



Waarom niet een gesplitste aankoop van uw bedrijfspand overwegen?

Stel: U kunt een mooi bedrijfspand op de kop tikken voor een interessante prijs. Wellicht zult u in eerste instantie overwegen om dit pand voor de volle eigendom te laten aankopen door uw vennootschap. Het gebouw zal immers vooral door haar gebruikt worden. Soms is een gesplitste aankoop echter interessanter.

De gesplitste aankoop

Bij een gesplitste aankoop geldt het volgende principe: uw vennootschap koopt het vruchtgebruik voor een bepaalde periode en u als privé-persoon de blote eigendom van het onroerend goed.

De bedoeling?

- Als bedrijfsleider verwerft u na afloop van het vruchtgebruik de volle eigendom van het onroerend goed. De blote eigenaar wordt dan immers automatisch de volle eigenaar.
- U hoeft daarvoor niets te betalen aan uw vennootschap.
- In principe wordt u niet belast. Het gebouw verdwijnt uit het vermogen van uw vennootschap zonder dat daarbij een belastbare meerwaarde wordt gerealiseerd. Registratierechten zijn evenmin verschuldigd.

Vooraf indien u rekening houdt met de voorwaarden van de fiscus inzake vruchtgebruikconstructies, is er geen vuiltje aan de lucht.

Kortom: de gesplitste aankoop is een constructie die zeker het overwegen waard is.

Heb waardering voor uw vruchtgebruik

Hoe hoger de waarde van het vruchtgebruik, hoe interessanter. Dat deel wordt immers door uw vennootschap betaald.

Let echter op met overdrijving. De belastingadministratie kan het 'overdreven gedeelte' bij u privé belasten als een voordeel van alle aard. Bovendien kan ze een aanslag geheime commissielonen vestigen, aangezien u wellicht geen fiscale fiche zal hebben opgesteld voor het overdreven gedeelte.

Op het vlak van inkomstenbelasting bestaat er geen wettelijke regeling voor de waardering van het vruchtgebruik. De forfaitaire ramingen voor successie- of registratierechten zijn niet van toepassing, al gebeurt dat in de praktijk wel eens.

Voor de inkomstenbelastingen moet de waarde van het vruchtgebruik bepaald worden volgens de werkelijke economische waarde. In de praktijk is dat de geactualiseerde reële netto-opbrengst van het vruchtgebruik. Daarbij hanteert de fiscus als stelregel dat het vruchtgebruik maximaal 80% van de waarde van de volle eigendom van het onroerend goed mag bedragen. Een correcte bepaling van de huurprijs of huurwaarde van het pand is daarbij van fundamenteel belang. Zorg dat die huurprijs of huurwaarde stevig onderbouwd is. Een verslag van een beëdigd schatter is ten stelligste aan te raden.

Bij de waardering dien u vooral rekening te houden met:

- De ligging van het onroerend goed
- De huurwaarde of huurprijs
- Het te verwachten leegstandsrisico
- De geraamde onderhoudskosten
- De verzekeringen en te betalen onroerende voorheffing verbonden aan het onroerend goed
- De inflatieverwachting
- De te weerhouden actualisatierente

Een correcte waardering is eigenlijk de achillespees van de hele constructie. Is de waardering van het vruchtgebruik voldoende onderbouwd, dan wordt het moeilijk voor de fiscus om de constructie langs deze weg aan te vechten.

Verder is het ook belangrijk dat beide partijen de juridische gevolgen van de gesplitste aankoop strikt respecteren. Zoniet kan de fiscus het vruchtgebruik trachten te herkwalficeren. Ook een correcte verdeling



van onderhouds- en herstellingskosten conform het Burgerlijk Wetboek is essentieel. Let er tenslotte ook op dat de aankoop van het vruchtgebruik kadert in de maatschappelijke activiteit van uw vennootschap, zodat de betreffende kosten aftrekbaar zijn in haar hoofde.

Een voorbeeld

Jan heeft een vennootschap met als voornaamste activiteit het verstrekken van financieel advies. In de gemeente waar hij woont, staat een interessant pand te koop. De volledige benedenverdieping kan dienst doen als kantoorruimte. De bovenverdieping van het pand werd ingericht als appartement en wordt verhuurd aan een jong koppel, dat daarvoor 750 euro per maand betaalt. Het gelijkvloers zou gemakkelijk verhuurd kunnen worden voor een bedrag van 1.500 euro per maand.

De verkoopprijs van het bedrijfspand bedraagt 475.000 euro. In ons voorbeeld berekenen we de waarde van het vruchtgebruik op een termijn van 15, 20, 25 en 30 jaar. Daarbij houden we rekening met de volgende parameters:

- De geraamde onderhoudskosten (5% van de ontvangen huur of huurwaarde)
- Het leegstandsrisico (5%)
- De brandverzekering voor het volledige pand (450 euro op jaarbasis)
- De verschuldigde onroerende voorheffing (1.200 euro op jaarbasis)
- De huidige rentevoeten van de OLO op 15, 20, 25 en 30 jaar naargelang de looptijd van het vruchtgebruik (dit is de maximale termijn indien het vruchtgebruik wordt overgedragen aan een rechtspersoon)
- De gemiddelde inflatie over de voorbije tien jaar (2,12%)

Op basis van deze parameters zal Jans vennootschap het volgende moeten betalen voor het vruchtgebruik:

- Aankoop vruchtgebruik op 15 jaar: 236.808,43 euro
- Aankoop vruchtgebruik op 20 jaar: 292.184,65 euro
- Aankoop vruchtgebruik op 25 jaar: 338.612,89 euro
- Aankoop vruchtgebruik op 30 jaar: 378.589,07 euro

Indien Jan het vruchtgebruik door zijn vennootschap laat aankopen voor bijvoorbeeld een termijn van 30 jaar, zal die 378.589,07 euro moeten betalen van de totale prijs van 475.000 euro. Jan zal in dat geval privé nog 96.410,93 euro moeten financieren. Na 30 jaar wordt het hele bedrijfspand, volledig belastingvrij, de volle eigendom van Jan.

Besluit

Wilt u een bedrijfspand kopen? Denk dan goed na over de manier waarop u dat doet. Zo is een gesplitste aankoop soms heel interessant. Bij een gesplitste aankoop koopt uw vennootschap het vruchtgebruik voor een bepaalde periode en u als privépersoon de blote eigendom van het onroerend goed in kwestie.

De voordelen? Na afloop van het vruchtgebruik verwerft u de volle eigendom. U hoeft daarvoor niets te betalen aan uw vennootschap en u wordt in principe niet belast. Hoe hoger de waarde van het vruchtgebruik, hoe interessanter deze constructie. Overdrijf de waardering van het vruchtgebruik echter niet.

Bron: Bart Vermoesen – Peter Verschelden – Moore Stephens Verschelden