



Vastgoed in een vennootschap: de goede jaren zijn voorbij

Jarenlang adviseerden fiscale specialisten om woningen, gronden en bedrijfsgebouwen aan te kopen via een vennootschap. Maar aan de belastingvoordelen die daaraan verbonden zijn, wordt meer en meer geknaagd. In welke omstandigheden is de aankoop van een onroerend goed nog wel interessant?

Fiscaliteit

Vastgoed kopen, blijft populair en vandaag is dat misschien nog meer het geval dan vroeger. De economische crisis is daar ongetwijfeld voor een deel verantwoordelijk voor. Dat vennootschappen investeren in vastgoed is ook niet nieuw. Ze doen dat om uiteenlopende redenen. Sommige kopen onroerend goed ten dienste van hun activiteit, andere doen dat als belegging. Maar vastgoed is niet goedkoop. Boven op de aankoopprijs komen andere kosten, zoals de registratierechten en de btw, die sinds 1 januari 2011 in sommige gevallen ook is verschuldigd op de aankoop van grond.

Wie investeert in vastgoed, wil die aankoop fiscaal optimaliseren. Jarenlang hebben specialisten daarom geadviseerd om woningen, gronden en bedrijfsgebouwen aan te kopen via een vennootschap. De vraag of die techniek nog altijd interessant is, is niet eenvoudig te beantwoorden, temeer omdat de regering-Di Rupo de spelregels heeft veranderd.

Om de afweging te maken of u vastgoed koopt via uw vennootschap, laat u zich beter niet uitsluitend leiden door fiscale argumenten. Ook niet-fiscale criteria, zoals het ondernemingsrisico, kunnen belangrijk zijn. Dat maakt de vraagstelling er natuurlijk niet gemakkelijker op.

**Zodra een onroerend goed in een vennootschap zit,
kan het niet zonder fiscale kleerscheuren
uit de vennootschap worden gehaald.**

Patrimoniumvennootschap

Het klassieke verhaal is dat een zaakvoerder naast zijn werkvennootschap een immobiliën- of patrimoniumvennootschap opricht. Dat is een gewone vennootschap zoals een nv of een bvba, die (bijna) uitsluitend vastgoed als activa bezit. De patrimoniumvennootschap koopt een of meer onroerende goederen, al dan niet met een vruchtgebruikconstructie. Ze krijgt haar inkomsten in de vorm van vergoedingen, bijvoorbeeld uit bestuursmandaten – de patrimoniumvennootschap is dan bestuurder in de werkvennootschap- of via managementfees.

Het voordeel van die techniek is dat er met bruto-inkomsten vastgoed kan worden gekocht. Stel dat een werkvennootschap 100 euro winst heeft gemaakt en de zaakvoerder dat bedrag wil overhevelen naar zijn privé-vermogen. Na aftrek van de vennootschapsbelasting en de roerende voorheffing (bij een dividenduitkering) blijft dan nog 50 euro of minder over. Via de patrimoniumvennootschap daarentegen kan 100 euro worden geïnvesteerd.

Bovendien zit het vastgoed in een aparte vennootschap die is afgescheiden van de werkvennootschap. Dat kan voordelen hebben als het met de werkvennootschap zou misgaan. Ook met het oog op de successierechten is een patrimoniumvennootschap interessant. De zaakvoerder kan de aandelen tegen 3% schenkingsrechten doorgeven aan zijn kinderen. Zo vermijdt hij dat zijn kinderen na zijn overlijden tot 27% successierechten op het onroerend goed moeten betalen. In de zijlijn kunnen die successietarieven zelfs oplopen tot 65%



Financieel voordelig

De aankoop van een onroerend goed via een vennootschap is financieel voordelig, vooral als de vennootschap een andere winstgevende activiteit heeft. De kosten van het goed zijn in principe aftrekbaar van de winst van de vennootschap. Maar er moet wel op worden tegezien dat de aankoop aansluit bij het maatschappelijke doel en de activiteit van de vennootschap. Anders bestaat het gevaar dat de fiscus de aftrekbaarheid van de kosten niet aanvaardt. Opletten is dus de boodschap.

**De vennootschap kan alle mogelijke kosten aftrekken van haar belastbare winst.
Ook de intresten van leningen zijn integraal aftrekbaar.
Ze zijn niet beperkt tot een maximumbedrag zoals in de personenbelasting.**

De voordelen van een patrimoniumvennootschap

De aankoop van een gebouw of een grond door een vennootschap heeft nog altijd belangrijke voordelen.

- De vennootschap kan een gebouw afschrijven. Voor de grond is dat niet mogelijk. De kosten die gepaard gaan met de aanschaf van grond zijn wel aftrekbaar, waaronder de btw die eventueel wordt betaald. Dat is onder meer belangrijk voor de aankoop van een appartement aan de Belgische kust, omdat de grondwaarde vaak een hoog percentage vertegenwoordigt in de aankoopwaarde.
- De vennootschap kan alle mogelijke kosten aftrekken van haar belastbare winst, zoals de kosten van onderhoud en herstellingen, de onroerende voorheffing en de verzekeringspremies.
- De interesten van leningen zijn integraal aftrekbaar. Ze zijn niet beperkt tot een maximumbedrag zoals in de personenbelasting het geval is.
- Er is successieplanning mogelijk. Die kan gebeuren via een schenking van de aandelen tegen betaling van 3 of 7% schenkingsrechten.
- Een onroerend goed kan worden onttrokken aan het ondernemingsrisico door het onder te brengen in een vennootschap.