

# Patrimoniumvennootschap



**Thierry Dekoker**

## Denk verder dan onroerend goed

De patrimoniumvennootschap is een uitstekend middel om uw patrimonium te beschermen en over te dragen, vooral als het over onroerend goed gaat. Heeft u er al bij stilgestaan dat dit even efficiënt is bij het structureren van immateriële vaste activa?

Immateriële activa in een risicovrije patrimoniumvennootschap worden afgeschermd van het ondernemingsrisico. Bij ondernemingen in moeilijkheden worden die niet zichtbare immateriële activa al te vaak op een diefje meegenomen door een overnemer.

Een handelsmerk, patent, recept, procédé of design, software ... de patrimoniumvennootschap helpt bij een gefaseerde overdracht van de onderneming:

- de waarde van de over te dragen onderneming wordt verminderd met immateriële activa/waarde.
- de exploitatievennootschap neemt een licentie op de immateriële activa en betaalt zo gefaseerd een stuk van de goodwill.
- de onmiddellijke overnamefinanciering wordt beperkt en ten laste gelegd van de overgenomen onderneming onder de vorm van royalties.

Het structureren van immateriële vaste activa biedt ook heel wat fiscale mogelijkheden.

Inkomsten van patenten die onder de aftrek voor octrooien vallen, worden aan nog geen 7 % belast. Maar ook defensief gezien wordt het tijd dat de patrimoniumvennootschap op een andere manier inkomsten optrekt dan onder de vorm van bestuursvergoedingen, wat trouwens ook juridisch niet zonder enig risico is.

U hebt een patrimoniale vennootschap? Denk verder dan onroerend goed. Besteed dezelfde zorg aan uw immateriële valuedrivers.



**Yannick De Smet**

## Structureren van industrieel onroerend goed: de patrimoniumvennootschap is terug van weggeweest

De goede oude strategie van de patrimoniumvennootschap is weer helemaal terug.

De zware crisis van september 2008 heeft het risicobewustzijn opnieuw aangewakkerd. Door het industrieel onroerend af te splitsen kan men een belangrijke latentie uit het ondernemingsrisico wegnemen.

Financiers zijn op vandaag meer bezorgd om de schulden van de ontlende ondernemingen beperkt te houden in functie van hun cashflow, dan massaal te lenen met waarborgen op activa. Ontlende ondernemingen hebben dus liever geen omvangrijke leningen ter financiering van vastgoed meer op hun balans.

Ook bij de overdracht van een onderneming biedt splitsing van exploitatie en vastgoed voordelen. Zowel de exploitatie- als de vastgoedvennootschap hebben immers een eigen waarde(ring). Een ondernemer heeft de keuze om zijn exploitatie van de hand te doen, maar zijn vastgoed verder te laten renderen als diversificatie van zijn privévermogen. Een optie die hij niet heeft indien alles in één vennootschap wordt uitgebaat.

Door het isoleren van het vastgoed in een aparte vennootschap kan men beter de successie plannen. De bakstenen worden als het ware in aandelen omgezet, die vervolgens voordeliger overgedragen of kunnen vererfd worden.

Het aanhouden van het industrieel vastgoed buiten de exploitatievennootschap biedt duidelijke voordelen. Pas wel op en laat je goed adviseren, de fiscus hangt immers graag een prijskaartje aan operaties van afsplitsen van onroerend goed.