



Eric Spruyt
23.09.2012

Stel: u hebt een patrimoniumvennootschap die diverse onroerende goederen rijk is. Is het mogelijk bepaalde van die goederen over te hevelen naar het privépatrimonium? Zo ja: hoe pakt u die 'ontvettingsoperatie' aan en wat kost u dit fiscaal?

Ontmantelingsdrang

Pakweg een decennium terug was het bon ton om een patrimoniumvennootschap te bezitten. Elke zichzelf respecterend burger - die min of meer welstellend was - had er wel een. Er werden vooral veel nv's opgericht omwille van de aandelen aan toonder die toelieten via handgiften het patrimonium onzichtbaar door te schuiven naar de volgende generatie. De patrimoniumvennootschap werd volgestopt met beton. Het vastgoed dat men er in onderbracht of ermee aankocht, genoot immers van een veel aantrekkelijker fiscaal klimaat in die vennootschap dan het geval was in het privépatrimonium.

De laatste jaren ontwaren we evenwel een duidelijke tendens om dergelijke vennootschappen te ontmantelen of minstens 1 of meer onroerende goederen opnieuw naar de privé te brengen. Dit heeft in de eerste plaats te maken met de **gewijzigde fiscaliteit**. Inderdaad, de tijd dat men de loftrampet stak over de patrimoniumvennootschap lijkt voorbij. In bepaalde fiscale kringen wordt ze zelfs verguisd. Dit heeft o.a. te maken met het feit dat de regering de afgelopen jaren het vastgoedbezit in vennootschappen via een aantal 'precisiebombardementen' minder aantrekkelijk is gaan maken. Het bezit van een woning in de vennootschap is sinds het aantreden van de regering Di Rupo I fiscaal fors duurder geworden. Wie aan zijn vennootschap niet betaalt voor het gratis privégebruik van het onroerend goed, wordt zwaar belast op zogenaamde 'voordelen van alle aard'.

Echter, ook louter **familiale omstandigheden** spelen een rol. Denk bijvoorbeeld aan de zelfstandige die eindeloopbaan is en moet terugvallen op zijn karig pensioen. Hij ziet liever de huurinkomsten die zijn vastgoed genereert rechtstreeks op de privérekening komen. Trouwens, om dergelijke inkomsten uit de vennootschap te halen - via loon of dividenduitkering - kost hem dit ook weer belastinggeld. Of gewoon: dochterlief is gehuwd en wil nu bouwen. In de vennootschap zit een bouwgrond. De vennootschap kan haar die grond evenwel niet schenken. Dat is tegen haar juridische natuur, want ze is op winst gericht. Gevolg: de grond moet eerst naar het privépatrimonium van de ouders en pas daarna kunnen zij tot schenking aan hun oogappel overgaan.

Hoe aanpakken?

Juridisch kan men diverse kanten op. Het meest eenvoudig is uiteraard een gewone **koop-verkoop**. De vennootschap verkoopt een onroerend goed aan de privépersoon (bestuurder of aandeelhouder). Nadeel: kopen veronderstelt een prijs. De privépersoon moet dus met geld over de brug komen. Misschien heeft hij dat niet en vaak is dat ook niet de bedoeling. De vennootschap zou eventueel akkoord kunnen gaan met een uitgestelde betaling in de tijd. Maar dit is enkel uitstel van executie. Vroeg of laat zal de prijs moeten worden betaald. En zolang de koper-privépersoon in het krijt staat bij



VASTGOED UIT UW VENNOOTSCHAP HALEN

Eric Spruyt
23.09.2012

zijn eigen vennootschap heeft dit voor hem een nadelig fiscaal effect. Hij wordt opnieuw belast op een 'voordeel van alle aard' (tenzij hij een marktconforme intrest betaalt). Men kan ook opteren voor een zeer radicale oplossing door de vennootschap eenvoudigweg in **ontbinding** te stellen, opdoeken zeg maar. De vennootschap wordt dan vereffend. Alle schulden worden betaald door de vereffenaar. Het overige, het zogenaamde liquidatie-overschot, komt aan de vennoten toe in verhouding tot hun aandelenbezit. Zitten er in dit liquidatie-overschot onroerende goederen, dan komen deze via die weg in privéhanden.

Meestal is het evenwel niet de bedoeling om de vennootschap teniet te doen, maar er één concreet onroerend goed uit te halen en voor het overige de vennootschap gewoon te laten verderbestaan. In dat geval kan een **kapitaalvermindering** soelaas brengen. Dit lijkt op het eerst gezicht wat vreemd. Moet een kapitaalvermindering dan niet altijd gebeuren door een uitkering van geld aan de vennoten? De meeste kapitaalvermindering gebeuren inderdaad door een cashuitbetaling. Dit hoeft echter niet noodzakelijk zo te gebeuren. De vermindering kan ook perfect doorgevoerd worden door goederen die 'in natura' aanwezig zijn in de vennootschap, aan de vennoten toe te bedelen. Let op! Wie de onttrekking van het onroerend goed uit de vennootschap via de weg van de kapitaalvermindering zou willen doorvoeren, zal in de vennootschap – gelet op de hoge waarde van de meeste onroerende goederen – wel over een voldoende hoog maatschappelijk kapitaal moeten beschikken. Na de kapitaalvermindering moet men immers minstens het wettelijk vereist minimumkapitaal overhouden (dat is € 18.550 voor een bvba en € 61.500 voor een nv).

Nog een mogelijkheid is de **aanzuivering van de rekening-courant-schuld** via onttrekking van een onroerend goed. Stel: de heer Peeters is vennoot in een bvba. Hij heeft enkele jaren geleden voor circa € 150.000 geld voorgesloten aan zijn bvba. De bvba heeft geen geld om deze schuld terug te betalen, maar wel een onroerend goed van ongeveer die waarde. Kan de vennootschap die schuld aflossen door aan de vennoot het onroerend goed te overhandigen?

Het is inderdaad juridisch perfect mogelijk dat men over een schuld waarvan men oorspronkelijk had afgesproken dat deze in geld zou worden afgelost later andere afspraken maakt. Men kan dus inderdaad afspreken dat deze schuld zal betaald worden via de overhandiging van het onroerend goed door de vennootschap aan die vennoot. In het juridisch jargon noemt men dit een '*inbetalinggeving*'.

Fiscale kost

U kunt zich wel inbeelden dat aan het onttrekken van vastgoed aan een patrimoniumvennootschap ook een fiscaal kostenplaatje vastzit. Er zijn 2 kostelementen waarmee rekening moet worden gehouden.

1. Vooreerst de **vennootschapsbelasting**. De onttrekking zal een meerwaarde op het onroerend goed aan het licht brengen waarop men binnen de vennootschap belasting zal moeten betalen.
Breng dus in **eerste instantie** een bezoekje aan uw **belastingconsulent** of accountant en laten het even voorrekenen. Weet dat onder bepaalde voorwaarden (o.a. mits herinvestering) deze belasting gespreid in de tijd kan betaald worden.



VASTGOED UIT UW VENNOOTSCHAP HALEN

Eric Spruyt
23.09.2012

2. Op een vastgoedonttrekking moeten daarnaast – althans door privépersonen – **registratierechten** betaald worden. In principe is dit het 'kooprecht', dus 10% (in Vlaanderen) of 12,5% (in Brussel en Wallonië). Meteen het hoogste tarief dat er in het registratierecht bestaat. Is daar geen ontkomen aan? In bepaalde gevallen wel. Wat die kooprechten betreft, dringt zich immers een belangrijke nuancering op. Doet men de onttrekking uit een nv of een cvba (coöperatieve vennootschap), dan is steeds het kooprecht verschuldigd. Voor de bvba daarentegen bestaan er uitzonderingen en kan het soms goedkoper. Men kan in de bvba namelijk in bepaalde gevallen van een lager tarief genieten. Voorwaarde is dat men het onroerend goed dat men zal onttrekken zelf destijds ingebracht heeft in de vennootschap. Denk bv. aan de dokter die via een éénmans-bvba zijn professionele activiteiten runt en die n.a.v. de oprichting (of later bij kapitaalverhoging) het huis waarin zijn kabinet is ondergebracht ingebracht heeft in het kapitaal van die bvba. Komt in bepaalde gevallen ook in aanmerking voor een uitzondering: hij die kan aantonen dat hij vennoot was in de bvba toen deze laatste het te onttrekken onroerend goed destijds aankocht. **Hoe groot de belastingbesparing is die men kan realiseren wanneer men zich in één van deze uitzonderingsgevallen bevindt, zal afhangen van de juridische manier waarop de onttrekking wordt doorgevoerd. Het is een zeer complexe materie die een beoordeling van geval tot geval vergt.** Men gaat daarvoor het best op visite bij zijn notaris.

Een tip

Tot slot nog een tip die bruikbaar is voor wie in de toekomst nog vastgoedinvesteringen zou plannen via een bestaande patrimoniumvennootschap. Doe de aankoop meteen in onverdeeldheid: de privépersoon bv. 10% en de vennootschap 90%. Later kunt u uit onverdeeldheid treden aan 1%. Of: laat de vennootschap het vruchtgebruik kopen voor een beperkte duur (bv. 15 jaar) en koop als privépersoon de blote eigendom. Na 15 jaar wordt u dan zonder betaling van registratierechten volle eigenaar in de privé.

Opmerking: wenst u na het lezen van deze tekst meer concrete informatie? Jammer genoeg kan Berquin Notarissen cvba u niet via e-mail adviseren. U kunt eventueel wel telefonisch een afspraak maken met één van onze juristen of notarissen.