

Investeren in Stand van zaken anno 2012

Onroerend goed als toevluchtsoord, maar ook een gemakkelijke prooi voor de fiscus. In tijden van financiële crisis zien steeds meer Belgen een investering in vastgoed als een veilig alternatief voor roerende beleggingen. Het is van primordiaal belang elke investering in onroerend goed verstandig te structureren, of het nu om privé-bezit gaat, dan wel om eigendom van een vennootschap. Omdat elk onroerend vermogen gekend is, is het gevoelig voor taxaties: onroerende voorheffing, inkomstenbelasting, btw, registratierechten en niet in het minst successierechten, zelfs indien het onroerend goed in een vennootschap ondergebracht is. Xavier Deschilder van Deloitte Fiduciaire geeft meer uitleg.

Blijft investeren in vastgoed een zekere belegging?

Xavier Deschilder: Vastgoed blijft een goed toevluchtsoord, maar we hebben toch gematigder verwachtingen over het rendement voor de toekomst. Een investering in residentieel onroerend goed gaf vele beleggers de afgelopen decennia een zeer bevredigend rendement, niet in het minst door de meerwaarde die kon gerealiseerd worden bij verkoop. Wat het in de toekomst wordt, daar kunnen we over speculeren. Niemand heeft een glazen bol. Wat we wel weten, is dat vooral de solvabiliteit van de hypothecaire ontleners beslissend kan worden in de prijsvorming. Op vandaag wordt niet enkel geïnvesteerd vanuit rendement, maar ook vanuit de overtuiging dat de verliezen, als die al optreden, zich niet zo sterk zullen



vastgoed

uitdiepen als die op de financiële markten de laatste jaren. De vergrijzing van de bevolking voedt de vraag naar kwalitatieve appartementen of serviceflats, een alternatief voor de dag dat het mooie woonhuis en tuin te groot geworden zijn voor de bejaarde ondernemer.

Heeft de aard van de investeerder grote invloed op de fiscale behandeling van een onroerende investering?

Xavier Deschilder: Het fiscaal regime voor onroerende inkomens blijft weinig transparant. Het succes van een vastgoedinvestering hangt daarom in hoge mate af van de wijze waarop het vastgoed wordt gestructureerd. Voor particulieren is het niet zo eenvoudig het nettorendement van een onroerend goed (na kosten en belastingen) in te schatten. Wie verhuurt aan een particulier wordt forfaitair belast in functie van het kadastraal inkomen. Het kan dus perfect dat het fictief inkomen lager ligt dan de werkelijk ontvangen huur. Maar heeft men veel kosten aan het verhuurde pand, dan zal de netto-opbrengst beduidend onder de belaste huur liggen. In dat laatste geval kan het inschakelen van een vennootschap nuttig zijn. Helemaal dramatisch wordt het bij verhuur van industrieel of commercieel vastgoed : de belaste huur ligt vaak substantieel boven de netto-huur. Investeren vanuit een vennootschap maakt het ook mogelijk om passende structuren op te zetten om de btw of registratierechten bij aanschaf te beperken of te spreiden in de tijd. Niet alleen op btw-vlak zijn er heel efficiënte technieken. De laatste jaren werd de figuur van erfpacht heruitgevonden om de registratierechten in veel transacties naar 0,2% te reduceren.

En als je onroerende eigendom wenst over te dragen?

Xavier Deschilder: Bij schenking of vererving van onroerende goederen wordt men al snel geconfronteerd met schenkings- en successierechten, met tarieven tot 30%. Investeren in vastgoed vanuit een vennootschap kan dit voorkomen. Een schenking van aandelen in rechte lijn kost slechts 3%. Schenkt men niet, dan spelen de gewone verervingstarieven op de aandelen van de onroerend goed vennootschap.

Wat is je belangrijkste tip om onroerend goed niet ten prooi te gooien van de fiscus?

Xavier Deschilder: In 2011 woedde een hevig debat over de fiscaliteit van het spaarinkomen: het invoeren van een meerwaardebelasting, het herbekijken van de tarieven van roerende voorheffing... het zijn allemaal zaken die op de politieke agenda staan. Vaak kan men dan als burger enkel de fiscaliteit ondergaan. Bij onroerend goed daarentegen kan men door planning en structurering zelf een stuk van de agenda bepalen. Men laat nog te vaak een stuk rendement liggen door een gebrek aan planning en men staat niet altijd stil bij de impact van successierechten.

De boodschap is daarom eenvoudig: plannen, nu het nog kan. Vooral nu vanaf 2012 de belastbare voordelen in natura van bewoning drastisch dreigen te stijgen, moet men het aanhouden van een eigen woning of tweede verblijf via vennootschap herbekijken. Investeren via een managementvennootschap in eigen residentieel onroerend goed, al dan niet via opstalconstructies of vruchtgebruik, zijn heel taxeficiënt en populair maar geïllustreerd. De drastische verhoging van de voordelen van bewoning maken een herevaluatie van de structuur noodzakelijk.