naar een vastgoedbevak brengt geen registratierechten met zich mee<sup>447</sup>.

---

bepaald? Hoe moet de “werkelijke waarde” van het maatschappelijk vermogen van vastgoedvennootschappen worden berekend?”, *Fisc.Koer.* 2010, 10, 503-504.

<sup>446</sup> Artikel 217, eerste lid, 1° WIB 92

<sup>447</sup> Artikel 115bis W.Reg.

### **Voor de aandeelhouders van de patrimoniumvennootschap.**

227. De aandeelhouders van de patrimoniumvennootschap behouden de aandelen van hun vennootschap, die – ingevolge de erkenning als vastgoedbevak van de patrimoniumvennootschap – beursgenoteerde aandelen worden.

Hoewel zij geen dividend ontvangen wordt de erkenning als vastgoedbevak aangemerkt als een fictieve vereffening waarbij het positief verschil tussen enerzijds, de bij de wettelijke fictie uitgekeerde som, en anderzijds, de gerevaloriseerde waarde van het gestort kapitaal als een uitgekeerd dividend wordt aangemerkt. Dit dividend is onderworpen aan de liquidatiebelasting van 10%, die vanaf 1 oktober 2014 stijgt naar 25%<sup>448</sup>.

### **§5. WDP, Montea, W.E.B. en Ascencio als voorbeeld**

228. Teneinde de stap te zetten naar een erkenning als vastgoedbevak is het noodzakelijk dat de betrokken patrimoniumvennootschap in het verleden consequent werd samengesteld, met voorkeur voor investeringen in hetzelfde vastgoedsegment (logistiek, semi-industrieel, commercieel). Zo zijn WDP en Montea semi-industriële vastgoedbevaks, is W.E.B. een gediversifieerde vastgoedbevak met oog voor logistieke ruimtes en winkelcentra en investeerde Ascencio in winkelcentra als Champion en Carrefour.

229. De Belgische openbare vastgoedbevak “Warehouses De Pauw Comm.VA” (“WDP”) werd in 1977 onder de benaming “Rederij De Pauw NV” opgericht als een naamloze (patrimonium)vennootschap door de familie Jos De Pauw. Samen met een naams- en doelwijziging onderging zij in 1999 de omvorming naar de huidige rechtsvorm van een commanditaire vennootschap op aandelen na te hebben voldaan aan de vooropgestelde voorwaarden voor een vastgoedbevak, zoals een inschrijving bij de Commissie voor het Bank- en Financiewezen, een openbaar beroep op het spaarwezen en een beursnotering.

230. Eveneens in 1977 werd “Parou NV” opgericht door de familie Pierre De Pauw, broer van Jos De Pauw (randnummer 229). Pas in 2006 werd vervolgens de naam gewijzigd naar “Montea NV”, waarop samen met een omzetting van de naamloze vennootschap in een commanditaire vennootschap op aandelen ook een erkenning als openbare vastgoedbeleggingsmaatschappij met vast kapitaal naar Belgisch recht, ingeschreven bij de FSMA, volgde.

231. De Belgische openbare vastgoedbevak “Warehouses Estates Belgium Comm.VA” (“W.E.B.”) werd in 1985 onder de naam “Temec NV” opgericht, waarna zij reeds in 1998 een commanditaire vennootschap op aandelen werd, die een openbaar beroep op het spaarwezen deed en een beursnotering verkreeg.

232. In 2006 werd “Retail Immo Comm.VA” opgericht door de familie Germain Mestdagh en nog in datzelfde jaar werd – na een naamswijziging in “Ascencio Comm.VA” – de vennootschap onderworpen aan het statuut van vastgoedinvesteringsmaatschappij met vast kapitaal naar Belgisch recht.

---

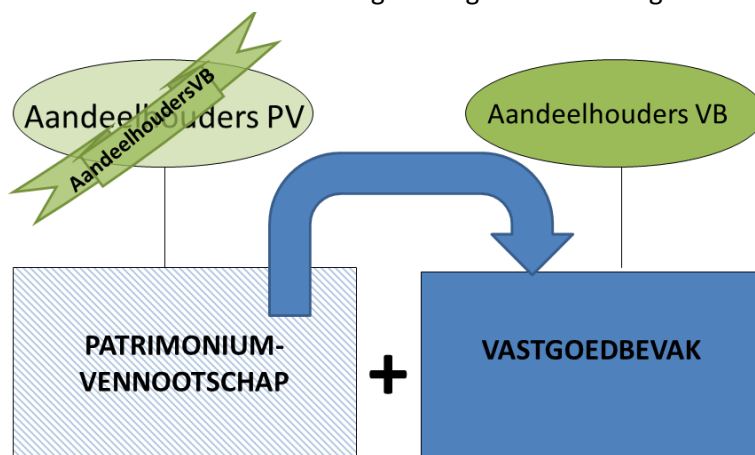
<sup>448</sup> Artikel 269, 5° WIB 92 en <http://www.unizo.be>, geraadpleegd op 1 mei 2013.

## Afdeling 2. Fusie door overneming van de patrimoniumvennootschap

### §1. Definitie en procedure

233. De fusie door overneming of opslorping<sup>449</sup> wordt gedefinieerd als “de rechtshandeling waarbij het gehele vermogen van één of meer vennootschappen, zowel de rechten als de verplichtingen, als gevolg van ontbinding zonder vereffening op een andere (bestaande) vennootschap overgaat tegen uitreiking van aandelen in de verkrijgende (overnemende) vennootschap aan de aandeelhouders van de ontbonden (overgenomen) vennootschap of vennootschappen, eventueel met een opleg in geld die niet meer mag bedragen dan één tiende (10%) van de nominale waarde, of, bij gebreke van een nominale waarde, van de fractiewaarde van de uitgereikte aandelen”.

234. Schematisch kan de fusie door overneming als volgt worden voorgesteld:



235. De eerste stap in de fusieprocedure bestaat uit de opmaak door de bestuursorganen van de te fuseren vennootschappen van het fusievoorstel<sup>450</sup>, dat de schriftelijke neerslag en het resultaat is van de aan de fusie voorafgaande onderhandelingen. Het fusievoorstel is slechts een voorstel waarover de respectievelijke algemene vergaderingen van de te fuseren vennootschappen dienen te beraadslagen en dat zij kunnen amenderen. Het zijn uiteindelijk de algemene vergaderingen die over de fusie effectief beslissen.

Het fusievoorstel moet vervolgens door elke vennootschap die bij de fusie betrokken is uiterlijk zes weken voor de algemene vergadering die over de fusie moet besluiten, ter griffie van de rechtbank van koophandel waar haar respectievelijke maatschappelijke zetel is gevestigd worden neergelegd en bekendgemaakt<sup>451</sup>.

Na de opmaak en neerlegging van het fusievoorstel dient het bestuursorgaan van elke bij de fusie door overneming betrokken vennootschap een omstandig schriftelijk verslag op te stellen<sup>452</sup> als een nadere toelichting van het fusievoorstel ten behoeve van de aandeelhouders van de te fuseren vennootschappen. Naast het bestuursorgaan dient tevens een deskundige (een commissaris,

<sup>449</sup> Artikel 671 W.Venn.

<sup>450</sup> Artikel 693 W.Venn.

<sup>451</sup> Artikel 693 tweede lid W.Venn.

<sup>452</sup> Artikel 694 W.Venn.

bedrijfsrevisor of externe accountant) in elke bij de fusie betrokken vennootschap een schriftelijk verslag over het fusievoorstel op te stellen<sup>453</sup>.

Het eigenlijke fusiebesluit wordt genomen door de respectieve (buitengewone) algemene vergaderingen van de te fuseren vennootschappen<sup>454</sup>. De aandeelhouders hebben dus het laatste woord.

236. Een vastgoedbevak is enkel geïnteresseerd in een patrimoniumvennootschap die investeert in onroerend goed waarin zij zelf is gespecialiseerd (randnummer 144). Indien het onroerend goed de inspanning waard is, lost de praktijk het probleem van de specialisatie op een efficiënte manier op door het afdwingen van een garantie verstrekt door de familie achter de patrimoniumvennootschap om een koper te vinden voor de activa die zich in de patrimoniumvennootschap bevinden en die niet de interesse wegdragen van vastgoedbevak vermits ze niet behoren tot haar specialisatie.

## §2. Belaste fusie: uitsluiting van vrijstellingsregime

237. Inzake fusies of splitsingen voorziet het Wetboek van Inkomstenbelastingen in een fiscaal neutraal regime<sup>455</sup> dat aansluit op de boekhoudkundige continuïteit in de mate dat de verrichting beantwoordt aan de definitie in het Wetboek van Vennootschappen. De wet bepaalt echter dat de vrijstellingsregeling voor de meerwaarden die worden verwezenlijkt of vastgesteld naar aanleiding van een fusie door overneming niet van toepassing is “op verrichtingen waaraan een door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten erkende vennootschap met vast kapitaal voor belegging in onroerende goederen (...) deelneemt”<sup>456</sup>. Om te vermijden dat reeds bestaande vastgoedvennootschappen hun latente meerwaarden via een inbreng, fusie of splitsing belastingvrij zouden kunnen uitkeren werd de belastingneutrale inbreng, fusie of splitsing uitdrukkelijk uitgesloten wanneer een vastgoedbevak bij dergelijke operatie is betrokken<sup>457</sup>.

Een fusie met een vastgoedbevak is bijgevolg steeds een belaste fusie<sup>458</sup>. Het fiscaal stelsel van deze verrichting is dat van een vereffening met verdeling van het maatschappelijk vermogen, en dit zowel in hoofde van overgenomen vennootschap, als in hoofde van haar aandeelhouders<sup>459</sup>.

238. Een belaste fusie heeft tot gevolg dat de overgenomen vennootschap een aangifte in de vennootschapsbelasting moet indienen voor het belastbaar tijdperk dat loopt vanaf de eerste dag na het vorige belastbaar tijdperk tot de datum van de fusie<sup>460</sup>.

Het verschil tussen de werkelijke waarde van haar maatschappelijk vermogen op de datum van de fusie enerzijds, en de fiscale waarde ervan anderzijds, maakt de “fictieve vereffeningbonus” uit en

---

<sup>453</sup> Artikel 695 W.Venn.

<sup>454</sup> Artikel 699 W.Venn.

<sup>455</sup> Artikel 211 WIB 92

<sup>456</sup> Artikel 211 §1 laatste lid WIB 92

<sup>457</sup> B. COOPMAN, en J. DHANENS, *De belegging in onroerend goed via de vastgoedbevak, in Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2006, 128, VIII.D.8-11.

<sup>458</sup> Artikel 210 §4 WIB 92; T. BLOCKERYE, *Acquisitions et fusions*, Brussel, Bruylant, 2004, 196; H. LAMON, *Acquisitions, financement et cessions d'entreprises: instruments financiers, structures d'acquisition et mécanismes de contrôle sous l'angle fiscal, comptable et financier*, Brussel, Kluwer, 2003, 541-544.

<sup>459</sup> K. SCHELLEKENS, “Beleggingsvennootschappen”, *Vennootschap en belastingen* 2005, 67, 157; G. GEMIS, “Effectisering als strategische oplossing bij externe collectivisering van onroerend goed: een fiscale analyse”, in *Onroerend goed als beleggingsinstrument: juridische en fiscale aspecten*, Brussel, Larcier, 2003, 265.

<sup>460</sup> Com.I.B. 92, 208/9; T. BLOCKERYE, *Acquisitions et fusions*, Brussel, Bruylant, 2004, 197.

zal worden belast. De nog niet afgetrokken fiscale verliezen en de niet-verleende investeringsaftrek wegens geen of onvoldoende winst van vorige belastbare tijdperken, kunnen binnen de normale regels afgetrokken worden van de winst die belastbaar wordt ingevolge de fusie.

Omdat de fusieoperatie waaraan een vastgoedbevak deelneemt fiscaal gelijkgesteld wordt met een vereffening, is de "fictieve vereffeningbonus" die uit deze operatie ontstaat fiscaal een dividend dat onderworpen is aan 10% roerende voorheffing<sup>461</sup>. Deze roerende voorheffing is een eindbelasting voor aandeelhouders-natuurlijke personen en stijgt naar 25% op uitkeringen van liquidatieboni die vanaf 1 oktober 2014 plaatsvinden<sup>462</sup>.

Aandeelhouders-vennootschappen kunnen meestal genieten van de vrijstelling van roerende voorheffing onder de voorwaarde dat gedurende een ononderbroken periode van tenminste één jaar een minimumdeelneming wordt of werd behouden van 10%<sup>463</sup>. Bovendien zal op het liquidatiedividend meestal de DBI-aftrek worden toegepast mits op de datum van toekenning of betaalbaarstelling de vennootschap een participatie bezit van tenminste 10% of met een aanschaffingswaarde van tenminste 2,5 miljoen euro<sup>464</sup>.

239. Teneinde zekerheid te verwerven aangaande de fiscale gevolgen voor diverse partijen is het aanbevolen dat bij een fusie door overneming steeds een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord (ruling) wordt aangevraagd bij de Dienst voorafgaande beslissingen in fiscale zaken (DVB)<sup>465</sup>.

### §3. Exittaks

240. De belastbare bedragen die resulteren uit een fusie waaraan een erkende vastgoedbevak deelneemt worden niet belast tegen het gewone tarief van de vennootschapsbelasting, maar tegen het bijzonder afzonderlijk tarief van 16,5%<sup>466</sup>, verhoogd met 3% aanvullende crisisbijdrage (randnummers 219-222).

241. Uit een letterlijke interpretatie van artikel 217, 1° WIB 92 kan worden besloten dat het verminderd tarief van 16,5% niet van toepassing is op de winst waarvan de belastbaarheid niet kan worden toegewezen aan een verrichting zoals vermeld in artikel 210 §1, 5° en 211 §1, zesde lid WIB 92. Nochtans heeft de wetgever de verrichtingen van fusie, splitsing of met fusie gelijkgestelde verrichtingen waaraan een vastgoedbevak deelneemt uitdrukkelijk uitgesloten van de fiscale neutraliteit die door het Wetboek van de Inkomstenbelastingen wordt geregeld<sup>467</sup>. Het doel van deze maatregel strekt ertoe te vermijden dat door het gunstregime dat vastgoedbevaks genieten, de latente meerwaarden en de vrijgestelde reserves ten name van de patrimoniumvennootschap definitief van belasting zouden worden vrijgesteld. Immers de exittaks dient te worden beschouwd als een vorm van eindafrekening vooraleer de patrimoniumvennootschap overstapt van het belastbare vennootschapsregime naar het voordelige fiscale stelsel dat weliswaar deel uitmaakt van

---

<sup>461</sup> Artikel 18, 2°ter WIB 92 en 269 2°bis WIB 92; K. SCHELLEKENS, "Beleggingsvennootschappen", *Vennootschap en belastingen* 2005, 67, 158; T. BLOCKERYE, *Acquisitions et fusions*, Brussel, Bruylant, 2004, 200; H. LAMON, *Acquisitions, financement et cessions d'entreprises: instruments financiers, structures d'acquisition et mécanismes de contrôle sous l'angle fiscal, comptable et financier*, Brussel, Kluwer, 2003, 540.

<sup>462</sup> Artikel 269, 5° WIB 92 en <http://www.unizo.be>, geraadpleegd op 1 mei 2013.

<sup>463</sup> Artikel 106, §6 en §6bis KB/WIB 92

<sup>464</sup> Artikel 202 §2 WIB 92

<sup>465</sup> [www.ruling.be](http://www.ruling.be)

<sup>466</sup> Artikel 217, 1° WIB 92

<sup>467</sup> Artikel 211 §1 WIB 92



de vennootschapsbelasting, doch dermate beperkte belastbare basis voorziet dat de basisinkomsten van de vennootschap vrijgesteld zijn van vennootschapsbelasting.

Daaruit volgt dat de overneming van de vennootschap wordt gelijkgesteld met een verdeling van het maatschappelijk vermogen waarbij de artikelen 208 en 209 WIB 92 worden toegepast<sup>468</sup>.

De wetgever heeft terzake verduidelijkt dat de latente meerwaarden en de vrijgestelde reserves ten name van de inbrengende vennootschap onderworpen zijn aan een belasting van 16,5%<sup>469</sup>. In de parlementaire werkzaamheden herinnert de wetgever eraan dat “wanneer een vastgoedbevak deelneemt aan een fusieoperatie of aan een splitsingoperatie of wanneer een patrimoniumvennootschap haar erkenning aanvraagt als vastgoedbevak dat er een heffing toegepast wordt op de latente meerwaarden en op de vrijgestelde reserves van de vennootschap die de inbreng draagt of de erkenning verwerft”<sup>470</sup>. Hij verduidelijkt eveneens dat “de eerste maatregel een verduidelijking beoogt van het fiscaal regime van de vastgoedbevaks, wat betreft de berekeningsbasis van de “exittaks””<sup>471</sup>.

Uit de parlementaire werkzaamheden volgt dat, rekening houdend met enerzijds het doel van de maatregel om een verlies aan belastbare grondslag te vermijden en anderzijds de invoering van een verminderd tarief dat ertoe strekt de aard van de anticipatieve belasting te compenseren, enkel de latente meerwaarden en de vrijgestelde reserves onderworpen zijn aan het in artikel 217, 1° WIB 92, vermelde tarief<sup>472</sup>.

Bijgevolg moet het fiscale resultaat van de overgenomen vennootschap worden opgesplitst in enerzijds de gewone winst van het lopende boekjaar tot aan de fusie die onderworpen wordt aan het tarief van artikel 215, eerste of tweede lid WIB 92, en anderzijds de bedragen afkomstig van de latente meerwaarden en vrijgestelde reserves die onderworpen worden aan de exittaks, zijnde het verminderd tarief van artikel 217, 1° WIB 92<sup>473</sup>.

#### §4. Gevolgen

##### Voor de patrimoniumvennootschap.

242. De overgenomen patrimoniumvennootschap houdt door de voltrekking van de fusie van rechtswege op te bestaan en dit zonder vereffening<sup>474</sup>.

Zij zal wel een aangifte in de vennootschapsbelasting moeten indienen voor het belastbaar tijdperk dat loopt vanaf de eerste dag na het vorig belastbaar tijdperk tot de datum van de fusie.

Daarnaast zijn haar latente meerwaarden en vrijgestelde reserves onderworpen aan de exittaks van 16,5% (vermeerderd met 3% aanvullende crisisbijdrage)<sup>475</sup>.

---

<sup>468</sup> Circulaire nr. Ci.RH.421/608.199 van 25 februari 2011, [www.fisconetplus.be](http://www.fisconetplus.be).

<sup>469</sup> Ontwerp van wet houdende sociale en diverse bepalingen, *Parl. St.*, Senaat, 1994-1995, 1218-4, blz. 13: oorspronkelijk was het tarief 19,5%, maar dit werd met artikel 342 van de Programmawet van 27 december 2004 (BS 31 december 2004) verminderd tot 16,5%; T. BLOCKERYE, *Acquisitions et fusions*, Brussel, Bruylant, 2004, 200.

<sup>470</sup> Ontwerp van wet houdende sociale en diverse bepalingen, *Parl. St.*, Senaat, 1994-1995, 1218-4, blz. 13.

<sup>471</sup> Circulaire nr. Ci.RH.421/608.199 van 25 februari 2011, [www.fisconetplus.be](http://www.fisconetplus.be).

<sup>472</sup> Circulaire nr. Ci.RH.421/608.199 van 25 februari 2011, [www.fisconetplus.be](http://www.fisconetplus.be).

<sup>473</sup> Circulaire nr. Ci.RH.421/608.199 van 25 februari 2011, [www.fisconetplus.be](http://www.fisconetplus.be).

<sup>474</sup> Artikel 682, 1° W.Venn.; T. BLOCKERYE, *Acquisitions et fusions*, Brussel, Bruylant, 2004, 168; H. LAMON, *Acquisitions, financement et cessions d'entreprises: instruments financiers, structures d'acquisition et mécanismes de contrôle sous l'angle fiscal, comptable et financier*, Brussel, Kluwer, 2003, 503 en 545-547.

<sup>475</sup> Artikel 217, 1° WIB 92

243. De belaste fusie verloopt – net als bij de inbreng in natura van onroerend goed – zonder heffing van registratierechten<sup>476</sup>.

#### **Voor de aandeelhouders van de patrimoniumvennootschap.**

244. De aandeelhouders van de overgenomen vennootschap verwerven in ruil voor de overdracht van alle activa en passiva onmiddellijk en rechtstreeks aandelen in de overnemende vastgoedbevak<sup>477</sup>. Deze nieuwe aandelen worden onder de aandeelhouders van de overgenomen vennootschap verdeeld door en onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan van de overgenomen vennootschap<sup>478</sup>.

Dankzij hun aandeelhouderschap in de vastgoedbevak verwerven de aandeelhouders eensklaps aandelen van een beursgenoteerde onderneming die een veel grotere liquiditeit verstrekt. Meteen realiseren de aandeelhouders van de patrimoniumvennootschap een eerste stap in hun onroerende vermogensplanning die er in bestaat de sneeuwbal van de herinvestering en de eraan gekoppelde financieringen te stoppen. De nieuwe aandeelhouders van de vastgoedbevak kunnen verder werken aan de uitvoering van hun planning die meteen een stuk makkelijker verloopt:

- De uitstap van niet-geïnteresseerde aandeelhouders via verkoop van de aandelen van de vastgoedbevak op de beurs;
- Overdracht naar volgende generatie(s) die niet noodzakelijk onlosmakelijk verbonden zijn met elkaar.

Bovendien wordt het onderhoud en beheer van de patrimoniumvennootschap, samen met haar onroerende goederen, meteen overgenomen door een professioneel team binnen de vastgoedbevak.

#### **Voor de vastgoedbevak.**

245. Alle activa en passiva van de overgenomen vennootschap maken het voorwerp uit van een overgang onder algemene titel tussen overgenomen en overnemende vennootschap<sup>479</sup>. Kenmerkend voor dergelijke rechtsopvolging onder algemene titel is dat de rechtverkrijger (de overnemende vastgoedbevak) in alle rechten en verplichtingen van zijn rechtsvoorganger treedt en dat deze overgang plaatsvindt van rechtswege<sup>480</sup>. Dit houdt concreet in dat alle formaliteiten, die normaal moeten vervuld worden voor een overdracht van activa en passiva, niet moeten nageleefd worden. De loutere openbaarmaking van het fusiebesluit in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad volstaat<sup>481</sup>. De vastgoedbevak neemt het ganse verleden van de patrimoniumvennootschap met alle gevolgen over.

246. Onmiddellijk na het besluit tot fusie dienen de eventuele wijzigingen van de statuten van de overnemende vennootschap, met inbegrip van de eventuele wijziging van haar maatschappelijk doel,

---

<sup>476</sup> Artikel 117 §1 W.Reg.

<sup>477</sup> Artikel 682, 2° W.Venn.; T. BLOCKERYE, *Acquisitions et fusions*, Brussel, Bruylant, 2004, 168; H. LAMON, *Acquisitions, financement et cessions d'entreprises: instruments financiers, structures d'acquisition et mécanismes de contrôle sous l'angle fiscal, comptable et financier*, Brussel, Kluwer, 2003, 503 en 548-550.

<sup>478</sup> Artikel 703 §1 W.Venn.; T. BLOCKERYE, *Acquisitions et fusions*, Brussel, Bruylant, 2004, 206.

<sup>479</sup> Artikel 682, 3° W.Venn.; T. BLOCKERYE, *Acquisitions et fusions*, Brussel, Bruylant, 2004, 168 ; H. LAMON, *Acquisitions, financement et cessions d'entreprises: instruments financiers, structures d'acquisition et mécanismes de contrôle sous l'angle fiscal, comptable et financier*, Brussel, Kluwer, 2003, 503 en 551-552.

<sup>480</sup> T. BLOCKERYE, *Acquisitions et fusions*, Brussel, Bruylant, 2004, 213.

<sup>481</sup> Artikel 702 W.Venn.

vastgesteld te worden volgens de regels van aanwezigheid en meerderheid vereist door de W.Venn. Geschiedt zulks niet, dan blijft het besluit tot fusie zonder gevolg. De fusie is voltrokken zodra de betrokken vennootschappen daartoe overeenstemmende besluiten hebben genomen<sup>482</sup>.

In de overnemende vennootschap zal de fusie door overneming tot een kapitaalverhoging aanleiding geven, wat eveneens een statutenwijziging (wijziging van de statutaire bepaling nopens het maatschappelijk kapitaal noodzakelijk maakt).

### **§5. Geen voorbeeld**

247. Na empirisch onderzoek en de lezing van diverse fusiebesluiten leidt dit tot de conclusie dat een fusie voorafgegaan wordt door de verwerving van de aandelen van de patrimoniumvennootschap (zie verder §6.) en in de praktijk zelden rechtstreeks zal gebeuren. Wanneer zij een keuze kunnen maken zullen de aandeelhouders van de opgeslorpte patrimoniumvennootschap ervoor opteren cash in handen te krijgen, boven de verwerving van de aandelen van de vastgoedbevak. Echter kan men deze mening niet veralgemenen. Aandeelhouders van patrimoniumvennootschappen zijn vaak personen op leeftijd die geen onmiddellijke behoefte aan cash hebben en zich in tijden van financiële crisis vragen stellen bij de beleggingsproducten op de markt en dus toch de voorkeur zullen geven aan aandelen van de vastgoedbevak.

### **§6. Mogelijkheid van een tussenstap alvorens een fusie door overneming te organiseren**

248. Voorafgaand aan de rechtstreekse en onmiddellijke fusie van de patrimoniumvennootschap met de vastgoedbevak, bestaat ook de mogelijkheid dat de vastgoedbevak de aandelen van de patrimoniumvennootschap voor 100% aankoopt, waardoor deze laatste een dochter wordt van de vastgoedbevak. Blijft deze situatie behouden, dan wordt de dochtervennootschap van de vastgoedbevak niet belast conform het voordelige vastgoedbevakeregime, maar ondergaat zij het regime van het gemeen fiscaal recht. Om deze reden fuseert de vastgoedbevak zo snel mogelijk met haar dochter, de oorspronkelijke patrimoniumvennootschap. In dit geval ontvangen de aandeelhouders van de patrimoniumvennootschap geen aandelen van de vastgoedbevak doch geld. Er worden geen nieuwe aandelen van de opslorpande vastgoedbevak uitgegeven: de aandelen van de opgeslorpte vennootschap worden eenvoudig geannuleerd en het volledige vermogen (actief en passief) van de patrimoniumvennootschap wordt opgenomen in het vermogen van de vastgoedbevak, vertegenwoordigd door de bestaande aandelen. De vastgoedbevak heeft immers vooraf een som geld uitbetaald om de aandelen te verwerven.

249. Het grootste verschil met een rechtstreekse fusie door opslorping, zonder de tussenstap van een inkoop van aandelen, houdt in dat de aandeelhouders van de patrimoniumvennootschap in dit scenario geld ontvangen in ruil voor de verkoop van de aandelen van hun patrimoniumvennootschap aan de vastgoedbevak, in plaats van aandelen van de vastgoedbevak zelf.

250. De verkoop van 100% van de aandelen van een patrimoniumvennootschap die enkel onroerende goederen bezit, zou door de Administratie van de Patrimoniumdocumentatie beschouwd kunnen worden als de rechtstreekse verkoop van het onroerend goed, zodat het mutatierecht van 10% in Vlaanderen verschuldigd zou zijn<sup>483</sup>. De administratie zou de verkoop van

---

<sup>482</sup> Artikel 701 W.Venn.

<sup>483</sup> Artikel 44 W.Reg.

aandelen kunnen herkwalficeren als een verkoop van onroerend goed en niet van aandelen. Immers de aandelen van de patrimoniumvennootschap vertegenwoordigen dan ook uitsluitend onroerende goederen. Echter heeft de wetgever eind jaren vijftig de belastbaarheid in de registratierechten van de verkoop van aandelen van een (patrimonium)vennootschap afgeschaft<sup>484</sup>. Bijgevolg is thans de 100% verkoop van aandelen vrijgesteld van registratierechten.

In de praktijk wordt de verkoop van de aandelen door de oorspronkelijke aandeelhouder van de patrimoniumvennootschap aan de vastgoedbevak echter – om discussies inzake registratierechten te vermijden – vaak gefaseerd georganiseerd, zijnde hetzij aan verschillende aandeelhouders die tot de vastgoedbevak/groep behoren, hetzij in de tijd door op verschillende tijdstippen verschillende percentages van de patrimoniumvennootschap te kopen (bijvoorbeeld het eerste jaar voor 50%, het volgende jaar voor 30% en later nog eens voor 20%). De overdracht van de aandelen van een (naamloze) patrimoniumvennootschap waarvan het voornaamste actief in onroerend goed bestaat en waarvan de activiteit door de verkrijger (de vastgoedbevak) wordt voortgezet zonder dat alle aandelen in één hand worden verenigd (waar er m.a.w. meerdere aandeelhouders zijn, eventueel van dezelfde groep), is immers in principe niet onderworpen aan het verkooprecht van 10% in Vlaanderen<sup>485</sup>.

In het kader van de personenbelasting zijn meerwaarden op aandelen gerealiseerd door een privépersoon vrijgesteld, tenzij de verkoop beschouwd wordt als een speculatieve verrichting of niet kadert binnen de normale verrichtingen van beheer van een privévermogen<sup>486</sup>.

Ingevolge de nieuwe antimisbruikbepaling<sup>487</sup>, ingevoerd door de regering-Di Rupo I, zal de administratie al snel besluiten tot fiscaal misbruik indien de vastgoedbevak ingevolge de gefaseerde verkoop aanspraak maakt op een belastingvoordeel in strijd met de doelstelling van artikel 44 W.Reg. De vastgoedbevak zal in dit geval moeten bewijzen dat de keuze voor de gefaseerde verkoop door andere motieven verantwoord is dan het ontwijken van het verkooprecht van 10% in Vlaanderen. Echter is dergelijke transactie meer dan alleen onroerend goed dat wordt overgenomen. Immers – zoals hoger reeds benadrukt – de vastgoedbevak neemt het wel en wee van de patrimoniumvennootschap over met alle positieve en negatieve gevolgen van dien.

251. Hoewel in principe ter gelegenheid van de overdracht van de aandelen van de patrimoniumvennootschap geen exittaks verschuldigd is, zal de kopende vastgoedbevak in haar prijszetting van de aankoopprijs van de aandelen van de patrimoniumvennootschap weliswaar rekening houden met de toekomstig te betalen exittaks. Zij zal een aankoopprijs vaststellen in functie van de exittaks op latente meerwaarden en vrijgestelde reserves, die in een volgende fase ter gelegenheid van de fusie door overneming zal moeten worden betaald.

### **Voorbeelden.**

252. De Belgische openbare vastgoedbevak “Home Invest Belgium NV” verwierf 600 van de aandelen van de “NV Belliard 21” in 2009, terwijl het saldo van de 20 andere aandelen eigendom is geworden van “Home Invest Management”, een volwaardige dochteronderneming van “Home Invest Belgium” sinds 2004. De definitieve aankoopprijs van 100% van de aandelen werd vastgesteld op 4

---

<sup>484</sup> Wet 23 december 1958 tot wijziging van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, van het Wetboek der successierechten en van het Wetboek der zegelrechten, BS 7 januari 1959.

<sup>485</sup> Rep.RJ. R/44/07-02.

<sup>486</sup> Artikel 90, 1° WIB 92

<sup>487</sup> Artikel 18 §2 W.Reg.

miljoen euro. In 2012 heeft vervolgens de fusie door overneming plaatsgehad van de “NV Belliard 21” – 100% dochteronderneming – door “Home Invest Belgium NV”. Het maatschappelijk kapitaal van de overgenomen vennootschap “NV Belliard 21”, ter waarde van 62.000 euro en vertegenwoordigd door 620 aandelen zonder nominale waarde, kwam bij de overneming toe aan “Home Invest Belgium NV” en werd bijgevolg geannuleerd. Aangezien het kapitaal van deze vennootschap integraal werd aangehouden door Home Invest Belgium NV heeft deze fusie bijgevolg niet geleid tot de uitgifte van nieuwe Home Invest Belgium aandelen. Bij afloop van deze verrichting behoorden de twee activa van Belliard 21 tot het patrimonium van Home Invest Belgium NV: enerzijds een hotelresidentie en anderzijds een herenhuis met verschillende wooneenheden.

253. De Belgische openbare vastgoedbevak “Intervest Offices & Warehouses NV” is in 2009 overeenkomstig artikel 693 W.Venn. gefusioneerd met de naamloze patrimoniumvennootschap “European Development and Investment Corporation”, in het kort “Edicorp NV”, waardoor het volledige vermogen van de NV Edicorp – als over te nemen vennootschap – zowel actief als passief en dit zonder enige uitzondering noch voorbehoud, is overgegaan op Intervest Offices & Warehouses NV – als de overnemende vennootschap. Aan deze fusie door overneming ging eerder een verkoop van de aandelen door de aandeelhouder(s) van Edicorp NV voor 94% aan Intervest Offices & Warehouses NV en voor 6% aan de minderheidsaandeelhouder Belle Etoile NV (behorende tot de groep “Vastned Offices Benelux Holding NV”, die ook hoofdaandeelhouder is van “Intervest Offices & Warehouses NV”) vooraf.

Ter gelegenheid van deze fusie door overneming kreeg de minderheidsaandeelhouder van de NV Edicorp vervolgens 6.365 nieuw uitgegeven aandelen van Intervest Offices & Warehouses NV.

### *Afdeling 3. Klassieke splitsing van de patrimoniumvennootschap*

#### **§1. Definitie en procedure**

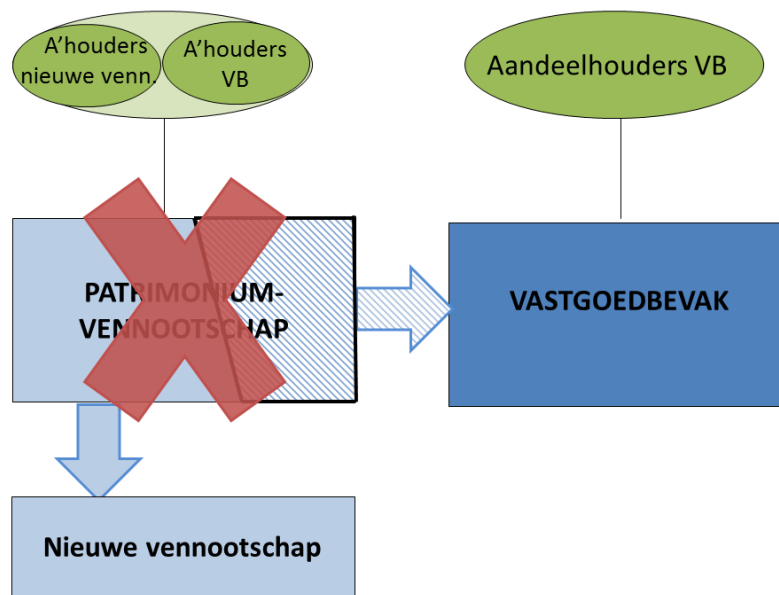
254. De gemengde splitsing (door zowel oprichting als overneming)<sup>488</sup> wordt gedefinieerd als “de rechtshandeling waarbij het gehele vermogen van één vennootschap, zowel de rechten als de verplichtingen, als gevolg van haar ontbinding zonder vereffening op één of meer bestaande vennootschappen – de vastgoedbevak – én op één of meer door haar nieuw opgerichte of bestaande vennootschappen overgaat tegen uitreiking, aan de aandeelhouders van de ontbonden vennootschap, van aandelen van de vennootschappen die delen in het gesplitste vermogen (de verkrijgende vennootschappen – in casu de vastgoedbevak en de nieuw opgerichte of bestaande vennootschap(pen))”.

Een gelijkaardige situatie dient zich aan indien onroerend goed en een bedrijfsexploitatie ondergebracht zijn in één vennootschap. Wanneer de aandeelhouder een splitsing wenst te maken tussen beide activa kan hij opteren voor een gemengde splitsing.

---

<sup>488</sup> Artikel 675 W.Venn.

255. Schematisch kan de gemengde splitsing als volgt worden voorgesteld:



256. Dergelijke splitsing verloopt zowel overeenkomstig de wettelijke bepalingen voor de splitsing door overneming<sup>489</sup> – in de mate dat de verkrijging gebeurt door een bestaande vastgoedbevak – als overeenkomstig deze die betrekking hebben op de splitsing door oprichting<sup>490</sup> – in de mate dat de verkrijging gebeurt door een nieuw op te richten vennootschap. Echter is het ook mogelijk dat het deel dat niet in de vastgoedbevak wordt ondergebracht, in een bestaande vennootschap wordt opgenomen, via een splitsing door overneming. Hierna zal voor de eenvoud enkel worden verwezen naar de splitsing door oprichting.

257. De bestuursorganen van alle vennootschappen die aan de splitsing deelnemen, dienen – bij authentieke of bij onderhandse akte – een splitsingsvoorstel op te stellen<sup>491</sup>. Er bestaat een verplichting de aan de verkrijgende vennootschappen over te dragen delen van de activa en passiva nauwkeurig te beschrijven (aan de hand van balansposten, die als bijlage aan het splitsingsvoorstel worden aangehecht). Het splitsingsvoorstel moet door elke vennootschap die aan de splitsing deelneemt uiterlijk zes weken voor de algemene vergadering die over de splitsing moet besluiten, ter griffie van de rechtbank van koophandel worden neergelegd<sup>492</sup>.

Bovendien dient het bestuursorgaan in elke vennootschap die aan de splitsing deelneemt een omstandig schriftelijk verslag op te stellen. Het splitsingsverslag wordt niet neergelegd in het vennootschapsdossier op de griffie van de rechtbank van koophandel en is derhalve niet openbaar. Naast het bestuursorgaan dient tevens een deskundige in elke bij de splitsing betrokken vennootschap een schriftelijk verslag over het splitsingsvoorstel op te stellen<sup>493</sup>.

Hebben de overnemende vastgoedbevak en de nieuw opgerichte vennootschap de rechtsvorm van een NV, BVBA of CBVA dan dient naar aanleiding van de splitsing tevens de nodige verslaggeving te gebeuren die gebruikelijk is naar aanleiding van een inbreng in natura<sup>494</sup>.

<sup>489</sup> Artikel 728-741 W.Venn.

<sup>490</sup> Artikel 742-757 W.Venn.

<sup>491</sup> Artikel 728 eerste lid W.Venn.

<sup>492</sup> Artikel 728 derde lid W.Venn.

<sup>493</sup> Artikel 731 W.Venn.

<sup>494</sup> Artikel 730 tweede lid en 731 voorlaatste lid W.Venn.

Zoals bij de fusie ligt de uiteindelijke beslissing over de splitsing bij de respectieve algemene vergaderingen van de vennootschappen die aan de splitsing deelnemen. De aandeelhouders hebben evenwel niet het recht om de verdeling van het vermogen, zoals voorzien in het splitsingsvoorstel te wijzigen.

258. De nieuw opgerichte vennootschap moet in beginsel aan alle “gemeenrechtelijke” voorwaarden voldoen, die door de vennootschapswet voor de gekozen vennootschapsvormen worden gesteld<sup>495</sup>. Zo is een financieel plan vereist en moeten desgevallend de regels inzake quasi-inbreng gerespecteerd worden. De wet voorziet echter in enkele uitzonderingen op dit principe<sup>496</sup>.

Ongeacht de rechtsvorm van de nieuwe vennootschap, moet haar oprichting – op straffe van nietigheid – steeds bij authentieke akte worden vastgesteld<sup>497</sup>. Daarin moeten de conclusies van het deskundigenverslag (verslag van de commissaris, bedrijfsrevisor of externe accountant) worden overgenomen. De notaris zal in de oprichtingsakte tevens de conclusies van het revisoraal verslag inzake de inbreng in natura letterlijk overnemen.

Onmiddellijk na het besluit tot splitsing dienen het ontwerp van de oprichtingsakte en de statuten van de nieuwe vennootschap goedgekeurd te worden door de algemene vergadering van de gesplitste vennootschap en dit volgens dezelfde regels van aanwezigheid en meerderheid als die welke voor het besluit tot splitsing zijn vereist<sup>498</sup>.

De splitsing is voltrokken van zodra de nieuwe vennootschap is opgericht<sup>499</sup>.

259. Volgend op de splitsing door oprichting van de nieuwe vennootschap, wordt een deel van de activa van de patrimoniumvennootschap overgedragen aan de vastgoedbevak, terwijl een ander deel aan de nieuw opgerichte vennootschap wordt overgeheveld, die hierop nieuwe afschrijvingen zal kunnen toepassen.

260. Een vastgoedbevak is enkel geïnteresseerd in een patrimoniumvennootschap die investeert in onroerend goed waarin zij zelf is gespecialiseerd (randnummer 144). Indien het onroerend goed de inspanning waard is, lost de praktijk het probleem van de specialisatie op een efficiënte manier op door twee vastgoedbevaks – investerend in divers onroerend goed – aan te spreken die verschillende onderdelen van de patrimoniumvennootschap verwerven via een splitsing door overneming door deze twee vastgoedbevaks.

## **§2. Belaste splitsing: uitsluiting van vrijstellingsregime**

261. Net zoals bij de hogervermelde fusie, is het fiscaal neutraal regime van toepassing op splitsingen niet van toepassing indien een vastgoedbevak betrokken is<sup>500</sup>. Deze uitsluiting is gemotiveerd door de vrees dat reeds bestaande vastgoedvennootschappen hun latente meerwaarden via een splitsing belastingvrij zouden kunnen uitkeren<sup>501</sup>.

---

<sup>495</sup> Artikel 742 §1 W.Venn.

<sup>496</sup> Artikel 742 §3 W.Venn.

<sup>497</sup> Artikel 742 §2 W.Venn.

<sup>498</sup> Artikel 753 W.Venn.

<sup>499</sup> Artikel 754 W.Venn.

<sup>500</sup> Artikel 211 §1 laatste lid WIB 92

<sup>501</sup> B. COOPMAN, en J. DHANENS, *De belegging in onroerend goed via de vastgoedbevak, in Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2006, 128, VIII.D.8-11.

Een splitsing van een patrimoniumvennootschap waarbij een vastgoedbevak 'overnemende' vennootschap is, wordt steeds belast. Dit houdt in dat de gesplitste vennootschap geacht wordt fiscaal te zijn vereffend met verdeling van haar maatschappelijk vermogen. De meerwaarde op de activa die naar de vastgoedbevak én naar de nieuw opgerichte vennootschap worden overgedragen ter gelegenheid van de splitsing, wordt belast, weliswaar aan het zachte tarief van de exittaks<sup>502</sup> (randnummer 265).

262. Rekening houdend met de vereffening van de gesplitste vennootschap en de overdracht van haar activa naar enerzijds de vastgoedbevak en anderzijds een nieuw opgerichte vennootschap, vormen deze activa het werkelijk gestort kapitaal. Bij de vastgoedbevak vindt een kapitaalverhoging plaats, bij de nieuw opgerichte vennootschap wordt nieuw maatschappelijk kapitaal volstort. Wat de nieuw opgerichte vennootschap betreft, worden de activa, die uit de splitsing met een eventuele meerwaarde zijn overgedragen en het gestort maatschappelijk kapitaal vormen, gewaardeerd aan de waarde opgenomen in het splitsingsverslag. Dit houdt in dat de activa aan deze waarde in de boekhouding worden opgenomen en zowel boekhoudkundig als fiscaal opnieuw kunnen worden afgeschreven. Hoewel de meerwaarde slechts aan de exittaks wordt belast, zullen de afschrijvingen op de nieuwe waardering in aanmerking worden genomen als bedrijfsuitgave in aftrek te brengen van winst die aan 33,99% belastbaar is.

Dit laatste maakt de belaste klassieke splitsing waarbij een vastgoedbevak betrokken is tot een oplossing die fiscaal alle mogelijke suppletieven aanhaalt: de exittaks op alle meerwaarden en een toekomstige fiscale benutting van een hogere fiscaal afschrijfbaar basis en bovendien een werkelijk gestort maatschappelijk kapitaal dat overeenstemt met de waarde van de activa die niet naar de vastgoedbevak zijn overgedragen.

263. Een belaste splitsing heeft tot gevolg dat de overgenomen vennootschap een aangifte in de vennootschapsbelasting moet indienen voor het belastbaar tijdperk dat loopt vanaf de eerste dag na het vorige belastbaar tijdperk tot de datum van de splitsing<sup>503</sup>. Het verschil tussen de werkelijke waarde van haar maatschappelijk vermogen op de datum van de splitsing enerzijds, en de fiscale waarde ervan anderzijds, maakt de "fictieve vereffeningbonus" uit en zal worden belast. De nog niet afgetrokken fiscale verliezen en de niet-verleende investeringsaftrek wegens geen of onvoldoende winst van vorige belastbare tijdperken, kunnen binnen de normale regels afgetrokken worden van de winst die belastbaar wordt ingevolge de splitsing.

Omdat de splitsing waarbij een vastgoedbevak betrokken is fiscaal gelijkgesteld wordt met een vereffening, is de "fictieve vereffeningbonus" die uit deze operatie ontstaat fiscaal een dividend dat onderworpen is aan 10% roerende voorheffing<sup>504</sup>. Deze roerende voorheffing is een eindbelasting voor aandeelhouders-natuurlijke personen en stijgt naar 25% op uitkeringen van liquidatieboni die vanaf 1 oktober 2014 plaatsvinden<sup>505</sup>.

Aandeelhouders-vennootschappen kunnen meestal genieten van de vrijstelling van roerende voorheffing onder de voorwaarde dat gedurende een ononderbroken periode van tenminste één jaar

---

<sup>502</sup> Artikel 217, 1° WIB 92

<sup>503</sup> Com. I.B. 92, 208/9; T. BLOCKERYE, *Acquisitions et fusions*, Brussel, Bruylant, 2004, 197.

<sup>504</sup> Artikel 18, 2°ter WIB 92 en 269 2°bis WIB 92; K. SCHELLEKENS, "Beleggingsvennootschappen", *Vennootschap en belastingen* 2005, 67, 158; T. BLOCKERYE, *Acquisitions et fusions*, Brussel, Bruylant, 2004, 200; H. LAMON, *Acquisitions, financement et cessions d'entreprises: instruments financiers, structures d'acquisition et mécanismes de contrôle sous l'angle fiscal, comptable et financier*, Brussel, Kluwer, 2003, 540.

<sup>505</sup> Artikel 269, 5° WIB 92 en <http://www.unizo.be>, geraadpleegd op 1 mei 2013.



een minimumdeelneming wordt of werd behouden van 10%<sup>506</sup>. Bovendien zal op het liquidatiedividend meestal de DBI-aftrek worden toegepast mits op de datum van toekenning of betaalbaarstelling de vennootschap een participatie bezit van tenminste 10% of met een aanschaffingswaarde van tenminste 2,5 miljoen euro<sup>507</sup>.

264. Teneinde zekerheid te verwerven aangaande de fiscale gevolgen voor diverse partijen is het aanbevolen dat bij een gemengde splitsing steeds een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord (ruling) wordt aangevraagd bij de Dienst voorafgaande beslissingen in fiscale zaken (DVB)<sup>508</sup>.

### §3. Exittaks

265. De belastbare bedragen die resulteren uit een splitsing waaraan een erkende vastgoedbevak deelneemt worden niet belast tegen het gewone tarief van de vennootschapsbelasting, maar tegen het bijzonder afzonderlijk tarief van 16,5%<sup>509</sup>, verhoogd met 3% aanvullende crisisbijdrage. Wat besproken werd onder de fusie (randnummers 240-241) is ook van toepassing op de splitsing.

266. In de praktijk bestaat er geen discussie aangaande de uitsluiting van het belastingvrije regime van splitsing, noch aangaande de toepassing van de exittaks. Evenwel kan de vraag worden gesteld naar de belastbare basis van de exittaks. Uit de samenlezing van de artikelen 211 §1, derde alinea en 216, 1°bis WIB 92 kan worden afgeleid dat de exittaks niet alleen van toepassing is op de belastbare bedragen verbonden aan de activa die aan de vastgoedbevak worden overgedragen, maar tevens ook op de belastbare bedragen verbonden aan de activa die aan de nieuw opgerichte vennootschap worden overgemaakt<sup>510</sup>.

Dit staat in schril contract met de partiële splitsing waarbij de activa die in de vennootschap, onderworpen aan een partiële splitsing, niet onderworpen zijn aan enige taxatie omdat zij ook niet het voorwerp van de partiële splitsing uitmaken maar eenvoudigweg in stand worden gehouden.

De exittaks zal derhalve worden geheven op de meerwaarden, vrijgestelde reserves en latente meerwaarden verbonden met de activa die zowel aan de vastgoedbevak als aan de nieuw opgerichte vennootschap worden overgedragen.

### §4. Gevolgen

#### Voor de patrimoniumvennootschap.

267. De gesplitste vennootschap houdt op te bestaan doordat zij ontbonden wordt zonder vereffening<sup>511</sup>. Het ganse vermogen van de gesplitste vennootschap, zowel rechten als plichten, gaat over op de verkrijgende vennootschappen overeenkomstig de verdeling die in het splitsingsvoorstel is opgenomen<sup>512</sup>.

---

<sup>506</sup> Artikel 106, §6 en §6bis KB/WIB 92

<sup>507</sup> Artikel 202 §2 WIB 92

<sup>508</sup> [www.ruling.be](http://www.ruling.be) ; C. VANDERMEERSCHE, "Overdracht aandelen vastgoedvennootschap na afsplitsing van onroerend goed", *Nieuwsbrief Notariaat* 2004, 15, 2.

<sup>509</sup> Artikel 218, 1° WIB 92

<sup>510</sup> T. BLOCKERYE, P. BONNEFOY, N. GOOSSENS, J. KESSELAERS, R. NECKEBROECK, H. OP 'T VELD, P. TANSSENS, P. VANDEN BORRE, en H. VANGINDERTAELE, *Vastgoedbevaks: tien jaar K.B. 10 april 1995 - Sicafs immobilières: dix ans d'application de l'A.R. du 10 avril 1995*, Brussel, Larcier, 2006, 337.

<sup>511</sup> Artikel 682, 1° W.Venn.

<sup>512</sup> Artikel 682, 3° W.Venn.

Zij zal wel een aangifte in de vennootschapsbelasting moeten indienen voor het belastbaar tijdperk dat loopt vanaf de eerste dag na het vorig belastbaar tijdperk tot de datum van de splitsing.

268. Daarnaast zijn haar latente meerwaarden en vrijgestelde reserves onderworpen aan de exittaks van 16,5%<sup>513</sup> (vermeerderd met 3% aanvullende crisisbijdrage), ongeacht of deze al dan niet naar de vastgoedbevak of naar de nieuw opgerichte vennootschap worden overgedragen.

269. De gemengde splitsing van een patrimoniumvennootschap naar enerzijds de vastgoedbevak en anderzijds een nieuw opgerichte vennootschap gebeurt vrij van registratierechten<sup>514</sup>.

#### **Voor de aandeelhouders van de patrimoniumvennootschap.**

270. De aandeelhouders van de gesplitste vennootschap worden automatisch aandeelhouders van de verkrijgende vennootschappen<sup>515</sup>, zijnde de vastgoedbevak en de nieuw opgerichte vennootschap.

271. Naast de gevolgen die in extenso onder de fusie (randnummer 244) worden besproken, dient te worden vermeld – verwijzend naar het verwerven van de aandelen van de nieuw opgerichte vennootschap – dat de aandeelhouders van de patrimoniumvennootschap aandelen verwerven in een nieuw opgerichte vennootschap met een balans die bestaat uit onroerende goederen als activa en maatschappelijk kapitaal als passiva. Dit laatste is belangrijk om via kapitaalverminderingen gelden fiscaal elegant zonder taxatie (terugbetaling van maatschappelijk kapitaal) uit de vennootschap te halen<sup>516</sup>.

#### **Voor de vastgoedbevak.**

272. De splitsing van de patrimoniumvennootschap door overneming van een gedeelte van de activa door de vastgoedbevak gebeurt onder de vorm van een kapitaalverhoging<sup>517</sup>.

273. De vastgoedbevak treedt in alle rechten en verplichtingen van zijn rechtsvoorganger met betrekking tot de overgedragen onroerende goederen: deze overgang vindt plaats van rechtswege.

#### **Voor de nieuw opgerichte vennootschap.**

274. De splitsing van de patrimoniumvennootschap door oprichting van een nieuwe vennootschap voor het overblijvende gedeelte van de activa – waarin de vastgoedbevak niet geïnteresseerd is – gebeurt onder de vorm van een storting van maatschappelijk kapitaal<sup>518</sup>. Dit geeft mogelijkheid tot step up en tot afschrijvingen op de inbrengwaarde van de activa (randnummer 262).

---

<sup>513</sup> Artikel 217, 1° WIB 92

<sup>514</sup> Artikel 117 §1 W.Reg.

<sup>515</sup> Artikel 682, 2° W.Venn.

<sup>516</sup> T. BLOCKERYE, P. BONNEFOY, N. GOOSSENS, J. KESSELAERS, R. NECKEBROECK, H. OP 'T VELD, P. TANSSENS, P. VANDEN BORRE, en H. VANGINDERTAEL, *Vastgoedbevaks: tien jaar K.B. 10 april 1995 - Sicafs immobilières: dix ans d'application de l'A.R. du 10 avril 1995*, Brussel, Larcier, 2006, 338.

<sup>517</sup> Artikel 210 §4 WIB 92; T. BLOCKERYE, P. BONNEFOY, N. GOOSSENS, J. KESSELAERS, R. NECKEBROECK, H. OP 'T VELD, P. TANSSENS, P. VANDEN BORRE, en H. VANGINDERTAEL, *Vastgoedbevaks: tien jaar K.B. 10 april 1995 - Sicafs immobilières: dix ans d'application de l'A.R. du 10 avril 1995*, Brussel, Larcier, 2006, 328.

<sup>518</sup> Artikel 210 §4 WIB 92

275. De nieuw opgerichte vennootschap treedt in alle rechten en verplichtingen van zijn rechtsvoorganger met betrekking tot de overgedragen onroerende goederen: deze overgang vindt plaats van rechtswege.

#### **§5. Aedifica en Home Invest als voorbeeld**

276. De naamloze vennootschap “Société d’Investissements et de Financement Immobiliers de l’avenue Louise (S.I.F.I. Louise)” onderging in juli 2012 een gemengde splitsing door ontbinding zonder vereffening en overdracht van haar gehele vermogen aan de verkrijgende vastgoedbevak Aedifica NV enerzijds, en aan de nieuw op te richten naamloze vennootschap “Blue Tower” anderzijds, in ruil voor de uitgifte door Aedifica van 16.868 (in het kader van een kapitaalverhoging) en door Blue Tower van 9.190.000 nieuwe aandelen aan de aandeelhouders van “S.I.F.I. Louise”.

277. In oktober 2011 vond de splitsing door overneming plaats van de naamloze vennootschap Urbis – opgericht in mei 1967 – door enerzijds de Belgische openbare vastgoedbevak Home Invest Belgium NV en anderzijds de naamloze vennootschap “Gent Zuid”, opgericht in september 2011. Het gesplitste deel dat wordt overgenomen door Home Invest Belgium NV bestaat uit de residentie “Urbis” (ter waarde van 3.200.000 euro) gelegen aan het Woodrow Wilsonplein te Gent en bestaande uit 18 appartementen, samen met een schuld van 2.800.000 euro en wordt vergoed door 129 aandelen. De overige activa en passiva (ter waarde van 57.732.898,34 euro) – het winkelcentrum Gent Zuid op het Woodrow Wilsonplein te Gent en verschillende burelen in de buurt – worden geruild tegen 230.931 nieuwe aandelen “Gent Zuid NV”.

### **HOOFDSTUK IV. GEDEELTELIJKE OPLOSSING**

#### *Afdeling 1. Partiële splitsing van de patrimoniumvennootschap*

##### **§1. Definitie en procedure**

278. Luidens artikel 677 van het Wetboek van Vennootschappen worden met fusie of splitsing gelijkgesteld, de verrichtingen omschreven in de artikelen 671 tot 675, zonder dat alle overdragende vennootschappen ophouden te bestaan.

Onder de partiële splitsing van een patrimoniumvennootschap dient de verrichting te worden begrepen waarbij de patrimoniumvennootschap een gedeelte van haar vermogensbestanddelen (activa en passiva) overdraagt aan een nieuw op te richten of bestaande vennootschap – de vastgoedbevak – waarbij de nieuwe aandelen welke de vastgoedbevak uitgeeft – corresponderend met de waarde van het verkregen vermogen – rechtstreeks aan de aandeelhouders van de patrimoniumvennootschap worden uitgereikt. De aandeelhouders van de patrimoniumvennootschap behouden dus al hun oorspronkelijke aandelen en bekomen daarenboven een aantal vastgoedbevak-aandelen pro rata het afgestoten vermogen. De patrimoniumvennootschap zelf blijft bestaan met de niet-overgedragen activa en met een eigen vermogen gelijk aan het oorspronkelijk eigen vermogen verminderd met een bedrag gelijk aan het overgedragen vermogen<sup>519</sup>. Het zijn de aandeelhouders van de patrimoniumvennootschap, en niet de patrimoniumvennootschap zelf, welke de nieuwe

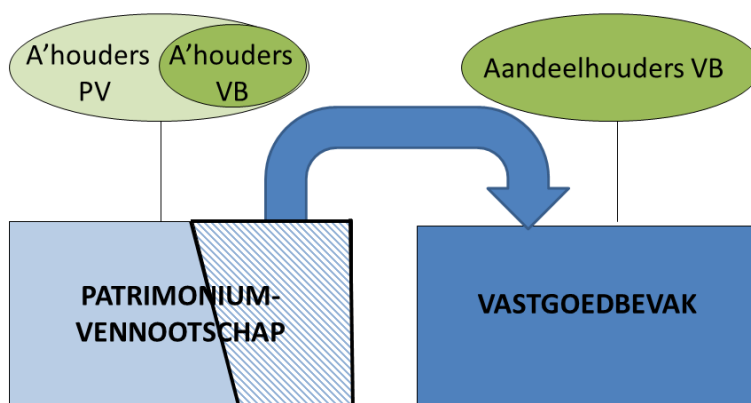
---

<sup>519</sup> Artikel 677 W.Ven.; J. VERSTRAELEN en I. VAN DE WOESTEYNE, “De volledig belastingvrije partiële splitsing in de inkomstenbelastingen”, *TFR* 220, 392; L. COZZANI, “Réorganisation de sociétés. La scission partielle est-elle fiscalement attrayante pour les sociétés de patrimoine?”, *Act.Fisc.* 2002, 14, 1.

uitgegeven aandelen van de verkrijgende vastgoedbevak ontvangen. Bovendien geldt als voornaamste kenmerk dat de overdragende patrimoniumvennootschap gewoon blijft bestaan en dus met andere woorden niet wordt ontbonden<sup>520</sup>.

Een gelijkaardige situatie dient zich aan indien onroerend goed en een bedrijfsexploitatie ondergebracht zijn in één vennootschap. Wanneer de aandeelhouder een splitsing wenst te maken tussen beide activa kan hij opteren voor een partiële splitsing.

279. Schematisch kan de partiële splitsing als volgt worden voorgesteld:



280. De procedure van de partiële splitsing wordt geënt op de regels van de “klassieke” splitsing en zullen mutatis mutandis worden toegepast<sup>521</sup>. Dit wordt afgeleid uit de bepaling van artikel 677 W.Venn. zelf waarin de ‘partiële splitsing’ is gelijkgesteld aan de splitsingsvormen bedoeld in de artikelen 763-765 W.Venn. Zij is onderworpen aan de procedureregels, alsmede aan de voorschriften van het wetboek die de gevolgen regelen, die inzake de andere splitsingsvormen zijn uitgewerkt<sup>522</sup>. Bepaalde van de procedurevoorschriften en gevolgen van de eigenlijke splitsingsvormen zullen hierbij evenwel niet als dusdanig toepassing kunnen vinden, gezien in het kader van een partiële splitsing, de (af)splitsende vennootschap niet ontbonden wordt en derhalve niet ophoudt te bestaan<sup>523</sup>:

- Redactie van het partiële splitsingsvoorstel, het omstandig schriftelijk verslag door de raad van bestuur van de deelnemende vennootschappen en het deskundigenverslag over het partiële splitsingsvoorstel door de commissaris, bedrijfsrevisor of externe accountant;
- Tijdsige terbeschikkingstelling van informatie aan de aandeelhouders;
- Besluitvorming door de buitengewone algemene vergadering van de deelnemende vennootschappen;

<sup>520</sup> K. BYTTEBIER en J. VERSTRAELEN, “De partiële splitsing”, *Not.Fisc.M* 2006, 3-4, 77; H. LAMON, *Acquisitions, financement et cessions d’entreprises: instruments financiers, structures d’acquisition et mécanismes de contrôle sous l’angle fiscal, comptable et financier*, Brussel, Kluwer, 2003, 633-635 ; T. BLOCKERYE, H. VANGINDERTAEL, en L. MERTENS, “La scission partielle de la loi du 16 juillet 2001 instaurant le régime fiscal des opérations assimilées aux fusions et scissions: la dernière pierre à l’édifice?”, *C&FP* 2002, 4, 171 ; L. COZZANI, “Réorganisation de sociétés. La scission partielle est-elle fiscalement attrayante pour les sociétés de patrimoine?”, *Act.Fisc.* 2002, 14, 1.

<sup>521</sup> T. BLOCKERYE, H. VANGINDERTAEL, en L. MERTENS, “La scission partielle de la loi du 16 juillet 2001 instaurant le régime fiscal des opérations assimilées aux fusions et scissions: la dernière pierre à l’édifice?”, *C&FP* 2002, 4, 177.

<sup>522</sup> K. BYTTEBIER en J. VERSTRAELEN, “De partiële splitsing”, *Not.Fisc.M* 2006, 3-4, 78.

<sup>523</sup> K. BYTTEBIER en J. VERSTRAELEN, “De partiële splitsing”, *Not.Fisc.M* 2006, 3-4, 78; W. VANDENBERGHE, “‘Partiële splitsing’. Waarom nog splitsen als men kan partieel splitsen?”, *TFR* 2002, 217, 244.

- De partiële splitsing door overneming is definitief voltrokken zodra de overeenstemmende besluiten zijn genomen<sup>524</sup>; de partiële splitsing door oprichting van een nieuwe vennootschap is voltrokken bij de oprichting van deze nieuwe vennootschap<sup>525</sup>;
- Bekendmaking via de neerlegging op de griffie van de rechtbank van koophandel en de publicatie in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad.

## §2. Belaste partiële splitsing: uitsluiting van vrijstellingsregime in de inkomstenbelasting<sup>526</sup>

281. Wanneer een bestaande patrimoniumvennootschap samengesteld is uit verschillende soorten onroerende goederen waarvan slechts een beperkte selectie of één categorie de interesse van de vastgoedbevak wegdraagt, kan geopteerd worden de patrimoniumvennootschap partieel te splitsen en het voor de vastgoedbevak interessant stuk actief te laten fusioneren met de vastgoedbevak<sup>527</sup>. Deze transactie gaat gepaard met een kapitaalverhoging.

282. Het is niet noodzakelijk dat de overgedragen bestanddelen een bedrijfstak of algemeenheid van goederen dienen te vormen, wat zowel uit het Wetboek van vennootschappen<sup>528</sup> als uit het Wetboek van de inkomstenbelastingen<sup>529</sup> kan afgeleid worden<sup>530</sup>.

De partiële splitsing heeft als voordeel dat, mits er geen aanrekening gebeurt op vrijgestelde reserves van de overdragende (patrimonium)vennootschap, de belastingheffing beperkt kan blijven tot deze die verschuldigd is op de meerwaarden vastgesteld of verwezenlijkt op het afgesplitst gedeelte<sup>531</sup>. Het gedeelte van het vermogen dat binnen de overdragende vennootschap behouden blijft, wordt niet uitgekeerd, c.q. gerealiseerd en wordt dus naar aanleiding van de partiële splitsing niet aan de vennootschapsbelasting onderworpen<sup>532</sup>.

283. Op fiscaal vlak wordt een partiële splitsing als een in principe belaste verrichting aangemerkt<sup>533</sup>, waarbij, als de voorwaarden<sup>534</sup> zijn vervuld, het belastingneutraal regime moet worden toegepast<sup>535</sup>. Verrichtingen waarbij een vastgoedbevak betrokken is zullen echter steeds onderworpen zijn aan een belaste partiële splitsing<sup>536</sup>, net zoals dit het geval is bij een fusie door overneming van een patrimoniumvennootschap door de vastgoedbevak (randnummers 237 e.v.).

<sup>524</sup> Artikel 738, tweede lid, W.Venn.

<sup>525</sup> Artikel 754 W.Venn.

<sup>526</sup> T. BLOCKERYE, H. VANGINDERTAEL, en L. MERTENS, "La scission partielle de la loi du 16 juillet 2001 instaurant le régime fiscal des opérations assimilées aux fusions et scissions: la dernière pierre à l'édifice?", *C&FP* 2002, 4, 183-189.

<sup>527</sup> T. BLOCKERYE, *Acquisitions et fusions*, Brussel, Bruylant, 2004, 288-289.

<sup>528</sup> Afdeling '(Met fusie of splitsing) Gelijkgestelde verrichtingen'

<sup>529</sup> Wet van 16 juli 2001 houdende wijziging van de Wet van 29 april 1999 betreffende de organisatie van de elektriciteitsmarkt, van de Wet van 12 april 1965 betreffende het vervoer van gasachtige producten en andere door middel van leidingen en het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992, *BS* 20 juli 2001.

<sup>530</sup> W. VANDENBERGHE, "'Partiële splitsing'. Waarom nog splitsen als men kan partieel splitsen?", *TFR* 2002, 217, 241.

<sup>531</sup> W. VANDENBERGHE, "'Partiële splitsing'. Waarom nog splitsen als men kan partieel splitsen?", *TFR* 2002, 217, 245.

<sup>532</sup> W. VANDENBERGHE, "'Partiële splitsing'. Waarom nog splitsen als men kan partieel splitsen?", *TFR* 2002, 217, 245.

<sup>533</sup> Artikel 210 §1, 1°bis WIB 92

<sup>534</sup> Artikel 211 §1, tweede lid WIB 92

<sup>535</sup> Artikel 211 §1, eerste lid WIB 92

<sup>536</sup> Artikel 210 §1, 1°bis WIB 92; T. BLOCKERYE, *Acquisitions et fusions*, Brussel, Bruylant, 2004, 319.

Zoals in geval van een belaste fusie bekomt de verkrijgende vastgoedbevak naar aanleiding van de partiële splitsing een fiscaal gestort kapitaal gelijk aan de reële waarde van het verkregen vermogen en is de fiscale waarde van de verkregen bestanddelen gelijk aan de reële waarde ervan op het ogenblik van de verkrijging<sup>537</sup>.

De liquidatieaanslag bij een belastbare partiële splitsing is slechts van toepassing op het (afgesplitste) maatschappelijk vermogen dat is ingebracht bij de verkrijgende vennootschap en dus niet op het deel van het maatschappelijk vermogen dat niet wordt overgedragen en waarvan de bestanddelen uiteraard niet zijn verwezenlijkt<sup>538</sup>. De gelijkstelling met een bij verdeling van het maatschappelijk vermogen uitgekeerde som wordt in dat geval beperkt tot de werkelijke waarde van het afgesplitste maatschappelijk vermogen dat ten gevolge van de verrichting bij de verkrijgende vastgoedbevak is ingebracht<sup>539</sup>. Het gedeelte van het vermogen dat wordt afgesplitst, wordt geacht uitgekeerd te worden en ondergaat de belastingheffing conform de vennootschapsbelasting<sup>540</sup>.

De op het gestorte kapitaal van de overdragende (patrimonium)vennootschap aan te rekenen uitkering bij de belastbare partiële splitsing wordt bepaald naar verhouding tot het evenredige aandeel van de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen dat ingevolge de verrichting bij de verkrijgende vennootschap is ingebracht, in het totaal van de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen van de overdragende (patrimonium)vennootschap, vóór de verrichting<sup>541</sup>. Wat betreft de overige eigen vermogensbestanddelen is er geen proportionaliteit voorzien. Dit betekent dat men voor het afgesplitst gedeelte eerst de volledigheid van de reeds belaste winsten zal uitputten, vooraleer de vrijgestelde bestanddelen worden belast<sup>542</sup>.

Indien de aanrekening uitsluitend gebeurt op het gestorte kapitaal en de reeds belaste reserves, zal de vennootschapsbelasting uitsluitend verschuldigd zijn op de meerwaarden die verwezenlijkt of vastgesteld worden op de in de verkrijgende vastgoedbevak ingebrachte bestanddelen<sup>543</sup>.

Indien de partieel gesplitste vennootschap op het ogenblik van de belaste partiële splitsing fiscaal overdraagbare verliezen bezit, kunnen deze worden aangewend tegen de ingevolge de partiële splitsing belastbare inkomsten die ten gevolge van het belastbaar worden van de verrichting ontstaan (latente meerwaarden op het afgesplitste vermogen en uitgekeerde vrijgestelde reserves naar aanleiding van de gedeeltelijke liquidatie)<sup>544</sup>. De niet aangewende overdraagbare verliezen blijven beschikbaar in hoofde van de partieel gesplitste vennootschap<sup>545</sup>.

---

<sup>537</sup> Artikel 210 §4 WIB 92

<sup>538</sup> Artikel 210 §3, eerste lid WIB 92

<sup>539</sup> Artikel 210 §3, tweede lid WIB 92

<sup>540</sup> I. VAN DE WOESTEYNE en J. VERSTRAELEN, "De volledig belaste partiële splitsing in de inkomstenbelastingen", *TFR* 2004, 270, 951; W. VANDENBERGHE, "'Partiële splitsing'. Waarom nog splitsen als men kan partieel splitsen?", *TFR* 2002, 217, 246; L. COZZANI, "Réorganisation de sociétés. La scission partielle est-elle fiscalement attrayante pour les sociétés de patrimoine?", *Act.Fisc.* 2002, 14, 2.

<sup>541</sup> Artikel 210 §3, derde lid WIB 92

<sup>542</sup> W. VANDENBERGHE, "'Partiële splitsing'. Waarom nog splitsen als men kan partieel splitsen?", *TFR* 2002, 217, 247; L. COZZANI, "Réorganisation de sociétés. La scission partielle est-elle fiscalement attrayante pour les sociétés de patrimoine?", *Act.Fisc.* 2002, 14, 2.

<sup>543</sup> W. VANDENBERGHE, "'Partiële splitsing'. Waarom nog splitsen als men kan partieel splitsen?", *TFR* 2002, 217, 247; L. COZZANI, "Réorganisation de sociétés. La scission partielle est-elle fiscalement attrayante pour les sociétés de patrimoine?", *Act.Fisc.* 2002, 14, 2.

<sup>544</sup> W. VANDENBERGHE, "'Partiële splitsing'. Waarom nog splitsen als men kan partieel splitsen?", *TFR* 2002, 217, 247; L. COZZANI, "Réorganisation de sociétés. La scission partielle est-elle fiscalement attrayante pour les sociétés de patrimoine?", *Act.Fisc.* 2002, 14, 2.

<sup>545</sup> K. BYTTEBIER en J. VERSTRAELEN, "De partiële splitsing", *Not.Fisc.M* 2006, 3-4, 83.

De bij de partiële splitsing uitgekeerde liquidatiebonus wordt beschouwd als een dividend<sup>546</sup>.

284. Bij vergelijking tussen de klassieke en partiële splitsing valt het op dat

- De partiële splitsing aangewezen is wanneer de te splitsen (patrimonium)vennootschap fiscaal overdraagbare verliezen heeft die zij kan afzetten tegen de meerwaarden op het onroerend goed gerealiseerd ter gelegenheid van de partiële splitsing en die niet overgaan naar de vastgoedbevak maar deel blijven uitmaken van de vennootschap die de partiële splitsing heeft georganiseerd<sup>547</sup>;
- De klassieke splitsing recht geeft op nieuwe afschrijvingen op de nieuwe inbrengwaarde van vastgoed dat niet aan de vastgoedbevak wordt overgedragen, maar overgeheveld wordt naar een nieuw op te richten vennootschap. Bovendien geeft de klassieke splitsing een mogelijkheid tot step up waarbij het onroerend goed tegen een nieuwe inbrengwaarde het werkelijk gestort maatschappelijk kapitaal vormt van de nieuw opgerichte vennootschap. Dit geeft immers de mogelijkheid om op een eenvoudige en elegante manier – kapitaalvermindering – geld uit de vennootschap te halen<sup>548</sup>.

285. Teneinde zekerheid te verwerven aangaande de fiscale gevolgen voor diverse partijen is het aanbevolen dat bij een partiële splitsing steeds een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord (ruling) wordt aangevraagd bij de Dienst voorafgaande beslissingen in fiscale zaken (DVB)<sup>549</sup>.

### §3. Exittaks

286. De belastbare bedragen die resulteren uit een met fusie gelijkgestelde verrichting waaraan een erkende vastgoedbevak deelneemt, worden niet belast tegen het gewone tarief in de vennootschapsbelasting, maar tegen het bijzonder afzonderlijk tarief van 16,5%<sup>550</sup>, verhoogd met 3% aanvullende crisisbijdrage.

287. Mutatis mutandis is het hogervermelde aangaande de exittaks betreffende de fusie (randnummer 240) ook van toepassing op de partiële splitsing, zij het enkel ten aanzien van de activa en het corresponderende eigen vermogen dat uit de gesplitste patrimoniumvennootschap wordt overgedragen aan de vastgoedbevak.

Net zoals de fusie zijn de met fusie gelijkgestelde verrichtingen waaraan een vastgoedbevak deelneemt uitdrukkelijk uitgesloten van de fiscale neutraliteit die door het Wetboek van de Inkomstenbelastingen wordt geregeld<sup>551</sup>. Ook wordt de partiële overneming van activa van de

---

<sup>546</sup> Artikel 18, 2<sup>o</sup>ter WIB 92

<sup>547</sup> T. BLOCKERYE, P. BONNEFOY, N. GOOSSENS, J. KESSELAERS, R. NECKEBROECK, H. OP 'T VELD, P. TANSENS, P. VANDEN BORRE, en H. VANGINDERTAELE, *Vastgoedbevaks: tien jaar K.B. 10 april 1995 - Sicafs immobilières: dix ans d'application de l'A.R. du 10 avril 1995*, Brussel, Larcier, 2006, 338.

<sup>548</sup> T. BLOCKERYE, P. BONNEFOY, N. GOOSSENS, J. KESSELAERS, R. NECKEBROECK, H. OP 'T VELD, P. TANSENS, P. VANDEN BORRE, en H. VANGINDERTAELE, *Vastgoedbevaks: tien jaar K.B. 10 april 1995 - Sicafs immobilières: dix ans d'application de l'A.R. du 10 avril 1995*, Brussel, Larcier, 2006, 338.

<sup>549</sup> [www.ruling.be](http://www.ruling.be); C. VANDERMEERSCHE, "Overdracht aandelen vastgoedvennootschap na afsplitsing van onroerend goed", *Nieuwsbrief Notariaat* 2004, 15, 2; L. COZZANI, "Réorganisation de sociétés. La scission partielle est-elle fiscalement attrayante pour les sociétés de patrimoine?", *Act.Fisc.* 2002, 14, 1-2.

<sup>550</sup> Artikel 217, 1<sup>o</sup> WIB 92

<sup>551</sup> Artikel 211 §1 WIB 92

patrimoniumvennootschap door de vastgoedbevak gelijkgesteld met een verdeling van het maatschappelijk vermogen waarbij de artikelen 208 en 209 WIB 92 worden toegepast<sup>552</sup>.

De latente meerwaarden en vrijgestelde reserves ten name van de patrimoniumvennootschap zijn bij een partiële splitsing eveneens in aanmerking te nemen voor het berekenen van de exittaks van 16,5%.

#### **§4. Gevolgen<sup>553</sup>**

##### **Voor de patrimoniumvennootschap.**

288. Het meest wezenlijke kenmerk van de partiële (af)splitsingsoperatie houdt in dat de partieel (af)gesplitste vennootschap blijft bestaan<sup>554</sup>. In hoofde van de afgesplitste/overgenomen vennootschap geeft het afgesplitst vermogen aanleiding tot een kapitaalvermindering.

Bovendien zal zij een exittaks van 16,5% moeten betalen op de latente meerwaarden en vrijgestelde reserves van het afgesplitste vermogen<sup>555</sup>.

Tegenover het feit dat de aandeelhouders van de (af)splitsende vennootschap zowel aandeelhouder van deze vennootschap als van de verkrijgende vastgoedbevak zijn, staat dat de omvang van het vermogen van de (af)splitsende vennootschap en, allicht ook de waarde ervan, zal zijn gedaald, althans wat betreft het deel ervan dat wordt overgedragen aan de verkrijgende vastgoedbevak<sup>556</sup>.

289. De partiële splitsing van een patrimoniumvennootschap naar een vastgoedbevak gebeurt vrij van registratierechten<sup>557</sup>. Mocht het onroerend goed, dat ingevolge de partiële splitsing ondergebracht wordt in de vastgoedbevak, vergezeld gaan met een schuld, die mee overgenomen wordt door de vastgoedbevak, dan is het verkooprecht van 10% in het Vlaamse Gewest verschuldigd<sup>558</sup>.

##### **Voor de aandeelhouders van de patrimoniumvennootschap.**

290. De aandeelhouders van de (af)splitsende patrimoniumvennootschap blijven enerzijds aandeelhouder van deze (af)splitsende vennootschap, maar bekomen anderzijds tevens een aantal nieuwe aandelen uitgegeven door de verkrijgende vastgoedbevak, a rato van de omvang van de participatie die ze reeds in de (af)splitsende vennootschappen hadden<sup>559</sup>.

Zij houden vervolgens zowel aandelen in de patrimoniumvennootschap (min het afgesplitste deel) als aandelen in de vastgoedbevak (wat betreft het afgesplitste deel). Dit in tegenstelling tot de inbreng van een onroerend goed, waarbij het de patrimoniumvennootschap zelf – en niet haar aandeelhouders – zal zijn die aandeelhouder wordt van de vastgoedbevak die de inbreng ontvangt<sup>560</sup>.

---

<sup>552</sup> Circulaire nr. Ci.RH.421/608.199 van 25 februari 2011, [www.fisconetplus.be](http://www.fisconetplus.be).

<sup>553</sup> H. LAMON, *Acquisitions, financement et cessions d'entreprises: instruments financiers, structures d'acquisition et mécanismes de contrôle sous l'angle fiscal, comptable et financier*, Brussel, Kluwer, 2003, 637-641.

<sup>554</sup> Artikel 677 W.Venn.

<sup>555</sup> T. BLOCKERYE, H. VANGINDERTAELE, en L. MERTENS, "La scission partielle de la loi du 16 juillet 2001 instaurant le régime fiscal des opérations assimilées aux fusions et scissions: la dernière pierre à l'édifice?", *C&FP* 2002, 4, 202-203.

<sup>556</sup> K. BYTTEBIER en J. VERSTRAELEN, "De partiële splitsing", *Not.Fisc.M* 2006, 3-4, 78.

<sup>557</sup> Artikel 117 §1 W.Reg.

<sup>558</sup> Artikel 44 W.Reg.

<sup>559</sup> Artikel 682, eerste lid, 2° W.Venn; K. BYTTEBIER en J. VERSTRAELEN, "De partiële splitsing", *Not.Fisc.M* 2006, 3-4, 78.

<sup>560</sup> K. BYTTEBIER en J. VERSTRAELEN, "De partiële splitsing", *Not.Fisc.M* 2006, 3-4, 78.



In de rechtsleer wordt aangenomen dat de uitkering van de aandelen aan de aandeelhouders zowel rechtstreeks, als onrechtstreeks (bijvoorbeeld via een kapitaalvermindering door terugbetaling in natura) kan geschieden<sup>561</sup>.

Uit de splitsingsakte zal blijken op welke wijze, op welk tijdstip en door wie de aandelen die door de verkrijgende vastgoedbevak worden uitgekeerd, zullen worden verdeeld tussen de aandeelhouders van de (af)splitsende patrimoniumvennootschap<sup>562</sup>. De verdeling gebeurt onder verantwoordelijkheid van de organen die op het ogenblik van de splitsing met het bestuur van de (af)splitsende patrimoniumvennootschap belast waren. Deze zorgen tevens, indien nodig, voor de bijwerking van de aandelenregisters<sup>563</sup>.

#### **Voor de vastgoedbevak.**

291. Er vindt een vermogensoverdracht plaats van de partieel (af)splitsende vennootschap naar de verkrijgende vastgoedbevak<sup>564</sup>. In hoofde van de verkrijgende vastgoedbevak geeft de verwerving van afgesplitst vermogen aanleiding tot een kapitaalverhoging.

#### **§5. Cofinimmo, Retail Estates en Wereldhave Belgium als voorbeeld**

292. De vastgoedvennootschap “Financière Belge d’Investissement NV”, opgericht in 1992, op heden gevestigd in Sint-Pieters-Woluwe en nog steeds actief in de immobiliënsector, onderging in 2006 een partiële splitsing met daaropvolgend een fusie door overneming door de vastgoedbevak “Cofinimmo NV”. De marktwaarde van het overgedragen deel van het vermogen van “Financière Belge d’Investissement NV” werd gewaardeerd op 18.621.765,02 euro, waartegenover een uitgifte van 152.002 aandelen stond van de vastgoedbevak (tegen een beurskoers van 122,51 euro op dat moment), die werden toebedeeld aan de aandeelhouders van “Financière Belge d’Investissement NV”.

293. De raad van bestuur van de speelgoedketen “Fun Belgium NV” besliste in 2011 samen met de raad van bestuur van de vastgoedbevak “Retail Estates NV” tot de goedkeuring van een gezamenlijk voorstel tot partiële splitsing, waardoor welbepaalde actiefbestanddelen – een onroerend goed te Mechelen en een onroerend goed te Sint-Joris-Winge – van de partieel gesplitste vennootschap, geraamd op 12.000.000 euro, werden overgedragen aan “Retail Estates NV”. Als vergoeding voor de overdracht ontvingen de aandeelhouders van de partieel gesplitste vennootschap “Fun Belgium NV” 266.666 nieuw uitgegeven aandelen van de verkrijgende vastgoedbevak “Retail Estates NV” en dit zonder enige opleg in geld. Bij de kapitaalverhoging in het kader van de partiële splitsing aan een uitgifteprijs van 45 euro per nieuw aandeel, zouden 266.666 nieuwe aandelen “Retail Estates NV” worden uitgegeven, en zou het maatschappelijk kapitaal worden verhoogd met 5.999.985 euro. Het verschil tussen de inbrengwaarde van het afgesplitst vermogen van 12.000.000 euro en het bedrag van de kapitaalverhoging, zijnde 6.000.015 euro zou dan worden geboekt als uitgiftepremie. De verwezenlijking van de partiële splitsing bracht een wijziging van de statuten van “Retail Estates NV” met zich mee met betrekking tot het bedrag van het kapitaal en het aantal uitgegeven aandelen.

---

<sup>561</sup> K. BYTTEBIER en J. VERSTRAELEN, “De partiële splitsing”, *Not.Fisc.M* 2006, 3-4, 78.

<sup>562</sup> Artikel 740 §1, eerste lid W.Venn. en 756 §1, eerste lid W.Venn.

<sup>563</sup> Artikel 740 §1, tweede lid W.Venn. en 756 §1, tweede lid W.Venn.

<sup>564</sup> Artikel 682, eerste lid, 3° W.Venn.

294. Begin 2012 kwam een partiële splitsing tot stand bij de gewone commanditaire vennootschap “Redevco Retail Belgium<sup>565</sup>”, die ertoe strekte een gedeelte van het vermogen van Redevco Retail Belgium, meer bepaald het winkelvastgoed met een inbrengwaarde van 68.950.000 euro, gelegen te Genk en bestaande uit (a) een aantal privatieve kavels deel uitmakend van “Shopping Center 1 Genk” en (b) het commercieel centrum “Genk Stadsplein – Sint-Martinusplein”, partieel af te splitsen naar de openbare vastgoedbevak “Wereldhave Belgium Comm.VA”. In het kader van deze partiële splitsing werden aan de aandeelhouders van “Redevco Retail Belgium” in totaal 976.251 nieuwe aandelen “Wereldhave Belgium” toebedeeld, in verhouding tot hun deelneming in het kapitaal van Redevco Retail Belgium op datum van de partiële splitsing. Daarnaast werd geen enkele opleg of andere vergoeding in geld betaald aan de aandeelhouders van de partieel gesplitste vennootschap.

De vastgoedbevak “Wereldhave Belgium Comm.VA” onderging als gevolg van deze partiële splitsing een kapitaalverhoging ten belope van 41.190.606,63 euro, mits de uitgifte van 976.251 nieuwe aandelen, zodat het bedrag van het kapitaal aldus gebracht werd op 266.159.524,90 euro, vertegenwoordigd door 6.308.198 kapitaal aandelen zonder nominale waarde. Een korte berekening leidt ons tot het feit dat de aandeelhouders van Redevco Retail Belgium samen 13,40% of  $976.251 / [6.308.198 + 976.251]$  van de aandelen van “Wereldhave Belgium” in handen kregen als gevolg van de partiële splitsing en overdracht van het afgesplitst vermogen.

## HOOFDSTUK V. IN DE PRAKTIJK

### *Afdeling 1. De Belgische openbare vastgoedbevaks*

295. In België bestaan er op heden veertien openbare vastgoedbevaks<sup>566</sup>, genoteerd op Euronext Brussels<sup>567</sup>. Hierna volgt een korte kennismaking – in volgorde van hun plaats in het sectorklassement ‘vastgoedbeleggingsmaatschappijen’ van Trendstop – met de verschillende vastgoedbevaks en hun specialiteit op de markt.

296. Cofinimmo NV<sup>568</sup> is de belangrijkste beursgenoteerde investeerder in vastgoed, hoofdzakelijk met specialisatie verhuring van kantoorgebouwen, vastgoed voor de huisvesting van personen en/of zorginstellingen, handelspanden, semi-industriële gebouwen en opslagruimten in België, in Frankrijk en in Nederland. Verder gebeurt haar collectieve belegging op bijkomstige wijze in alle soorten vastgoed in Europa. Zij werd in 1983 opgericht en is sedert 1994, na fusie met “Etudes et

---

<sup>565</sup> Na 150 jaar beheer van haar onroerend goed besliste de C&A-groep in 1999 een aparte vastgoedvennootschap “Redevco Retail Belgium” op te richten om daar al haar wereldwijd verworven onroerende goederen over de jaren heen in onder te brengen.

<sup>566</sup> Naast de openbare vastgoedbevaks, bestaat in België sinds 2011 ook de mogelijkheid tot het oprichten van een institutionele vastgoedbevak. Het is een dochtervennootschap van de openbare vastgoedbevak waarvan de financiële middelen enkel bij institutionele of professionele beleggers kunnen aangetrokken worden. Deze nieuwe optie laat toe om een ad hoc-vehikel op te richten waarbinnen de openbare vastgoedbevak specifieke projecten kan verwezenlijken met een derde, zonder in te gaan tegen het belang van de aandeelhouders van de openbare vastgoedbevak. Daarnaast zijn de verplichtingen die de openbare vastgoedbevak als openbare en genoteerde vennootschap heeft, niet van toepassing op de institutionele vastgoedbevak (voor zover deze laatste uiteraard niet genoteerd is).

<sup>567</sup> <http://trendstop.knack.be/nl/sector/bvk/vastgoedbeleggingsmaatschappijen.aspx>, geraadpleegd op 14 november 2012; <https://europeanequities.nyx.com>, geraadpleegd op 26 februari 2013; [www.beursduivel.be](http://www.beursduivel.be), geraadpleegd op 26 februari 2013.

<sup>568</sup> <http://www.cofinimmo.be>

Investissements Immobiliers (EII)”, genoteerd op de Beurs van Brussel. In 1996 kreeg Cofinimmo vervolgens het statuut van “Vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal”. In 2003 trad Cofinimmo toe tot de BEL20-index van Euronext Brussels.

297. Befimmo NV<sup>569</sup> is een vastgoedbevak gespecialiseerd in investeringen in kantoorgebouwen hoofdzakelijk gelegen in stadscentra, meer bepaald in Brussel (>70%). Daarnaast heeft zij ook tot doel te investeren in semi-industriële gebouwen op de as Brussel-Antwerpen en gestructureerde handelsgebouwen in België. Zij is in 1995 opgericht onder de naam “Woluwe Garden D NV” en na een erkenning door de Commissie voor het Bank-, Financier- en Assurantiewezen<sup>570</sup> trad zij als eerste Belgische vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal toe tot de beursmarkt. Na verschillende inbrengen, fusies en kapitaalverhogingen werd zij in 2009 opgenomen in de BEL20-index, waardoor zij meer zichtbaarheid en liquiditeit op de internationale financiële markten verwierf.

298. Warehouses De Pauw (WDP) Com.VA<sup>571</sup>, in 1977 opgericht in familiaal verband door de familie Jos De Pauw, trad in 1999 toe tot de beursmarkt en is sindsdien Belgische marktleider en een belangrijke Europese speler in de ontwikkeling en de verhuur van logistiek en semi-industrieel vastgoed. Zij bouwt panden voor opslag en distributie op maat van de klant en koopt daarnaast bestaande ruimtes die volledig aan de eisen en de behoeften van de markt worden aangepast voordat ze te huur worden aangeboden. Daarnaast is zij ook gespecialiseerd in “sale-and-leaseback” operaties: bedrijven willen steeds vaker hun opslag- en distributieruimten verkopen om daarmee werkkapitaal vrij te maken en ze vervolgens opnieuw te huren. Bovendien streeft zij naar een goede diversificatie van de risico’s door geografische spreiding over heel Europa, met de nadruk op België en de Europese Unie en groeizones die daar in de toekomst deel kunnen van uitmaken.

299. Intervest Offices & Warehouses NV<sup>572</sup> werd in 1996 opgericht als “Immo Airway” NV en na een naamswijziging naar “PeriFund” en een kapitaalverhoging door inbreng in natura werd zij in 1999 vervolgens omgevormd tot vastgoedbevak en trad zij toe tot de beursgenoteerde markt. Sindsdien vonden verscheidene fusies ingevolge overneming plaats, om te komen tot hoe zij op heden is samengesteld. Het collectief beleggen in onroerende goederen gebeurt in hoofdzaak in recent bedrijfsmatig niet-residentieel onroerend goed dat zowel bestaat uit kantoorgebouwen als semi-industriële gebouwen, opslagruimten en parkings, strategisch gelegen op ringlocaties in België. Ringlocaties zijn gedefinieerd als goede periferische liggingen buiten de centra van steden, als Antwerpen (66,6%) en Brussel (33,4%). Qua huurders focust de vennootschap op vooraanstaande bedrijven in hun respectieve sector en op overheden.

300. Retail Estates NV<sup>573</sup> werd in 1988 als naamloze vennootschap opgericht onder de naam “Immo Budget” en in 1998 als vastgoedbevak erkend en toegelaten tot de beursmarkt. Zij belegt hoofdzakelijk in Belgisch perifeer winkelvastgoed (winkels, winkelcentra en warenhuizen), aan de rand van woonkernen of invalswegen naar stedelijke centra. De panden hebben typisch een

---

<sup>569</sup> <http://www.befimmo.be>

<sup>570</sup> Hierna CBFA.

<sup>571</sup> <http://www.wdp.be>

<sup>572</sup> <http://www.intervest.be/nl/offices>

<sup>573</sup> <http://www.retailstates.com/>

bebouwde oppervlakte tussen 500m<sup>2</sup> en 10.000m<sup>2</sup> en worden hoofdzakelijk verhuurd aan detailhandelondernemingen in het algemeen en filiaalbedrijven in het bijzonder.

301. Aedifica NV<sup>574</sup>, opgericht in 2005 onder de benoeming 'Enigma Immo NV' en eveneens in 2005 erkend als vastgoedbevak door de CBFA, profileert zich als de voornaamste Belgische beursgenoteerde vennootschap die investeert in residentieel vastgoed. Haar strategie is enerzijds gebaseerd op de groei van de bevolking in de grote Belgische steden en anderzijds de vergrijzing. Haar vier strategische marktsegmenten zijn: residentieële of gemengde gebouwen in Belgische steden (23,1%), gebouwen met gemeubelde appartementen in Brussel (10,4%), rustoorden en serviceflats (54%) en hotels (12,5%). De geografische verdeling van haar vastgoedportefeuille in waarde is als volgt: Brussel (47%), Vlaanderen (36%) en Wallonië (17%). Aedifica is sinds 2006 genoteerd op Euronext Brussels en biedt hierdoor de investeerder een alternatief voor de rechtstreekse investering in residentieel vastgoed.

302. Wereldhave Belgium Comm.VA<sup>575</sup> ontstond in 1972 onder de benaming "Rank City Wall NV" en werd na een naamswijziging en een omvorming van naamloze vennootschap naar commanditaire vennootschap op aandelen in 1998 een Belgische openbare vastgoedbevak, die toetrad tot Euronext Brussels. Zij is gespecialiseerd in commercieel vastgoed in België en richt zich bij nieuwe investeringen op winkelcentra, voornamelijk in Luik, Nijvel en Doornik (64,5%). Daarnaast bevat de portefeuille kantoren in Brussel en Antwerpen (35,5%). De ontwikkelingsportefeuille bevat uitbreidingen van winkelcentra in Doornik, Genk en Waterloo.

303. Intervest Retail NV<sup>576</sup> werd opgericht in 1987 en na een drietal fusies door overname en evenveel kapitaalverhogingen in 1998 omgevormd tot een vastgoedbevak en toegelaten tot Euronext Brussels. Intervest Retail belegt exclusief in Belgisch commercieel vastgoed op toppliggingen: binnenstadswinkels (50%), baanwinkels en winkelcentra (50%). De portefeuille bestaat vooral uit recente gebouwen, die strategisch gelegen zijn op locaties buiten het centrum van steden, met de volgende geografische verdeling: Vlaanderen (68,3%), Wallonië (17,8%) en Brussel (13,9%). Het investeringsbeleid is gericht op het behalen van een combinatie van direct rendement op basis van huuropbrengsten en indirect rendement op basis van waardegroei van de vastgoedportefeuille.

304. Leasinvest Real Estate Comm.VA<sup>577</sup>, opgericht in 1973 te Zwitserland met de benaming "Zanos Estate Company A.G." onder de rechtsvorm van een "Aktiengesellschaft" naar Zwitsers recht, werd na een zetelverplaatsing en een onderwerping als naamloze vennootschap aan het Belgische recht, in 1999 na een naamswijziging en omvorming tot commanditaire vennootschap op aandelen omgevormd naar een vastgoedbevak naar Belgisch recht, erkend door de CBFA en opgenomen in de eerste markt van de Beurs van Brussel. De vastgoedbevak investeert in hoogkwalitatieve en goedgelegen kantoren, logistieke- en retailgebouwen in België en in het Groothertogdom Luxemburg.

---

<sup>574</sup> <http://www.aedifica.be/>

<sup>575</sup> <http://www.wereldhavebelgium.com/>

<sup>576</sup> <http://www.intervest.be/nl/retail>

<sup>577</sup> <http://www.leasinvest.be/>

305. Ascencio Comm.VA<sup>578</sup>, opgericht en erkend als vastgoedbevak in 2006, is gespecialiseerd in de beleggingen in handelsgebouwen die zich hoofdzakelijk in de stadsrand bevinden. De onderneming is actief in België en Frankrijk. In de portefeuille zijn een tiental activiteitensectoren vertegenwoordigd, met evenwel een overheersing van de voedingssector zoals Champion, GB, Delhaize, Carrefour, Lidl, Leader Price en Grand Frais. Andere merknamen die actief zijn in andere sectoren zoals Kréfel, Mr. Bricolage, Zeeman, etc. benadrukken het gevarieerde karakter van de retail in de portefeuille van Ascencio. De vastgoedbevak heeft tot doel om – uitgaande van haar patrimonium zoals thans samengesteld – een groeibeleid te voeren door de overname of de inbreng van vastgoed hoofdzakelijk behorend tot de retailsector om haar diversificatie zowel op het vlak van de huurders als op dat van de locaties te versterken.

306. Home Invest Belgium NV<sup>579</sup>, in 1980 opgericht onder de benaming “Philadelphia NV” en in 1999 erkend als vastgoedbevak door de CBFA, is gespecialiseerd in het activabeheer van residentieel vastgoed. De vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium bestaat voor het merendeel uit appartementen en woningen die zich grotendeels in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bevinden. Nagenoeg alle panden en appartementen zijn verhuurd aan particuliere huurders. Home Invest Belgium spreidt de risico’s over meer dan 1.000 huurders en blijft zich geografisch concentreren op de Brusselse residentiële markt – de grootste markt met tegelijkertijd ook het belangrijkste groeipotentieel in België.

307. Montea Comm.VA<sup>580</sup> is sinds haar oprichting door de familie Pierre De Pauw in 2006, genoteerd op Euronext Brussels en Paris. Zij is gespecialiseerd in de verhuur, de ontwikkeling en de aankoop van logistieke en semi-industriële gebouwen in België en Frankrijk. Als nevenactiviteit treedt de vastgoedbevak op als bouwpromotor van logistieke en semi-industriële panden om deze nieuwe panden vervolgens in portefeuille te houden. Bekende huurders betrekken aanzienlijke oppervlakten van de portefeuille, zoals Hennes & Mauritz, Belgacom, Ontex, Barry Callebaut, Jan de Nul, Caterpillar, DHL, enz. De huurcontracten bestrijken verschillende periodes van korte naar lange en vaste termijnen.

308. Warehouses Estates Belgium (WEB) Comm.VA<sup>581</sup>, opgericht in 1985 als “Temec NV” en sinds 1998 genoteerd op Euronext Brussels, bezit een onroerend goed investeringsportefeuille die bestaat uit commerciële verkoopruimte (61,1%) en industriële bedrijfscomplexen (20,2%). Bijkomend belegt zij nog in kantoren (10,3%) en magazijnen en hallen (8,4%). De waarde van het totale vermogen wordt in België gerealiseerd.

309. Serviceflats Invest NV<sup>582</sup> heeft zich tot doel gesteld serviceflats te bouwen die zowel architecturaal als technisch op een hoog kwaliteitspeil staan en uitgerust worden met nieuwe technologieën ter verhoging van het comfort en de veiligheid van de oudere bewoners. Zij werd in 1995 opgericht, erkend als vastgoedbevak door de CBFA en genoteerd op Euronext Brussels. Serviceflats Invest is erkend door de Vlaamse regering, waardoor het OCMW of de vzw die met de

---

<sup>578</sup> <http://www.ascencio.be>

<sup>579</sup> <http://homeinvestbelgium.be>

<sup>580</sup> <http://www.montea.com>

<sup>581</sup> <http://www.w-e-b.be>

<sup>582</sup> <http://www.sfi.be>

vastgoedbevak een project van serviceflats laat oprichten, vanwege de Vlaamse Gemeenschap een subsidie van € 1.140,43 per flat en per jaar ontvangt, en dit gedurende 18 jaar vanaf de definitieve erkenning van de serviceflats. Ook kan zij in dat geval beroep doen op een belangrijke tussenkomst voor de uitvoering van infrastructuurwerken rond de serviceflats. Deze alternatieve financieringsmethode is het enige systeem waarbij de Vlaamse Gemeenschap nog subsidies aan de initiatiefnemers verstrekt m.b.t. de bouw van serviceflats<sup>583</sup>.

## *Afdeling 2. Criteria en investeringsbeleid*

310. Niet elke patrimoniumvennootschap zal via een toetreding tot een vastgoedbevak verlost worden van haar sneeuwbaaleffect en haar vicieuze cirkel kunnen doorbreken. De vastgoedbevak zelf zal afwegen of de patrimoniumvennootschap (of een deel ervan) voor haar nuttig en voldoende gespecificeerd is om deel te kunnen uitmaken van haar bedrijfsvermogen. Uiteindelijk zal het hoofddoel voor de vastgoedbevak blijven dat deze winst moet maken en dit criterium zal hoofdzakelijk meespelen in de beoordeling of men interesse heeft in een patrimoniumvennootschap of niet.

311. Empirisch onderzoek<sup>584</sup> wijst uit dat de verschillende vastgoedbevaks rekening houden met gelijklopende criteria, maar toch verschillende klemtonen leggen. De volgende elementen spelen een rol bij de beoordeling van een investering:

- Aard van het onroerend goed en comptabiliteit met het investeringsbeleid van de vastgoedbevak: elke vastgoedbevak zal pas geïnteresseerd zijn in een onroerend goed volgens haar sector (logistiek, industrieel, kantoren, residentieel,...). Een vastgoedbevak gespecialiseerd in logistieke ruimtes heeft geen interesse in een appartementsblok, bovendien zal een residentiële bevak niet geïnteresseerd zijn in één appartement, maar wel in de volledige appartementsblok waar dit appartement gevestigd is.  
Een patrimoniumvennootschap met als activa een garage in Roeselare, één appartement uit een volledige blok appartementen in Sint-Niklaas en een villa in Schilde zal niet onmiddellijk op het verlanglijstje van de vastgoedbevak staan. De uniformiteit van het aanwezige onroerend goed is danig van belang, ook al kan een partiële splitsing – mits voldoende groot volume aan onroerend goed – soelaas bieden;
- Kwaliteit van het onroerend goed. Leeftijd, afwerking en onderhoud van het gebouw spelen hierbij een determinerende rol;
- Ligging van het onroerend goed. Nabijheid van een autosnelweg voor een logistiek gebouw en een appartementsblok gelegen nabij een grootstad als Brussel of Antwerpen zijn beslissingsfactoren;
- Een marktconforme huurprijs, betaald door een betrouwbare en trouwe huurder. Een te lage huurprijs weegt meer door dan een te hoge huurprijs. Bovendien moet de huarcashflow hoog genoeg zijn. Onroerende goederen zonder huuropbrengst kunnen geen interesse wegdragen van

---

<sup>583</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 1985 tot vaststelling van de normen waaraan een serviceflatgebouw, een woningcomplex met dienstverlening of een rusthuis moet voldoen om voor erkenning in aanmerking te komen, *BS* 30 augustus 1985; Besluit van de Vlaamse Regering van 17 maart 1998 tot vaststelling van de regels voor het verlenen van de voorafgaande vergunning, bedoeld in artikel 10 van de decreten inzake voorzieningen voor bejaarden, gecoördineerd op 18 december 1991, *BS* 6 juni 1998.

<sup>584</sup> Verschillende gesprekken met vertegenwoordigers van diverse Belgische openbare vastgoedbevaks.

- de bestaande vastgoedbevak vermits deze gericht zijn op het maken van winst met als afgeleide de uitkering van dividenden;
- Rendement. De vastgoedbevak zelf zal een waarde plakken op het onroerend goed en een rendement berekenen, afhankelijk van de duurtijd van het huurcontract. Wanneer het contract snel afloopt zal een lager rendement worden bekomen dan wanneer het nog een tijd verder loopt. Indien een rendement tussen 7,5% en 8,5% wordt bekomen gaat de vastgoedbevak over tot een overname;
  - De waarde van het onroerend goed. Investerings van 10 miljoen euro per onroerend goed trekken de interesse van de vastgoedbevaks. Een onroerend goed kan voor een residentiële bevak vanaf 2,5 miljoen euro, of zelfs 1 miljoen euro, ook reeds de aandacht wekken, maar vanaf 10 miljoen euro is men in ieder geval bereid. De acquisitiekost is voor de bevak immers dezelfde, onafhankelijk van het bedrag.

312. Aedifica NV, Befimmo NV, Cofinimmo NV, Leasinvest Real Estate Comm.VA en Retail Estates NV zijn vijf van de Belgische vastgoedbevaks die opgenomen zijn in de wereldwijde EPRA<sup>585</sup>-index<sup>586</sup>. Deze beursindex is een wereldwijde benchmark en de meest gebruikte investeringsindex voor beursgenoteerd vastgoed. Hij wordt gebruikt om de prestaties van beursgenoteerde vastgoedbevaks en REITs te vergelijken.

### *Afdeling 3. Internationale context*

313. De Belgische openbare vastgoedbevak werd in 1995 opgericht naar analogie van andere transparante vastgoedstructuren in het buitenland.

De "Real Estate Investment Trust" (REIT) in de Verenigde Staten was reeds aan een opmars bezig sinds 1960, terwijl ook Nederland een transparante vastgoedstructuur in 1969 in het leven had geroepen, de "Fiscale Beleggingsinstelling" (FBI). Particuliere vastgoedbeleggers kregen dankzij deze vehikels de mogelijkheid om in meer doorzichtige structuren in onroerend goed te beleggen<sup>587</sup>.

Nochtans kregen deze fiscaal transparante structuren succes vanaf de jaren '90 van de vorige eeuw. De instorting van de vastgoedmarkt op het eind van de jaren '80 in de VS was de aanleiding hiertoe. In het Verre Oosten was een daverend financieel systeem met daarbij de schulden crisis in 1997 de inspiratiebron tot veranderingen en de introductie van de REITs in Japan, Korea, Singapore en Hongkong<sup>588</sup>.

In 2001 introduceerde Frankrijk de "Société d'Investissements Immobiliers Cotée" (SIIC), waarmee de Franse overheid investeringen in de vastgoedmarkt wilde versterken en door het heffen van een zogenaamde "exit tax" extra belastinginkomsten realiseerde. Ook Duitsland (G-REIT), het Verenigd Koninkrijk (UK-REIT) en Finland introduceerden de REIT-structuur en zagen deze vooral om kapitaal aan te trekken voor de lokale vastgoedmarkt. Het verschil tussen Europa enerzijds en het Verre Oosten en de VS anderzijds betreft het feit dat de vastgoedportefeuilles die in de Europese

<sup>585</sup> European Public Real Estate Association

<sup>586</sup> <http://www.epra.com>, geraadpleegd op 1 mei 2013.

<sup>587</sup> T. BLOCKERYE, P. BONNEFOY, N. GOOSSENS, J. KESSELAERS, R. NECKEBROECK, H. OP 'T VELD, P. TANSSENS, P. VANDEN BORRE, en H. VANGINDERTAELE, *Vastgoedbevaks: tien jaar K.B. 10 april 1995 - Sicafs immobilières: dix ans d'application de l'A.R. du 10 avril 1995*, Brussel, Larcier, 2006, 1 en 358.

<sup>588</sup> T. BLOCKERYE, P. BONNEFOY, N. GOOSSENS, J. KESSELAERS, R. NECKEBROECK, H. OP 'T VELD, P. TANSSENS, P. VANDEN BORRE, en H. VANGINDERTAELE, *Vastgoedbevaks: tien jaar K.B. 10 april 1995 - Sicafs immobilières: dix ans d'application de l'A.R. du 10 avril 1995*, Brussel, Larcier, 2006, 359-360.

structuren terecht komen voor een groot gedeelte al ter beurze genoteerd waren in de vorm van belastingplichtige ondernemingen<sup>589</sup>. In de VS en in het Verre Oosten werden nieuwe vastgoedportefeuilles samengesteld die dankzij de nieuwe status van de REIT naar de beurs gebracht werden.

Een pan-Europese vastgoedbevak bestaat op heden nog niet.

314. Een belangrijk gegeven voor het “succes” van fiscaal transparante structuren is de mate waarin vastgoedaandelen een alternatief kunnen vormen voor een belegging in het vastgoed zelf. De meeste beleggers in vastgoedaandelen zullen vastgoedaandelen willen gebruiken om de risico’s van de vastgoedbelegging te spreiden en om markten te bereiken die moeilijk via een directe investering te bereiken zijn. In de praktijk blijkt dat vastgoedaandelen, zeker op de korte termijn, meer het gedrag van “gewone” aandelen vertonen dan van vastgoed<sup>590</sup>. Gesprekken met vertegenwoordigers van de Belgische vastgoedbevaks leren dat aandelen van vastgoedbevaks minder snel onderhevig zijn aan conjunctuurgevoelige factoren, doch in een dalende beursmarkt zullen ze sterker dalen dan het vastgoed zelf. Zo hebben de aandelen van de vastgoedbevak de recente financiële crisis goed doorstaan.

315. De Belgische vastgoedbevaks zijn instellingen voor collectieve belegging met een vast aantal rechten naar Belgisch recht. De beursnotering van de vastgoedbevak is één van de essentiële reglementaire voorwaarden (randnummer 139) opdat de betrokken vastgoedportefeuille van het voordelig statuut van de Belgische wetgeving zou genieten.

316. De Belgische vastgoedbevaks die willen investeren in buitenlands vastgoed zullen hetzij rechtstreeks investeren in buitenlands onroerend goed, hetzij een buitenlandse vennootschap oprichten, die een 100%-dochtervennootschap wordt van de Belgische vastgoedbevak. Verwijzend naar het internationaal privaatrechtelijk “lex rei sitae”-beginsel wordt onroerend goed belast in de lidstaat waar het onroerend goed gelegen is.

Belgisch onroerend goed hoort immers thuis in een Belgische (patrimonium)vennootschap, buitenlands vastgoed in een buitenlandse (bijvoorbeeld Franse of Nederlandse) vennootschap.

Dit impliceert dat de spelregels van de Belgische vastgoedbevak niet van toepassing zijn op buitenlands gelegen onroerend goed. Rechtstreeks investeren in buitenlands vastgoed impliceert dat de vastgoedbevak in het buitenland belast wordt op de inkomsten van het betrokken vastgoed, desgevallend verminderd met de kosten die hiermee verband houden.

Anderzijds – en dit is de meest toegepaste werkwijze van onder andere WDP Comm.VA en Montea Comm.VA – richt een vastgoedbevak een buitenlandse dochtervennootschap op met het specifiek doel van investering in buitenlands onroerend goed. Per land wordt een verschillende/aparte vennootschap opgericht. De buitenlandse dochters functioneren volkomen autonoom van hun Belgische moeder en zijn onderworpen aan de buitenlandse wetgeving inclusief fiscaliteit. Hun inkomsten verminderd met kosten en uitgaven zijn desgevallend onderworpen aan de buitenlandse

---

<sup>589</sup> T. BLOCKERYE, P. BONNEFOY, N. GOOSSENS, J. KESSELAERS, R. NECKEBROECK, H. OP ‘T VELD, P. TANSSENS, P. VANDEN BORRE, en H. VANGINDERTAEL, *Vastgoedbevaks: tien jaar K.B. 10 april 1995 - Sicafs immobilières: dix ans d’application de l’A.R. du 10 avril 1995*, Brussel, Larcier, 2006, 360.

<sup>590</sup> T. BLOCKERYE, P. BONNEFOY, N. GOOSSENS, J. KESSELAERS, R. NECKEBROECK, H. OP ‘T VELD, P. TANSSENS, P. VANDEN BORRE, en H. VANGINDERTAEL, *Vastgoedbevaks: tien jaar K.B. 10 april 1995 - Sicafs immobilières: dix ans d’application de l’A.R. du 10 avril 1995*, Brussel, Larcier, 2006, 363.



fiscaliteit. Vermits deze vennootschappen aparte juridische entiteiten zijn en bovendien hun inkomsten zien belasten in het betrokken buitenland, kunnen hun inkomsten niet genieten van het specifieke regime van de Belgische vastgoedvennootschap.

De buitenlandse dochters gaan volgens het recht van hun land onroerend goed verwerven en kopen meestal met uitsluiting van verwerving tegen uitgifte van aandelen.

317. Het grootste probleem met buitenlandse dochtervennootschappen betreft de repatriëring van hun inkomsten naar de moedervernootschap/vastgoedbevak. Weliswaar kunnen interesten op door de vastgoedbevak verstrekte leningen alsmede facturatie voor begeleiding en management van het onroerend goed worden aangewend om belastbare inkomsten van de buitenlandse entiteit over te hevelen naar de Belgische moedervernootschap.

Dividenden die door de buitenlandse dochtervennootschap worden uitgekeerd aan de vastgoedbevak ondergaan buitenlandse winstbelasting en buitenlandse bronheffing (al dan niet verminderd ingevolge een dubbelbelastingverdrag dat tussen België en het betrokken land is afgesloten).

Inkomsten die een Belgische vastgoedbevak – onder welke vorm ook – verwerft uit een buitenlandse dochteronderneming behoren tot haar boekhoudkundige winst. Weliswaar maken zij geen deel uit van de belastbare fiscale winst.



## DEEL IV.    BESLUIT

318. De patrimoniumvennootschap als tijdproduct van het eind van de 20ste eeuw heeft sporen nagelaten in de fiscale planningstechnieken. Inderdaad waar het vooral als onroerend vermogensvehikel werd gepromoot om snelgroeiers in vastgoed te stimuleren – mede dankzij de fiscale aftrekbaarheid van afschrijvingen en interesten van financieringen – heeft de patrimoniumvennootschap de onroerende vermogensplanning niet vereenvoudigd. De beoogde snelle groei van onroerend vermogen veroorzaakt een vicieuze cirkel om steeds meer en groter onroerend goed te verwerven teneinde het ultieme doel – zijnde belastingvrije vermogensopbouw – te blijven realiseren. Immers naargelang afschrijvingen en interestlast dalen, worden huurinkomsten belastbaar en dringt zich een nieuwe onroerende investering op. Parallel heeft de vastgoedinvesteerder een ultieme hallucinatie dankzij de aantrekkelijke mogelijkheden om de overdracht van dit onroerend vermogen – geëffectiseerd in aandelen – naar de volgende generatie, vrij of beperkt van successierechten, te realiseren.

319. De volgende generatie of – in een vroeger stadium – de investeerder van het eerste uur die inkomen en/of vermogen uit de vennootschap naar privaat beheer wenst over te dragen, ervaart het tikken van de tijdbom in levende lijve. Diverse mogelijkheden om deze inkomens- en/of vermogensoverdracht te realiseren dienen zich aan. Ze hebben een diverse kostprijs en brengen meestal slechts gedeeltelijk een oplossing.

Een vrij onbekende variant die een totaaloplossing kan bieden is de aansluiting bij een vastgoedbevak. Inderdaad de vastgoedbevak dient zich aan als ontmijner van de patrimoniumvennootschap, die een tikkende tijdbom blijkt te zijn zowel op familiaal als op fiscaal vlak.

320. Echter is het duidelijk dat de vastgoedbevak geen soelaas kan bieden voor elke patrimoniumvennootschap. Het is een **niche oplossing** voor een **niche probleem**, waarbij het gezegde “er voelen zich velen geroepen doch er zijn maar weinig uitverkorenen” toepasselijk is.

De criteria die de vastgoedbevaks zichzelf stellen qua investeringsbedrag, ligging, kwaliteit, verhuursituatie en niet in het minst de bestemming van het vastgoed – vooraleer tot een investering over te gaan – sluiten de meerderheid van gegadigde patrimoniumvennootschappen uit.

321. Hoewel de praktijk voldoende creatief is om steeds maar oplossingen aan te reiken, blijft de **homogeniteit** van het onroerend vermogen in de patrimoniumvennootschap een belangrijk gegeven. Een patrimoniumvennootschap opgebouwd rond één bestemming/gebruik van het onroerend (bijvoorbeeld residentieel, kantoor, logistiek) heeft meer kans om de aandacht te trekken van een vastgoedbevak, teneinde een aansluiting van haar vermogen in dit van de vastgoedbevak te bewerkstellingen.

322. De vastgoedbevak is wel degelijk een ontmijner omdat zij de meest uitgesproken vorm is van **effectisering**, waarbij onroerend goed in een roerende belegging wordt omgezet met alle positieve effecten en gevolgen om stuk voor stuk de problematiek van de patrimoniumvennootschap op te lossen en/of te ontmijsen :

- De vicieuze investeringscirkel oftewel de investerings**sneeuwbal** stopt;

- Aandelen van een patrimoniumvennootschap worden geruild tegen deze van een vastgoedbevak waardoor de beperkte overdraagbaarheid en/of verhandelbaarheid van de aandelen van de patrimoniumvennootschap wordt omgezet in een **liquide** markt van de aandelen van de beursgenoteerde vastgoedbevak;
- Zorgen en kosten van **beheer** van het vastgoed, ervaren als een last van de vastgoedeigenaar, worden opgevangen door een professioneel team;
- De moeilijkheid om inkomen van een patrimoniumvennootschap door te schuiven naar het private vermogen wordt omgezet in een **dividenduitkering** door de vastgoedbevak, die in de praktijk fungeert als een dividendmachine waarbij huurinkomsten worden omgezet in dividenden die – in vergelijking met de inkomstenbelasting op onroerend inkomen – een milde fiscaliteit van 25% (15% voor residentiële vastgoedbevaks) bevrijdende roerende voorheffing ondergaan;
- De familiale aandeelhouderssituatie met kenmerken van **onverdeeldheid** en familietwist wordt geruild in een aandelenbezit dat perspectief biedt voor een vrije beschikking door elke aandeelhouder, gaande van verkoop van de aandelen tot behoud en/of overdracht naar volgende generatie met een “gegarandeerde” inkomstenstroom via het dividendbeleid eigen aan de vastgoedbevak;
- Beleggen in één of meerdere onroerende goederen wordt omgezet in deelname aan een vastgoedportefeuille met talloze onroerende goederen, die een prima risicospreiding tot gevolg heeft.

323. De wijze waarop de ontmijner kan worden ingezet en de patrimoniumvennootschap – gestuurd door haar familiale aandeelhouders en bestuurders – haar onroerend goed onderbrengt in een vastgoedbevak hangt af van diverse factoren en blijkt in de praktijk het minste probleem te zijn. De inventiviteit en creativiteit in de vastgoedsector leidt tot oplossingen die veelal een combinatie zijn van verschillende mogelijkheden.

Het volume van het onroerend vermogen waarvoor de vastgoedbevak interesse betoont alsmede de fiscale en rechtsgevolgen die hieraan verbonden zijn, zijn de twee determinerende factoren die – samen met de al dan niet geldelijke vergoeding – de overdracht van vermogen van de patrimoniumvennootschap naar de vastgoedbevak sturen:

- Inbreng en/of verkoop door de patrimoniumvennootschap van één of meerdere onroerende goederen in/aan de vastgoedbevak tegen aandelen/geld;
- Fusie van de patrimoniumvennootschap met de vastgoedbevak indien alle onroerende goederen de interesse wegdragen van de vastgoedbevak tegen een vergoeding in aandelen;
- Splitsing – klassieke of partiële – van de patrimoniumvennootschap indien de overgrote meerderheid van het vastgoed door de vastgoedbevak is geselecteerd tegen een vergoeding in aandelen.

324. Onbekend is onbemind, doch niet minder interessant.

Voorliggende masterproef breekt een lans voor een vlucht vooruit van de vastgoedbevak als totaaloplossing voor de ooit zo geprezen en actueel verdoemde patrimoniumvennootschap. Een ontmijner kan worden ingezet : de vastgoedbevak !

## **BIBLIOGRAFIE**

### *Afdeling 1. Wetgeving*

Burgerlijk wetboek 21 maart 1804, *BS* 3 september 1807.

Wetboek 2 maart 1927 diverse rechten en taksen, *BS* 6 maart 1927.

Wetboek 31 maart 1936 der successierechten, *BS* 7 april 1936.

Wetboek 30 november 1939 der registratie-, hypotheek- en griffierechten, *BS* 1 december 1939.

Wet 23 december 1958 tot wijziging van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, van het Wetboek der successierechten en van het Wetboek der zegelrechten, *BS* 7 januari 1959.

Gerechtelijk wetboek 10 oktober 1967, *BS* 31 oktober 1967.

Wetboek 3 juli 1969 van de belasting over de toegevoegde waarde, *BS* 17 juli 1969.

Wetboek 10 april 1992 van de inkomstenbelastingen 1992, *BS* 30 juli 1992.

Wetboek 7 mei 1999 van vennootschappen, *BS* 6 augustus 1999.

Wet 16 juli 2001 houdende wijziging van de Wet van 29 april 1999 betreffende de organisatie van de elektriciteitsmarkt, van de Wet van 12 april 1965 betreffende het vervoer van gasachtige producten en andere door middel van leidingen en het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992, *BS* 20 juli 2001.

Wet 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten, *BS* 4 september 2002.

Wet 24 december 2002 tot wijziging van de vennootschapsregeling inzake inkomstenbelastingen en tot instelling van een systeem van voorafgaande beslissingen in fiscale zaken, *BS* 31 december 2002.

Wet 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, *BS* 9 maart 2005, *erratum* *BS* 11 april 2008.

Programmawet 27 december 2004, *BS* 31 december 2004.

Wet 22 juni 2005 tot invoering van een belastingaftrek voor risicokapitaal, *BS* 30 juni 2005.

Wet 14 december 2005 houdende afschaffing van de effecten aan toonder, *BS* 23 december 2005, *erratum* *BS* 6 februari 2006.

Wet 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, *BS* 21 juni 2006.

Programmawet 20 juli 2006, *BS* 28 juli 2006.

Wet 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, *BS* 19 oktober 2012.

Programmawet 27 december 2012, *BS* 31 december 2012.

Decreet 13 juli 2012 houdende wijziging van het tarief op het recht op verdelingen en gelijkstaande overdrachten, *BS* 23 juli 2012.

K.B. 27 augustus 1993 tot uitvoering van het wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, *BS* 13 september 1993.

K.B. 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks, *BS* 23 mei 1995.

K.B. 30 januari 2001 tot uitvoering van het wetboek van vennootschappen, *BS* 6 februari 2001.

K.B. 10 juni 2001 tot wijziging van het KB van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks, *BS* 19 juni 2001.

K.B. 21 juni 2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevaks, en tot wijziging van het koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks, *BS* 29 juni 2006.

K.B. 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks, *BS* 28 december 2010.

K.B. 12 november 2012 met betrekking tot de beheervenootschappen van instellingen voor collectieve belegging, *BS* 30 november 2012.

Besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 1985 tot vaststelling van de normen waaraan een serviceflatgebouw, een woningcomplex met dienstverlening of een rusthuis moet voldoen om voor erkenning in aanmerking te komen, *BS* 30 augustus 1985.

Besluit van de Vlaamse Regering van 17 maart 1998 tot vaststelling van de regels voor het verlenen van de voorafgaande vergunning, bedoeld in artikel 10 van de decreten inzake voorzieningen voor bejaarden, gecoördineerd op 18 december 1991, *BS* 6 juni 1998.

## *Afdeling 2. Voorbereidende documenten*

Ontwerp van wet houdende sociale en diverse bepalingen, *Parl.St.*, Senaat, 1994-1995, nr. 1218-4.

*Vr. en Antw.* Senaat, 1974-1975, 30 september 1974, nr. 57 in *Bull. contr.* 1975, nr. 525, 104-106.

*Vr. en Antw.* Senaat, 1998-1999, 27 november 1998, nr. 1-99, 5246 (*Vr. nr.* 1510 L. DELCROIX).

*Vr. en Antw.* Kamer, 2005-2006, 31 januari 2005, nr. 114, 21889-21890 (*Vr. nr.* 631 H. GOYVAERTS).

Mondelinge parlementaire vraag van de heer Philippe Goffin tot de heer Steven Vanackere, *Hand.* VI.Parl., Commissie voor de Financiën en de begroting 2011-2012, 7 februari 2012, nr. 9153.

### *Afdeling 3. Administratieve beslissingen*

Circulaire nr. Ci.RH.332/509.194 van 23 november 2001, [www.fisconetplus.be](http://www.fisconetplus.be).

Circulaire nr. Ci.RH.423/567.729 van 23 december 2004, [www.fisconetplus.be](http://www.fisconetplus.be).

Circulaire nr. Ci.RH.421/608.199 van 25 februari 2011, [www.fisconetplus.be](http://www.fisconetplus.be).

Circulaire nr. 8/2012 van 19 juli 2012, [www.fisconetplus.be](http://www.fisconetplus.be).

Com.I.B. 92, 2/11.4.

Com.I.B. 92, 208/9.

Com.I.B. 92, 217/7.

Com.I.B. 92, 313/8.1.

Rep.RJ. R/44/07-02.

Beslissing nr. Ci. COM/421 CDB van 20 september 1999, *Bull.* nr. 817, p.1494.

Voorafgaande beslissing nr. 600.068 van 5 september 2006.

Voorafgaande beslissing nr. 700.221 van 10 juli 2007.

Voorafgaande beslissing nr. 2011.131 van 3 mei 2011.

### *Afdeling 4. Rechtspraak*

Brussel 12 september 2002, *TFR* 2003, 241, 434-442.

Leuven 26 januari 2007, *TFR* 2007, 322, 428-436.

Brussel 7 mei 2008, nr. 2003/10582/A, [www.fisconetplus.be](http://www.fisconetplus.be).

Leuven 2 april 2010, *TFR* 2010, 390, 900-905.

## *Afdeling 5. Rechtsleer*

BLOCKERYE, T., *Acquisitions et fusions*, Brussel, Bruylant, 2004, 396 p.

BLOCKERYE, T., *Acquisitions et fusions et réorganisations de sociétés*, Limal, Anthemis, 2012, 498 p.

BLOCKERYE, T., "Taxatie van vastgoed - Bevak's en hun aandeelhouders", *Fisc. Act.* 1995, 4, 5-7.

BLOCKERYE, T., *Un régime fiscal adapté à l'investissement immobilier: la transparence fiscale*, Brussel, 2011, 44 p.

BLOCKERYE, T., BONNEFOY, P., GOOSSENS, N., KESSELAERS, J., NECKEBROECK, R., OP 'T VELD, H., TANSENS, P., VANDEN BORRE, P. en VANGINDERTAELE, H., *Vastgoedbevaks: tien jaar K.B. 10 april 1995 - Sicafs immobilières: dix ans d'application de l'A.R. du 10 avril 1995*, Brussel, Larcier, 2006, 378 p.

BLOCKERYE, T., VAN CAUBERGH, P., "Fiscalité de l'investissement dans la brique-papier –SICAFI et certificats immobiliers" in X, *L'investissement immobilier privé. Questions juridiques et fiscales*, Limal, Anthemis, 2010, 69-102.

BLOCKERYE, T., VANGINDERTAELE, H., MERTENS, L., "La scission partielle de la loi du 16 juillet 2001 instaurant le régime fiscal des opérations assimilées aux fusions et scissions: la dernière pierre à l'édifice?", *C&FP* 2002, 4, 171-203.

BOGAERTS, S., *Reorganisatie van vennootschappen: juridische spelregels*, Gent, Kluwer Opleiding 8 maart 2012.

BONTE, A., *Patrimoniumvennootschappen: de vennootschap als instrument bij de keuze van de minst belaste weg in Fiscale Praktijkstudies 7*, Antwerpen, Kluwer, 1992, 359 p.

BONTE, A., *Patrimoniumvennootschappen*, in *Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2006, 178, VIII.E-1 – VIII.E.13-3.

BONTE, A., *Belegging in onroerend goed via patrimoniumvennootschap*, in *Notariële Praktijkstudies*, Mechelen, Kluwer, 2006, 147 p.

BONTE, T., "De NV als patrimoniumvennootschap", in T. BONTE, B. BEHEYDT en F. VANDEN HEEDE, *Taxplanning : patrimoniumvennootschap, holding, familiale opvolging, managementvennootschap, driehoeksverhoudingen in intracommunautaire leveringen en terbeschikkingstelling van onroerende goederen*, Mechelen, Kluwer, 2006, 11-43.

BONTE, T., *De NV als patrimoniumvennootschap*, Mechelen, Kluwer, 2009, 70 p.

BONTE, T., "Alternatieve organisatievormen van het privévermogen", in X, *Fiscaal Vermogensbeheer*, Antwerpen, Kluwer, 2010, 2, 44 p.

BONTE, J. en VAN DER CRUYSE, S., "De patrimoniumvennootschap: een stand van zaken", *DAOR* 2009, 89, 21-42.

BROUNS, H., "Vrijstellingen van R.V.", *Vennootschap en belastingen* 1997, 33, 331-366.

BUYSSE, C., "Wanneer is volledige afsplitsing van vastgoed gerechtvaardigd?", *Fiscoloog* 2002, 839, 5.



- BUYSSE, C., “‘Exit-taks’ vastgoedbevak: hoe de belastbare grondslag bepalen?”, *Fiscoloog* 2010, 1225, 13.
- BYTTEBIER, K. en VERSTRAELEN, J., “De partiële splitsing”, *Not.Fisc.M* 2006, 3-4, 77-88.
- CAUSIN, E., “La sicaf Immobilière: nouveau maître-choix pour les placements immobiliers?”, *Rev.not.b.* 1998, 2902, 166-188.
- COOPMAN, B. en DHANENS, J., *De belegging in onroerend goed via de vastgoedbevak in Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2006, 128, VIII.D.8-1 – VIII.D.8-15.
- COPPENS, P., “Inbrengen van een tak van werkzaamheid, splitsingen of gedeeltelijke splitsingen van vennootschappen die een onroerend goed bevatten?”, *Pacioli* 2009, 282, 7-8.
- COUDRON, C., “Toch inhouding bijkomende heffing op inkomsten zonder RV?”, *Fiscoloog* 2012, 1293, 8.
- COZZANI, L., “Réorganisation de sociétés. La scission partielle est-elle fiscalement attrayante pour les sociétés de patrimoine?”, *Act.Fisc.* 2002, 14, 1-3.
- DE BRABANDER, K., PEETERS, A. en VAN GILS, M., “Nieuwe wetgeving voor Belgische vastgoedbevaks/sicafi”, *TAA* 2011, 6, 18-25.
- DE LUYCK, M., “Vastgoed-BEVAK’s: reglementair kader krijgt vaste vorm”, *Fiscoloog* 1995, 501, 1.
- DE LUYCK, M., “Zal een belegging in een vastgoed-BEVAK interessant zijn?”, *Fiscoloog* 1995, 502, 3.
- DE MUNTER, M., “Draagwijdte vrijstelling collectieve beleggingsinstellingen”, *Fiscoloog* 1998, 674, 5.
- DE MUNTER, M., “Vastgoedbevaks: de belastbare grondslag van de ‘exit’-taks”, *Fiscoloog* 2005, 966, 4.
- DE MUNTER, M., “Vastgoedbevaks: belasting op belasting?”, *Fiscoloog* 2006, 1025, 7.
- DE MUNTER, M., “Over exit-taks voor vastgoedbevaks en haar belastbare basis”, *TFR* 2010, 390, 902-905.
- DE MUNTER, M., “Nu ook oprichting mogelijk van ‘institutionele’ vastgoedbevaks”, *Fiscoloog* 2011, 1243, 11.
- DE PAGE, P., “La transmission familiale de l’immeuble”, in X, *L’investissement immobilier privé. Questions juridiques et fiscales*, Limal, Anthemis, 2010, 7-42.
- DE PESTEL, G. en VANTOMME, B., “De vastgoedbevak. Vergelijking met vastgoedcertificaten”, *Jura falconis* 1996-97, 3, 455-510.
- DE ROO, F., *Is een patrimoniumvennootschap vandaag nog fiscaal zinvol?*, Gent, Studiedag KennisAteliers 11 oktober 2012.
- DE SCHRIJVER, V., “Effectisering van onroerend goed”, *RW* 1997-98, 33-34, 1200-1214.
- DE WULF, C., “Patrimoniumvennootschap versus familiaal vermogensrecht”, *T.Not.* 1992, 521-535.

- DE WULF, H., "Effectisering van onroerend goed", *RW* 1997-98, 42, 1502-1504.
- DHANENS, J. en LIEVENS, S., *De vastgoedbevak*, in *Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2003, 141, IX.C.1-1 – IX.C.9-3.
- ERNST, P. en VERSTRAELEN, J., *Reorganisatie van vennootschappen: fusie, (partiële) splitsing, inbreng van bedrijfstak of van algemeenheid*, in *Fiscale Praktijkstudies 24*, Mechelen, Ced.Samsom, 766 p.
- FELTKAMP, R., "7 december 2010 - Koninklijk besluit met betrekking tot vastgoedbevaks", *TBH* 2011, 3, 257.
- GEENS, K., WYCKAERT, M., CLOTTENS, C., PARREIN, F., DE DIER, S. en COOLS S., "Concentratie van vennootschappen – Buitenlandse vennootschappen", *TPR* 2012, 1, 629-683.
- GEMIS, G., "Effectisering als strategische oplossing bij externe collectivisering van onroerend goed: een fiscale analyse", in *Onroerend goed als beleggingsinstrument: juridische en fiscale aspecten*, Brussel, Larcier, 2003, 193-277.
- GEUZAINÉ, C., "Les Sociétés d'Investissement à Capital Fixe en biens Immobiliers (SICAFI)", *C&FP* 1998, 5, 59-81.
- GHERET, D., "La fiscalité des placements collectifs (Sicav, SIC, Sicafi, Pricav)", *RGF* 2000, 143-164.
- GIELIS, M., "De aankoop van een vennootschap die onroerend goed bezit – 'Fiscale en andere aandachtspunten'", *TVV* 2007, 2, 931-942.
- GIELIS, M., *De aankoop van een vennootschap die onroerend goed bezit of de aankoop door een vennootschap – 'Fiscale en andere aandachtspunten'* in *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2010, 213, VIII.P-1 – VIII.P-60.
- GIELIS, M., "Het voordeel van een patrimoniumvennootschap", *Vastgoed Info* 2011, 5, 1-7.
- GIELIS, M. en RUYSSCHAERT, S., "Alternatieven voor de aankoop van een onroerend goed: gevolgen in het licht van de nieuwe fiscaliteit van het hypothecair krediet", *TVV* 2005, 1, 250-282.
- GILLIS, J., "De patrimoniumvennootschap bekeken door de bril van de fiscus", *Nieuwsbrief Notariaat* 2004, 11-12, 1-8.
- GILLIS, J., "Ontbinding van de patrimoniumvennootschap", *Nieuwsbrief Notariaat* 2005, 9, 1-8.
- HAELTERMAN, A., "Woningbouwvastgoedbevak: onwerkzame vrijstelling RV?", *Fiscoloog* 1995, 547, 5.
- LAENENS, F., *Fiscale aspecten van beveks/(Vastgoed)Bevaks*, in *Fiscaal Praktijkboek Directe Belastingen*, Diegem, Ced.Samsom, 1999, 456-481.
- LAMON, H., *Acquisitions, financement et cessions d'entreprises: instruments financiers, structures d'acquisition et mécanismes de contrôle sous l'angle fiscal, comptable et financier*, Brussel, Kluwer, 2003, 751 p.
- MAES, N., *Zeven strategische vragen rond onroerend goed*, Mechelen, Kluwer Opleiding 27 oktober 2011.

- MERCIER, S., "Vereffening van een patrimoniumvennootschap", *Pacioli* 2008, 249, 1-6.
- MUND, M., "La transmission de l'entreprise familiale et le maintien du contrôle", *Rev.not.b.* 2006, 3001, 554-603.
- NEVELSTEEN, L. en VAN DEN PLAS, R., "Collectieve beleggingsinstellingen en B.T.W.: een analyse", *AFT* 2002, 3, 125-140.
- PARAMORE, J., "La SICAF Immobilière (SICAFI) – Aspects juridiques et fiscaux", *Bank Fin.* 1996, 2, 84-98.
- PEETERS, B. en WUSTENBERGHS, T., *Kapitaalvorming van vennootschappen: registratierechten en BTW*, in *Fiscale Praktijkstudies 22*, Diegem, Ced.Samsom, 2001, 389 p.
- PHILIPPE, D. en DENIS, N., "Fiscale aspecten van het "vertrek" van een onroerend goed uit een vennootschap", *Pacioli* 2011, 311, 1-3.
- PHILIPPE, D. en DENIS, N., "De onttrekking van een onroerend goed aan een vennootschap : de vereffening (Deel 2)", *Pacioli* 2011, 325, 1-5.
- ROBBERECHTS, S., "BEVEK & BEVAK", *TRV* 2002, 27-57 en 92-122.
- SHELLEKENS, K., *Beleggingsvennootschappen naar Belgisch en Luxemburgs recht*, Gent, Larcier, 2002, 247 p.
- SHELLEKENS, K., "Beleggingsvennootschappen", *Vennootschap en belastingen* 2005, 67, 109-179.
- SIAENS, A., "De Belgische vastgoedbeleggingsvennootschappen (BEVAK-SICAFI)", *Bank Fin.* 1995, 3, 157-162.
- SLUYTS, C., *Het onroerend goed en de nalatenschap in Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 1997, 5, 194 p.
- SPRUYT, E., *Reorganisatie van vennootschappen: juridische spelregels*, Brussel, Kluwer Opleiding 22 november 2011.
- SPRUYT, E. en VAN MELKEBEKE, P., "Onttrekking van onroerend goed aan een vennootschap – bespreking van de artikelen 129 en 130 W.REG." in J. VERSTAPPEN, K. VERHEYDEN en M. EEMAN, *Zakelijke rechten en fiscaliteit*, Antwerpen, Maklu, 2004, 223-275.
- TAGHON, C., "Ontbinding van de vennootschap. Verkrijging van een onroerend goed door de enige vennoot", *Nieuwsbrief Notariaat Fiscaal* 1998, 10, 6-8.
- VAN BEVER, L., HERMANS, A., "Het vastgoedbevak-KB 2010", *TRV* 2011, 3, 127-183.
- VAN BIERVLIET, C., *Onroerende goederen door een fiscale bril bekeken* in *Fiscale Dossiers Vandewinckele*, Mechelen, Ced.samsom, 2002, 407 p.
- VAN BIERVLIET, C., *Geld uit uw vennootschap halen: van bezoldiging tot inkoop eigen aandelen: do's en don'ts*, Mechelen, Kluwer, 2008, 449 p.

VANDEBERGHE, W., "Partiële splitsing". Waarom nog splitsen als men kan partieel splitsen?", *TFR* 2002, 217, 239-259.

VANDEBERGHE, W., VANDE VELDE, I., VAN DE WOESTEYNE, I., VERSTRAELEN, J. en VYNCKE, K., *Handboek fiscale aspecten van vennootschapsherstructurerings*, Mechelen, Kluwer, 2010, 256 p.

VANDERMEERSCHE, C., *Fiscale aspecten van de afsplitsing van een onroerend goed*, in *Onroerend goed als beleggingsinstrument: juridische en fiscale aspecten*, Brussel, Larcier, 2003, 83-132.

VANDERMEERSCHE, C., "Overdracht aandelen vastgoedvennootschap na afsplitsing van onroerend goed", *Nieuwsbrief Notariaat* 2004, 15, 4 p.

VAN DE WOESTEYNE, I. en VERSTRAELEN, J., "De volledig belaste partiële splitsing in de inkomstenbelastingen", *TFR* 2004, 270, 951-993.

VANHULLE, H. en LIPPENS, N., "Praktische beschouwingen n.a.v. de invoering van de 10% heffing bij inkoop van eigen aandelen en liquidatie van vennootschappen" in X., *Liber Amicorum Jean-Pierre de Bandt*, Brussel, Bruylant, 2004, 657-696.

VAN MELKEBEKE, P., *De patrimoniumvennootschap in het kader van een successieplanning*, *Capita selecta notarieel recht*, Leuven, Universitaire Pers Leuven, 2006, 229-271.

VAN MELKEBEKE, P., "Onttrekking van onroerend goed aan een vennootschap: een Nederlandse BV wordt gelijkgesteld met een personenvennootschap", *Nieuwsbrief Notariaat Fiscaal* 2000, 1, 7-8.

VANOPPEN, S., "Effectisering: stro tot goud gesponnen", *TFR* 2002, 254-260.

VAN TRICHT, E., *Vrijstellingen [Vennootschappen]* in F. WERDEFROY, *Registratierechten*, Mechelen, Kluwer, 2010-2011, 1469-1516.

VERDONCK, S., "Vastgoedbevak: gunsttarief exit-taks alleen voor fusie meerwaarden", *Fisc.Act.* 2011, 17, 9-11.

VERSTRAELEN J. en VAN DE WOESTEYNE I., "De volledig belastingvrije partiële splitsing in de inkomstenbelastingen", *TFR* 2002, 220, 391-438.

VYNCKE, J., "Fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen (3)", *Pacioli* 2008, 249, 7-8.

WUSTENBERGHS, T., "Verdeling maatschappelijk vermogen: nieuw arrest maar oude feiten", *Fisc.Act.* 2002, 4, 4-7.

X, "Hoe moet voor de berekening van de belastbare grondslag van de "exit"-taks die vastgoedbevak verschuldigd zijn op datum van hun erkenning, de belastbare grondslag worden bepaald? Hoe moet de "werkelijke waarde" van het maatschappelijk vermogen van vastgoedvennootschappen worden berekend?", *Fisc.Koer.* 2010, 10, 502-505.

X, "Een "Bevak-toepassing": Serviceflats Invest", *Vastgoed info* 1995, 23, 2-4.

X, "Roerend beleggen in onroerend goed: de vastgoedbevak", *Vastgoed info* 1995, 15, 2-5.

X, "Vastgoed-BEVAK & RV", *Fiscoloog* 1995, 516, 6.

X, "Vrijstelling Vlaamse vastgoed-BEVAK's", *Fiscoloog* 1995, 535, 5.

X, "Vrijstelling Vlaamse vastgoed-BEVAK's (bis)", *Fiscoloog* 1995, 545, 6.

X, "Successierechten. Vastgoed-BEVAK en PRIVAK", *Fiscoloog* 2001, 788, 12.

X, "Vastgoed-Bevaks: verhoging van de toegelaten schuldenlast", *Fiscoloog* 2001, 806, 8.

X, "Venootschapsbelasting. Verlaagd tarief. Overname immobiliëvennootschap door vastgoedbevak", *Fiscoloog* 2011, 1241, 14.

## *Afdeling 6. Krantenknipsels*

- BERTIAU, W., "Vastgoedbevaks winnen aan transparantie", *De Tijd* 22 januari 2005.
- BOITTE, C., "Nieuwe regels maken vastgoedbevaks dynamischer", *Moneytalk* 3 november 2011.
- DECEUNYNCK, F., "De verschillende soorten vastgoedbevaks onder de loep", *De Tijd* 31 oktober 2003.
- DECEUNYNCK, F., "Waarom beleggen in vastgoed?", *De Tijd* 31 oktober 2003.
- DECEUNYNCK, F., "Wat bepaalt het koersverloop van vastgoedbevaks?", *De Tijd* 31 oktober 2003.
- DECEUNYNCK, F., "Welk rendement mag u verwachten van een vastgoedbevak?", *De Tijd* 31 oktober 2003.
- DE HOON, I. en STEENACKERS, J., "Vastgoed in een vennootschap: de goede jaren zijn voorbij", *Moneytalk* 2 februari 2012.
- DEMEESTER, S., "Bois Sauvage stapt uit bevak Cofinimmo", *De Tijd* 12 november 2012.
- DEMEESTER, S., "Kleine vastgoedbelegger betaalt prijs van de duidelijkheid", *De Tijd* 22 november 2012.
- DEMEESTER, S., "Zonder beurs stonden we vandaag lang niet zo ver", *De Tijd* 25 april 2012.
- DE MESURE, G., "Bevaks onterecht onderschat", *De Tijd* 30 juni 2012.
- DE MESURE, G., "Vastgoedbevaks zijn hedge funds", *De Tijd* 2 februari 2013.
- DENEFF, A., "Veilig maar duur", *Cash* 2 september 2004.
- DE RIJCKE, C., "Befimmo koopt als eerste bevak eigen aandelen", *De Tijd* 22 mei 2012.
- DE RIJCKE, C., "Vastgoedcertificaten, vastgoedbevaks of vastgoedfondsen?", *De Tijd* 11 november 2003.
- HUYGEN, Y., "'Papieren' vastgoed in al zijn gedaantes", *Cash* 17 november 2005.
- LAMBRECHT, K., "Dexia Insurance Belgium neemt belang in Montea", *De Tijd* 6 december 2011.
- LEJOINT, F., "Een bevak is het Belgische vastgoedvehikel bij uitstek", *De Tijd* 21 oktober 2011.
- LEJOINT, F., "Profiteer van hoge dividend-rendementen van vastgoedbevaks", *De Tijd* 26 mei 2012.
- LUYSTERMAN, P., "5 redenen waarom vastgoedprijzen sputteren", *Netto* 10 januari 2013.
- LUYSTERMAN, P., "Aedifica sluit verkoop hoteltak niet uit", *De Tijd* 20 februari 2013.
- LUYSTERMAN, P., "Bevaks niet al te hard getroffen", *De Tijd* 30 november 2011.
- LUYSTERMAN, P., "Beursgang vastgoedbevak Amandel wordt uitgesteld", *De Tijd* 7 december 2012.
- LUYSTERMAN, P., "Beursgang vastgoedbevak Fedimmo niet onmogelijk", *De Tijd* 19 februari 2013.

LUYSTERMAN, P., "Cofinimmo verlaagt dividend na Dexia-debacle", *De Tijd* 8 februari 2013.

LUYSTERMAN, P., "Eindelijk vers bloed voor Brusselse beurs", *De Tijd* 3 november 2011.

LUYSTERMAN, P., "Home-Invest hoopt groei te verdubbelen", *De Tijd* 4 november 2011.

LUYSTERMAN, P., "Home Invest stapt in studentenhuisvesting", *De Tijd* 4 december 2012.

LUYSTERMAN, P., "Interinvest Retail gaat meer voor de stad", *De Tijd* 1 augustus 2012.

LUYSTERMAN, P., "Investeren in rusthuizen maal zeven", *De Tijd* 11 januari 2013.

LUYSTERMAN, P., "Kapers op de markt voor rusthuizen", *De Tijd* 15 februari 2012.

LUYSTERMAN, P., "Loont zelf investeren in vastgoed de moeite?", *De Tijd* 21 oktober 2011.

LUYSTERMAN, P., "Montea bouwt Brucargo West verder uit", *De Tijd* 13 september 2012.

LUYSTERMAN, P., "Net als mijn vader denken we enkel op lange termijn", *De Tijd* 16 februari 2013.

LUYSTERMAN, P., "Onze vastgoedportefeuille zal verdubbelen", *De Tijd* 14 februari 2013.

MEEUSSEN, G., "Aedifica koopt opnieuw rustoord", *De Tijd* 20 december 2012.

MEEUSSEN, G., "Cofinimmo koopt Nederlands ziekenhuis", *De Tijd* 28 september 2012.

MEEUSSEN, G., "Vastgoedbevak Aedifica slaagt in grootste kapitaalronde van 2012", *De Tijd* 5 december 2012.

PIRSON, V., "Vastgoedbevaks. Schokgolf.", *Trends* 1 juni 2000.

RACQUET, E., "Home Invest trekt dividend nogmaals op", *De Tijd* 1 maart 2013.

RACQUET, E., "Leasinvest bestudeert kapitaalverhoging", *De Tijd* 23 februari 2013.

RACQUET, E., "Montea plukt vruchten van hogere bezettingsgraad", *De Tijd* 16 februari 2012.

SEPHIHA, M., "Vastgoedbevak Bernaerts volgend jaar naar beurs", *De Tijd* 8 december 2011.

STEENACKERS, J., "5 manieren om voordelig vastgoed te schenken", *Moneytalk* 29 september 2011.

STEENACKERS, J., "De gezinswoning: geen woning als een andere", *Moneytalk* 24 mei 2012.

STEENACKERS, J., "Mist over residentiële vastgoedbevaks", *Moneytalk* 27 september 2012.

SUY, P., "Bevaks bevestigen stevig imago", *De Tijd* 4 augustus 2012.

SUY, P., "Prima jaar voor bevak Warehouses Estates Belgium", *De Tijd* 9 december 2011.

SUY, P., "Vastgoedaandelen hip in Brussel", *De Tijd* 24 augustus 2012.

VAN BELLE, D., "De vastgoedbevak, alternatief voor beleggen in onroerend goed", *De Tijd* 18 februari 2000.

- VAN BELLE, D., "De vastgoedbevak als instrument van reorganisatie", *De Tijd* 25 februari 2000.
- VAN ESPEN, R., "Investeren in vastgoed (maar dan zonder vervelende huurders)", *Trends* 5 juni 2003.
- VAN MALDEGEM, P., "Rijkentaks treft dividenden residentiële bevaks", *De Tijd* 5 september 2012.
- VANSTEELAND, K., "WDP koopt site langs A12", *De Tijd* 23 juli 2012.
- VEKEMAN, J., "Meer investeringen in winkelpanden dan in kantoren", *De Tijd* 17 december 2012.
- VERHOEYE, J., "Het fiscale leed van de vastgoedbevaks", *De Tijd* 5 juli 2002.
- VERHOEYE, J., "Ontvangen huur kan belast worden als winst", *De Tijd* 18 februari 2000.
- VESSIERE, G., "Zijn patrimoniumvennootschappen ten dode opgeschreven?", *Netto* 4 februari 2012.
- X, "Mooi product zoekt goede huisvader", *De Tijd* 22 januari 2000.
- X, "Nieuwe maatregelen voor beurstaks en bevaks", *De Tijd* 13 oktober 2004.
- X, "Rondzendbrief brengt vastgoedbevaks duidelijkheid", *De Tijd* 11 januari 2005.



## *Afdeling 7. Websites*

<http://www.beursduivel.be>

<http://www.epra.com>

<http://europeanequities.nyx.com>

<http://www.fisconetplus.be>

[http://www.fsma.be/nl/Supervision/finprod/icb/Article/lijsten/icb1\\_li.aspx](http://www.fsma.be/nl/Supervision/finprod/icb/Article/lijsten/icb1_li.aspx)

<http://moneytalk.knack.be>

[https://multimediafiles.kbcgroup.eu/ng/published/KBC/PDF/SPABEL/beleggingsvormen\\_nl.pdf](https://multimediafiles.kbcgroup.eu/ng/published/KBC/PDF/SPABEL/beleggingsvormen_nl.pdf)

<http://www.tijd.be> en <http://www.netto.tijd.be>

<http://trendstop.knack.be/nl/sector/bvk/vastgoedbeleggingsmaatschappijen.aspx>

<http://www.aedifica.be>

<http://www.ascencio.be/>

<http://www.befimmo.be/>

<http://www.cofinimmo.be/>

<http://homeinvestbelgium.be>

<http://www.intervest.be/nl/offices/>

<http://www.intervest.be/nl/retail/>

<http://www.leasinvest.be/>

<http://www.montea.com/>

<http://www.retailestates.com/>

<http://www.sfi.be/>

<http://www.wdp.be/>

<http://www.w-e-b.be/>

<http://www.wereldhavebelgium.com/>