

# VERHOOGDE INVESTERINGSaftREK

In het kader van het corona relance- en transitieplan werd aangekondigd dat de verhoogde investeringsaftrek van 25% met 2 jaar zal verlengd worden, om investeringen door private ondernemingen verder te stimuleren. De regering zal de huidige investeringscriteria evalueren en desgevallend bijsturen.

**Dries Bertrem en Frédéric Lievens** - Lievens & Co Consulting  
Financieel, fiscaal & juridisch advies / Brugge - Brussel - Antwerpen

## VASTGOEDVOORBEELD: AANKOOP NIEUWBOUW

voor eigen gebruik of als investeringsobject

### VOORBEELD 1

EXPLOITATIEVENNOOTSCHAP BIJVOORBEELD LIEVENS & CO BV KOOPT NIEUWBOUW VOOR EIGEN GEBRUIK

### VOORBEELD 2

VASTGOEDVENNOOTSCHAP BIJVOORBEELD IMMO LIEVENS & CO BV KOOPT NIEUWBOUW VOOR INTERNE OF EXTERNE VERHUUR

Lievens & Co BV of Immo Lievens BV koopt eind 2020 een nieuwbouw bedrijfsgebouw:

<b>AANKOOP GROND</b>	3.000 m <sup>2</sup> x 150 EUR / m <sup>2</sup>	450.000 EUR	(excl. 10% registratierechten of 21% btw)
<b>AANKOOP BOUWWERKEN</b>	1.200 m <sup>2</sup> x 1.000 EUR / m <sup>2</sup>	1.200.000 EUR	(excl. 21% btw)

Op basis van deze investering kan de desbetreffende BV (in hogervermelde voorbeelden: Lievens & Co of Immo Lievens & Co) volgende investeringsaftrek genieten:

<b>INVESTERINGSAFTREK IN 2020</b>	300.000 EUR	(1.200.000 EUR x 25%)
<b>EFFECTIEVE BELASTINGBESPARING IN 2020</b> (belastingtarief 25%)	<b>75.000 EUR</b>	<b>(300.000 EUR x 25%)</b>

Deze besparing (75.000 EUR) is bijkomstig en staat volledig los van de klassieke afschrijvingen.

De huidige investeringsaftrek geldt echter niet enkel voor bedrijven die zelf investeren in een nieuwbouw voor hun eigen activiteiten. Ook een investeerder die een nieuwbouw koopt en deze vervolgens verhuurt aan een exploitatievennootschap kan onder bepaalde voorwaarden van de investeringsaftrek genieten en de belastingbesparing realiseren.

## WIE?

De investeringsaftrek geldt enkel voor "kleine" vennootschappen en eenmanszaken. Een (fiscaal) kleine vennootschap is een vennootschap die voor de 2 laatst afgesloten boekjaren niet meer dan één van de volgende criteria overschrijdt: **1.** Jaargemiddeld personeelsbestand: 50 werknemers (VTE); **2.** Jaaromzet exclusief btw: 9.000.000 EUR;

**3.** Balanstotaal: 4.500.000 EUR.

Indien de vennootschap verbonden is met andere vennootschappen moeten bovenstaande criteria getoetst worden op geconsolideerde basis.



## EEN CASHBACK OP UW VASTGOEDINVESTERINGEN?

### WELKE INVESTERINGEN?

De investeringsaftrek kan alleen toegepast worden op afschrijfbaar immateriële en materiële vaste activa die in nieuwe staat zijn verkregen of tot stand gebracht. De investeringsaftrek is bijgevolg van toepassing op onder meer nieuwbouw, nieuwe bijgebouwen en verbeteringswerken (verbouwingswerken) aan bestaande gebouwen.

De investeringsaftrek wordt alleen toegestaan voor investeringen die in België voor het uitoefenen van de beroepswerkzaamheid worden gebruikt. Volgende investeringen zijn onder meer uitgesloten voor de toepassing van investeringsaftrek:

### UITGESLOTEN ACTIVA

- » activa die gemengd gebruikt worden (deels beroepsmatig, deels privé);
- » personenwagens en de wagens voor dubbel gebruik;
- » activa die geen rechtstreeks verband houden met de bestaande of geplande economische werkzaamheid;
- » gebouwen aangeschaft met oog op wederverkoop;
- » bijkomende kosten indien ze niet met de activa waarop ze betrekking hebben, worden afgeschreven;
- » activa die niet afschrijfbaar zijn (bv. grond) of worden afgeschreven over een termijn van minder dan 3 belastbare tijdperken;
- » activa waarvan het recht van gebruik op een andere wijze dan leasing, erfpacht ... (bv. via een huurovereenkomst) aan een derde wordt verleend (\*);
- » activa waarvan het recht van gebruik van een leasing-, erfpacht-, opstal-, of gelijkaardige overeenkomst aan een derde worden overgedragen.

(\* een belangrijke uitzondering wordt gemaakt wanneer de overdracht gebeurt aan een natuurlijk persoon of aan een vennootschap die zelf de investeringsaftrek zou kunnen toepassen indien zij zelf de investering zou hebben gedaan. Een nieuwbouw aankopen en deze vervolgens verhuren is toegestaan.

### BELASTINGBESPARING?

De investeringsaftrek wordt toegepast op de aanschaffingswaarde van de investeringen (exclusief niet afschrijfbaar activa, bv. grond).

Het percentage van de gewone investeringsaftrek is afhankelijk van de periode waarin de vaste activa werden verkregen of tot stand gebracht. Als één van de corona compensatiemaatregelen werd het percentage van 8% verhoogd tot 25% voor de investeringen uitgevoerd in de periode van 12 maart 2020 tot en met 31 december 2020.

Een percentage-overzicht van de investeringsaftrek per periode:

01/01/2018 - 31/12/2019	<b>20%</b>
01/01/2020 - 11/03/2020	<b>8%</b>
12/03/2020 - 31/12/2020	<b>25%</b>
01/01/2021 - 31/12/2022 (*)	<b>25%</b>

De investeringsaftrek is echter niet cumuleerbaar met de aftrek voor risicokapitaal (of notionele intrestaftrek).

(\*) In het kader van dit relance- en transitieplan besliste de regering om de investeringsaftrek van 25% met 2 jaar te verlengen. Op dit moment dient dit nog verder geïmplementeerd te worden in de wetgeving.

### OVERDRAAGBAARHEID?

Indien er niet voldoende belastbare basis is om uw volledige investeringsaftrek te benutten, dan kan de niet-gebruikte investeringsaftrek één belastbaar tijdperk worden overgedragen in de vennootschapsbelasting of onbeperkt in de personenbelasting.

Als één van de corona compensatiemaatregelen werd tevens beslist dat de niet benutte investeringsaftrek voor investeringen gedaan tussen 1 januari 2019 en 31 december 2019 overgedragen mogen worden naar de volgende twee belastbare tijdperken (in plaats van één). Hiermee wordt vermeden dat er investeringsaftrek zou verloren gaan vanwege de geleden coronaverliezen.

## CONCLUSIE

De investeringsaftrek van 25% biedt een interessante fiscale stimulus om te investeren in een nieuwbouw bedrijfsvastgoed. Om een volledige investeringsanalyse te maken dient u voorafgaand te verifiëren of de beoogde investering voldoet aan de voormelde voorwaarden. Deze voorwaarden kunnen in de toekomst nog wijzigen na een evaluatie door de nieuwe federale regering.