

PIETER DEVLOO

ZAAKVOERDER-VENNOOT

ERKEND ACCOUNTANT  
&  
BELASTINGCONSULENT

ERKENDE ADVIESINSTANTIE  
STARTERSCHEQUES

WWW.VDVACCOUNTANTS.BE

✉ 9520 – VLIERZELE  
TOMT 4

✉ 9000 – GENT  
VOSKENS LAAN 127

TEL.  
053/77 66 66

FAX  
053/77 66 60

E-MAIL  
DEVLOO@VDVACCOUNTANTS.BE



### Inbrengrecht onroerend goed : 0,5 % of 10%

**Inbreng in natura** gebeurt bij **oprichting** van een vennootschap of bij **kapitaalverhoging**.

Oprichters en aandeelhouders kunnen bepaalde goederen andere dan geld inbrengen door hun eigendom of het genot ervan ter beschikking te stellen van de vennootschap. In **ruil** voor hun inbreng ontvangen zij **aandelen** die het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen. Door de inbreng zijn de goederen onderworpen aan de risico's van de onderneming.

### Gewone inbreng in natura : 10% of 0,5 %

Bij een **gewone inbreng** wordt de overdracht van vermogensbestanddelen aan de vennootschap uitsluitend **vergoed** onder de **vorm van aandelen**.

Gewone inbrengen in burgerlijke en handelsvennootschappen zijn onderworpen aan het **evenredig registratierecht** van **0,5 %** (inbrengrecht) of van **10 %** (overdrachtrecht).

**Registratierechten** bij een **gewone inbreng** van onroerend goed in een vennootschap :

Inbreng door een natuurlijk persoon, van onroerende goederen die geheel of gedeeltelijk <u>aangewend</u> worden tot bewoning of geheel of gedeeltelijk tot bewoning zijn <u>bestemd</u>	Het recht van overdracht van 10 % voorzien bij verkoop van onroerende goederen
Inbreng door een natuurlijk persoon, van onroerende goederen die <u>niet</u> geheel of gedeeltelijk <u>aangewend</u> worden tot bewoning of niet geheel of gedeeltelijk tot bewoning zijn <u>bestemd</u>	Het inbrengrecht van 0,5 %
Inbreng door een vennootschap	Het inbrengrecht van 0,5 %

PIETER DEVLOO

ZAAKVOERDER-VENNOOT

ERKEND ACCOUNTANT  
&  
BELASTINGCONSULENT

ERKENDE ADVIESINSTANTIE  
STARTERSCHEQUES

WWW.VDVACCOUNTANTS.BE

☒ 9520 – VLIERZELE  
TOMT 4

☒ 9000 – GENT  
VOSKENS LAAN 127

TEL.  
053/77 66 66

FAX  
053/77 66 60

E-MAIL  
DEVLOO@VDVACCOUNTANTS.BE



**Let op!** De **aanwending of de bestemming** wordt nagegaan **per kadastraal perceel** of per gedeelte van kadastraal perceel, wanneer dat gedeelte een van de volgende elementen uitmaakt:

- ofwel een afzonderlijke huisvesting;
- ofwel een afdeling of een onderdeel van de productie of van de werkzaamheden die of dat afzonderlijk kan werken;
- ofwel een eenheid die van de andere goederen of delen die het perceel vormen kan worden afgezonderd.

Wanneer de beoordeling niet per kadastraal perceel gebeurt, zullen de contracterende partijen of de notaris, onderaan de akte een **aanvullende verklaring** moeten opnemen. Daarin moeten zij de **overeengekomen waarde** en in voorkomend geval de verkoopwaarde vermelden van **elk gedeelte** van het goed dat een onderscheiden aanwending of bestemming heeft.

Voorbeeld. Inbreng van een handelspand dat voor 60 % beroepsmatig en voor 40 % privé wordt aangewend, voor aan waarde van 250 000 euro, dat volledig wordt vergoed in aandelen.

Mits dit verklaard wordt in de akte, zal 150 000 euro aan 0,5 % en 100 000 euro aan 10 % getaxeerd worden. Zonder aanvullende verklaring in de akte echter wordt alles aan 10 % getaxeerd.

### ***Gemengde inbreng in vennootschap : in principe 10% registratierecht***

Er is sprake van een **gemengde inbreng** wanneer de inbrenger **niet uitsluitend in aandelen** of andere maatschappelijke rechten wordt **vergoed**.

Er is een gemengde inbreng wanneer de overgedragen vermogensbestanddelen gedeeltelijk worden vergoed, bijvoorbeeld door overname van schulden of lasten die erop drukken, door een vergoeding in contanten of door een vergoeding in natura.

In het geval van een gemengde inbreng wordt het recht van 0,5 % berekend op het bedrag dat in aandelen vergoed wordt en wordt **het saldo** als een **verkoop beschouwd** en belast volgens het stelsel dat op de verkoop van betrokken goederen toepasselijk is.

Indien dus een inbreng van een in België gelegen onroerend goed op een andere wijze vergoed wordt dan door toekenning van maatschappelijke aandelen, bijvoorbeeld door de **overname van een hypothecaire schuld** die het ingebrachte onroerend goed bezwaart, wordt het inbrengrecht van 0,5 % berekend op het bedrag dat in aandelen wordt vergoed, en is het saldo onderworpen aan het **verkooprecht van 10 %**.

PIETER DEVLOO

ZAAKVOERDER-VENNOOT

ERKEND ACCOUNTANT  
&  
BELASTINGCONSULENT

ERKENDE ADVIESINSTANTIE  
STARTERSCHEQUES

WWW.VDVACCOUNTANTS.BE

✉ 9520 – VLIERZELE  
TOMT 4

✉ 9000 – GENT  
VOSKENSLAAN 127

TEL.  
053/77 66 66

FAX  
053/77 66 60

E-MAIL  
DEVLOO@VDVACCOUNTANTS.BE



***Voorbeeld.***

Een onroerend goed (niet geheel of gedeeltelijk voor bewoning aangewend) wordt in een vennootschap ingebracht voor een conventionele waarde van 75 000 euro.

- De inbreng wordt vergoed door toekenning van 50 000 euro maatschappelijke aandelen, onder het beding dat de nog resterende hypothecaire schuld van 25 000 euro door de vennootschap wordt overgenomen.
- Op de waarde van 50 000 euro is het inbrengrecht van 0,5 % verschuldigd, maar op het saldo van 25 000 euro is het verkooprecht van 10 % verschuldigd.

PIETER DEVLOO

ZAAKVOERDER-VENNOOT

ERKEND ACCOUNTANT  
&  
BELASTINGCONSULENT

ERKENDE ADVIESINSTANTIE  
STARTERSCHEQUES

WWW.VDVACCOUNTANTS.BE

☒ 9520 – VLIERZELE  
TOMT 4

☒ 9000 – GENT  
VOSKENS LAAN 127

TEL.  
053/77 66 66

FAX  
053/77 66 60

E-MAIL  
DEVLOO@VDVACCOUNTANTS.BE



### ***Mogelijke alternatieven om 10% te vermijden bij gemengde inbreng bedrijfsgebouw***

De volgende methoden komen in aanmerking om hoge registratierechten te vermijden:

#### 1° methode : schuld privé

Het **onroerend** wordt **ingebracht**, maar de **schuld blijft privé**. Passen wij dit toe op een hypothecaire schuld.

- Het **onroerend belast met hypotheek** wordt dan **in de vennootschap gebracht als kapitaal**.
  - De schuldeiser hoeft niets te vrezen: de bestaande schuld blijft gewaarborgd door de hypotheek. De juridische grondslag hiervoor is dat de hypotheekhouder een **volgrecht** heeft op het onroerend goed.

Voor de toepassing van het registratierecht van 10 procent dan wel 0,5 procent is niet bepalend of het ingebrachte onroerend al dan niet met hypotheek is belast maar wel of de schuld al dan niet door de vennootschap wordt overgenomen.

Dit is ook makkelijk te begrijpen: de eigendomsoverdracht die vergoed wordt door de overname van de schuld van de verkoper door de koper is, evenzeer als een betaling, een verkooptransactie en daarom onderhevig aan het registratierecht van de verkoop.

- Bij de schatting van het onroerend goed met het oog op de bepaling van de inbrengwaarde moet geen rekening gehouden worden met de hypotheek die het onroerend goed belast. Uit de praktijk van de bedrijfsrevisoren blijkt dat zij terzake geen voorbehoud maken en **niet** wijzen op een **minwaarde**.
- Toch moeten we ook aandacht hebben voor de **nadelen** van deze methode om - op een overigens volkomen legale wijze - het registratierecht van 10 procent te ontwijken.
- Als de schuld bij de **vennoot** blijft, moet ook hij **ze terugbetalen**. Fiscaal gezien gebeurt de terugbetaling van een schuld beter door de vennootschap dan door de vennoot.

De terugbetaling van de schuld door de vennoot gebeurt **meestal met de wedde** die hij als **bedrijfsleider** uit de vennootschap ontvangt. Voor hem is dit een bedrijfsinkomen zodat deze gelden slechts voor de terugbetaling van het krediet kunnen aangewend worden na progressieve personenbelasting, gemeentebelasting en na betaling van de sociale zekerheidsbijdrage.

PIETER DEVLOO

ZAAKVOERDER-VENNOOT

ERKEND ACCOUNTANT  
&  
BELASTINGCONSULENT

ERKENDE ADVIESINSTANTIE  
STARTERSCHEQUES

WWW.VDVACCOUNTANTS.BE

✉ 9520 – VLIERZELE  
TOMT 4

✉ 9000 – GENT  
VOSKENS LAAN 127

TEL.  
053/77 66 66

FAX  
053/77 66 60

E-MAIL  
DEVLOO@VDVACCOUNTANTS.BE



- Als daarentegen de **vennootschap een krediet aangaat** is de **fiscale druk geringer** : de tarieven van de vennootschapsbelasting liggen lager dan in de personenbelasting en er is geen gemeentebelasting en sociale zekerheidsbijdrage. We kunnen stellen dat voor de terugbetaling van een krediet, na fiscale en parafiscale lasten, er meer overblijft bij de vennootschap dan bij de vennoot.

De vennootschap ligt ook voorop wat betreft het fiscaal statuut van de rente. In de **vennootschap** is de **rente volledig aftrekbaar**, terwijl dit in de personenbelasting slechts ten belope van de onroerende inkomsten mogelijk is.

Een **nauwkeurige kosten-batenanalyse** moet uitwijzen of de **besparing van registratierechten**, met name 0,5 procent in plaats van 10 procent, **opweegt** tegen de **hogere fiscale druk** op de terugbetaling van de privé-schuld.

PIETER DEVLOO

ZAAKVOERDER-VENNOOT

ERKEND ACCOUNTANT  
&  
BELASTINGCONSULENT

ERKENDE ADVIESINSTANTIE  
STARTERSCHEQUES

WWW.VDVACCOUNTANTS.BE

☒ 9520 – VLIERZELE  
TOMT 4

☒ 9000 – GENT  
VOSKENS LAAN 127

TEL.  
053/77 66 66

FAX  
053/77 66 60

E-MAIL  
DEVLOO@VDVACCOUNTANTS.BE



## 2° methode : schuld privé en verkoop roerende goederen aan de vennootschap

De tweede methode is niet, zoals de eerste, in alle omstandigheden toepasbaar, maar is fiscaal interessanter.

- Het **onroerend goed** wordt **zonder schuld ingebracht** in de **vennootschap** zoals hierboven gesteld: de schuld blijft bij de vennoot.
- Daarna **verkoopt** de **vennoot** ten belope van het schuldbedrag **roerende goederen** aan de **vennootschap**. De verkoop van roerende goederen is niet onderhevig aan registratierechten.
- Voor de **aankoop** doet de vennootschap een **beroep op kredieten** indien geen liquiditeiten in de vennootschap aanwezig zijn. De vennootschap **betaalt dan de vennoot** die hiermee zijn **privé-schuld** kan aanzuiveren. Deze constructie is enkel werkzaam als de vennoot de beschikking heeft over voldoende roerende goederen die hij wil afstaan aan de vennootschap.

## 3° methode : kapitaal

Een **derde methode** bestaat erin :

- het **onroerend goed in te brengen als kapitaal**, terwijl de **schuld privé** blijft.
- Na enkele jaren doet de vennootschap een **kapitaalvermindering** waardoor **liquiditeiten belastingvrij in handen** komen van de aandeelhouders, die daarmee hun **privé-schuld aanzuiveren**.

Dit scenario is werkzaam: ten eerste als de vennootschap liquiditeiten kan opbouwen die voor de bedrijfsvoering overbodig zijn en ten tweede als de bank bereid is haar debiteur betalingsuitstel te geven totdat de vennootschap hem het benodigde geld kan overmaken.

In elk geval is af te raden de kapitaalvermindering door te voeren bijna onmiddellijk na de inbreng van het vastgoed en dit te doen met fondsen afkomstig van kredieten op naam van de vennootschap.

Deze constructie is er klaarblijkelijk alleen op gericht de registratierechten van 10 procent te ontwijken.

De kans is daarom reëel dat de fiscus niet alleen de ontdoken registratierechten opeist, maar ook een fiscale boete oplegt die bijzonder zwaar is: de ontdoken rechten zijn nog eens te betalen zowel door de verkoper als door de koper.

PIETER DEVLOO

ZAAKVOERDER-VENNOOT

ERKEND ACCOUNTANT  
&  
BELASTINGCONSULENT

ERKENDE ADVIESINSTANTIE  
STARTERSCHEQUES

WWW.VDVACCOUNTANTS.BE

✉ 9520 – VLIERZELE  
TOMT 4

✉ 9000 – GENT  
VOSKENSLAAN 127

TEL.  
053/77 66 66

FAX  
053/77 66 60

E-MAIL  
DEVLOO@VDVACCOUNTANTS.BE

Wij vestigen de aandacht erop dat deze thematiek enkel relevant is als het gaat over bedrijfsgebouwen, want op de inbreng van ander vastgoed dat geheel of gedeeltelijk voor bewoning bestemd is, is steeds het registratierecht van 10 procent van toepassing.

Opgemaakt te Gent

Devloo Pieter

