



B&A | ADVIES



B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :

Marcel De
Bisschopstraat 15
9300 Aalst
Tot 18/12/2009

Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434
Fax:053/81 01 26

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :

Op afspraak

Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

Nieuwsbrief:

Beter een leasing dan een lening ?

U bemiddelt bij de verkoop van een bouwgrond of een nieuw bedrijfspand en de koper ervan zoekt een financiering. Kan een onroerende **leasing** dan interessanter zijn ? Waarin verschilt deze formule van een klassieke lening ?

Onroerende leasing

Wat ? Bij “onroerende **leasing**” wordt de bouw of de verbouwing van uw pand gefinancierd door een derde (meestal een leasingmaatschappij), die het daarna aan uw vennootschap verhuurt (leest) voor een periode van maximum 15 jaar. Hiervoor geeft u (of uw vennootschap) een recht van opstal op de grond die u in eigendom heeft. Aan het einde van de **leasing** kunt u het **gebouw** definitief verwerven door een “aankoopoptie” te lichten, die meestal 3 % van de waarde van het pand bedraagt. **Let op !** Dit is het geval als de **leasing binnenbalans** is, u schrijft dan af op het **gebouw**. Als de optie 10 % of meer bedraagt, is de **leasing buitenbalans** en wordt de huur als kosten geboekt.

Tip 1. Om fiscale redenen wordt die optie na 15 jaar niet gelicht, maar wordt het pand verder gehuurd tot het einde van het opstalrecht (na 18 jaar). Het **gebouw** wordt dan door het **recht van natrekking** eigendom van de grondeigenaar en dit zonder dat er registratierechten verschuldigd zijn.

Vergelijking met lening

U huurt. In plaats van af te lossen betaalt u bij **leasing** maandelijkse huurgelden. Die bestaan ook hier uit een kapitaal- en interestgedeelte die ervoor zorgen dat het kapitaal volledig afbetaald is aan het einde van de huurperiode. Puur financieel is er dan ook geen enkel verschil met een lening. **Let op !** De meeste banken rekenen een iets hogere marge aan bij **leasing**, dit compenseert wel de hogere waarborgkosten bij een lening.

Tip 2. U kunt bij een **leasing** (net zoals bij een lening) ook kiezen tussen een vaste of variabele rentevoet en tussen vaste of variabele huurbedragen (mensualiteiten of vaste kapitaalaflossingen).

Looptijd. De meeste leasingcontracten zijn van het type “BTW-lease” en hebben een looptijd van 15 jaar. Dit is langer dan bij een klassieke lening, die aan een vennootschap op hoogstens 10 jaar wordt toegekend.

100 % financiering. **Leasing** slaat enkel op het **gebouw** en nooit op de grond; die moet u zelf financieren. Het huurbedrag ligt dan ook meestal aan de hoge kant omdat u méér financiert dan bij een klassieke lening (meestal ligt het leningspercentage dan op maximaal 60 % à 70 %).

Tip 3. U kunt de grond wel (deels) financieren met de ontvangen opstalvergoeding.

Tip 4. U kunt zelf bijdragen in de financiering van het **gebouw** door een “verhoogd eerste huurgeld” te betalen. Zo wordt het maandelijkse huurbedrag van de **leasing** budgettair iets draaglijker.



B&A | ADVIES



B&A ADVIES BVBA
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo

Hoofdkantoor :
Marcel De
Bisschopstraat 15
9300 Aalst
Tot 18/12/2009

Hogeweg 1
9320
Erembodegem
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434
Fax:053/81 01 26

wouter@ba-advies.be
www.boekhouder.be

Bijkantoren :
Op afspraak

Brabantdam 150
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804
IABNR. 9893 2N 70

Wanneer aangewezen ?

Nieuwe bedrijfsgebouwen. In de praktijk is een **leasing** interessant voor bedrijfsgebouwen die nieuw zijn voor de BTW. De BTW op de huurgelden kan dan door de huurder worden gerecupereerd, voor zover deze het volledige recht op aftrek heeft.

Tip 5. Gebouwen zijn nieuw voor de BTW tot 31 december van het tweede jaar na het jaar van ingebruikneming. Wordt een **gebouw** dus in gebruik genomen op 1 januari 2003, dan blijft dit nog nieuw voor de BTW tot 31 december 2005.

Tip 6. Bestaande gebouwen kunnen nieuw worden voor de BTW bij een "aanzienlijke" verbouwing (d.w.z. min. 60 % van de oorspronkelijke waarde).

Grotere projecten. Omdat **leasing** administratief zwaarder is dan een lening, hanteren de meeste banken (of hun leasingdochter) instapdrempels voor de in aanmerking komende investering.

Tip 7. Het minimale investeringsbedrag moet ten minste € 500 000 bedragen.

Recentelijk wijzigde de BTW de spelregels om via "onroerende **leasing**" een pand te verwerven. Wat betekent dit ook alweer en welke voordelen heeft het ? Wat is er nu gewijzigd en welke gevolgen heeft dat ?

Vroeger:

Die optie wordt dan na meer dan 15 jaar betaald, waardoor er geen BTW meer op verschuldigd is, zodat de advocaat uiteindelijk dus op slechts 20 % van het pand BTW betaalt. *Te mooi om waar te zijn...*

Wat is er veranderd ?

Poortje dicht. Begin dit jaar werd de wet aangepast (KB van 10 januari 2005, BS van 27 januari 2005). Voortaan moet de leasingnemer de kostprijs van het pand binnen een termijn van vijftien jaar terugbetalen aan de leasingmaatschappij. Wat zijn hiervan de concrete gevolgen ?

Gevolg. Er moet voortaan steeds BTW betaald worden op de volledige kostprijs van het pand, weliswaar gespreid over maximaal 15 jaar. Het is dus niet meer mogelijk om na de termijn van vijftien jaar een hoge optieprijs te betalen zonder BTW.

Slecht nieuws dus voor niet-BTW-plichtigen.

Let op ! Wordt er overeengekomen dat de kostprijs toch over een langere periode terugbetaald zal worden, dan zal de fiscus dit als een "gewone" verhuur beschouwen. Dit betekent dat de leasinggever de BTW op het pand helemaal niet kan recupereren. *Te mijden dus.*

Tip 1. Het is nog steeds mogelijk om een lage maandelijkse leaseprijs te betalen en bv. 80 % van de kostprijs van het pand terug te betalen als laatste aanbetaling (wel binnen de termijn van vijftien jaar). Zo kan de BTW



nog steeds gec recupereerd worden (via de eigen leasingmaatschappij), terwijl zij slechts met mondjesmaat terugbetaald wordt. *Een gratis lening dus voor niet-BTW-plichtigen.* Mooi meegenomen.

Tip 2. In principe rekent de leasingmaatschappij naast de kosten van het pand ook interesten aan, waarop ook BTW betaald moet worden. U kunt echter overeenkomen om de eerste vijftien jaar enkel de kostprijs van het pand terug te betalen en de interesten pas na vijftien jaar, zodat u dus nog meer uitstel van betaling krijgt.



Wouter Devloo