

# ONROERENDE LEASING : wat je nog niet wist

FINANCIËLE VOORDELEN



## B&A | ADVIES

Een onroerende leasing kan een zeer geschikt instrument zijn in het kader van het financieel en balansbeheer van uw onderneming. De troef bij uitstek is daarbij haar 'flexibiliteit' waardoor op een brede waaier van noden kan ingespeeld worden.

### **U WILT HET TOTALE INVESTERINGSBEDRAG ONTLENEN.**

In vergelijking met een gewone financiering biedt onroerende leasing het voordeel dat het totale investeringsbedrag kan ontleend worden. Dit betekent bijvoorbeeld dat zelfs kan ontleend worden voor de wegeniswerken, groenaanplantingen, registratierechten .....

### **U WILT DE KOSTEN VAN DE WAARBORGVESTIGING DRUKKEN.**

Met een onroerende leasing vermijdt u de kosten van een hypotheekvestiging. Die kosten kunnen al vlug meer dan 1% van het investeringsbedrag bedragen. Andere waarborgen dan hypotheek (bv. borgstelling) worden trouwens in veel gevallen ook niet gevraagd.

### **U VERWACHT SLECHTS NA VERLOOP VAN TIJD OPBRENGSTEN UIT UW INVESTERING EN WENST ONDERTUSSEN UW LENINGLAST TE DRUKKEN.**

Een onroerende leasing kan geschreven worden op het (financiële) lijf van de onderneming. Zo kunnen de leasingvergoedingen afgestemd worden op de verwachte opbrengsten uit uw investering.

### **U INVESTEERT, DOCH WIL UW SCHULDRATIO NIET VERZWAREN.**

Een 'off-balance'-leasing kan het antwoord zijn. Bij een dergelijke leasing zal de investering die schuldenlast niet verzwaren. De enige post in de jaarrekening die een wijziging ondergaat, is de post 'huur' in de resultatenrekening. Hou er wel rekening mee dat niet alle leasingmaatschappijen bereid zijn om een dergelijke leasing af te sluiten.

### **U WILT MIDDELEN DIE VANDAAG IN GEBOUWEN VASTLIGGEN, VRIJMAKEN VOOR ANDERE DOELEINDEN OF U WILT UW SOLVABILITEIT EN LIQUIDITEIT VERBETEREN.**

Een 'sale-and-lease'-back kan een antwoord bieden. De onroerende leasing is in dat geval het tweede been van een 'sale-and-lease' back. Bij een dergelijke verrichting verkoopt een onderneming bijvoorbeeld haar onroerend goed om het direct daarop terug te leasen. Dergelijke verrichtingen kunnen een zeer voordelige impact hebben op de financiële positie van de onderneming. Zowel de solvabiliteit (verlaging schuldgraad) als de liquiditeit (vrijmaken middelen die vastliggen) varen er wél mee. Als u ondertussen ook nog een fiscaal voordeel kan meenemen, wordt dit des te aantrekkelijker.

**Met een onroerende leasing koopt u geen financieel 'confectie-pak', doch een financieel 'maatpak'.**

**FISCALE VOORDELEN VERHOGEN AFSCHRIJVINGSPERCENTAGE**

Door een 'off-balance-leasing' kan men tot een hoger afschrijvingspercentage komen. Bij een dergelijke leasing bedraagt de jaarlijkse huurlast veelal 7% van de investeringswaarde. Bij een 'on-balance'-leasing ligt het afschrijvingspercentage voor gebouwen doorgaans rond 3% (bij een degressieve afschrijving ligt dit percentage tussen de 3 en 6%). Keerzijde is dat men bij deze leasingformule niet 100% van de investering via de huurlasten kan 'afschrijven'. Er blijft altijd een restwaarde. Uiteraard kan op het einde van de leasing de leasingnemer eventueel het goed verwerven (bv. via het uitoefenen van een optie) en daarop verder afschrijven.

### **ONROERENDE LEASING BINNEN UW EIGEN ONDERNEMINGSGROEP**

Het is ook mogelijk uw eigen 'interne' onroerende leasingmaatschappij op te richten. Dit kan bijvoorbeeld tevens uw patrimoniumvennootschap zijn. Er dient geen erkenning bekomen te worden om als 'interne' leasingmaatschappij op te treden. Welk voordeel biedt een interne onroerende leasing? Het voordeel ligt vooral op het vlak van de BTW. Als u investeert in nieuw onroerend goed vanuit een patrimoniumvennootschap (bv. in het licht van het afscheiden van uw vermogen van de bedrijfsrisico's), dan weet u waarschijnlijk reeds dat u de BTW op deze investering niet zult recupereren indien deze vennootschap het gebouw naderhand verhuurt aan de exploitatievennootschap. De oplossing ligt in de onroerende leasing. Zoals hiervoor reeds werd aangehaald, is een onroerende leasing onder bepaalde voorwaarden onderworpen aan BTW.

Indien deze voorwaarden voldaan zijn zal de patrimoniumvennootschap op de leasingvergoeding BTW kunnen aanrekenen die recupereerbaar is bij de exploitatievennootschap indien deze een BTW-plichtige is met recht op aftrek. De onderwerping aan BTW stelt de patrimoniumvennootschap in staat om de BTW op haar investering te recupereren.

#### **TIP**

**Contacteer een specialist om u de voordelen van een eigen onroerende leasingmaatschappij in cijfers te laten uitdrukken.**

### **ORDELEN**

Een onroerende leasing kan een zeer geschikt instrument zijn in het kader van het financieel en balansbeheer van uw onderneming. De troef bij uitstek is daarbij haar 'flexibiliteit' waardoor op een brede waaier van noden kan ingespeeld worden.

### **U WILT HET TOTALE INVESTERINGSBEDRAG ONTLENEN.**

In vergelijking met een gewone financiering biedt onroerende leasing het voordeel dat het totale investeringsbedrag kan ontleend worden. Dit betekent bijvoorbeeld dat zelfs kan ontleend worden voor de wegeniswerken, groenaanplantingen, registratierechten .....

### **U WILT DE KOSTEN VAN DE WAARBORGVESTIGING DRUKKEN.**

Met een onroerende leasing vermijdt u de kosten van een hypotheekvestiging. Die kosten kunnen al vlug meer dan 1% van het investeringsbedrag bedragen. Andere waarborgen dan hypotheek (bv. borgstelling) worden trouwens in veel gevallen ook niet gevraagd.

### **U VERWACHT SLECHTS NA VERLOOP VAN TIJD OPBRENGSTEN UIT UW INVESTERING EN WENST ONDERTUSSEN UW LENINGLAST TE DRUKKEN.**

Een onroerende leasing kan geschreven worden op het (financiële) lijf van de onderneming. Zo kunnen de leasingvergoedingen afgestemd worden op de verwachte opbrengsten uit uw investering.

## **U INVESTEERT, DOCH WIL UW SCHULDRATIO NIET VERZWAREN.**

Een 'off-balance'-leasing kan het antwoord zijn. Bij een dergelijke leasing zal de investering die schuldenlast niet verzwaren. De enige post in de jaarrekening die een wijziging ondergaat, is de post 'huur' in de resultatenrekening. Hou er wel rekening mee dat niet alle leasingmaatschappijen bereid zijn om een dergelijke leasing af te sluiten.

## **U WILT MIDDELEN DIE VANDAAG IN GEBOUWEN VASTLIGGEN, VRIJMAKEN VOOR ANDERE DOELEINDEN OF U WILT UW SOLVABILITEIT EN LIQUIDITEIT VERBETEREN.**

Een 'sale-and-lease'-back kan een antwoord bieden. De onroerende leasing is in dat geval het tweede been van een 'sale-and-lease' back. Bij een dergelijke verrichting verkoopt een onderneming bijvoorbeeld haar onroerend goed om het direct daarop terug te leasen. Dergelijke verrichtingen kunnen een zeer voordelige impact hebben op de financiële positie van de onderneming. Zowel de solvabiliteit (verlaging schuldgraad) als de liquiditeit (vrijmaken middelen die vastliggen) varen er wél mee. Als u ondertussen ook nog een fiscaal voordeel kan meenemen, wordt dit des te aantrekkelijker.

**Met een onroerende leasing koopt u geen financieel 'confectie-pak', doch een financieel 'maatpak'.**

## **FISCALE VOORDELEN VERHOGEN AFSCHRIJVINGSPERCENTAGE**

Door een 'off-balance-leasing' kan men tot een hoger afschrijvingspercentage komen. Bij een dergelijke leasing bedraagt de jaarlijkse huurlast veelal 7% van de investeringswaarde. Bij een 'on-balance'-leasing ligt het afschrijvingspercentage voor gebouwen doorgaans rond 3% (bij een degressieve afschrijving ligt dit percentage tussen de 3 en 6%). Keerzijde is dat men bij deze leasingformule niet 100% van de investering via de huurlasten kan 'afschrijven'. Er blijft altijd een restwaarde. Uiteraard kan op het einde van de leasing de leasingnemer eventueel het goed verwerven (bv. via het uitoefenen van een optie) en daarop verder afschrijven.

## **ONROERENDE LEASING BINNEN UW EIGEN ONDERNEMINGSGROEP**

Het is ook mogelijk uw eigen 'interne' onroerende leasingmaatschappij op te richten. Dit kan bijvoorbeeld tevens uw patrimoniumvennootschap zijn. Er dient geen erkenning bekomen te worden om als 'interne' leasingmaatschappij op te treden. Welk voordeel biedt een interne onroerende leasing? Het voordeel ligt vooral op het vlak van de BTW. Als u investeert in nieuw onroerend goed vanuit een patrimoniumvennootschap (bv. in het licht van het afscheiden van uw vermogen van de bedrijfsrisico's), dan weet u waarschijnlijk reeds dat u de BTW op deze investering niet zult recupereren indien deze vennootschap het gebouw naderhand verhuurt aan de exploitatievennootschap. De oplossing ligt in de onroerende leasing. Zoals hiervoor reeds werd aangehaald, is een onroerende leasing onder bepaalde voorwaarden onderworpen aan BTW.

Indien deze voorwaarden voldaan zijn zal de patrimoniumvennootschap op de leasingvergoeding BTW kunnen aanrekenen die recupereerbaar is bij de exploitatievennootschap indien deze een BTW-plichtige is met recht op aftrek. De onderwerping aan BTW stelt de patrimoniumvennootschap in staat om de BTW op haar investering te recupereren.

## **TIP**

**Contacteer een specialist om u de voordelen van een eigen onroerende leasingmaatschappij in cijfers te laten uitdrukken.**