

Deloitte Fiduciaire adviseert: Strategie rond immobiliën

Het beheer van het industrieel patrimonium van een bedrijf is vaak een complexe zaak.

Wat voor de ene onderneming een voordelige oplossing betekent, is niet per se een goede zaak voor het andere bedrijf. Henk Hemelaere, Sonja Vancraeynest en Luc Heylens van Deloitte Fiduciaire en Filip Indigne van ING Lease geven enkele gouden tips.

Waardevolle scheiding van onroerend goed en exploitatie

Is de bescherming van het industrieel patrimonium een recente tendens?

Henk Hemelaere: Uiteraard niet. Sinds jaar en dag proberen ondernemers het industrieel patrimonium veilig te stellen en af te splitsen van de eigenlijke exploitatie. Ze willen het niet aan het ondernemingsrisico onderwerpen. In het verleden werd onroerend goed in een patrimoniumvennootschap zelfs vaak als een oplossing voor de familiale opvolging gezien. De niet-actieve kinderen kregen de aandelen van het onroerend goed, de actieve kinderen verwierven dan de eigenlijke onderneming. Door die opdeling werd de uitkoopsom van de niet-actieve kin-

deren sterk gereduceerd, wat het financieel draaglijker maakte voor de overnemende kinderen.

Die splitsing gebeurt niet altijd?

Henk Hemelaere: Naarmate overlatingen buiten de familie frequenter werden, werd die splitsing vaak niet meer nagestreefd. De koper is toch geïnteresseerd in het complete pakket en wil verregaande zekerheid om de sites van het bedrijf ter beschikking te hebben. Maar we hebben ondervonden dat die visie dikwijls een kater nalaat, door de manier waarop bedrijven vandaag gewaardeerd worden. De populaire EBITDA waarderingsmethode (een aantal keer de operationele cash flow, verminderd met de netto schulden) houdt geen rekening met de intrinsieke waarde van het onroerend goed. Een onderneming met een zwaar afge-

schreven onroerend patrimonium valoriseert daardoor zijn grond en gebouwen niet. Het is mogelijk dat de overlater meer overhoudt in een bedrijf zonder onroerende eigendommen en dus met lagere winstgevendheid door huurlasten. De lagere waardering voor het bedrijf ziet hij dan (over)gecompenseerd door de waarde van de patrimoniumvennootschap die hij behoudt.

De oude scheiding van onroerend goed en exploitatie in aparte vennootschappen heeft dus nog niks aan waarde ingeboet?

Henk Hemelaere: Inderdaad. Zelfs een overnemer met diepe zakken zal zelden betreuren dat de onroerende goederen geen deel uitmaken van de overname. Meer nog, overnemers organiseren die splitsing vaak zelf om financiële redenen.

Henk Hemelaere, partner

Btw kan aftrekbaar blijven

Als het industrieel patrimonium buiten het exploitatierisico moet vallen, welke oplossingen zijn er dan op het vlak van de btw?

Luc Heylens: Het ligt voor de hand om het gebouw vanuit een patrimoniumvennootschap aan een exploitatievennootschap te verhuren, maar de btw is dan door de vrijgestelde verhuring van het gebouw niet

aftrekbaar. Ze wordt een zuiver kostprijselement en dat is uiteraard de bedoeling niet. Niettegenstaande de gewone verhuur van industriële gebouwen vrijgesteld is van btw, is de verhuur van opslagplaatsen en garages wel onderworpen. In dit geval wordt dan een gewoon huurcontract vooropgesteld.

Biedt de wetgever dan geen alternatieven om de btw op de oprichting of aankoop van een gebouw alsnog te recupereren?

Luc Heylens: Gelukkig wel. Bij onroerende financieringshuur inzake btw of leasing wordt het gebouw opgericht door de patrimoniumvennootschap maar via een overeenkomst van onroerende leasing aan de exploitatievennootschap verhuurd. Die overeenkomst, mits aan een aantal strikte voorwaarden is voldaan, is onderworpen aan de btw en via deze weg kan de patrimoniumvennootschap de haar aangerekende btw volledig recupereren. De exploitatievennootschap recupereert de btw van elke leasingvergoeding die ze

daartoe moet betalen. Daarnaast bestaat ook het zakelijk recht op een bestaand 'nieuw' gebouw. Bijvoorbeeld: er wordt een vruchtgebruik gevestigd op het 'nieuwe' gebouw in het voordeel van de exploitatievennootschap. Die is onderworpen aan de btw (van rechtswege of via optie) en resulteert in de aftrek van de btw in hoofde van de overdrager. De verkrijger van het zakelijk recht die het gebouw gebruikt voor zijn economische activiteit kan dan de hem aangerekende btw ook recupereren.

Bestaan er nog andere mogelijkheden?

Luc Heylens: Sinds 1 april 2007 heeft de wetgever een 'btw-eenheid' voorzien. Verschillende personen kunnen dan samen één belastingplichtige vormen. In die optiek is het vooral belangrijk dat de handelingen die tussen de leden worden gesteld niet langer aan btw (neutraliteit) onderworpen zijn. De vrijgestelde verhuur van een gebouw door een patrimoniumvennootschap aan een exploitatievennootschap kan dan uit de btw-sfeer worden getrokken doordat beide partijen één en dezelfde belastingplichtige vormen. Andere overeenkomsten tot gebruik van het gebouw door de exploitatievennootschap, zoals via de gemeenschappelijke terbeschikkingstelling en gebruik, de bedrijvencentra en dienstencentra en eventuele andere overeenkomsten zijn niet zo vanzelfsprekend. Er hangen strikte voorwaarden aan vast, waardoor ze minder zekerheid bieden.

Luc Heylens, btw-specialist

Onroerende leasing, de favoriet van de financier

Onroerende leasing maakt al een tijdje opgang als alternatieve vorm van financiering voor distributiehallen, productiehallen en kantoorgebouwen. Wat maakt het zo aantrekkelijk?

Filip Indigne (ING Lease): Het is vooral de 'flexibiliteit' van het product dat zowel voor de kmo als de grote, multinationale onderneming interessant is. ING Lease België stond trouwens mee aan de wieg van onroerende leasing. De gebouwen zijn verhandelbaar (onder de vorm van o.a. een transfer van het contract) en het is mogelijk met meerdere vennootschappen binnen dezelfde groep te werken. In principe is onroerende leasing een 100 % financiering waarbij, gezien het eigendomsrecht dat de leasingmaatschappij heeft, er géén hypotheek dient te worden gegeven.

Dat element samen met de typische bekommernissen van de bedrijfsleider van de Belgische kmo, zoals de problematiek van opvolging en onttrekking van het gebouw aan het ondernemersrisico, maken het product aantrekkelijk voor die doelgroep.

Zijn er nog andere aspecten die onroerende leasing extra interessant maken?

Filip Indigne (ING Lease): Via de techniek van onroerende leasing kan het gebouw ook buiten de balans van de klant worden gehouden. Financiële ratio's waaronder de solvabiliteit of gearing ratio en de return on total assets ratio, die door financiers op de voet worden gevolgd, worden hierdoor niet aangetast. Onroerende leasing combineert dus heel wat voordelen: het inpikken van de meerwaarden op het gebouw, het eigen concept en identiteit van het gebouw kiezen, ... Het biedt bovendien perspectieven bij eventuele latere verkoop van het bedrijf omdat overnemers liever niet investeren in vastgoed en alleen in de core business geïnteresseerd zijn.

Filip Indigne, ING Lease

Steun blijft mogelijk

Sinds 1 januari 2007 is de situatie omtrent subsidies van investeringen gewijzigd. Wat verandert er precies?

Sonja Vancraeynest: Het is niet langer mogelijk om investeringen die via een patrimoniumvennootschap zijn gerealiseerd te laten betoelagen. Want de investeringsuitgaven moeten verworven worden tegen marktvoorwaarden van derden. De investeringen mogen ook niet meer door de steunaanvragende onderneming gratis of onder bezwarende titel ter beschikking gesteld worden aan derden. Dat betekent enerzijds dat enkel de investeringen die de exploitatievennootschap zelf via verwerving aan derden realiseert en voor haar eigen

beroepsdoeleinden gebruikt, in aanmerking komen voor betoelaging. Anderzijds kan een patrimoniumvennootschap dan zelf nooit een aanvraagdossier indienen, aangezien ze niet zelf de investeringen exploiteert maar die ter beschikking stelt van haar exploitatievennootschap.

Aan welke voorwaarden moeten de beroepsinvesteringen van een exploitatievennootschap dan voldoen om de onroerende goederen in een subsidiedossier te kunnen inbrengen?

Sonja Vancraeynest: De uitgaven moeten eerst een vooraf worden geboekt onder de rubrieken 21 tot 27 van de jaarrekening van de exploitatievennoot-

schap. De vraag is dan of een recht van opstal aan een externe leasingmaatschappij op grond van een patrimoniumvennootschap met financiering van de gebouwen via een financiële leasing (on balance bij de exploitatievennootschap) geen oplossing blijft om onmiddellijk subsidies en op lange termijn scheiding van onroerend en exploitatiegebeuren te realiseren. Daarnaast moeten de uitgaven door de exploitatievennootschap worden afgeschreven conform de boekhoudwetgeving en ten minste over een termijn van 3 jaar. Ten slotte moeten de uitgaven ook verworven worden door de exploitatievennootschap tegen marktvoorwaarden van derden.

Sonja Vancraeynest, subsidiespecialiste