

Vastgoed uit de vennootschap halen

Een veel voorkomende vraag in de praktijk is **hoe** men het **onroerend goed** op een fiscaal vriendelijke manier terug **uit de vennootschap** kan halen en over te dragen aan haar vennoten en **hoe de waarde van het onroerend goed** bepaald wordt. Volgende scenario's worden in detail besproken: verkoop van onroerend goed, (partiële) splitsing van de vennootschap, vereffening van de vennootschap, bij kapitaalvermindering, ...

Zodra een onroerend goed in de vennootschap zit, kan het niet zonder fiscale kleerscheuren uit de vennootschap worden gehaald.

Iedere deelnemer ontvangt het **boek "Bouw- en Vastgoedlexicon"**. Dit lexicon van **+/- 1.000 pagina's** verklaart alle belangrijke begrippen uit de vastgoed- en bouwsector en bestrijkt zowel het technische, administratieve, juridische als financiële vlak. Deze items zijn aangevuld met technische illustraties, modeldocumenten, bouw- & onderhoudstips en nuttige websites.

Docenten

Steven Keirse, Jurist-Belastingconsulent Lievens & C° Consulting, Corporate Finance

Koen Naessens, Jurist-Belastingconsulent Lievens & C° Consulting, Corporate Finance

Hendrik Leurs,

Vastgoedexpert-Zaakvoerder De Leefboom

Docent "Vastgoed" aan diverse hogescholen

Auteur handboeken "Waardebepaling van onroerende goederen" en "Plaatsbeschrijving in de praktijk"

Lunch 12u30- 13u40 met korte pauze in voor- en namiddag

Deel 1: Strategische overwegingen om vastgoed al of niet in de vennootschap te houden

Pro's en contra's vastgoed via de vennootschap met aandacht voor recente wetwijzigingen en concrete praktijkvoorbeelden

- Waarom investeren via de vennootschap?
- Patrimoniumvennootschap nog nuttig bij verwerving, beheer en doorgeven onroerend goed? Analyse van de toekomst van de patrimoniumvennootschap
- Vastgoed als bezoldiging van de bedrijfsleider
- Aftrekbaarheid van kosten
- Waarom onttrekken aan de vennootschap?
- Voordelen van privé-bezit vastgoed

Zakelijke rechten nog zinvol anno 2016?

- Vruchtgebruik – Vestiging vruchtgebruik: waardering
- Opstal
- Aankoop in onverdeeldheid

Deel 2: Fiscale aspecten onttrekking

Registratierecht bij onttrekking

- Liquidatie - cijfervoorbeeld
- Kapitaalvermindering of dividenduitkering in natura
- Uit onverdeeldheidtrekking

Directe belasting

- Meerwaarden
- Gespreide taxatie

BTW-aspecten bij onttrekking vastgoed uit de vennootschap

- Herzieningen inzake btw bij wijziging gebruik : wanneer, welke herzieningsperiode ?
- Overdracht eigendom of vestiging zakelijke rechten : btw gevolgen;
- Binnen welke termijn blijft een gebouw nieuw ? Wat met bijhorende grond ?

Deel 3: Alternatieven

Overdracht aandelen vastgoedvennootschap

- Hoe waarderen?
- Fiscale risico's: simulatie of fiscaal misbruik

Mogelijkheden voor een fiscaal neutrale reorganisatie: (partiële) splitsing

Deel 4: Waardebepaling bedrijfstvastgoed in de praktijk

Soorten waarde

- Prijs en waarde: twee totaal verschillende begrippen
- Marktwaaarde, Waarde bij openbare verkoop, Nieuwbouwwaarde, Opstalwaarde, Exploitatiewaarde, Boekhoudkundige waarde, Opbrengstwaarde, Verzekerde waarde,

Hoe en wanneer gebeuren waardebeoordelingen?

- Elementen en factoren die de waarde beïnvloeden
- Schade, sleet en verval bij onroerende goederen
- Erfdienstbaarheden
- Scheuren en barsten in gebouwen
- Het waardebeoordelingsproces
- Waardebeoordeling van bouw- en projectgronden
- Waardebeoordeling van gebouwen en andere opstallen

Waardebeoordelingsmethodes

- Waardebeoordeling op basis van vloerplaatprijs en de wedersamenstellingswaarde
- Waardebeoordeling uitgaande van nieuwbouw naar venale waarde
- Waardebeoordeling van rendementberekening
- Vergelijkende methode op basis van vergelijkingspunten
- **Bespreking uitgewerkte praktijkvoorbeelden aan de hand van rekenmodellen**

Samenstelling van het schattingsverslag

Inschrijvingsformulier

Cursus " Vastgoed uit de vennootschap halen"

9 september 2016 - Serwir hotel Sint-Niklaas (1661)

Per brief Info Topics, Kwikaard 74, 2980 Zoersel **BNP Paribas Fortis: 220-0929472-54**
Per fax 0032/(0)3 227 18 59 **IBAN: BE42 2200 9294 7254**
Per tel. 0032/(0)3 226 22 19 of (0)15/34 83 53 **SWIFT BIC: GEBA BE BB**
E-mail info@infotopics.be **TVA BE 0453326035**
Site internet www.infotopics.be **RPR-RPM Antwerpen**

Naam bedrijf:.....

Adres:.....

Postcode:..... Stad/Gemeente:

Ondernemingsnummer:

Telefoon:..... Website:

Sector: Aantal werknemers:

Deelnemers

Naam: Voornaam: Dhr Mevr

E-mail:

Functie:

Naam: Voornaam: Dhr Mevr

E-mail:

Functie:

Facturatie (indien anders dan hierboven vermeld)

Naam bedrijf:.....

Adres:.....

Postcode:..... Stad/Gemeente:

Ondernemingsnummer:

Datum: Handtekening

Het inschrijvingsbedrag omvat de cursus, de koffiepauzes, de lunch, gratis parking en de volledige documentatie. Het inschrijvingsbedrag per persoon bedraagt 713,90 euro (590,00 euro + 21% BTW) en kan u vooraf storten op rekeningnummer 220-0929472-54.

INFO TOPICS werd geregistreerd als dienstverlener voor de pijler Opleiding met registratienummer DV.O105311. Via www.kmo-portefeuille.be kan u een projectaanvraag indienen met als maximum projectbedrag 580 euro.

Annulaties zijn mogelijk tot 2 weken voor datum. Nadien is het volledige inschrijvingsbedrag verschuldigd. U kan u ook altijd laten vervangen door een collega.

Uw adresgegevens worden, behoudens bezwaar van uw kant, in ons bestand opgenomen zodat wij u op de hoogte kunnen houden van onze toekomstige opleidingen. De wet verwerking persoonsgegevens van 8 december 1992 voorziet het recht van toegang en verbetering alsook de mogelijkheid het openbaar register van de geautomatiseerde verwerkingen te raadplegen.