

ONDERNEMERS & CO IMPOSTO advocaten



Promotie van groepen van assistentiewoningen: btw-optimalisatie op zijn best!

Kwaliteitsvolle ouderenzorg is een maatschappelijke must. De overheid blijft daar haar schouders onder zetten. Eén van de middelen daartoe is het stimuleren van de bouw van serviceflats, vrij recent omgedoopt in groepen van assistentiewoningen. Investeerders in dergelijke woningen ontvangen, mits het volgen van het juiste parcours, fiscale stimuli.

Het systeem van de assistentiewoningen werkt in de praktijk vaak als volgt: een promotor/bouwheer bouwt assistentiewoningen en verkoopt die (eventueel op plan) aan private investeerders. Zij stellen de assistentiewoningen ter beschikking van een beheersinstantie (bv. een vzw die ouderenzorg verricht). Die beheersinstantie verhuurt de assistentiewoningen aan gebruikers (ouderen) alsmede stellen zij die gebruikers bepaalde diensten (bv. alarm- en oproepsystemen, crisiszorgen, ...) ter beschikking. De gebruiker betaalt een huurprijs (door te storten aan de investeerder/eigenaar) en een prijs voor de diensten.

De fiscale gunstmaatregelen situeren zich op het vlak van de **btw** (verlaagd tarief bij aankoop) en de **onroerende voorheffing** (vrijstelling). We focussen hier op de btw.

In de markt zijn er zowel niet-erkende als wel **erkende** assistentiewoningen; enkel erkende assistentiewoningen kunnen genieten van de fiscale voordelen. Voor verkoop van erkende assistentiewoningen is een **btw-tarief van 12%** voorzien. Belangrijk is wel dat de assistentiewoning deel moet uitmaken van een erkende groep van assistentiewoningen, dat de flat minstens 15 jaar deel uitmaakt van die groep, dat de eigenaars de assistentiewoning aan een beheersinstantie ter beschikking stellen voor een zelfde periode en dat dit alles uit voldoende stukken blijkt. Uiteraard scheelt dat een slok op de borrel, zowel voor de bouwheer/promotor (die zijn marge ziet vergroten) als de investeerder/eigenaar (die zijn kostprijs ziet verlagen). Voor de investeerder/eigenaar is dit overigens sowieso vaak een goede investering doordat in een goed gerunde assistentiewoning geen tot weinig leegstand is en het langetermijnrendement daardoor verzekerd is. Doordat de beheersinstantie de assistentiewoning gebruikt

in het kader van de exploitatie van de assistentiewoningen zijn vaak minder kosten dan gebruikelijk ten laste van de eigenaar/investeerder.

Hoe een erkenning bekomen?

Kern van de fiscale zaak is met andere woorden het bekomen van een erkenning van de groep van assistentiewoningen.

Het Vlaamse **woonzorgdecreet van 13 maart 2009**, de verschillende uitvoeringsbesluiten en vooral het **Besluit van 12 oktober 2012** van de Vlaamse regering betreffende groepen van assistentiewoningen (vormende bijlage XVI bij het besluit van de Vlaamse regering van 24 juli 2009) voorzien sinds 2012 in een transparanter systeem van programmatie, erkenningsvoorwaarden en subsidieregeling.

Om een erkenning te krijgen moeten bepaalde **voorwaarden** zijn voldaan inzake (1) **zorg- en dienstverlening** (regelgeving omtrent de kwaliteit van zorgverlening, dagprijs, ...) door de beheersinstantie, (2) **omkadering** (bv. aanwezigheid van een woonassistent) door de beheersinstantie en (3) **infrastructuur** (bv. ontmoetingsruimtes). Het zou ons te ver leiden om al die voorwaarden op te sommen, maar zeer belangrijk is dat er een amalgaam van contracten wordt opgesteld waarin de voorwaarden één voor één worden opgesomd en er ook een engagement is tot naleving ervan. Het Agentschap Zorg & Gezondheid bij de Vlaamse Overheid zal bij het toekennen of behouden van de erkenning in belangrijke mate rekening houden met de situatie ter plekke alsmede met deze contracten:

- de basisakte inzake het gebouw waarin de verschillende assistentiewoningen zijn ondergebracht
- de overeenkomst voor genotsrecht van de assistentiewoning en de zorg- en dienstverlening tussen de beheersinstantie en de gebruiker (ook wel de verblijfsvereenkomst genoemd)
- overeenkomst van terbeschikkingstelling van de assistentiewoning door de eigenaar en de beheersinstantie
- een interne afsprakennota

Elk van die contracten en documenten dient, met oog op erkenning, zowel aan bepaalde materiële als aan bepaalde formele voorwaarden te voldoen. In de contracten wordt het best ook vastgelegd dat de bestemming als assistentiewoning voor 15 jaar vastligt, met oog op het behoud van het btw-tarief.

De promotie rond assistentiewoningen is mede door de btw-stimulans een absolute opportuniteit, zowel voor promotor als koper. De uitbouw van een goed dossier, onder meer door aan de regelgeving beantwoordende contracten, is een must maar is lang niet onoverkomelijk met het oog op het bekomen van de nodige erkenning.

Stijn Lamote en Jan Sandra, IMPOSTO Advocaten

IMPOSTO
ADVOCATEN - AVOCATS - LAWYERS

PR. KENNEDYPARK 41 8500 KORTRIJK
+ 32 56 24 13 13 INFO@IMPOSTO.BE
WWW.IMPOSTO.BE