

**KU LEUVEN**

Property investment



# Financiële en fiscale aspecten van vastgoed

Van 30 september t.e.m. 12 december 2024  
Leuven



## Jouw vastgoedproject financieel en fiscaal onderbouwd

Het doel van deze opleiding is je een overzicht te geven van de financiële en fiscale (strategische) elementen die van belang zijn voor het ontwikkelen, verwerven, beheren en verkopen van vastgoedprojecten.

De opleiding is opgebouwd uit 3 modules:

- Fiscale aspecten van vastgoed
- Vastgoedfinanciering en -rapportering
- Vastgoedwaarderen

### Doelstellingen

De verworven inzichten en kennis laten je toe om:

- De fiscaliteit die van toepassing is voor een vastgoedproject te begrijpen en zo je vastgoedproject fiscaal te optimaliseren
- Het vereiste rendement van een project te bepalen en de waardering van vastgoed te begrijpen en te beoordelen
- Op een onderbouwde manier investeringsbeslissingen te nemen
- De optimale financieringsvorm voor een vastgoedinvestering te selecteren
- Intern en extern te rapporteren over vastgoedtransacties

### Doelgroep

Deze opleiding is ontworpen voor professionals die werkzaam zijn in de vastgoedsector en die verantwoordelijk zijn voor financiële aspecten binnen vastgoedprojecten en -transacties. Dit omvat vastgoedinvesteerders, projectontwikkelaars, bouwpromotoren, vastgoedconsultants, projectmanagers, accountants, juristen, notarissen, bedrijfsrevisoren, beleggers, vastgoedmakelaars en andere adviseurs.

We verwachten van de deelnemers dat ze een solide begrip hebben van financiële basisconcepten.

Omwille van het interactieve karakter van de opleiding, beperken we het aantal deelnemers tot 25.



Maandag 30 september, 7 en 14 oktober 2024

### **Module 1: Fiscale aspecten van vastgoed**

- Korneel Decroix, advocaat Eubelius
- Kelly Moens, advocaat Eubelius

In deze module belichten we de fiscale aandachtspunten van vastgoedtransacties vanuit het standpunt van zowel de koper als de verkoper van vastgoed, dit telkens toegelicht vanuit concrete praktijkvoorbeelden.

#### **Standpunt vastgoedinvesteerder**

- Indirecte belastingaspecten: registratierechten, btw, bijzondere activaklassen, bijv. sociale woningbouw
- Natuurlijke persoon versus vennootschap
  - Kosten bij de verwerving van een onroerend goed of de constructie van een gebouw
  - Fiscaal regime van huurinkomsten
  - Aftrek van kosten m.b.t. een onroerend goed in hoofde van een vennootschap
  - Belasting van meerwaarde bij verkoop van vastgoed (privé of via vennootschap)
  - Successieplanning met vastgoed

#### **Standpunt projectontwikkelaar**

- Residentiële projectontwikkeling
  - Problematiek grond en gebouw
  - Winstdeling
  - Recht van opstal
  - Aftrek van btw: infrastructuurwerken, saneringskosten ...
  - Verlaagde tarieven: renovatie, afbraak en heropbouw, sociale sector en scholenbouw
- Professionele vastgoedinvesteerder
  - Asset deal versus share deal
  - Fiscale impact op de financiering en structurering

Maandag 21 oktober, 4, 18 en 25 november en 2 december 2024

## **Module 2: Vastgoedfinanciering en rapportering**

### **Sessie 1: Introduction to ESG**

- Dr. ir. Rana Mahmoud, Expert in real estate sustainability, member and project manager at Yes-Europe| PhD. Architectural Sciences and Engineering, Msc. Renewable energy and energy efficiency

#### **(Deze sessie is in het Engels)**

- Understanding the WHY?
- Navigating the Regulatory Drive to achieve the Green Deal Objectives
- Understanding Climate Change Risks
  - Exploring Transitional Risks
  - Exploring Climate Risks
- Uncovering Real Estate Sector Challenges
- Delving into Regulatory Landscape (CSRD, EU-Taxonomy, Energy Performance of Building Directive)
  - Asset Level Insights
  - Portfolio and Company Level Perspectives
- Exploring Essential Certifications and Tools (BREEAM, CRREM, etc.)
- Adding Value to your business Beyond Compliance

### **Sessie 2: Projectfinanciering versus balansfinanciering**

- Ir. Kim Creten mrics, CEO KBC Real Estate

#### **Algemeen**

Hoe zit de financiering van het vastgoed in elkaar in België?

#### **Projectfinanciering versus balansfinanciering**

- Principieel onderscheid tussen project- en balansfinanciering en de typische balansposten bij vastgoedpartijen
- Typische projectfinanciering voor een residentiële promotor en voor een investeerder in commercieel vastgoed
- Introductie tot rente-indekking
- De impact van Basel-regelgeving
- Bijzondere en algemene kredietvoorwaarden

#### **Zekerheden**

Welke zekerheden zijn er? Wat is het belang ervan voor de bank?

#### **Banken als hefboom naar het verduurzamen van vastgoed**

### **Sessie 3: Onroerende leasing als alternatieve financiering en Vastgoedeffectivering**

- Jeroen Ooms, verantwoordelijke onroerende leasing KBC Bank
- Hubert De Peuter mrcis, voormalig Hoofd Vastgoedinvestering en Effectivering KBC Real Estate

#### **Onroerende leasing als alternatieve financiering**

- Definitie
- Contracten van onroerende leasing: belangrijkste modaliteiten
- Aandachtspunten voor de leasingnemer
  - Boekhoudkundig en fiscaal, en de gevolgen daarvan
  - Andere voor- en nadelen
  - Praktijk van erfpacht en opstal
- Aandachtspunten voor de leasinggever
- Sale & lease/rent back

#### **Vastgoedeffectivering: kader, kernvragen en nieuwe tendensen**

- Het begrip vastgoedeffectivering vanuit het standpunt van de emittent
- Overzicht Belgisch wetgevend kader van de GVV, GVBF, private privak en vastgoedcertificaten
- Kernvragen bij de emissie van vastgoedeffecten op financieel en fiscaal vlak
- Special topics, zoals o.a. crowdsourcing

### **Sessie 4: Financiering, duurzaamheid en interne rapportering binnen een GVV**

- Kara De Smet, CFO Retail Estates

#### **Financiering, duurzaamheid en interne rapportering binnen een GVV**

- **KPI's binnen een GVV**
  - Het GVV statuut
  - KPI's en interpretatie
- **Corporate Governance binnen de GVV-structuur**
- **Rapportering en controleorganen**
  - Externe versus interne rapportering
  - Interne controle
  - Risicobeheer en de impact van de EU Green Deal
  - Externe controleorganen
  - Raad van bestuur
  - Toelichting rapportering raad van bestuur a.d.h.v. een case

- **Financieringsmogelijkheden**
  - Overzicht marktkapitalisatie van de GVV's
  - Balansstructuur van een GVV
  - Overzicht schuldgraad GVV's
  - Spectrum van de financieringsstructuur
  - Schuldfinanciering als zuiver financiële hefboom
  - Wat met inflatie?
  - Mogelijkheden om het eigen vermogen te versterken:
    - Autofinanciering
    - Kapitaalverhogingen (soorten inbreng, proces, fiscale impact)
  - Spanningsvelden bij kapitaalemissies en gelijkaardige transacties
- **Aanbevelingen EPRA (en INREV) over financiële rapportering door beursgenoteerde vastgoedbedrijven**
- **ESG – strategisch kader**

## **Sessie 5: Hoe rapporteren over vastgoedtransacties onder Belgisch boekhoudrecht en IFRS?**

- Tim Rens, CFO Nextensa
- Ben Vandeweyer, partner Audit & Assurance Deloitte
- Britt Van Thillo, senior manager Assurance Deloitte

## **Hoe rapporteren over vastgoedtransacties onder Belgisch boekhoudrecht en IFRS?**

- In de verschillende levensfasen van vastgoed in een vennootschap:
  - Aankoop of constructie
  - Periode van eigendom of beheer
  - Verkoop
- Vanuit verschillende functies:
  - Als eigenaar – gebruiker
  - Als eigenaar – verhuurder
  - Als ontwikkelaar (promotor)
  - Als aannemer

## Module 3: Vastgoedwaarderen

- Adel Yahia, managing director Immobel Belgium & Luxembourg

### Sessie 1: Bouwstenen van vastgoedrekenen

- Invalshoek
- Werkinstrumenten
- Ratio's en WACC
- Tijds waarde van het geld
- Investeringsanalysemethodes
- Free cash flow en incrementele cash flows
- Opmerkingen en samenvattende oefening

### Sessie 2: Vastgoed in de praktijk

- Oefeningen
- Investeringsanalysemethodes
- Operationele en financiële stromen

### Toepassingen op pc met Excel



## Praktisch

### Data en locatie

- Maandag 30 september, 7, 14 en 21 oktober, 4, 18 en 25 november, 2, 9 en 16 december 2024.
- Lessen vinden plaats van 16 tot 20.30 uur. Er is een pauze met drank en broodjes.
- Locatie: Leuven

### Inschrijven

Schrijf in vóór 23 september 2024 via [puc.kuleuven.be](https://puc.kuleuven.be).

De deelnameprijs voor de volledige opleiding is 2300 euro. Alumni/studenten van het Postgraduaat in de Vastgoedkunde betalen 2100 euro.

Je kan ook voor de afzonderlijke modules inschrijven. De deelnameprijzen zijn:

- Module 1: 750 euro (675 euro voor alumni/studenten Postgraduaat Vastgoedkunde)
- Module 2: 1250 euro (1125 euro voor alumni/studenten Postgraduaat Vastgoedkunde)
- Module 3: 500 euro (450 euro voor alumni/studenten Postgraduaat Vastgoedkunde)

Als één deelnemer inschrijft, dan krijgen alle bijkomende inschrijvingen uit dezelfde organisatie 10% korting.

Betaal via overschrijving op rekeningnummer IBAN BE31 2850 2133 2955 van PUC - KU Leuven Continue, met vermelding van '400/0026/04588 + naam deelnemer(s) en ontvang geen factuur. Wens je een factuur, duid dit dan bij je inschrijving aan.

Als door de Vlaamse Overheid erkende opleidingsinstelling aanvaarden wij betalingen via de [kmo-portefeuille](#). Ons erkenningsnummer is DV.O102270. Bij het aanvragen kies je als Thema Bedrijfsstrategie en als advies/subthema Ondernemingsplan.

**Erkenning is aangevraagd voor BIV, ITAA, Orde van Vlaamse Balies en voor notarissen bij de Nationale Kamer.**



### Join Vastgoedkunde KU Leuven



Ontdek alle opleidingen van Vastgoedkunde op [puc.kuleuven.be/vastgoedkunde](https://puc.kuleuven.be/vastgoedkunde).

#### PUC - KU Leuven Continue

KU Leuven Kulak  
E. Sabbelaan 53 bus 7643 - 8500 Kortrijk  
+32 56 24 61 84 - [puc@kuleuven.be](mailto:puc@kuleuven.be)  
[puc.kuleuven.be](https://puc.kuleuven.be)

Door mij in te schrijven, verklaar ik mij ermee akkoord dat de gegevens die ik verstrek gebruikt worden om mij te contacteren in de context van deze opleiding en voor alle nuttige opvolging ervan.