

CASESTUDY.

De zin en de onzin van de patrimoniumvennootschap.

De voorbije decennia was de patrimoniumvennootschap voor vele ondernemers, zelfstandigen en vrije beroepen het ultieme middel om de overdracht van hun vermogen te plannen. Wordt de patrimoniumvennootschap vandaag bedankt voor bewezen diensten of heeft zij nog nut in het kader van successieplanning?

De patrimoniumvennootschap is een gewone burgerlijke of commerciële vennootschap met een specifiek maatschappelijk doel. Waar de meeste vennootschappen opgericht worden om een commerciële of economische activiteit te verwezenlijken, zal de patrimoniumvennootschap het productief beheer van roerende en onroerende goederen tot hoofdtaak hebben. De patrimoniumvennootschap is geen afzonderlijke vennootschapsvorm zoals bijvoorbeeld de BVBA of de NV. De keuze voor de rechtsvorm is afhankelijk van de behoeften van de oprichters. In de praktijk wordt veelal gekozen voor een commanditaire vennootschap op aandelen omdat die de voordelen van een BVBA en een NV combineert.

Wat zijn de voordelen van een patrimoniumvennootschap?

- Vennootschappen zijn aan **een lager belastingtarief** onderworpen dan privépersonen. Dit motief kan een rol spelen bij de keuze voor een patrimoniumvennootschap. Voor onroerend goed zijn de financieringskosten in principe onbeperkt aftrekbaar van de inkomsten van de vennootschap. Datzelfde geldt voor de kosten voor productief beheer en de taken die voortvloeien uit het bezit van het onroerend goed (in het bijzonder renovatie, herstelling, onderhoud, brandverzekering, onroerende voorheffing, notariële kosten, registratierechten). De vennootschap kan ook de aankoopwaarde van het onroerend goed afschrijven, wat een aanzienlijke belastingbesparing kan opleveren.
- Een ander niet te versmaden voordeel bestaat in **de mogelijke overdracht van de aandelen** van de patrimoniumvennootschap **via schenking** voor notaris **aan een vlak tarief** van 3% (in rechte lijn en tussen echtgenoten of wettelijk samenwonenden) of 7% (andere personen). Dat kan een belangrijke beweegreden zijn met het oog op successieplanning.

Wie een schenking wil doen door middel van een notariële akte en toch schenkingsrechten wil vermijden, kan hiervoor terecht bij een notaris in Nederland of Zwitserland. Voor zover de schenker niet binnen drie jaar na de schenking komt te overlijden, zijn hier geen successierechten verschuldigd. Volgens Circulaire nr. 8/2012 van de FOD Financiën over de antimisbruikbepalingen van toepassing inzake artikel 18 §2 van het wetboek Registratie-, hypotheek- en griffierechten en artikel 106 §2 van het wetboek Successierechten, dient een schenking bij akte voor een buitenlandse notaris niet gecatalogeerd als fiscaal misbruik (voor zover deze rechtshandeling geen deel uitmaakt van een gecombineerde constructie).

- **Genot van de notionele interestaftrek.** Als aanvulling signaleren we dat Belgische ondernemingen sinds aanslagjaar 2007 **een aftrek** kunnen genieten **voor risicokapitaal**. Het gaat om de notionele interestaftrek, een fictieve rente aftrekbaar van de winst. De aftrek voor risicokapitaal wordt beschreven in de artikelen 205bis tot en met 205novies van het wetboek Inkomstenbelastingen. Hij wordt berekend op het gecorrigeerd eigen vermogen.

Het eigen vermogen wordt verminderd met:

- ✓ *de netto boekwaarde van de materiële vaste activa of gedeelten ervan, in zover de erop betrekking hebbende kosten op onredelijke wijze de beroepsbehoeften overtreffen;*
- ✓ *de boekwaarde van de bestanddelen die als belegging worden gehouden en die door de aard ervan niet bestemd zijn om een belastbaar periodiek inkomen voort te brengen;*

- ✓ *de boekwaarde van onroerende goederen of andere zakelijke rechten met betrekking tot dergelijke goederen waarvan natuurlijke personen die in de vennootschap een opdracht of functie als bedrijfsleider uitoefenen, het gebruik hebben, evenals hun echtgenoot en/of hun minderjarige kinderen;*
- ✓ *herwaarderingsmeerwaarde, belastingkredieten en kapitaalsubsidies.*

➤ **Fiscaal voordeel registratierechten onroerende goederen mogelijk via erfpacht.**

Bij de inbreng in een patrimoniumvennootschap van in Vlaanderen gelegen **onroerende goederen** die geheel of gedeeltelijk **voor bewoning** zijn aangewend of tot bewoning zijn **bestemd**, is **een registratierecht (verkooprecht) van 10% verschuldigd** (12,5% in het Brussels gewest en in Wallonië). Bij de inbreng van gronden c.q. commercieel vastgoed zoals handelspanden, kantoren, industriële gebouwen en opslagruimten, is geen verkooprecht verschuldigd.

De heffing van 10 % of 12,5% registratierecht op de waarde van het onroerend goed vertegenwoordigt in vele gevallen een aanzienlijk bedrag. We merken wel op dat de kostprijs van de inbreng in mindering van de winst (tarief 33%) kan worden gebracht, waardoor de effectieve kostprijs geen 10% of 12,5% bedraagt, maar respectievelijk slechts 6,60% of 8,25%.

Een optie kan niettemin zijn om niet het eigendomsrecht over te dragen door middel van een verkoop, maar om een recht van erfpacht aan de vennootschap te verlenen. Erfpacht of cijnspacht is een (tijdelijk) zakelijk recht waarbij aan de erfpachter (de persoon die het recht verwerft) het recht wordt verleend om het volle genot te hebben over een onroerend goed dat aan iemand anders toebehoort. Dit recht heeft een tijdelijk karakter met een minimale duur van 27 jaar en een maximale duur van 99 jaar. Bij het recht van opstal bedraagt de maximale termijn 50 jaar.

Essentieel is dat de erfpachter het volle genotrecht verkrijgt op het onroerend goed en dus quasi-dezelfde rechten heeft als de eigenaar. Hij mag er zelfs gebouwen en beplantingen opstellen, is eigenaar van de gebouwen en kan ze verhuren of verkopen. Hij kan het erfpachtrecht hypothekeren, maar niet het onroerend goed zelf, dat blijft voorbehouden aan de eigenaar. Daartegenover staat de verplichting om jaarlijks een vergoeding of canon aan de eigenaar te betalen waarvan erfpachter en eigenaar de omvang zelf bepalen. Een tweede verplichting van de erfpachter bestaat erin het onroerend goed te onderhouden, de herstellingswerken eraan uit te voeren en alle belastingen te betalen. Na het verstrijken van de erfpachtduur verkrijgt de eigenaar van de ondergrond (tréfonds) de gebouwen, werken en beplantingen uit kracht van wet.

Fiscaal is belangrijk dat **de vestiging van erfpacht** gelijk staat met een huurovereenkomst en er slechts **een registratierecht verschuldigd is van 0,2%** op het samengevoegde bedrag van de vergoedingen en lasten die aan de erfpachter worden opgelegd (bv. erfpacht van 27 jaar en een jaarlijkse canon van 10.000 euro : registratierecht van 270.000 euro x 0,2% = 540 euro). Vergeleken met het registratierecht ingeval van inbreng in of verkoop aan de vennootschap, is dit natuurlijk eerder verwaarloosbaar terwijl anderzijds de vennootschap wel quasi dezelfde rechten verwerft.

- Fiscale motieven vormen best niet de enige aanleiding tot de oprichting van een patrimoniumvennootschap. Andere beweegredenen zijn in principe van familiale, organisatorische of beschermende aard. Zo biedt de patrimoniumvennootschap **een uitstekende controlestructuur voor het beheer en het samenhouden van een familievermogen**. Ze kan ook bijdragen aan de opvolging binnen een familieonderneming specifiek voor de niet actieve kinderen.

Wat zijn de nadelen van een patrimoniumvennootschap?

Ongeacht de fiscale voordelen van de patrimoniumvennootschap en het gebruik als controlevehikel in het beheer van familiale vermogens, is het evenzeer belangrijk stil te staan bij de mogelijke nadelen.

- Een patrimoniumvennootschap is in essentie bedoeld voor het beheer van onroerende goederen. Dit maakt haar in principe **minder geschikt voor het beheer van roerend vermogen in de vorm van (grote) effectenportefeuilles**. In dergelijke situatie is de vennootschap niet alleen de inkomsten uit de eventuele verhuur van eigendommen zoals huizen, appartementen of handelspanden, maar ook uit de intresten en dividenden van beleggingen. Vermelde inkomsten op hun beurt uit de vennootschap halen als vergoeding van de zaakvoerders, is fiscaal minder interessant, omdat op dat ogenblik in principe de tarieven in de personenbelasting van toepassing zijn.
- Verder is **de oprichting en het beheer** van de patrimoniumvennootschap **vrij formalistisch, met de nodige kosten**, onder meer voor het bijhouden van de boekhouding en het opstellen van de jaarrekening door de accountant.
- Vergeten we ook niet dat **het onttrekken van een onroerend goed aan een patrimoniumvennootschap of de verkoop ervan, onderhevig is aan een meerwaardebelasting** op het verschil tussen de verkoopwaarde en de boekwaarde. Een particulier die een gebouw verkoopt, ziet de meerwaarde niet belast voor zover de verkoop meer dan vijf jaar na de aankoop plaatsvindt. Als de vennootschap slechts eigenaar is van één onroerend goed, bestaat een mogelijke oplossing erin de aandelen van de vennootschap te verkopen in plaats van een rechtstreekse verkoop van het vastgoed.

Een natuurlijke persoon die een onroerend goed in eigendom heeft en dit verhuurt, wordt belast op basis van het kadastraal inkomen, voor zover het verhuurde onroerend goed niet dient voor bedrijfsdoeleinden. Een vennootschap die een onroerend goed verhuurt, wordt belast op grond van de werkelijke ontvangen huurinkomsten. Het onderbrengen van eigendommen in een patrimoniumvennootschap is dan ook voornamelijk interessant voor die gebouwen die minstens gedeeltelijk voor professionele doeleinden worden gebruikt.

In de praktijk constateren we inderdaad dat traditionele werkvennootschappen (exploitatievennootschappen) dikwijls ook een aantal onroerende goederen omvatten die niet direct noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de professionele werkzaamheid. Hierdoor wordt de werkvennootschap deels als patrimoniumvennootschap beschouwd.

Door vermelde verwevenheid zijn dergelijke onroerende goederen mee onderworpen aan het ondernemersrisico van de werkvennootschap. In het kader van de successierechten zal de langstlevende echtgenoot bovendien niet van de vrijstelling voor de gezinswoning kunnen genieten indien de gezinswoning deel uitmaakt van het vermogen van de vennootschap. De waarde van de gezinswoning komt dan tot uiting in de waarde van de aandelen.

- Verder is het belangrijk aan te stippen dat **de werkvennootschap** door de eigendom van de gezinswoning **mogelijk niet meer voldoet aan de voorwaarden** om te kunnen genieten **van het gunsttarief inzake schenking van familiale ondernemingen**.

In Vlaanderen is de overdracht van familiebedrijven en familiale ondernemingen (zonder vennootschapsstructuur) sedert 1 januari 2012 grondig gewijzigd. De vrijstelling van successierechten onder voorwaarden bij overlijden is vervangen door een verlaagd tarief van 3% of 7% naargelang de graad van verwantschap. Het tarief van 3% geldt ook hier in rechte lijn en tussen echtgenoten of wettelijk samenwonenden. Bij feitelijke samenwoners is de extra voorwaarde dat er gedurende minstens drie jaar samenwoning dient geweest te zijn met een gemeenschappelijke huishouding (bewijs via uittreksel uit het

bevolkingsregister). De Vlaamse decreetgever heeft familiebedrijven willen stimuleren om de overdracht tijdig te plannen door het invoeren van een gunstregime voor de schenking van een familiebedrijf bij authentieke akte. Het vroegere verlaagde tarief van 2% is vervangen door een vrijstelling onder voorwaarden. Dit vlak tarief van 0% blijft gelijk, los van de waarde van het familiebedrijf of de graad van verwantschap tussen de schenker en de begiftigde, met uitsluiting van neven en nichten tenzij de gemeenschappelijk verwante ouder is overleden.

Wat de successierechten betreft, is dan alles geregeld en de schenker moet in Vlaanderen geen zeven jaar meer in leven blijven (nog steeds drie jaar in Wallonië en Brussel). Hij of zij kan de volle eigendom schenken of enkel het vruchtgebruik. Er gelden een aantal vormvoorwaarden, namelijk het bekomen van een attest van de Vlaamse Belastingdienst en een authentieke akte (schenking) of aangifte (successie) met vermelding dat men aanspraak maakt op de vrijstelling of vermindering.

Wie er sinds 1 januari 2012 nog aan denkt om zijn familiebedrijf te schenken voor Nederlandse notaris zonder registratie in België, dient conform het Vlaams decreet van 23 december 2011 en de Omzendbrief van 20 juli 2012, effectief rekening te houden met een termijn van zeven jaar in plaats van een termijn van drie jaar (artikel 7 wetboek Successierechten). Deze termijn van zeven jaar blijkt volgens de Omzendbrief uiteindelijk niet van toepassing te zijn op schenkingen van patrimoniumvennootschappen. De traditionele risicoperiode van drie jaar blijft gehandhaafd.

In Vlaanderen worden patrimoniumvennootschappen geacht geen 'reële economische activiteit' uit te oefenen. Daarom worden ze uitgesloten van de vrijstelling in schenkingsrechten of de tariefvermindering in successierechten. Behoudens tegenbewijs, kwalificeert een vennootschap zich als patrimoniumvennootschap voor zover in één van de drie boekjaren voor de schenking of vererving de activa voor meer dan 50% van het balanstotaal bestaan uit terreinen en gebouwen, en daarenboven de bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen gelijk zijn aan of lager zijn dan 1,5% van het balanstotaal.

Het valt op te merken dat de Omzendbrief de ondernemer die kan bewijzen dat het betrokken vastgoed geen privaat patrimonium is, toch recht geeft op het 0% tarief van schenkingsrechten. Bij de Vlaamse Belastingadministratie valt te horen dat men eigenlijk enkel de zogenaamde villavennootschappen viseert. Wat de successierechten aangaat, blijven voor een conform het Vlaams decreet uitdrukkelijk uitgesloten familiale vennootschap, de normale progressieve tarieven verschuldigd (hoogste tarief van 27%).

Hoe kunnen we voorkomen dat we de gunsttarieven voor de schenking of vererving van familiale ondernemingen mislopen? De oprichting van een afzonderlijke patrimoniumvennootschap, naast en los van de werkvennootschap, kan hierin soelaas brengen doordat een afgescheiden vermogen wordt gecreëerd met een eigen rechtspersoonlijkheid. De vereniging van de onroerende goederen in de patrimoniumvennootschap door inbreng of door aankoop laten de erflater eveneens toe de controlestructuur voor het beheer en het behoud van zijn vastgoed op punt te zetten. De versnippering van het onroerend patrimonium wordt daardoor tegengegaan.

De oprichting van een patrimoniumvennootschap kadert in een ruimer financieel en fiscaal plan

Vandaag moeten we vaststellen dat de Belg meestal gebaat is met een doordachte planning binnen het successierecht zelf. Voor de grote vermogens kan de patrimoniumvennootschap nog steeds een interessant vehikel zijn voor het beheer en de overdracht van (familie)vermogen. Een keuze die het resultaat dient te zijn van **een strategie op lange termijn**. De loutere oprichting met als doel een fiscaal voordeel op korte termijn, is in deze context niet verantwoord. Zo is het niet opportuun over te gaan tot de oprichting van een patrimoniumvennootschap met inbreng van onroerende goederen wanneer de oprichters (zaakvoerders) de intentie hebben deze goederen binnen een relatief korte of middellange termijn geheel of gedeeltelijk te verkopen of te onttrekken aan de vennootschap.

Wat specifiek de gezinswoning betreft, citeren we Prof. Jos Ruysseveldt, advocaat in vermogensplanning en professor aan de Fiscale Hogeschool (HUB) te Brussel: “Vermogensplanning impliceert in de eerste plaats gemoedsrust. Uw fortuin fiscaal optimaliseren is prima, maar mag niet de bovenhand halen. Stap dan ook niet in te complexe structuren. Denk eerst goed na wat u precies wilt: wie krijgt wat, wanneer, hoe, en onder welke voorwaarden? Denk ook op lange termijn, vermijd een kortzichtige planning. Met de planning van uw gezinswoning is het niet anders.”

Marc Peeters, voorzitter, en Wouter Massez, legal counsel Median NV.

Eindredactie: Stéphanie Dekens, legal officer Mentor NV.

Copyright: Mentor NV Instituut voor Vermogensanalyse en Median NV.

Dit document is eigendom van Mentor NV Instituut voor Vermogensanalyse en Median NV voor zover niet anders aangeduid. Alle rechten voorbehouden. Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd of verspreid zonder voorafgaande toestemming van Mentor NV. Dit document is informatief en houdt geen enkele contractuele verbintenis in.

Rubriek verzorgd door NV Mentor Instituut voor Vermogensanalyse. Voor meer informatie, bekijk de Mentor bedrijfsfilm op www.mentorinstituut.be of bel 0800 15 133 voor een gratis kennismakingsgesprek met een adviseur financiële planning.