

# Aankoop van onroerend

Financieel/fiscaal/successie advies

dhr. Niko Keters

*Amjak, uw wealth & Corporate Finance specialist*



## Programma

1. Verschillende manieren van aankoop
  1. Volle eigendom
  2. Naakte eigendom / vruchtgebruik
  3. Grond / recht van opstal
  4. Erfpacht
2. Financiering aanvragen bij de bank
  1. Terugbetalingscapaciteit
  2. Waarborgen
  3. Rentevoeten
3. Privaat kopen of met mijn vennootschap
  1. Afschrijvingen versus meerwaarden & successie
4. Verhuur en fiscaliteit
5. Besluit / Vragen



27/04/2017

2

# 1. Verschillende manieren van aankoop

- 1.1. Volle eigendom
- Gesplitst
  - 1.2. Naakte eigendom / Vruchtgebruik
  - 1.3. Grond / recht van opstal
  - 1.4. Tréfond / Erfpacht

We bekijken één iedere manier met zijn specificiteit,



Amjak.be

27/04/2017

3

## 1.1. Aankoop volle eigendom

### Fiscaliteit:

- Registratierecht van 10% en/of btw van 21%
- Bij overlijden komt dit volledig bij uw onroerend vermogen met de bijhorende successietarieven (afhankelijk van bedrag, aantal erfgenamen en graad van verwantschap)

### Voordelen:

- Je bent 100% eigenaar van uw eigendom en dient dus met niemand rekening te houden (behoudens syndicus bij mede-eigendom)
- Bij verkoop komt het volledige bedrag ten uwe goede, veelal zonder meerwaardebelasting

### Nadelen:

- Bij aankoop privaat ten volle in de successie (gezinswoning tussen echtgenoten is uitz.)



Amjak.be

27/04/2017

4

## 1.1. Aankoop volle eigendom: voorbeeld

### Aankoopprijs:

- Grond ad 60.000 € + 10% registratierecht = 66.000 €
- Constructies ad 200.000 € + 21% btw = 242.000 €
- => Samen 260.000 € -> 308.000 € incl. fiscaliteit (=18,5%)

### Successie:

- Indien gezinswoning -> langstlevende echtgeno(o)t(e) is in Vlaanderen vrijgesteld van successierechten
- Indien in rechte lijn (partner, kinderen)
  - 0 - 50.000 € = 3% (= 1.500 €)
  - 50.001 € - 250.000 € = 9% (18.000€, samen 19.500 €)
  - 250.001 € - .... = 27% !

samen te tellen met ander vastgoed, te berekenen per erflater & per erfgenaam

- Indien neven/nichtjes/broers (kinderloos):

Successierechten vanaf 30% tot 65% !!

samen te tellen met ander vastgoed & uw roerend, per erfgenaam



Amjak.be

27/04/2017

5

## 1.1. Verkoop onroerend: btw

### Aankoopprijs:

- Grond ad 60.000 € + 10% registratierecht = 66.000 €
- Constructies ad 200.000 € + 21% btw = 242.000 €
- => Samen 260.000 € -> 308.000 € incl. fiscaliteit (=18,5%)

### Verkoop:

- Indien u wenst te verkopen binnen de 2 jaar (en dan tot 31 december), dan heeft u de keuze om te verkopen met registratierecht of met btw. Dit laatste heeft voor u het voordeel dat u zelf betaalde btw kan in aftrek nemen (voor particulieren betreft dit een eenmalige uitzonderlijke btw aangifte)

- Hier is dit een voordeel van 14.000 € bij verkoop onder btw indien eenzelfde verkoopprijs als aankoopprijs incl. fiscaliteit



Amjak.be

27/04/2017

6

## 1.2. Aankoop naakte eigendom/Vruchtgebruik

### Fiscaliteit:

- Registratierecht van 10% en/of btw van 21%
- Indien vruchtgebruiker btw plichtig is kan hij op zijn deel btw recupereren volgens de geldende btw regels
- Bij overlijden of uitdoven vruchtgebruik komt de volle eigendom volledig naar de naakte eigenaar zonder enige belasting implicatie

### Voordelen:

- Indien ouders vruchtgebruik kopen en kinderen naakte eigendom, dan valt deze eigendom uit de successie berekening
- Indien vennootschap vruchtgebruik koopt, dan zijn de afschrijvingen hiervan meestal beroepskosten

### Aandacht:

- Bij vroegtijdige verkoop ontvangt naakte eigenaar en vruchtgebruiker elk hun deel in functie van de (verwachte) restlooptijd van het vruchtgebruik
- Als je de regels niet juist toepast mogelijke discussie met fiscus



Amiak.be

27/04/2017

7

## 1.2. Aankoop NE/VG: Voorbeeld

Aankoopprijs Handels gelijkvloers incl. kosten 265.000 €

- Vennootschap koopt het vruchtgebruik

Huurprijs per maand 1.500 €

-> vruchtgebruik waarde op 20 jaar +/- 280.500 €

wordt afgetopt op 212.000 € -> Venb voordeel van 72.000€.

Huurinkomsten komen in de vennootschap

-> naakte eigendom waarde is 53.000 €

Aankoopprijs appartement excl. kosten 260.000 €

- Ouders koper vruchtgebruik

Vader 65 jaar, Moeder 60 jaar (levensverw. resp. 83jr & 86jr)

Huurwaarde 700 € /maand -> VG 152.620 €

- Kinderen kopen naakte eigendom ad 107.380

Aankoopkosten evenredig te verdelen tussen NE & VG



Amiak.be

27/04/2017

8

## 1.3. Aankoop Grond / Recht van opstal

### Fiscaliteit:

- Registratierecht van 10% op grond , 10% RR of 21% btw bij nieuwbouw op opstallen
- Indien opstalhouder btw plichtig is kan hij op zijn deel btw recupereren volgens de geldende btw regels
- Looptijd opstalperiode tussen 0 en 50 jaar (min. 15 jaar nodig voor de volledige btw recup)
- Bij einde opstalperiode komt de volle eigendom volledig naar de grond eigenaar die daar dan een marktconforme vergoeding voor betaalt.

### Voordelen:

- Grond wordt meestal privaat gekocht, bij latere verkoop zit hier de meerwaarde op die na 8 jaar volledig onbelast is.
- Indien vennootschap opstallen koopt, dan zijn de afschrijvingen hiervan meestal beroepskosten,



Amjak.be

### Aandacht:

- Als je de regels niet juist toepast mogelijke discussie met fiscus

27/04/2017

9

## 1.3. Aankoop grond/opstallen: voorbeeld

In tegenstelling tot de andere type aankopen is deze methode meestal niet mogelijk indien het een appartementsgebouw betreft met mede-eigendom.

### Aankoop / bouw huis of villa

Grond wordt privaat aangekocht

Het gebouw zelf wordt door de vennootschap gekocht/gebouwd

Gezien grond niet kan worden afgeschreven, in tegenstelling tot opstallen, heeft het weinig meerwaarde dit in een vennootschap te steken.

Door de grond privaat te kopen heb je dus geen verlies van afschrijvingen, in tegendeel, door de recht van natrekking op het einde van de periode kan je de volledige eigendom verkopen zonder meerwaardebelasting.



Amjak.be

27/04/2017

10

## 1.4. Aankoop OG: Tréfond / Erfpacht

### Fiscaliteit:

- Registratierecht van 2% op erfpachtwaarde incl. canon en/of 21% btw bij nieuwbouw op opstallen
- Indien opstalhouder btw plichtig is kan hij op zijn deel btw recupereren volgens de geldende btw regels
- Looptijd Erfpacht minstens 27 jaar en maximaal 99 jaar.
- Bij einde erfpachtperiode komt de volle eigendom volledig naar de grond (tréfond) eigenaar zonder enige vergoeding.

### Voordelen:

- De erfpachtwaarde incl. canon is in principe goedkoper dan de normale volle eigendom waarde

### Nadelen:

- Herverkoopwaarde steeds groter stuk onder de volle eigendoms waarde gezien de tréfond waarde elk jaar groter wordt
- Neiging dat eigenaars eigendom verwaarlozen richting <sup>27/04/2017</sup> einde erfpachtperiode



Amiak.be

11

## 2. Financiering aanvragen bij de bank

### Terugbetalingscapaciteit:

- Privaat
  - Uw netto inkomen + 80% huuropbrengsten - lopende kredietaflossingen - nieuwe kredietaflossing > 800 EUR
  - Looptijden tot 25 jaar (Uitz. 30jr)
  - 200.000 EUR op 25 jaar aan 2,25% is 872 EUR per maand
- Vennootschap
  - Netto winst + afschrijvingen - aflossing kapitaal lening - nieuwe lening kapitaal + intrest > 0 EUR
  - Looptijden tot 15 jaar (Uitz. 20 jaar)
  - 200.000 EUR op 15 jaar aan 2% is 1.287 EUR per maand

### Waarborgen:

- Privaat
  - Hypothecaire inschrijving nodig voor uw woonbonus, saldo hypothecair mandaat
- Vennootschap
  - Te bespreken, meestal 25.000 EUR Hypothecaire inschrijving, saldo mandaat

### Rentevoet:

- Privaat, zie [www.rodv.be](http://www.rodv.be)
- Vennootschap, in functie van rating balans marge op de IRS



Amiak.be

27/04/2017

12

### 3. Aankopen privaat of met vennootschap

#### Privaat:

- Voordelen
  - Weinig administratie
  - Fiscaal interessant bij eerste woonst of bij volgende woonst als vorige woonst(en) zijn afbetaald
  - Meerwaarden belastingvrij na 5/8 jaar (ervoor ook quasi niet of bij grote meerwaarden max. belast aan 16,5% en 33%)
- Nadelen
  - Indien groot vastgoed vermogen de successieproblematiek
  - Geen afschrijvingen indien geen eenmanszaak

#### Vennootschap:

- Voordelen
  - Afschrijvingen zijn kosten
  - Eigendom via aandelen die eenvoudig overdraagbaar zijn op vlak van successie
- Nadelen
  - Bij verkoop meerwaardebelasting, tenzij vruchtgebruik of recht van opstal uitgedoofd is



Amiak.be

27/04/2017

13

### 4. Verhuur en fiscaliteit

#### Privaat:

- Werkelijke huur niet belast indien huurder niet beroeps is, wel geïndexeerd  $ki \times 1,4$ 
  - Stel KI 800 EUR, dan op 1.921 EUR belast in IJ2017 i.p.v. op werkelijke huur van bv. 9.000 EUR per jaar
  - Indien gemeubelde verhuur wordt 40% van de huurprijs gerekend als roerende inkomsten waarop, na 50% forfaitaire kostenaf trek, roerende voorheffing op verschuldigd is

#### Vennootschap:

- Huur wordt belast zoals alle andere inkomsten
  - Daartegenover kan u alle kosten aftrekken incl. afschrijvingen
- Verhuur zonder btw dus eigen betaalde btw niet aftrekbaar

#### Casco:

- Eerste huurder de inrichting laten bekostigen, voordelen:
  - Btw inrichting, indien btw plichtig, aftrekbaar voor huurder
  - Risico op niet betaling huur kleiner



Amiak.be

#### Handelshuur:

Vanaf de huurder verkoopt aan particulieren valt het contract onder de wetgeving van de handelshuur met zijn voor- en nadelen voor zowel huurder als verhuurder

27/04/2017

14

## 5. Besluit / Vragen

### Besluit:

- Adviesverlening rond 'beste' aankoop van uw onroerend goed is maatwerk, afhankelijk van uw persoonlijke situatie, het type onroerend goed & wie dat de huurder is, waarbij begeleiding door uw notaris of accountant geen overbodige luxe is

### Vragen:

- Stel gerust uw vragen nu.
  
- Uiteraard sta ik ook ter beschikking voor uw vragen tijdens de drink.



Niko Keters | [www.amjak.be](http://www.amjak.be) | [niko@amjak.be](mailto:niko@amjak.be) | +32 499 29 52 36

15