

## Online Actualiteit

**27 augustus 2014**  
**Jaar 2014 nr 16**

### Gereguleerde vastgoedvennootschappen

Sedert 1995 wordt het investeren in vastgoed omkaderd door de wetgeving met betrekking tot de instellingen voor collectieve belegging (ICB's), meer bepaald het regime van de vastgoedbevaks. De bevak zelf wordt enkel belast op verworpen uitgaven, maar heeft een uitkeringsverplichting, zodat de belasting zich situeert op het niveau van de aandeelhouder.

Als instelling voor collectieve belegging zullen vastgoedbevaks vanaf de inwerkingtreding van de wet tot omzetting van de Europese richtlijn m.b.t. de alternatieve beleggingsinstellingen (Richtlijn Europees Parlement en Raad nr. 2011/61/EU, 8 juni 2011, Pb L, 1 juli 2011, afl. 174, 1) aan de bijkomende wettelijke omkadering van deze instellingen moeten voldoen. Deze richtlijn werd in Belgisch recht omgezet door de wet van 19 april 2014 (B.S. 17 juni 2014), die in werking trad op 27 juni 2014. In de ons omringende landen zijn vastgoedbedrijven meestal niet georganiseerd als beleggingsfonds en dus vallen ze ook niet onder de regelgeving m.b.t. beleggingsinstellingen.

De wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (B.S. 30 juni 2014) voert in het Belgisch recht een nieuw statuut in van gereguleerde vastgoedvennootschap. Het koninklijk besluit van 13 juli 2014 (B.S. 16 juli 2014) voert een aantal artikelen van deze wet uit en laat de wet in werking treden op 16 juli 2014. Bestaande vastgoedbevaks krijgen tot 16 november 2014 de tijd om een vergunning als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap aan te vragen bij de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).

De gereguleerde vastgoedvennootschap wordt gedefinieerd vanuit haar activiteit, die bestaat uit het ter beschikking stellen van onroerende goederen aan gebruikers en, binnen bepaalde grenzen, het bezitten van andere types van "vastgoed" (zoals aandelen in openbare vastgoedbevaks, rechten van deelneming in bepaalde buitenlandse ICB's, aandelen uitgegeven door andere vastgoedvennootschappen en vastgoedcertificaten). Deze commerciële en operationele activiteit onderscheidt de vastgoedvennootschap van entiteiten die een beleggingsactiviteit hebben. Gezien hun belang voor de reële economie en voor het openbaar spaarwezen vallen ze onder het toezicht van de FSMA.

De gereguleerde vastgoedvennootschap wordt onderworpen aan hetzelfde fiscale regime als de vastgoedbevaks. Zo is zij slechts belastbaar op de ontvangen abnormale of goedgunstige voordelen en niet als beroepskosten aftrekbare uitgaven en kosten (andere dan waardeverminderingen en minderwaarden op aandelen). Zij is ook onderworpen aan de geheimecommissielonenaanslag en ingehouden roerende voorheffing op door haar ontvangen dividenden kunnen niet worden verrekend met de vennootschapsbelasting.