

STRUCTURERING VAN VASTGOED: UW 70 ANTWOORDEN

STRUCTURERING VAN VASTGOED: UW 70 ANTWOORDEN

Geert DE NEEF
Caroline KEMPENEERS
m.m.v. Anja VAN DE VELDE

Structurering van vastgoed: uw 70 antwoorden
Geert De Neef en Caroline Kempeneers m.m.v. Anja Van de Velde

© 2014 Intersentia
Antwerpen - Cambridge
www.intersentia.be

Omslagfoto: © Potowizard

ISBN 978-94-000-0367-5
D/2014/7849/22
NUR 826

Alle rechten voorbehouden. Behoudens uitdrukkelijk bij wet bepaalde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, op welke wijze ook, zonder de uitdrukkelijke voorafgaande toestemming van de uitgever.

Voorwoord

De financiële crisissen van de voorbije jaren hebben het spreekwoord “elke Belg wordt geboren met een baksteen in de maag” nog meer relevantie gegeven. Ondanks de stijgende vastgoedprijzen – die nu even gestagneerd lijken – blijken heel wat professionele of particuliere investeerders nog steeds een sterke interesse te tonen in een vastgoedbelegging.

Het fiscale aspect van het investeren of exploiteren van vastgoed blijft een belangrijk element in dit beslissingsproces. De vastgoedfiscaliteit bepaalt immers hoeveel uiteindelijk een vastgoedinvestering kost en – indien de investering succesvol blijkt – hoeveel er voor de investeerder overblijft na het betalen van de verschuldigde belastingen en allerhande rechten en heffingen.

Dit boek beoogt niet om een exhaustieve en allesomvattende behandeling van de vastgoedfiscaliteit aan te bieden. Wij hebben daarom een aantal specifieke vragen geselecteerd waar wij in onze dagelijkse fiscale praktijk vaak mee geconfronteerd worden. Aan de hand van deze concrete vragen lichten we een aantal basisprincipes van vastgoedfiscaliteit toe, in het licht van de diverse belastingen (inkomstenbelastingen, btw, registratierechten enz.).

Dit boek is dan ook in de eerste plaats geschreven voor de lezer die een duidelijk overzicht zoekt van de vastgoedfiscaliteit en dit aan de hand van 70 praktijkgerichte vragen en antwoorden.

De auteurs wensen Anja Van de Velde te danken voor haar waardevolle hulp bij de voorbereiding en redactie van het boek, evenals Martine Boeykens voor haar geduldige en onontbeerlijke hulp bij de vormgeving van de teksten.

De auteurs

Geert De Neef

Caroline Kempeneers

Inhoud

<i>Voorwoord</i>	5
1 Algemeen	13
Vraag 1 Wat betekent de nieuwe antimisbruikbepaling voor de vastgoedpraktijk?	13
Vraag 2 Bestaat er nog een keuze van de “minst belaste weg” bij vastgoedtransacties?	17
Vraag 3 Is het nog mogelijk om aandelen van een vastgoedvennootschap aan te kopen of te verkopen onder de nieuwe antimisbruikbepaling?	19
Vraag 4 Op welke wijze kan de belastingplichtige het bewijs leveren dat de antimisbruikbepaling niet van toepassing is?	21
Vraag 5 Kan men voor een verkoop of voor de vestiging of overdracht van een zakelijk recht het akkoord van de fiscale administratie vragen betreffende de gehanteerde prijs of waarde?	23
Vraag 6 Kan men zich schuldig maken aan “ernstige fiscale fraude” bij vastgoedoperaties?	25
2 Inkomstenbelasting	27
Vraag 7 Hoe wordt een particulier belast op onverhuurd vastgoed?	27
Vraag 8 Hoe wordt een particulier belast op verhuurd vastgoed?	30
Vraag 9 Hoe wordt een vennootschap belast op onverhuurd/verhuurd vastgoed?	32
Vraag 10 Hoe wordt een particulier belast op de vestiging van een erfpacht- of opstalrecht?	33

Vraag 11 Hoe wordt een vennootschap belast op de vestiging van zakelijke rechten, andere dan het volle eigendomsrecht?	34
Vraag 12 Welk belastingregime is van toepassing bij de zgn. “natrekking” bij afloop of beëindiging van een zakelijk recht?	37
Vraag 13 Hoe wordt een particulier belast op meerwaarden gerealiseerd op vastgoed?	40
Vraag 14 Hoe wordt een vennootschap belast op meerwaarden gerealiseerd op vastgoed?	42
Vraag 15 Wanneer kan men de verschuldigde belasting bij de verkoop van vastgoed in de tijd spreiden?	43
Vraag 16 Kan een particulier interestlasten en kosten aftrekken van zijn vastgoedinkomsten?	44
Vraag 17 Kan een vennootschap interestlasten en kosten aftrekken van haar vastgoedinkomsten?	45
Vraag 18 Wat is het fiscale regime van vastgoedcertificaten?	47
Vraag 19 Wat is de “aftrek voor enige eigen woning”?	49
Vraag 20 Hoe wordt een vennootschap belast op in het buitenland gelegen vastgoed?	51
Vraag 21 Hoe wordt een particulier belast op in het buitenland gelegen vastgoed?	53
Vraag 22 Is een vastgoedvennootschap onderworpen aan de “fairness tax”?	55
Vraag 23 Kan een vastgoedvennootschap gebruikmaken van de notionele interestaftrek?	58
Vraag 24 Kan men afschrijven op vastgoed?	61
Vraag 25 Kan men ook afschrijven op zgn. bijkomende kosten op vastgoed?	63
Vraag 26 Welke waarde dient men te hanteren voor de afschrijvingen op vastgoed?	64
Vraag 27 Wie is er aansprakelijk voor de schulden inzake directe belastingen indien een vastgoed verkocht wordt?	66
Vraag 28 Op welke wijze wordt een bestuurder, zaakvoerder, ... belast op een zgn. “voordeel van alle aard”?	68
Vraag 29 Is een “voordeel van alle aard” dat aan een bestuurder, zaakvoerder enz. verleend wordt, steeds aftrekbaar voor de vennootschap die het verleent?	70

3 Btw	71
Vraag 30 Welke voorwaarden dienen vervuld te zijn om vastgoed met btw over te dragen?	71
Vraag 31 Kan het interessanter zijn om met btw te verkopen i.p.v. met registratierechten?	73
Vraag 32 Wanneer geldt een gebouw als “nieuw” voor btw-doeleinden?	76
Vraag 33 Kan de verkoop van een grond of een terrein met btw geschieden?	78
Vraag 34 Kunnen gerenoveerde gebouwen met toepassing van btw verkocht worden?	81
Vraag 35 Vanaf welk moment is de btw op de verkoop van een nieuw gebouw en bijhorend terrein verschuldigd aan de Schatkist?	83
Vraag 36 Wat is een “beroepsoprichter”?	85
Vraag 37 Wat is een “toevallige” of “optionele” belastingplichtige?	86
Vraag 38 Aan welk btw-regime is een beroepsoprichter onderworpen?	87
Vraag 39 Aan welk btw-regime is een optionele belastingplichtige onderworpen?	89
Vraag 40 Kunnen contractuele clausules een invloed hebben op de opeisbaarheid van de btw?	91
Vraag 41 Kan men met btw verhuren of kan men eventueel op een andere wijze een onroerend goed met toepassing van btw ter beschikking stellen van een gebruiker?	93
Vraag 42 Wanneer valt een financiële leasing of onroerende financieringshuur onder de toepassing van de btw?	98
Vraag 43 Welke zakelijke rechten kunnen het voorwerp uitmaken van een btw-levering?	100
Vraag 44 Op welke basis wordt de btw gerekend bij overdracht van een nieuw gebouw of bij vestiging of overdracht van een zakelijk recht?	103
Vraag 45 Aan welk btw-regime zijn het beheer en de exploitatie van een winkelcentrum onderworpen?	106
Vraag 46 Welk btw-regime is van toepassing op een bedrijven-centrum?	109
Vraag 47 Hoe lang kan de btw-administratie btw navorderen?	112
Vraag 48 Dient men steeds btw op factuur aan te rekenen of past men de zgn. “verlegging van de heffing” toe?	113

Vraag 49	Wie is er aansprakelijk voor de betaling van btw voor vastgoedtransacties en handelingen in de vastgoedsector?	115
4 Registratierechten		117
Vraag 50	Kan men onder de nieuwe antimisbruikbepaling nog een zgn. “ <i>split sale</i> ” verrichten (afzonderlijke verkoop van naakte eigendom en een zakelijk recht)?	117
Vraag 51	Kan de verkoop van vastgoed of de vestiging en overdracht van zakelijke rechten nog het voorwerp van “simulatie” vormen?	120
Vraag 52	Is de verkoop van gebouwen en/of gronden altijd aan registratierechten onderworpen?	122
Vraag 53	Indien men vastgoed verkoopt met toepassing van btw, kan men dan eerder betaalde registratierechten alsnog recupereren?	124
Vraag 54	Hoeveel bedragen de registratierechten bij verkoop van volle eigendom of vestiging van een zakelijk recht op een onroerend goed?	126
Vraag 55	Wanneer kan men genieten van “klein beschrijf” voor registratierechten?	129
Vraag 56	Hoe wordt de waarde van zakelijke rechten geschat voor registratierechten?	131
Vraag 57	Hoelang kan de fiscale administratie de gehanteerde waarde of prijs voor registratiedoeleinden corrigeren of bijkomend belasten?	133
Vraag 58	Wat is het verdelingsrecht?	134
Vraag 59	Is de inbreng van vastgoed in een vennootschap vrijgesteld van registratierechten?	135
Vraag 60	Wie is er aansprakelijk voor de schulden inzake registratierechten indien een onroerend goed verkocht wordt?	137
5 Reorganisatie		139
Vraag 61	Op welke wijze kan men vastgoed aan een vennootschap overdragen?	139
Vraag 62	Op welke wijze kan men vastgoed uit een vennootschap halen?	141
Vraag 63	Indien een vennootschap haar activiteit stopzet en vereffend wordt, welk belastingregime is dan van toepassing op het aanwezige vastgoed?	145

Vraag 64 Wanneer een vennootschap met een andere vennootschap fuseert of in meerdere vennootschappen wordt gesplitst, leidt dit dan tot belastingheffing op het aanwezige vastgoed?	148
Vraag 65 Wat zijn de fiscale gevolgen indien vastgoed wordt overgedragen door middel van een zgn. “partiële splitsing”?	153
Vraag 66 Kan men bij de belastingadministratie een ruling aanvragen voor de belastingvrijstelling van een fusie of een splitsing?	156
Vraag 67 Wat zijn de gevolgen inzake registratierechten van een fusie of een splitsing?	158
Vraag 68 Wat zijn de gevolgen inzake btw bij een fusie of splitsing?	161
Vraag 69 Kan vastgoed dat deel uitmaakt van een handelsfonds vrij van registratierechten verkocht worden?	165
Vraag 70 Kan vastgoed dat deel uitmaakt van een handelsfonds vrij van btw verkocht worden?	166

