



Het ene onroerende goed is het andere niet. Zal het pand eerder privématig of louter als opbrengsteigendom gebruikt worden? En hoe draag je het gebouw (op termijn) over? Stuk voor stuk zaken die een invloed hebben. Deze wegwijzer biedt een algemeen overzicht. Uiteraard is advies op maat cruciaal voor de juiste beslissing.

Een onroerend goed kopen als privépersoon of met je vennootschap: wat is de fiscale impact?

Door de historisch lage rente is investeren in vastgoed voor veel ondernemers een aantrekkelijk alternatief. Dit kan met privévermogen of met je vennootschap. Overweeg je een onroerend goed aan te kopen, dan moet je met tal van fiscale gevolgen rekeningen houden: van aftrekbare kosten tot registratierechten. Deze wegwijzer bundelt de belangrijkste aandachtspunten.

Breng 4 vitale punten in kaart

De eerste stap om inzicht te krijgen op de fiscale impact van een onroerend goed: breng de huidige situatie helder in beeld. Dat doe je door vier vragen te beantwoorden.

1. Wat is de huidige structuur binnen je vennootschap? Hoe is de werking van je vennootschap? Loop je een groot ondernemingsrisico? Wie zijn de aandeelhouders? Wat staat er in de statuten? Wat zijn de ambities van je kinderen? ...
2. Waarvoor zal je het pand gebruiken: enkel voor je beroepsactiviteit, volledig privé of gemengd gebruik (een thuiskantoor bijvoorbeeld)? Of koop je het gebouw aan als opbrengsteigendom? In welk type vastgoed wens je te investeren: residentieel of bedrijfstvastgoed? Kan het bedrijfspand mee evolueren met je vennootschap: zijn er uitbreidingsmogelijkheden? Of kan je een deel afzonderlijk verhuren indien je vennootschap minder ruimte nodig heeft?

3. Wie investeert? Koop je alleen het pand aan of ga je samen met je vennootschap aankopen? Koop je met je gevestigde vennootschap een onroerend goed aan? Of met een nieuwe vennootschap, die doorgaans in het begin weinig financiële middelen heeft? Ga je een lening aan bij de bank, dan bepalen de financieringsmogelijkheden mee wie de eigenaar wordt van het gebouw.
4. Wat zijn je doelen en opbrengsten op korte (bv. huuropbrengsten), middellange (bv. meerwaarde voor je vennootschap) en lange termijn (bv. successieplanning)? En hoe lang schat je het onroerende goed in je bezit te houden?

Pas als je deze vragen hebt beantwoord, kan je bekijken hoe je de investering wil en kan realiseren. Zowel voor particulieren als voor vennootschappen zijn er immers voor- en nadelen. Pas daarna kan je de fiscale impact in kaart brengen. En die hangt af van je beginsituatie en je doelen.

Met meer dan 23.000 klanten werkt SBB Accountants & Adviseurs samen: starters, ondernemers, vrijberoepsbeoefenaars en organisaties in social profit. SBB biedt een brede expertise in accountancy, fiscaliteit en omgevingsrecht vanuit een kantoor vlakbij. Bovendien helpt SBB hen groeien met zakelijk-juridisch advies op maat. Dankzij een gespecialiseerd kenniscentrum en de rijke klantenbasis maken meer dan 600 SBB'ers deze belofte waar: samen slim ondernemen.

Waarom aankopen met de vennootschap?

Eén van de voordelen om met je vennootschap een pand aan te kopen, is dat de financiering gebeurt met brutogelden van de vennootschap.

Binnen een vennootschap kan je bovendien de kosten m.b.t. dit pand (zoals aankoopkosten, afschrijvingen, interesten van leningen en onderhoudskosten) als beroepskosten aftrekken (binnen bepaalde voorwaarden, zie verder). De kostenaftrek gebeurt vóór de berekening van de vennootschapsbelasting. Dit is een groot voordeel t.o.v. de financiering als particulier, die het pand met netto gelden (dus met vermogen na belastingen) moet betalen.

Een voorbeeld: de vennootschap investeert in een bestaand kantoor. Volgende kosten kan ze als beroepskosten aftrekken:

- aankoopprijs: 100.000 euro (o.v.v. jaarlijkse afschrijving gedurende 33 jaar)
- aankoopkosten: 1.250 euro (bv. notaris)
- registratiebelasting: 12.000 euro (in Vlaanderen)
- financieringslast: 33.150 euro (over de looptijd van de lening)
- inrichtingskosten: 12.500 euro

Dankzij deze kosten betaalt de vennootschap minder vennootschapsbelasting. Een besparing (over de volledige looptijd) die kan oplopen tot 39.725 euro (stel tarief 25% van toepassing).

Indien je als **particulier** investeert in een opbrengstwoning van 100.000 euro, dan financier je dit met vermogen na belasting. Indien je enkel beroepsinkomsten als werknemer ontvangt, dan moet je reeds beschikken over 167.200 euro brutoloon om de aankoop van 100.000 euro plus 12% registratiebelasting te kunnen betalen. We veronderstellen hier een tarief in de personenbelasting van gemiddeld 33%. Er komen ook nog kosten bij, zoals notariskosten en eventueel kosten voor een krediet. Ook deze kosten moet je financieren met nettoloon.

Er zijn ook nadelen: een onroerend goed binnen je vennootschap is onderworpen aan het ondernemingsrisico. Je kan niet afschrijven op de grond en de meerwaarde is steeds belastbaar. Verhuur je het pand dan zijn ook alle huurinkomsten belastbaar. Indien het professionele karakter niet voldoende wordt aangetoond, kunnen kosten fiscaal niet afgetrokken worden.

Wil je je zaak overlaten, dan kan het onroerend goed de overnameprijs danig omhoog krikken. Het onroerend goed er opnieuw uithalen, gebeurt via de fiscale kassa. Je vennootschap heeft een zuiver professioneel doel en wordt opgericht om winst te maken. Het is dan ook logisch dat een privéwoning aankopen via je vennootschap niet de bedoeling is. Dat brengt dan ook fiscale angels met zich mee. Zo geniet de gezinswoning geen burgerlijke bescherming voor de partner als de zaken minder gaan, is er geen vrijstelling van de meerwaarde bij verkoop van de gezinswoning en kan een voordeel alle aard voor het gebruik van de woning door de bedrijfsleider hoog oplopen.

Weloverwogen je huiswerk op voorhand maken en alle fiscale gevolgen in kaart brengen, is cruciaal.

	Vennootschap	Natuurlijke persoon
Aankoop	Aankoop: registratierechten (geen of meestal 12% of 12,5%) Aankoop: btw (geen of 21%)	Aankoop: registratierechten (geen of meestal 12% of 12,5%) Aankoop: btw (geen of 21%)
Gebruik	Eigen gebruik: geen belastbaar inkomen in vennootschapsbelasting Verhuur: belastbaar in vennootschapsbelasting (20% of 25%) Ter beschikking stelling aan bedrijfsleider: voordeel alle aard voor de bedrijfsleider	Eigen gebruik: geen belastbaar inkomen in personenbelasting Verhuur: belastbaar in personenbelasting (opklimmende tarieven tot 50%) (plus gemeentebelasting) Huurherkwalificatie: personenbelasting en sociale bijdragen
Overdracht	Meerwaarde: belastbaar in vennootschapsbelasting Uitbreng: registratierechten, vennootschapsbelasting, mogelijke herziening van btw-aftrek in de mate dat btw op aankoop werd afgetrokken Verkoop: mogelijke herziening van btw-aftrek in de mate dat btw op aankoop werd afgetrokken	Meerwaarde: belastbaar in personenbelasting, in principe vrijstelling na vijf jaar bij privé-gebruik Verkoop: mogelijke herziening van btw-aftrek in de mate dat btw op aankoop werd afgetrokken

Hoe zit het met de belastingen?

De fiscale impact verschilt naargelang je het onroerend goed als een natuurlijke persoon aankoopt of met je vennootschap. Hierbij spelen diverse fiscale wetgevingen, die bovendien per gewest verschillen. Verder is er een onderscheid tijdens drie fases: aankoop, gebruik en overdracht. Het schema hieronder vat een aantal zaken samen.

Registratierechten (of -belasting) bij de aankoop van een onroerend goed

Wanneer een vennootschap vastgoed koopt, moet ze daarop registratierechten betalen. Het normale tarief bedraagt in Vlaanderen 12% op de aankoopssom. In Brussel en Wallonië is dat 12,5%.

Voor natuurlijke personen liggen de registratierechten lager. Sinds 1 januari 2022 bedraagt het tarief in Vlaanderen 3% (of 1% bij ingrijpende energetische renovatie), op voorwaarde dat het je enige woning is en je er binnen de twee jaar gaat wonen. De registratierechten voor alle andere woningen, zoals een tweede verblijf, of een bouwgrond bedragen in Vlaanderen 12%. In Brussel moet je 12,5% betalen, al krijg je onder bepaalde voorwaarden wel een forse korting.

In Wallonië tel je 6% of 12,5% neer, afhankelijk van de situatie.

Voorbeeld

Aankoop opbrengstwoning van 185.000 euro met Vlaamse registratiebelasting:
 $185.000 \times 12\% = 22.200$ euro

Totaal te betalen:
 207.200 euro

Btw bij de aankoop van een onroerend goed

Op een nieuwbouwwoning betaal je mogelijk geen registratierechten, maar wél btw. Dat percentage bedraagt 21%, zonder onderscheid tussen natuurlijke personen en vennootschappen. Omdat de betaalde btw onder welbepaalde omstandigheden kan afgetrokken worden door de eigenaar is de toepassing van de btw mogelijk voordeliger dan de (lagere) registratierechten.

Voorbeeld

Aankoop nieuw kantoor van 185.000 euro met btw:
 $185.000 \times 21\% = 38.850$
 - aftrekbare btw (100% beroepsmatig gebruik)
 -38.850

Totaal te betalen: 185.000 euro

Je betaalt nooit registratierechten én btw op hetzelfde onroerend goed, tenzij je een grond en een nieuwbouw apart aankoopt of na aankoop van een grond hierop bouwt.

Eigen gebruik van het onroerend goed door de vennootschap of natuurlijke persoon

Als de vennootschap het onroerend goed zelf gebruikt, maakt dit voor haar geen belastbaar inkomen uit. De kosten voor dit onroerend goed zijn beroepskosten mits voldaan aan de volgende voorwaarden.

Kosten moeten

- een beroepsmatig karakter hebben;
- verantwoord worden door een bewijsstuk;
- betaald of gedragen zijn in het betreffende jaar of het karakter van zekere en vaststaande schuld hebben;
- bedoeld zijn om belastbare inkomsten te verwerven of te behouden.

Bovendien zijn kosten voor een vennootschap slechts aftrekbaar voor zover ze enkel betrekking hebben op dat jaar.

Ben je beroepsoprichter of aannemer? Dan is een onroerend goed voor jou meestal een voorraadgoed. Hiervoor gelden andere spelregels.

Het onroerend inkomen van de woning waar je zelf in woont, is doorgaans vrijgesteld van personenbelasting (niet van onroerende voorheffing). Gebruik je een deel van je woning als thuishkantoor, dan is dat deel eveneens vrijgesteld van personenbelasting. De kosten verbonden aan je thuishkantoor zijn aftrekbaar binnen je eenmanszaak. Hierbij twee kanttekeningen: de kosten verbonden aan het beroepsgedeelte zijn aftrekbaar maar het huwelijksvermogensrecht speelt hier een rol in. De algemene voorwaarden van de aftrekbaarheid als beroepskost zijn van toepassing.



Verhuur

Huurinkomsten van een **vennootschap** vormen steevast een belastbaar inkomen, al mag je daar wel nog beroepskosten van aftrekken. Let wel, het werken via een vennootschap eist een beroeps karakter. Niet zelden probeert de fiscus het niet-eigen gebruik door de vennootschap van een onroerend goed aan te vallen. Hierbij kan zij gemaakte kosten verwerpen en zelfs overgaan tot taxatie in hoofde van de natuurlijke persoon. Een typisch voorbeeld hiervan is de aankoop van vastgoed aan zee terwijl de vennootschap hier zeer beperkte (huur)inkomsten uit haalt.

Bij de **personenbelasting** geeft het beroepsmatig gebruik van de huurder de doorslag. Is daar sprake van, dan wordt je onroerend inkomen vastgesteld op basis van de ontvangen huur, in plaats van het (geïndexeerd) kadastraal inkomen, verhoogd met 40% (dat evenwel steeds het minimum is). Hiervan wordt nog een kostenforfait van 40% afgetrokken dat beperkt wordt in functie van het kadastraal inkomen.

Verhuur je als bedrijfsleider een gebouw aan je eigen vennootschap, dan zal een overdreven huurprijs niet als onroerend inkomen, maar als een bezoldiging bij de bedrijfsleider worden belast. Dit hangt af van het kadastraal inkomen.

Een voorbeeld: een bestuurder verhuurt een gebouw met kadastraal inkomen van 1.100 euro aan zijn eigen vennootschap. Deze betaalt hiervoor 12.000 euro huur. De huurherkwalificatie vindt plaats vanaf 10.010 euro. Alles hierboven of 1.990 euro zal belast worden als bezoldiging. Het belastbaar onroerend inkomen bedraagt 6.006 euro (brutohuur - deel dat als bezoldiging wordt belast - kostenforfait).

Indien je redelijk wat opbrengsten-eigendommen in privénaam hebt en verhuurt, zeker als je hiervoor hebt geleend of het betreffende studentenkoten, dan probeert de fiscus deze inkomsten als een beroepsinkomen te herkwalificeren. De afweging om het onroerend goed in te brengen in een vennootschap is dan de moeite waard. Mik je eerder op de aan-en verkoop van panden, dan moet dit vallen onder de noemer “beheer van privé-vermogen” om latere meerwaarden (na 5 jaar) onder een belasting-vrijstelling te laten vallen.

Ter beschikking stellen van de bedrijfsleider

Stelt je vennootschap het pand ter beschikking aan de bedrijfsleider, dan telt dat als een voordeel alle aard. Dat voordeel wordt forfaitair berekend op basis van het kadastraal inkomen. Hierop betaalt de bedrijfsleider personenbelasting en sociale bijdragen.

Overdracht

Verkoopt je **vennootschap** het onroerend goed, dan is de meerwaarde altijd belastbaar in de vennootschapsbelasting. Ongeacht of je de activiteit verderzet, stopt of overdraagt. Naast verkoop zijn er andere opties om een onroerend goed uit de vennootschap te halen. Enkele voorbeelden zijn een dividenduitkering of kapitaalvermindering in natura. Bij elke mogelijkheid moet er gekeken worden naar de specifieke regels inzake diverse belastingen.

Indien het onroerend goed verkocht wordt tijdens de zelfstandige activiteit, dan zal de gerealiseerde meerwaarde belastbaar zijn in de **personenbelasting** indien er (ooit) werd afgeschreven op het onroerend goed. De taxatie hangt af van de duurtijd dat het onroerend goed werd gebruikt voor de eenmanszaak. Ook n.a.v. de stopzetting kan er een gerealiseerde of vastgestelde meerwaarde ontstaan. De taxatie is hier afhankelijk van de reden van de stopzetting. In de mate dat het onroerend goed werd aangekocht onder toepassing van **btw** en in de mate dat de eigenaar deze btw in aftrek heeft genomen, kan een overdracht leiden tot een herziening van de genoten btw-aftrek.

Voorbeeld

Het huidige kantoorgebouw wordt na 10 jaar eigen gebruik verkocht. De afgetrokken btw van 38.850 euro wordt voor 5/15de of 12.950 euro negatief herzien.

Conclusie

Investeren in vastgoed vraagt een grondige voorbereiding om tot een doordachte beslissing te komen. Tal van elementen beïnvloeden de fiscale en financiële impact op je vennootschap. Denk maar aan vennootschaps-wetgeving, personen- en vennootschapsbelasting, btw, gewestelijke en/of federale registratierechten, enz. Een allesomvattende aanpak is dan ook een absolute must.