

Situatieschets

De exploitatievennootschap A wenst uit te breiden. Momenteel huurt zijn een pand om haar fabriekswerkzaamheden in uit te voeren.

De bedoeling is dat deze vennootschap een terrein aankoopt en daarop een gebouw plaatst.

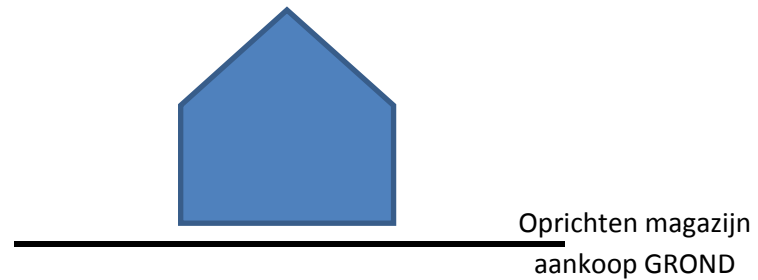
Om dit te realiseren moeten we rekening houden met enkele zaken:

- We willen het risico beperken indien de vennootschap failliet zou gaan;
- We willen zo optimaal mogelijk alle kosten recupereren;
- We willen dat de vennootschap nog steeds betaalbaar is voor eventuele overnemers bij stopzetting .

Volgende mogelijkheden worden uitgewerkt:

- A. Onze exploitatievennootschap koopt het terrein en bouwt erop;
- B. We richten een patriomoniumvennootschap op dat het terrein koopt en erop bouwt;
- C. We richten een patriomoniumvennootschap op dat enkel het terrein koopt;
De exploitatievennootschap bouwt vervolgens op het terrein;
- D. We richten een patriomoniumvennootschap op en vormen een BTW-eenheid;

Hypothese : Zowel de aankoop van de grond als het oprichten van het gebouw gebeurd door de exploitatievennootschap.

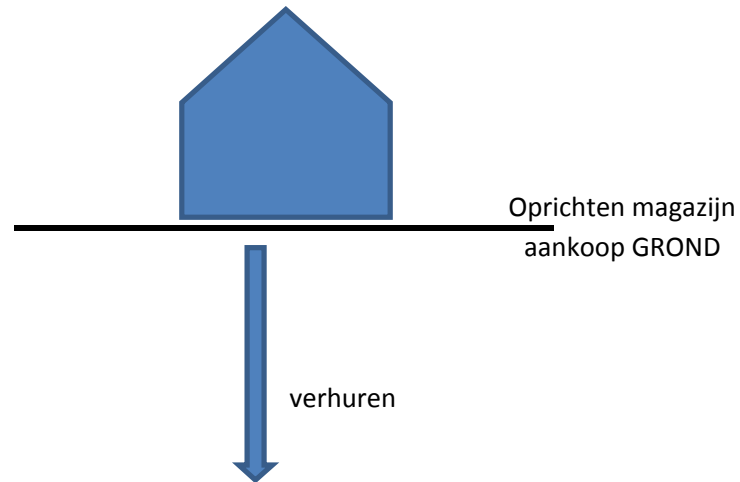


voordeel: Het gebouw kan afgeschreven worden
De interesten van de lening is aftrekbaar
De BTW is aftrekbaar

nadeel : Doordat alles bij de exploitatievap zit berust en toch een groot risico bij faillissement / stopzetting
Bij een eventuele latere overname dient gebouw mee overgelaten te worden, maw wordt dit een vrij dure overname prijs (onbetaalbaar)

Hypothese : Zowel de aankoop van de grond als het oprichten van het gebouw gebeurd door de patrimoniumvennootschap.

Patrimoniumvap
is niet btw-plichtig



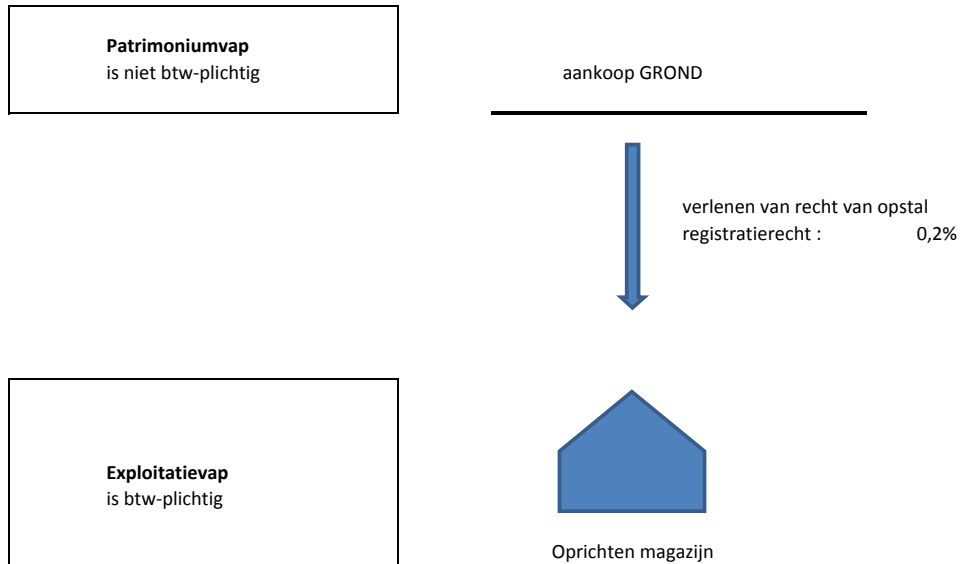
Exploitatievap
is btw-plichtig

Huur is aftrekbaar als kost

voordeel: Het gebouw kan afgeschreven worden
De interest van de lening is aftrekbaar
Het risico is gesplitst tussen exploitatievap en patrimoniumvap
De exploitatievap is makkelijk overlaatbaar (gebouw moet niet mee overgenomen worden)

nadeel : Verhuren is een niet-BTW-plichtige activiteit (art. 44):
BTW is niet aftrekbaar (wel een aftrekbare kost)

Hypothese : De aankoop van de grond gebeurt door de patrimoniumvennootschap.
Het oprichten van het gebouw gebeurt door de exploitatievennootschap.



Info: De patrimoniumvap verleent een recht van opstal waardoor de exploitatievennootschap het gebouw op de grond kan oprichten.

Begrip: *Het recht van opstal is het recht om de eigendom van gebouwen of beplantingen te hebben op andermans grond, gedurende een periode van maximaal 50 jaar.*

De exploitatievap betaald een vergoeding voor het gebruik (overeengekomen in contract)

De exploitatievap betaald alle verschuldigde belastingen op het opgerichte gebouw

registratierecht: De vestiging van een recht van opstal staat gelijk met een huurovereenkomst.

Een registratierecht van 0,2% is verschuldigd door de exploitatievennootschap

In de veronderstelling dat de termijn 15 jaar is en de waarde van het gebouw € 100.000 dan zou er:

€ 3.000,00 aan registratierechten verschuldigd zijn ($€100.000 * 12 * 0,2\%$)

voordeel: De btw is aftrekbaar (door exploitatievap dat gebouw opricht)

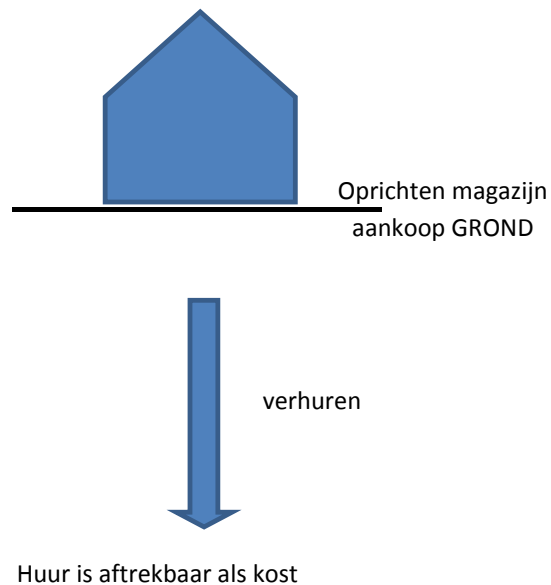
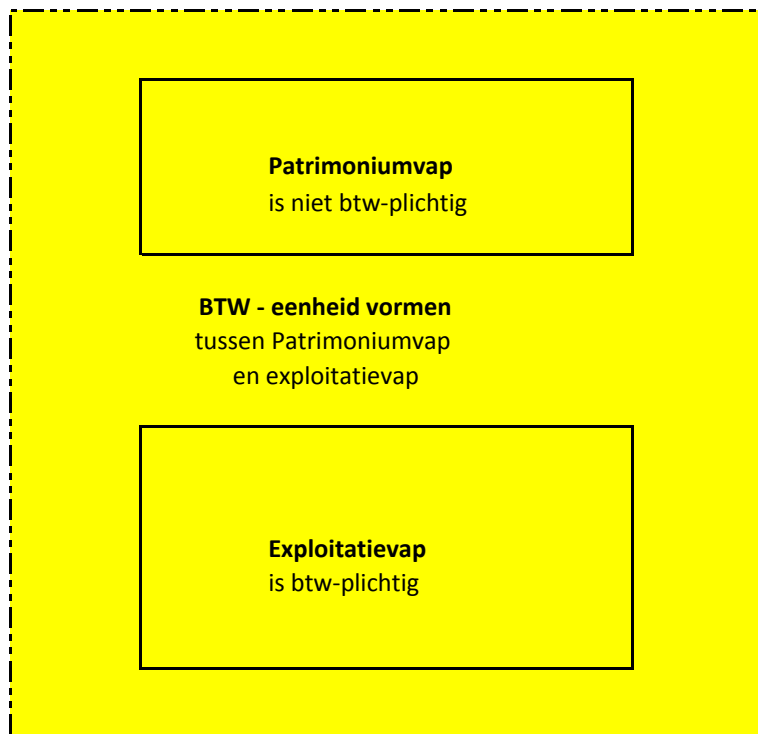
Het gebouw kan afgeschreven worden (in de exploitatievap)

De interest van de lening is aftrekbaar

Het gebouw keert op het einde van de termijn terug naar patrimoniumvap (vervallen van recht van opstal)

nadeel : Er is een grote vergoeding verschuldigd door de patrimoniumvap op het einde van het recht van opstal ten bedrage van de waarde van het gebouw. De patrimoniumvap wordt dus niet automatisch eigenaar van het door de exploitatievap opgerichte gebouw.

Hypothese : aankoop grond door patrimoniumvennootschap en oprichten van gebouw door patrimoniumvap+ vormen van een BTW-eenheid



Info: De combinatie van een patrimoniumvap met een exploitatievap is perfect mogelijk (zie parlementaire vraag)

voordeel: Het gebouw kan afgeschreven worden
De interest van de lening is aftrekbaar
Het risico is gesplitst tussen de exploitatievap en de patrimoniumvap
De BTW is wel aftrekbaar
bij overlating nadien van exploitatievap wordt het gebouw niet mee overgedragen
Interne' verhuuring is mogelijk, enkel externe handelingen bepalen het BTW-statuut van de eenheid.
maw: interne verhuur zal NIET als resultaat hebben dat de eenheid een gemeente bel. plichtige wordt.

Parlementaire vraag nr. 308 van de heer Dirk Van der Maelen dd. 17.02.2009

BTW-eenheid

Belastingplichtige met volledig recht op aftrek

Vrijstellingen

VRAAG

Veel belastingplichtigen hebben een werkvennootschap en een patrimoniumvennootschap. Nadeel is dat de btw op bij voorbeeld verbouwingen nooit terugkrijgbaar is, ook niet als de patrimoniumvennootschap bij voorbeeld een bedrijfsgebouw koopt dat door de werkvennootschap wordt gebruikt als huurder. De patrimoniumvennootschap is immers meestal niet btw-plichtig. U kan er daarom voor kiezen de twee vennootschappen samen een btw-eenheid te laten vormen, men krijgt dan één btw-nummer. In dat geval gaat men ook zien binnen de btw-eenheid naar het gebruik van het gebouw en gaat men zien dat het bedrijfsgebouw voor de zaak wordt gebruikt. Een fiscalist beweert in zijn nieuwsbrief dat de btw dan wel terugkrijgbaar zou zijn.

1. Deelt u dit standpunt en om welke redenen?
2. Zo ja, wat zijn de gevolgen voor de btw-ontvangsten?

ANTWOORD

Vraag 1 De BTW-eenheid dient te worden aangemerkt als een enkele belastingplichtige die in de plaats treedt van leden ten einde de rechten en verplichtingen inzake btw gezamenlijk uit te oefenen. Het is bijgevolg de BTW-eenheid het recht op aftrek uitoefent van de BTW geheven van de goederen en diensten die gedurende haar bestaan aan haar leden worden verstrekt. De artikelen 45 tot 49 van het BTW-Wetboek en de aftrekregels van het koninklijk besluit nr. 3 van 10 december 1963 zijn van toepassing op de BTW-eenheid. Bij het onderzoek van het toepasselijk stelsel met betrekking tot het recht op aftrek van een BTW-eenheid moet rekening worden gehouden met de externe handelingen verricht door de leden. Indien de externe handelingen uitsluitend bestaan in leveringen van goederen of diensten die recht op aftrek moet de BTW-eenheid in haar geheel aangemerkt worden als een belastingplichtige met volledig recht op aftrek. De interne handelingen is dus zonder enige invloed op het recht op aftrek van de eenheid vermits deze handelingen van de betrokken eenheid in haar geheel leiden tot de verwezenlijking van externe handelingen die recht op aftrek verlenen. Voor het bepalen van het recht op aftrek van de BTW-eenheid is het derhalve niet vereist om te onderzoeken of de interne handelingen al dan niet recht op aftrek zouden verlenen indien ze extern hadden plaatsgevonden : behoudens de uitzonderingen en beperkingen voorzien in de wet en het voornoemde koninklijk besluit nr. 3 kan de BTW-eenheid volledige belasting geheven van de goederen en diensten verstrekt aan haar leden aftrekken. Wanneer daarentegen externe handelingen van de leden van de BTW-eenheid bestaan in handelingen die zowel recht op aftrek verlenen als in handelingen die dit recht niet verlenen, is de BTW-eenheid in haar geheel een belastingplichtige met gedeeltelijk recht op aftrek. In dat geval zijn er twee stelsels van aftrek mogelijk: aftrek volgens het algemeen verhoudingsgetal en het stelsel van het werkelijk gebruik. In het door het geachte Lid beoogde geval waarin een patrimoniumvennootschap verbouwingen verricht aan het gebouw dat zij verhuurt aan een werkvennootschap en beiden lid zijn van éénzelfde BTW-eenheid kan de externe handelingen van die eenheid recht op aftrek van voorbelasting verlenen, kan deze BTW-eenheid de BTW-ontvangsten van de verbouwingswerkzaamheden die door derden aan het bedrijfsgebouw worden verricht, aftrekken overeenkomstig de normale regels, hiervoor toegelicht. Met andere woorden, het recht op aftrek kan, wat de interne handelingen van de BTW-eenheid betreft, niet verworpen worden ingevolge artikel 44, § 3, 2°, en artikel 45, § 1, van het BTW-Wetboek.

Vraag 2 Zoals hiervoor gezegd kan de toetreding van een patrimoniumvennootschap tot een BTW-eenheid een verhoogde BTW als kostprijselement in haar hoofde tot gevolg hebben, wat aanleiding kan geven tot een vermindering van de BTW-ontvangsten. Het stelsel van de BTW-eenheid maakt het mogelijk dat de fiscale administratie meer gecentraliseerde controles kan verrichten en dat de invordering wordt vergemakkelijkt.