

Opgelet voor al te voortvarende constructies om uw nettohuuropbrengst te verhogen

De verhuur aan de vennootschap van onroerend goed optimaliseren

Een (gedeelte van) een gebouw verhuren aan uw vennootschap kan interessant zijn, omdat de huur privé gunstiger belast wordt dan uw loon en er geen sociale bijdragen op verschuldigd zijn. Maar is dit wel altijd voordelig? En hoe optimaliseert u deze verhuur?



Filip Verbeke: "Als het gebouw tot de huwelijksgemeenschap behoort, is de herkwalficatie maar van toepassing op 50% van de huur."

Het is van belang dat er van de ontvangen huur eerst een kostenforfait afgetrokken wordt om de belastbare huur te berekenen. Dit kostenforfait bedraagt 40% van de ontvangen huur, maar kan nooit groter zijn dan het KI x 2/3 x 3,75 (voor inkomstenjaar 2008). Belangrijk daarbij is dat die beperking geldt zodra u méér dan de maximale huur vraagt.

Een voorbeeld

Het kantoor dat u aan uw vennootschap verhuurt, bedraagt 20% van de oppervlakte van uw woning, die een kadastraal inkomen heeft van 2.000 euro. Als u de huurprijs beperkt tot het fiscale maximum, dan kunt u jaarlijks 2.500 euro huur vragen (2.000 x 20% x 5/3 x 3,75). Van dit fiscale maximum van 2.500 euro, wordt dan 1.000 euro aan kosten afgetrokken (2.500 x 40%) zodat u belast wordt op een nettohuur van 1.500 euro.

Bent u eigenaar van de woning en vraagt u echter 4.000 euro huur, dan wordt het gedeelte boven het fiscale maximum als loon geherkwalificeerd, in dit geval dus 1.500 euro. Dit gedeelte wordt belast aan marginaal tarief, en dat kan oplopen tot 50% plus gemeentebelasting. Bovendien zijn er sociale bijdragen op verschuldigd, welke ook kunnen oplopen tot ongeveer 24%. Van de overige brutohuur van 2.500 euro wordt ook hier het kostenforfait van 40% afgetrokken zodat de nettohuur dan 1.500 euro bedraagt.

"De huurfactuur kan door de vennootschap onmiddellijk in mindering genomen worden. Privé daarentegen wordt men niet onmiddellijk, maar wel gespreid belast."

Filip Verbeke

Hou rekening met het huwelijkscontract

Maar de herkwalficatie geldt niet voor bijv. de echtgenote of het kind van de zaakvoerder of de bestuurder. Als het gebouw tot de huwelijksgemeenschap behoort, is de herkwalficatie maar van toepassing op 50% van de huur. Meer nog: de partner van de bedrijfsleider die 100% eigenaar is en geen bedrijfsleider, kan perfect verhuren aan de vennootschap zonder dat zij moet opletten voor herkwalficatie. Het huwelijkscontract is in deze discussie dus niet onbelangrijk.

We hernemen ons voorbeeld en veronderstellen dat het koppel niet met scheiding van goederen maar onder het wettelijk stelsel

getrouwd is. Stel nu dat u 4.000 euro huur vraagt. Vermits uw echtgenote voor 50% eigenaar is van de woning, is er dus 750 euro overdreven huur die als loon belast wordt (1.500 x 50%).

Een wijziging van het huwelijksstelsel kan in deze dus een besparing opleveren, maar hou er wel rekening mee dat dit ook andere gevolgen heeft. Als het gebouw nu eigendom is van de gemeenschap, dan kunt u het overhevelen naar het 'eigen' vermogen van uw echtgenote - mits 1% registratierechten op de waarde.

Let uiteraard op dat het ook voor de successierechten een groot verschil kan uitmaken of een goed 'eigen' is, dan wel tot de gemeenschap behoort. Neem ook de juridische aspecten in overweging, zoals een eventuele echtscheiding. In de praktijk zullen de kostprijs en implicaties van het 'verschuiven' van het onroerend goed tussen de echtgenoten vaak niet opwegen tegen het voordeel verbonden aan de hogere huur.

Optimalisatie door voorafbetaling

Om een groter gedeelte van de winst van de vennootschap af te romen, wordt er vandaag al gewerkt met het aanrekenen van een voorafbetaalde huur. De huurfactuur kan door de vennootschap onmiddellijk in mindering genomen worden. Privé daarentegen wordt men niet onmiddellijk, maar wel gespreid belast. Dit standpunt werd bijgetreden in het commentaar van de administratie en het werd in oktober 2004 ook bevestigd door de rechtbank van Hasselt.

De vraag rijst hierbij ook wat de impact is met betrekking tot de huurherkwalficatie. Ook hier bevestigt de minister dat de voorafbetaalde huur moet worden gespreid over de volledige duur van de huurovereenkomst. Dus als er voor negen jaar huur werd voorafbetaald, zal men elk jaar moeten nagaan of er voor 1/9e van het huurbedrag geen gedeeltelijke herkwalficatie in loon moet gebeuren.

Opgepast voor simulatie

Kunt u het als nuchtere Belg nog voordeliger aanpakken? U beslist een bestaande huurovereenkomst te vervangen door twee afzonderlijke huurovereenkomsten van dezelfde datum. Eén overeenkomst waarbij u het gebouw in huur geeft aan een vennootschap B; en een tweede overeenkomst waarbij deze vennootschap B het gebouw op haar beurt in huur geeft aan uw bvba.

De administratie en ook de rechter zijn van oordeel dat dergelijke constructie enkel en alleen is opgezet om de herkwalficatieregeling van huurinkomsten te vermijden. Zij passen dan de algemene antimisbruikbepaling (van art. 344 § 1 W.I.B. 1992) toe om de juridische kwalificatie van *afzonderlijke huurovereenkomsten* terzijde te schuiven. Bijgevolg zal u niet zomaar de huurherkwalficatie ontwijken door een vennootschap te plaatsen tussen de bedrijfsleider en de vennootschap die het gebouw gebruikt.

Filip Verbeke, accountant en belastingconsulent, Sanders Accounting & Consulting.

De huurprijs en -voordelen die een bedrijfsleider (van de eerste categorie) van zijn vennootschap ontvangt voor de verhuur van een gebouwd onroerend goed, worden in een bedrijfsleidersbezoldiging geherkwalificeerd. Dat gebeurt in de mate dat deze huurprijs en -voordelen hoger zijn dan 5/3e van het gerevalueerd kadastraal inkomen van het verhuurde goed (art. 32 al. 2, 3° W.I.B. 1992).

Aangezien de revalorisatiecoëfficiënt voor het aanslagjaar 2009 vastgesteld is op 3,75, vindt herkwalficatie plaats zodra het huurinkomen hoger is dan 6,25 keer het (ongeïndexeerde) K.I. (want $3,75 \times 5/3 = 6,25$). Als u als bedrijfsleider echter méér huur vraagt, wordt het overdreven deel van de huur 'geherkwalificeerd' als loon. Dat is dus minder interessant.

We figure it out for you!

Sanders Accounting & Consulting is gespecialiseerd in accountancy, fiscaliteit, begeleiding overname, audit, herstructurerings en familieregelingen.

Het uitgangspunt vormt een kwalitatief hoogstaande dienstverlening.

Sanders Accounting & Consulting beschikt over een ISO-certificaat en is door de Vlaamse overheid erkend als dienstverstrekker voor advies.



Nieuwpoortsesteenweg 855 - 8400 Oostende - 059/55 00 55
www.sandersaccounting.be