

# ING LEASE BELGIUM: REAL ESTATE LEASE

Een partnership op lange termijn.

ing.be

ING 

Met een investering in vastgoed gaan voor u en uw bedrijf vaak veel belangrijke beslissingen gepaard die wellicht ver verwijderd zijn van de kernactiviteiten van uw bedrijf. Het is duidelijk dat de belangen en voornamelijk de investeringsbedragen groot zijn. Financiële middelen die u waarschijnlijk liever wil investeren in reële kernactiviteiten dan ze letterlijk te immobiliseren in vastgoed. Toch gaat het vastgoed hand in hand met de bedrijfsstrategie en de mogelijke groei van uw bedrijf op termijn.

Daarom heeft ING Lease verschillende flexibele leasingformules voor vastgoed uitgewerkt en kan u een beroep doen op onze specialisten in vastgoedleasing voor advies. Er komt immers heel wat kijken bij vastgoedprojecten en het is essentieel dat u alle alternatieven in een correct financieel kader kan plaatsten om de juridische, fiscale en boekhoudkundige gevolgen ervan juist in te schatten. Kortom wij helpen u graag om de juiste beslissing te nemen!

Het principe van vastgoedleasing is eenvoudig, ING Lease koopt, bouwt of verbouwt het onroerend goed op uw specifiek aanwijzen en draagt de gebruiksrechten aan u over in het kader van een overeenkomst waarvan de looptijd in overleg wordt vastgelegd. Bij het einde van het contract staat het u vrij het goed al dan niet aan te kopen volgens de contractueel bepaalde voorwaarden.

Zo heeft ING Lease al meer dan 600 gebouwen in haar leasingportefeuille. Het betreft uitsluitend niet-residentieel vastgoed voor professioneel gebruik zoals kantoorgebouwen, industrieel of semi-industrieel vastgoed, logistieke gebouwen, KMO-Units of commerciële ruimtes. Met uitzondering van rusthuizen, vallen gebouwen voor residentieel gebruik of voor uitbating van een horecazaak of een centrum voor vrijetijdsbesteding buiten de scope van onroerende leasing.

---

## Een gedegen vastgoedanalyse

In de beoordeling van een dossier houdt ING Lease naast de financiële structuur van de leasingnemer rekening met de karakteristieken van het te financieren onroerend goed. Onroerende leasing is een vorm van "asset based finance". Bijgevolg is een grondige analyse van het vastgoed belangrijk in het dossier (prijzetting, restwaarde, looptijd en financieringsquotiënt,...) De beoordeling van het vastgoedrisico gebeurt op basis van de polyvalentiegraad van het gebouw enerzijds en de locatie, de toegangswegen, de inplanting in een zone anderzijds. ING Lease heeft een model ontwikkeld om de voordelen en risico's in kaart te brengen. Als partner gebruiken we dit model vanzelfsprekend ook om u te adviseren in bepaalde beslissingen met betrekking tot het vastgoed.

---

## En op fiscaal vlak?

Vastgoedleasing heeft een uitermate belangrijk fiscaal luik, zowel op het vlak van vennootschapsbelastingen als op het vlak van de BTW en de registratierechten. De adviseurs van ING Lease zijn thuis in deze materie en begeleiden u bij al uw vragen.

ING 

---

Er zijn algemeen twee belangrijke fiscale stelsels te onderscheiden: een transactie kan onderworpen zijn aan BTW of onder toepassing zijn van registratierechten.

- het BTW-stelsel is van toepassing als het om een nieuwbouw gaat (recent gebouwde gebouwen of grondig verbouwde oude gebouwen).
- Bij bestaande oudere gebouwen die niet meer kunnen verhandeld worden met BTW wordt het registratierecht toegepast. Ook hier zijn tal van optimalisaties mogelijk, gebruikmakend van het erfpachtrecht.

---

## Een interessantste formule vanuit boekhoudkundig oogpunt

De financiële ratio's zoals de solvabiliteit, return,... zijn vaak belangrijk bij de consultatie van uw balans. Hoe u uw onderneming presenteert naar de buitenwereld toe kan belangrijk zijn voor alle stakeholders van het bedrijf (leveranciers, klanten, aandeelhouders, financiële instellingen en zelfs personeel). Daarom stellen wij u verschillende "on-balance" en "off-balance" formules voor.

In geval van een "on-balance" verrichting wordt het goed in de balans van uw onderneming opgenomen en als dusdanig afgeschreven. Het betreft vaak zogenaamde full pay out contracten of contracten waarbij het door ING Lease geïnvesteerde bedrag in het leasingcontract volledig wordt weder samengesteld.

Bij een buiten balansverrichting of zogenaamde "off-balance" verrichting belandt het onroerend goed in de balans van ING Lease die het afschrijft. Uw onderneming betaalt huurgelden en boekt ze in als een huurkost net alsof u het gebouw bij een derde partij zou huren.

---

## Erfpacht, opstalrecht of concessie

Erfpacht, opstalrecht en concessie zijn juridische constructies die gehanteerd worden om bepaalde vastgoedtransacties op fiscaal vlak te optimaliseren. Omdat iedere transactie anders is dient ook hier weer de problematiek meer toegespitst te worden op uw dossier.

---

## De voordelen algemeen nog eens op een rijtje

- De vastgoedleasing van ING Lease kan tot 100% van de aankoop van het goed gefinancierd worden.
- Absolute transparantie inzake BTW.
- De prefinanciering kan geïntegreerd worden in het bedrag van de investering.
- Aanpasbare huurgelden – huurschema's op maat
- Geen onroerende voorheffing op materieel en uitrusting.
- "Off-balance" oplossingen zijn mogelijk.

Wij verwijzen graag naar meer gespecialiseerde uitgaven, zoals "Vastgoedleasing, een juridische en economische analyse". Dit uiterst volledige werk kan u bij ING Lease verkrijgen door te bellen naar het nummer 02/739 64 11. Onze vastgoedleasingadviseurs maken voor u een overzicht van alle mogelijke oplossingen die voor uw onderneming in aanmerking komen.

Last update September / 2013