

7 Wettelijk kader en fiscale stelsels

Intervest maakt als groep gebruik van meerdere regimes om haar activiteiten te structureren in België en Nederland. In België bestaat de groep voornamelijk uit de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (OGVV) Intervest Offices & Warehouses nv, de institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap (IGVV) Genk Green Logistics nv en het gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds (GVBF) Greenhouse Singel nv. In Nederland worden een vereniging op coöperatieve grondslag en belaste besloten vennootschappen gehanteerd.

Voor een gedetailleerd overzicht van de groepsstructuur van Intervest wordt verwezen naar Toelichting 24. Lijst van de geconsolideerde ondernemingen, in het Financieel verslag.

7.1 België: de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (OGVV)

Wettelijk kader

Het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) is geregeld in de wet van 12 mei 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd van tijd tot tijd (de GVV-Wet) en in het KB van 13 juli 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd van tijd tot tijd (het GVV-KB) ten einde publieke investeringen in vastgoed aan te moedigen. Het concept lijkt sterk op dat van de Real Estate Investment Trusts (REIT – USA), de Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI – Nederland), de Sociétés d'Investissement Immobilier Côtées (SIIC - Frankrijk) en de REIT in het Verenigd Koninkrijk en Duitsland.

De GVV is als publieke vastgoedvennootschap met een apart REIT-statuut onderworpen aan een strikte wetgeving met het oog op de bescherming van de aandeelhouders en de financiers. Het statuut geeft zowel financiers als privébeleggers de mogelijkheid om op een gebalanceerde, kostenefficiënte en fiscaaltransparante manier toegang te krijgen tot een gediversifieerde vastgoedportefeuille.

De bedoeling van de wetgever is dat een GVV een optimale transparantie van de vastgoedbeleggingen garandeert en de uitkering van een maximum aan cash flow verzekert, terwijl de aandeelhouder een hele reeks voordelen geniet.

De GVV staat onder controle van de Financial Services and Markets Authority (FSMA) en is onderworpen aan een specifieke regelgeving waarvan de meest markante bepalingen de volgende zijn:

- › de vorm aannemen van een naamloze vennootschap of een commanditaire vennootschap op aandelen met een minimum kapitaal van € 1.200.000
- › vennootschap met vast kapitaal en vast aantal aandelen
- › verplicht beursgenoteerd met een verplichte spreiding van minstens 30% van de aandelen in het publiek
- › de openbare GVV heeft tot uitsluitend doel (a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers en, (b) in voorkomend geval en binnen de grenzen van artikel 7, b) van de GVV-Wet, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, VI tot X van de GVV-Wet; de GVV heeft aldus geen statutair verankerd beleggingsbeleid, maar ontwikkelt een strategie, waarbij haar activiteiten zich over de hele waardeketen van de vastgoedsector kunnen uitstrekken
- › beperkte mogelijkheid tot het afsluiten van hypotheek; het bedrag van de hypotheek of andere zekerheden mag niet meer bedragen dan 50% van de globale reële waarde van de onroerende goederen en de verleende hypotheek of zekerheden slaan op maximaal 75% van het bezwaarde goed
- › een schuldgraad beperkt tot 65% van de totale activa; indien de schuldgraad 50% overschrijdt, dient een financieel plan opgesteld te worden conform de bepalingen van artikel 24 van het GVV-KB. In het geval van een door de FSMA toegestane afwijking op grond van artikel 30, §3 en §4 van de GVV-Wet, mag de geconsolideerde schuldratio van de openbare GVV overeenkomstig de bepalingen van artikel 30 §4 van de GVV-Wet evenwel niet meer bedragen dan 33 %
- › de jaarlijkse financiële interestkosten voortvloeiend uit de schuldenlast mogen in geen geval de drempel van 80% overstijgen van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille verhoogd met de financiële opbrengsten van de vennootschap
- › minstens 80% van de som van het gecorrigeerde resultaat en de nettomeerwaarden op de verkoop van onroerende goederen die niet vrijgesteld zijn van de verplichte uitkering, moet worden uitgekeerd; de vermindering van de schuld tijdens het boekjaar mag echter worden afgetrokken van het uit te keren bedrag
- › strenge regels inzake belangenconflicten
- › een boeking van de portefeuille tegen marktwaarde zonder de mogelijkheid van afschrijvingen
- › een driemaandelijks schatting van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen door onafhankelijke deskundigen, die onderworpen worden aan een driejaarlijks rotatiesysteem
- › een spreiding van het risico: maximaal 20% van het vermogen investeren in vaste goederen die één enkel vastgoedgeheel vormen, behoudens uitzonderingen
- › een GVV mag zich niet engageren in "ontwikkelingsactiviteiten" tenzij occasioneel; dit betekent dat een GVV zich niet kan opstellen als bouwpromotor met de bedoeling om gebouwen op te trekken om die achteraf te verkopen en een ontwikkelingswinst op te strijken

- › de mogelijkheid om perimetervennootschappen op te richten, die de vorm kunnen aannemen van een “institutionele GVV”, waarin de openbare GVV rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 25% van het maatschappelijk kapitaal aanhoudt, dit om specifieke projecten te kunnen verwezenlijken met een derde, en waarvan de financiële instrumenten enkel door volgende personen aangehouden mogen worden: (i) in aanmerking komende beleggers, of (ii) natuurlijke personen, op voorwaarde dat het minimale bedrag van de inschrijving of van de prijs of tegenprestatie in hoofde van de verkrijger door de Koning is bepaald bij besluit genomen op advies van de FSMA, en voor zover de inschrijving of de overdracht overeenkomstig voornoemde regels gebeurt, die in beide gevallen voor eigen rekening handelen, en waarvan de effecten enkel door dergelijke beleggers mogen worden verworven
- › ten minste drie onafhankelijke bestuurders of leden van de raad van toezicht in de zin van artikel 7:87 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen zetelen in de raad van toezicht
- › de vaste vergoeding van de bestuurders en de effectieve leiders mag niet afhangen van de verrichtingen en transacties die de openbare GVV of haar dochters uitvoeren: het is dus uitgesloten dat hen een vergoeding zou worden verleend op basis van het zakencijfer. Deze regel geldt eveneens voor de variabele vergoeding. Indien de variabele vergoeding wordt vastgesteld in functie van het resultaat, mag daarbij enkel worden uitgegaan van het geconsolideerde EPRA resultaat.

Deze regels hebben als doel het risico voor de aandeelhouders te beperken.

Fiscaal stelsel

Met de GVV-Wet heeft de wetgever een ander fiscaal statuut gegeven aan de GVV's.

Een GVV is onderworpen aan de **vennootschapsbelasting** tegen het normale tarief, doch slechts op een beperkte belastbare grondslag, bestaande uit de som van (1) de door haar ontvangen abnormale of goedgunstige voordelen en (2) de niet als beroepskosten aftrekbare uitgaven en kosten, andere dan waardeverminderingen en minderwaarden op aandelen. De resultaten (huurinkomsten en meerwaarden uit verkoop verminderd met de operationele uitgaven en financiële lasten) zijn dus vrijgesteld van vennootschapsbelasting op voorwaarde dat het bedrag van de verplichte dividenduitkering conform artikel 13 §1 van het GVV-KB en Hoofdstuk III van bijlage C van het GVV-KB uitgekeerd wordt. Daarnaast kan de GVV worden onderworpen aan de bijzondere aanslag geheime commissielonen op de uitgekeerde commissies en bezoldigingen die niet worden verantwoord door individuele fiches en een samenvattende opgave.

De **roerende voorheffing** op de dividenden die uitgekeerd worden door een openbare GVV is gelijk aan 30%, af te houden bij de betaalbaarstelling van het dividend (behoudens bepaalde vrijstellingen).

Deze roerende voorheffing is bevrijdend voor particulieren die inwoner van België zijn.

Indien een vennootschap overstapt naar het statuut van GVV, of indien een (gewone) vennootschap fuseert met een GVV of een deel van haar onroerend vermogen afsplitst met overdracht naar een GVV of inbrengt in een GVV, moet zij een éénmalige belasting betalen (de zogenaamde **exit taks**) van momenteel 15%. Daarna is de GVV enkel nog onderworpen aan belastingen op heel specifieke bestanddelen, zoals op verworpen uitgaven en abnormale voordelen.

Deze exit taks is de fiscale prijs die dergelijke vennootschappen moeten betalen om het gemeenschappelijk belastingregime te verlaten. Fiscaal wordt deze overgang behandeld als een (gedeeltelijke) verdeling van het maatschappelijk vermogen door de vennootschap aan de GVV. Bij een verdeling van het maatschappelijk vermogen moet een vennootschap het positieve verschil tussen de uitkeringen in geld, in effecten of in enige andere vorm, en de gerevaloriseerde waarde van het gestorte kapitaal (met andere woorden de meerwaarde die in de vennootschap aanwezig is) behandelen als een dividend.

Het Wetboek Inkomstenbelastingen stelt dat de uitgekeerde som gelijk is aan de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen op de datum waarop deze verrichting heeft plaatsgevonden (art. 210, §2 W.I.B. 1992). Het verschil tussen de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen en de gerevaloriseerde waarde van het gestorte kapitaal wordt gelijkgesteld met een uitgekeerd dividend. Van dat verschil mogen de reeds belaste reserves afgetrokken worden. Wat daarna overblijft, vormt aldus in de regel de belastbare basis die onderhevig is aan het tarief van 15%.

De exit taks wordt berekend rekening houdend met Circulaire Ci.RH.423/567.729 van de Belgische belastingadministratie van 23 december 2004, waarvan de interpretatie op praktische toepassing steeds zou kunnen wijzigen. De “fiscale werkelijke waarde” zoals bedoeld in deze circulaire wordt berekend met aftrek van registratierechten of btw (die van toepassing zou zijn in geval van een verkoop van de activa) en kan verschillen van de reële waarde van het vastgoed zoals opgenomen in de balans van de openbare GVV conform IAS 40.

7.2 België: de institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap (IGVV)

De institutionele GVV wordt gereguleerd door de wet van 12 mei 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd van tijd tot tijd (de GVV-Wet) en in het KB van 13 juli 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd van tijd tot tijd (het GVV-KB). Het is een lichtere vorm van de openbare GVV. Ze biedt de openbare GVV de mogelijkheid om de specifieke fiscale aspecten van haar

stelsel uit te breiden naar haar perimetervenootschappen en om partnerschappen en specifieke projecten met derden te realiseren. Het statuut van institutionele GVV wordt verworven na goedkeuring door de FSMA.

De voornaamste kenmerken van de institutionele GVV zijn:

- › niet-genoteerde vennootschap en meer dan 25% gecontroleerd door een openbare GVV
- › gezamenlijke of exclusieve controle door een openbare GVV
- › aandelen op naam die in handen zijn van in aanmerking komende beleggers of van particulieren met een deelname van minstens € 100.000
- › geen vereisten inzake diversificatie of schuldgraad (consolidatie op het niveau van de openbare GVV)
- › verplichting om een dividend uit te keren
- › activiteit bestaat erin onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers
- › geen verplichting om een vastgoeddeskundige aan te stellen, aangezien het vastgoedpatrimonium wordt gewaardeerd door de deskundige van de openbare GVV
- › statutaire rekeningen opgesteld overeenkomstig de IFRS-normen (zelfde boekhoudkundig schema als de openbare GVV)
- › strikte regels inzake werking en belangenconflicten
- › controle door de FSMA.

De institutionele GVV kent hetzelfde fiscale stelsel als de openbare GVV.

7.3 België: het gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds (GVBF)

Het Gespecialiseerde Vastgoedbeleggingsfonds ('GVBF') valt onder het Koninklijk Besluit van 9 november 2016 met betrekking tot gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen. Dit stelsel maakt investeringen in onroerend goed mogelijk in een flexibel en efficiënt fonds.

De belangrijkste kenmerken van het GVBF zijn:

- › een licht regulerend regime zonder de goedkeuring en direct toezicht van de FSMA, als aan bepaalde criteria is voldaan. Alleen de notering op een lijst van het Belgische Ministerie van Financiën is vereist
- › financiële instrumenten uitgegeven door een GVBF kunnen alleen worden verworven door daarvoor in aanmerking komende beleggers
- › een GVBF kan worden vrijgesteld van de AIFM-Wet (wet van 19 april 2014 betreffende alternatieve collectieve beleggingsinstellingen en hun beheerders),

indien aan bepaalde criteria is voldaan

- › een GVBF is onderworpen aan een investeringsvolume van ten minste € 10 miljoen aan het einde van het tweede boekjaar volgend op de opname op de GVBF-lijst
- › een GVBF is een gesloten fonds met vast kapitaal en kan niet publiek worden verhandeld
- › een GVBF belegt in onroerend goed, breed gedefinieerd, maar zonder verplichte diversificatievereisten of (het gebruik van) hefboomlimieten
- › statutaire rekeningen opgesteld overeenkomstig de IFRS-normen (zelfde boekhoudkundig schema als de openbare GVV)
- › een GVBF is onderworpen aan een jaarlijkse verplichte uitkering van 80% van zijn winst
- › de duur van een GVBF is beperkt tot tien jaar met de mogelijkheid om deze periode te verlengen met opeenvolgende perioden van maximaal vijf jaar elk.

Een gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds kent hetzelfde fiscale stelsel als de GVV.

7.4 Nederland: belaste entiteiten

Voor het realiseren van haar vastgoedinvesteringen in Nederland heeft Intervest op 28 april 2017 een Nederlandse vereniging op coöperatieve grondslag opgericht genaamd Intervest Nederland Coöperatief U.A. Intervest heeft haar Nederlandse vastgoedbeleggingen gestructureerd in Nederlandse bv's.

Voormelde Nederlandse vereniging op coöperatieve grondslag genaamd Intervest Nederland Coöperatief U.A. alsook de Nederlandse bv's zijn onderworpen aan vennootschapsbelasting als binnenlandse belastingplichtigen. Winstuitkeringen van de Nederlandse bv's aan de Nederlandse vereniging op coöperatieve grondslag zijn niet belast omdat zij onder de deelnemingsvrijstelling vallen.