

NETTO | ANALYSE | VASTGOED

Uw vastgoedvennootschap opdoeken valt duur uit



©Photo News

Wie van zijn patrimoniumvennootschap af wil, kan die opdoeken of een overnemer zoeken. Maar wat het ook wordt, de eigenaar krijgt bijlange niet de verkoopwaarde van het vastgoed in handen.

PETRA DE ROUCK

29 januari 2021 21:23 | Update 05 februari 2021 07:28

Het was jaren bon ton om een patrimoniumvennootschap te hebben. ‘Die waren vaak opgezet om belastingen te vermijden. Maar aan het einde van de rit kan dat zuur opbreken. Soms zijn bij de stopzetting meer belastingen verschuldigd dan in de loop der jaren bespaard werd’, zegt Robin Messiaen, advocaat bij de vastgoedspecialist Spartax. Daardoor valt de opbrengst na de stopzetting vaak tegen.

‘Velen verwachten dat ze na de opdoeking van de vennootschap de verkoopwaarde van het vastgoed in handen krijgen, maar uiteindelijk moeten ze het met een pak minder stellen’, waarschuwt Jeremie Raedemaecker van de investeringsonderneming Blackreit. Wie een patrimoniumvennootschap wil opdoeken, kan ofwel de vennootschap vereffenen ofwel een overnemer zoeken.

1 U vereffent de patrimoniumvennootschap

Een eerste optie is het vastgoed verkopen en dan de opbrengst uit de vennootschap halen. Dat heeft een stevig fiscaal prijskaartje. ‘Op de gerealiseerde meerwaarde moet u 25 procent vennootschapsbelasting betalen. Weet dat die meerwaarde kan overeenkomen met de totale verkoopwaarde’, zegt Raedemaecker.

De vennootschappen waren vaak opgezet om belastingen te vermijden. Maar soms zijn bij de stopzetting meer taksen verschuldigd dan in de loop der jaren bespaard werd. Robin Messiaen

ADVOCaat BIJ SPARTAX

Deel op 

Dat zit zo. Wie vastgoed in een vennootschap onderbrengt, zal dat afschrijven om de jaarlijkse belastingen te drukken. Afschrijvingen zijn kosten die van de inkomsten van de vennootschap mogen worden afgetrokken. De gebruikelijke afschrijvingstermijn voor gebouwen is 33 jaar, grond kan niet afgeschreven worden. Elk jaar vermindert de boekhoudkundige waarde van het gebouw met 1/33ste, waardoor na 33 jaar de boekhoudkundige waarde tot 0 euro herleid is. De hele verkoopopbrengst van het gebouw wordt dan belast.

Vervolgens moet het geld van de verkoopopbrengst uit de vennootschap gehaald worden. ‘Daarop moet roerende voorheffing betaald worden’, zegt Messiaen. ‘Afhankelijk van de situatie - zo kan er al een liquidatiereserve aangelegd zijn - schommelt de belastingdruk tussen het basistarief van 30 procent en 0 procent.’

Messiaen merkt dat eigenaars vaak het vastgoed willen behouden, maar van de vennootschapsstructuur af willen. Dat kan door het vastgoed aan de aandeelhouders uit te keren. Ook dan zal de fictieve meerwaarde belast worden en is roerende voorheffing verschuldigd. 'Daarnaast moeten op de bakstenen registratierechten betaald worden. Het bedrag hangt af van een aantal factoren, waaronder het vennootschapstype. In het beste geval moet u 50 euro registratierechten betalen, in het slechtste de gebruikelijke tarieven van de registratierechten: 10 procent in het Vlaams Gewest en 12,5 procent elders', zegt Messiaen.

2 U zoekt een overnemer

'Bij een overname worden niet de grond en de bakstenen verkocht, maar de aandelen van de vennootschap waarin het vastgoed zit. Dat kan een totaaloplossing voor de verkoper bieden', zegt Raedemaecker. Een investeerder vinden is niet altijd eenvoudig. 'Zeker als de vennootschap verschillende types panden op verschillende locaties heeft. Denk aan een vennootschap met een studio in Antwerpen en een opbrengsteigendom met mede-eigenaars in Tienen. Een investeerder heeft vaak een focus op een bepaalde stad of een bepaald type panden', legt Raedemaecker uit.

'Ook de financiering is vaak een probleem. Wie stenen koopt, kan bij de bank aankloppen voor een hypothecair krediet met looptijden van 20 jaar of langer. Wie aandelen van een vennootschap koopt, is aangewezen op een investeringskrediet met minder gunstige voorwaarden en een kortere looptijd.'

Een overnemer vinden voor een patrimoniumvennootschap is niet eenvoudig. De overname financieren is vaak een probleem.

Deel op 

En dan is er de beperkte interesse voor vastgoed in vennootschappen vanwege de fiscaliteit. Het is doorgaans voordeliger vastgoed privé aan te houden. Bij een verhuur aan particulieren worden de huurinkomsten belast op basis van het kadastraal inkomen. Zit datzelfde vastgoed in een vennootschap, dan moeten op de werkelijke huurinkomsten vennootschapsbelasting betaald worden. 'Met een vennootschap neem je ook de geschiedenis over. Het risico bestaat dat je iets uit het verleden over het hoofd hebt gezien en dat je verantwoordelijk wordt voor die problemen', zegt Raedemaecker. En uiteraard brengt een vennootschap verplichtingen met zich mee, zoals een boekhouding.

Hoe wordt de waarde van de aandelen bepaald? 'Alle assets in de patrimoniumvennootschap worden gewaardeerd. Daarbij wordt rekening gehouden met de latente meerwaardebelasting. Vaak wordt die in twee gedeeld, de helft voor de verkoper en de helft voor de koper. Ook andere factoren worden verrekend zoals het kapitaal van de vennootschap en openstaande schulden', zegt Raedemaecker. 'Met overgedragen verliezen zal een overnemer geen rekening houden.' Voor vennootschappen die uitsluitend vastgoed in portefeuille hebben, zal de waarde van de aandelen lager zijn dan die van het vastgoed.

Via een overname kunt u de liquidatiebelasting vermijden. 'Als iemand vooral vanwege de belastingen afziet van een vereffening en kiest voor een verkoop van aandelen, kan de fiscus dat bestempelen als fiscaal misbruik en toch belasting heffen alsof het gaat om een vereffening. Al gebeurt dat in de praktijk zelden', zegt Messiaen.

'Een niet-fiscaal argument om dat te weerleggen is dat de vennootschap een portefeuille aan panden heeft die men wil samenhouden. Een verkoop van aandelen kan ook aangewezen zijn als men een voordelige financiering door de vennootschap wil behouden. Of als men de uitoefening wil vermijden van een voorkeepsrecht, dat slaat op het vastgoed maar niet op de aandelen van de vennootschap.'

Bron: De Tijd

