

Stop uw vastgoed niet te snel in een vennootschap

Wie naast de gezinswoning één appartement verhuurt, hoeft daarvoor niet meteen een vennootschap op te richten. Maar naarmate de vastgoedportefeuille groeit, de activiteit intensiever wordt of de volgende generatie in beeld komt, wordt het belangrijker goed na te denken over de manier waarop u uw vastgoed aanhoudt.

Bij vastgoedstructurering gaat de aandacht vaak meteen naar de keuze tussen privé-bezit en een vennootschap. Maar ook een gesplitste aankoop met vruchtgebruik en blote eigendom is een vorm van structurering, benadrukt Ann Maelfait, partner bij Rivus Advocaten. Volgens haar en notaris Jelle Van Hove, woordvoerder van Notaris.be, moet de keuze vooral afhangen van wat u op langere termijn met het vastgoed wilt doen.

Houd het simpel

Voor wie naast de gezinswoning een eerste appartement als belegging koopt, blijft privébezit vaak logisch. Bij verhuur aan een particulier wordt niet de werkelijke huur belast, maar een bedrag op basis van het geïndexeerde kadastraal inkomen, verhoogd met 40 procent. Dat ligt doorgaans een stuk lager. 'Dit is vandaag nog altijd fiscaal zeer interessant', zegt Van Hove.

In een vennootschap wordt de werkelijke huur belast. Daar komen bovendien kosten bij voor onder meer de boekhouding en de jaarrekening, die bij één appartement op het rendement kunnen wegen.

Voor ander vastgoed kan de afweging anders uitvallen. Wie privé een kantoorpand verhuurt dat beroepsmatig wordt gebruikt, wordt wel op de werkelijke huur belast. In een vennootschap gebeurt dat eveneens, maar kunnen de inkomsten na belasting binnen de vennootschap blijven om kosten te betalen of opnieuw te investeren.

Wanneer beroepsmatig?

Ook bij een tweede of derde investeringspand is een vennootschap niet noodzakelijk. Wie in de loop van zijn leven enkele appartementen koopt en langdurig verhuurt, kan volgens Van Hove bewust voor privébezit blijven kiezen.

Belangrijker dan het aantal panden is de activiteit. Maelfait maakt een onderscheid tussen het normale beheer van een privévermogen en systematisch vastgoed kopen, renoveren en opnieuw verkopen. 'Als het een repetitief gegeven wordt, als je te snel na elkaar koopt en verkoopt, dan moet je advies inwinnen.' Het risico bestaat dat de

fiscus de winsten dan niet langer als normaal beheer van privévermogen beschouwt, maar als beroepsinkomsten belast. In zo'n geval kan een vennootschap interessanter worden.

Ondernemer, let op

Voor ondernemers lijkt vastgoed kopen via de bestaande vennootschap vanzelfsprekend. Er is geld beschikbaar en de vennootschap kan inkomsten gebruiken om kosten te betalen. Toch is dat niet automatisch de beste keuze.

Vastgoed in een vennootschap wordt afgeschreven, waardoor de boekwaarde daalt. Bij een latere verkoop wordt het verschil tussen de verkoopprijs en die boekwaarde in de vennootschap belast. Wil de ondernemer het resterende geld vervolgens privé opnemen, dan kan daar volgens Maelfait nog dividendbelasting of belasting bij liquidatie bovenop komen.

Daar staat tegenover dat geld na vennootschapsbelasting binnen de vennootschap opnieuw kan worden geïnvesteerd. Dat kan interessant zijn voor wie een portefeuille wil uitbouwen. 'Maar u mag niet alleen naar de quick wins kijken', zegt Van Hove. 'U moet daarna ook kijken hoe u dat geld ooit weer uit de vennootschap krijgt.'

Ook de bestemming van het pand telt. Wie later gratis in een pand van zijn vennootschap gaat wonen, krijgt te maken met een voordeel van alle aard en wordt persoonlijk op dat voordeel belast.

'Of u uw vastgoed in een vennootschap stopt, moet vooral afhangen van wat u op langere termijn met het vastgoed wilt doen.'

Ann Maelfait, partner bij Rivus Advocaten

