



Vastgoedcertificaten

Een vastgoedcertificaat is een beleggingsinstrument dat fiscaal wordt behandeld als een vastrentend effect (bv. obligatie, kasbon,...) Als eigenaar van een vastgoedcertificaat heeft u een schuldvordering op de vennootschap die eigenaar is van een onroerend goed. Als certificaathouder (natuurlijke persoon) hebt u recht op een deel van de netto huuropbrengst en de netto verkoopopbrengst van het vastgoed in ruil voor uw investering.

Wat zijn de voordelen?

- U kunt als natuurlijke persoon investeren in een onroerend goed zonder tussenkomst van een notaris (geen notariële akte, geen registratierechten);
- Als certificaathouder ontvangt u de huur- en verkoopopbrengsten van het onroerend goed;
- Als certificaathouder bent u niet belast met het beheer en de verhuur/verkoop van het gebouw;
- De huurprijzen worden geïndexeerd, zodat uw geïnvesteerd geld beschermd is tegen inflatie;
- Vastgoedcertificaten kunnen geschonken worden tegen de verlaagde schenkbelasting van 3%.
- In tegenstelling tot de rekening-courant wordt het kapitaal vroeger terugbetaald;
- Houders van vastgoedcertificaten hebben recht op de winstuitkeringen van het onderliggend onroerend goed (i.e. de jaarlijkse netto-inkomsten en alle netto-uitkeringen bij verkoop);
- Een gedeelte van de jaarlijkse coupon kan worden beschouwd als een terugbetaling van de geïnvesteerde hoofdsom (kapitaal);
- Het stuk dat de terugbetaling van het kapitaal overschrijdt, kwalificeert als een interest;
- Deze opsplitsing tussen kapitaal en interest is ook van toepassing bij uitkering wanneer het onroerend goed wordt verkocht.

	TAXATIE VENNOOTSCHAP	TAXATIE CERTIFICAATHOUDER
Terugbetaling kapitaal	Afschrijving = terugbetaling	Onbelast
Aandeel huurgelden (interessen)	Aftrekbare beroepskost	30% roerende voorheffing
Aandeel realisatiewaarde	Gedeelde interest = belastbare meerwaarde = aftrekbare beroepskost	30% roerende voorheffing

Voor meer informatie, contacteer uw accountmanager of één van onze specialisten via contact@vdl.be.