DE ZAAK



Beleggen vanuit de bv in plaats van privé

Inclusief rekenvoorbeelden en vastgoed in de praktijk

Deze whitepaper wordt aangeboden door

SynVest
Investeer mee in vastgoed

Inhoudsopgave

3 Introductie

4 Voordelen van beleggen vanuit de bv

6 Nadelen van beleggen vanuit de bv

8 Praktijkvoorbeeld: beleggen in vastgoed via de bv of privé

10 Wel of geen btw-aangifte bij beleggen?

12 Aanbevelingen

De fiscale afweging tussen privé en de bv

Veel ondernemers met een besloten vennootschap (bv) kiezen er niet voor om hun winst direct door te sluizen naar hun privévermogen via bijvoorbeeld een dividenduitkering, maar houden het geld in de bv om daarmee te investeren of te beleggen. Dat kan fiscaal slim zijn en kan in verschillende vormen, maar er zitten ook haken en ogen aan, zeker als je besluit in vastgoed te beleggen. Een overzicht van de voor- en nadelen en andere aspecten waar je op moet letten.

Beleggen met de winst van je bv kan een aantrekkelijke manier zijn om rendement te behalen op het geld dat je met je bv hebt verdiend, zeker als je het op korte termijn niet nodig hebt. Het is vooral interessant voor de middellange of lange termijn. Beleggen kan een hoger rendement bieden dan sparen, maar brengt natuurlijk ook risico's met zich mee. Bekende beleggingsvoorbeelden zijn aandelen en obligaties, beleggingsfondsen, vastgoed, grondstoffen of crypto's.



Voordelen van beleggen vanuit de bv

Beleggen via de bv heeft aantrekkelijke kanten, vooral als je je winst in de onderneming laat zitten en daarmee verder investeert. Je profiteert van een relatief lage belastingdruk en kunt met brutokapitaal werken. Dat geeft financiële ruimte en flexibiliteit.

LAGERE BELASTINGDRUK OP WINSTEN

De winst die je in de bv behaalt, wordt belast met vennootschapsbelasting (vpb). Dat tarief is vaak lager dan de inkomstenbelasting (ib). Je betaalt in 2026 19% vpb tot een winst van € 200.000, daarboven 25,8%. Hierdoor blijft er in eerste instantie meer over om (opnieuw) te investeren of te beleggen dan als je het naar privé als dividend uitkeert.



UITSTELLEN VAN BELASTINGHEFFING

Zolang je de winst in de bv laat zitten en niet uitkeert als dividend, hoef je er geen aanmerkelijkbelangheffing (box 2 van de ib, tarief 2026 is 24,5% en boven € 68.843 31%) over te betalen. Dat geeft flexibiliteit: je bepaalt zelf het moment waarop je afrekent met de Belastingdienst.

INVESTEREN MET JE BRUTOKAPITAAL

Als je besluit je winst niet naar privé uit te keren (als dividend), kun je dus een groter bedrag beleggen. Dat vergroot je investeringscapaciteit. Bijvoorbeeld als je een tweede pand koopt via je bv: de inleg van de koopsom kan direct vanuit de winstreserves worden gedaan.

RENTE IS AFTREKBAAR

De eventueel verschuldigde rente bij aankoop van bijvoorbeeld vastgoed kan in de vpb worden afgetrokken. Als je vastgoed in privé aanschaft kan dit in principe niet in box 3 van de ib (als van forfaitair rendement wordt uitgegaan).

VERLIESVERREKENING MOGELIJK

Verliezen op beleggingen of vastgoed kunnen binnen de bv met de winst van het jaar daarvoor en latere jaren verrekend worden. In privé kan dit niet.

MINDER RISICO AANWEZIG

Bij een bv is alleen maar sprake van zakelijk vermogen. Bij beleggen in risicovolle producten of vastgoedprojecten is dus je privévermogen beschermd. Schuldeisers kunnen schulden ontstaan bij deze producten of projecten dus niet verhalen op je privévermogen.

HERINVESTERINGSRESERVE VORMEN

Je kunt na verkoop van vastgoed een herinvesteringsreserve vormen onder voorwaarden zodat je niet meteen vpb hoeft af te tikken over de winst.



Nadelen van beleggen vanuit de bv

Toch zijn er ook duidelijke minpunten die het rendement flink kunnen drukken. Zeker bij vastgoed of kleinere bedragen is het goed om deze nadelen vooraf mee te wegen.

STRENGERE FISCALE REGELS BIJ VASTGOED



De Belastingdienst kan vastgoedactiviteiten in de bv aanmerken als een actieve onderneming (denk aan projectontwikkeling of handel). In dat geval gelden strengere regels, bijvoorbeeld voor de overdrachtsbelasting en de btw.

KOSTEN EN ADMINISTRATIE

Een bv brengt vaste kosten met zich mee: jaarrekening, accountantskosten en administratie. Voor kleinere beleggingsbedragen kunnen deze kosten relatief zwaar drukken op de winst.

VERKOOPOPBRENGST BELAST

De verkoopopbrengst is in principe belast met vennootschapsbelasting (vpb). Bij vastgoed kan mogelijk een herinvesteringsreserve (HIR) worden gevormd, waardoor de belastingheffing wordt uitgesteld.

Beleg je in privé, dan krijg je jaarlijks te maken met box 3 van de inkomstenbelasting. Daarbij geldt een forfaitair rendement, tenzij je werkelijke rendement lager is; in dat geval mag je uitgaan van dat lagere rendement. Dit zal in de praktijk vaak lager uitvallen dan de vpb. De verkoopopbrengst zelf is bij een forfaitaire box 3-heffing niet afzonderlijk belast.

MEER ZEKERHEDEN VERLANGEN

Financiers kunnen meer zekerheden verlangen bij vastgoed in de bv (dan in privé).

GEBRUIKELIJK LOON

Als eigenaar van een bv moet je ook rekening houden met het gebruikelijk loon. Dit loon moet minimaal het hoogste zijn van de volgende bedragen:

- 100% van het loon uit de meest vergelijkbare dienstbetrekking.
- Het loon van de meestverdienende werknemer binnen de bv of een verbonden bv.
- Het minimumbedrag in 2026: € 58.000.

Dit loon geldt ook als je alleen een vastgoed-bv runt. De hoogte van het op te nemen gebruikelijk loon (hoger of lager dan € 58.000) is wel afhankelijk van verschillende factoren. Zo kan bijvoorbeeld de omvang van de onderneming een rol spelen en/of het aantal uren dat je besteedt aan je bv. Ook de winst van je bv kan een rol spelen. Het loon verlaagt de winst van je bv want is aftrekbaar maar is belast voor de loonheffingen.



Praktijkvoorbeeld: beleggen in vastgoed via de bv of privé

BELEGGEN VIA DE BV

Stel, je koopt als ondernemer een bedrijfspand van € 500.000 in je vastgoed-bv.

- Je financiert dit deels met een hypotheek van € 300.000 met een rente van 3,5%.
- De rente kun je aftrekken van de winst, waardoor je minder vpb betaalt.
- Bij verkoop van het pand betaal je belasting over de winst in de bv, en bij uitkering van die winst via een dividenduitkering betaal je in box 2 ib.



BELEGGEN IN PRIVÉ

Nu koop je hetzelfde bedrijfspand van € 500.000 in privé.

- Het pand valt in box 3 van de inkomstenbelasting.
- Je betaalt jaarlijks belasting over een forfaitair rendement, ongeacht de werkelijke huurinkomsten of waardestijging van het pand.
- De rente op een eventuele financiering is in box 3 niet afzonderlijk aftrekbaar.
- Bij verkoop van het pand betaal je binnen het box 3-regime geen belasting over de gerealiseerde verkoopwinst, zolang het forfaitaire systeem van toepassing is.

AANKOOP IN PRIVÉ

Bedrijfspand: € 500.000

Het pand valt in box 3 van de inkomstenbelasting.

JAARLIJKSE BELASTING

Jaarlijks belasting overheen forfaitair rendement, ongeacht werkelijke huur/waardestijging.

Rente op financiering is in box 3 niet aftrekbaar.

VERKOOP PAND

Verkoop pand = Geen belasting overheen gerealiseerde verkoopwinst (onder forfaitair systeem).



Wel of geen btw-aangifte bij beleggen?

Belegt je bv in aandelen of obligaties? Dan speelt de btw in principe geen rol: dit zijn vrijgestelde financiële activiteiten.

Bij vastgoed is dat soms anders. De verhuur van onroerend goed is in principe vrijgesteld. Maar het kan voordeliger zijn om met de huurder af te spreken dat er wordt geopteerd voor btw-belaste verhuur. Dit betekent dat je in een vastgoed-bv aangifte moet doen en bijvoorbeeld btw kunt terugvragen op onderhoud of verbouwing. Combineert je bv btw-plichtige en vrijgestelde activiteiten, dan geldt een pro rata-regeling: je mag dan slechts een deel van de betaalde btw aftrekken.

Let goed op de herzieningsperiode en correcties bij wijzigend gebruik van vastgoed! Vastgoed wordt voor de btw nog 9 jaar na de ingebruikname van het vastgoed gevolgd. Als de btw-activiteiten wijzigen naar vrijgesteld moet de afgetrokken btw herzien worden en dus worden terugbetaald aan de Belastingdienst.



WAAR MOET JE OP LETTEN ALS JE BELEGT VIA JE BV?

Helder doel

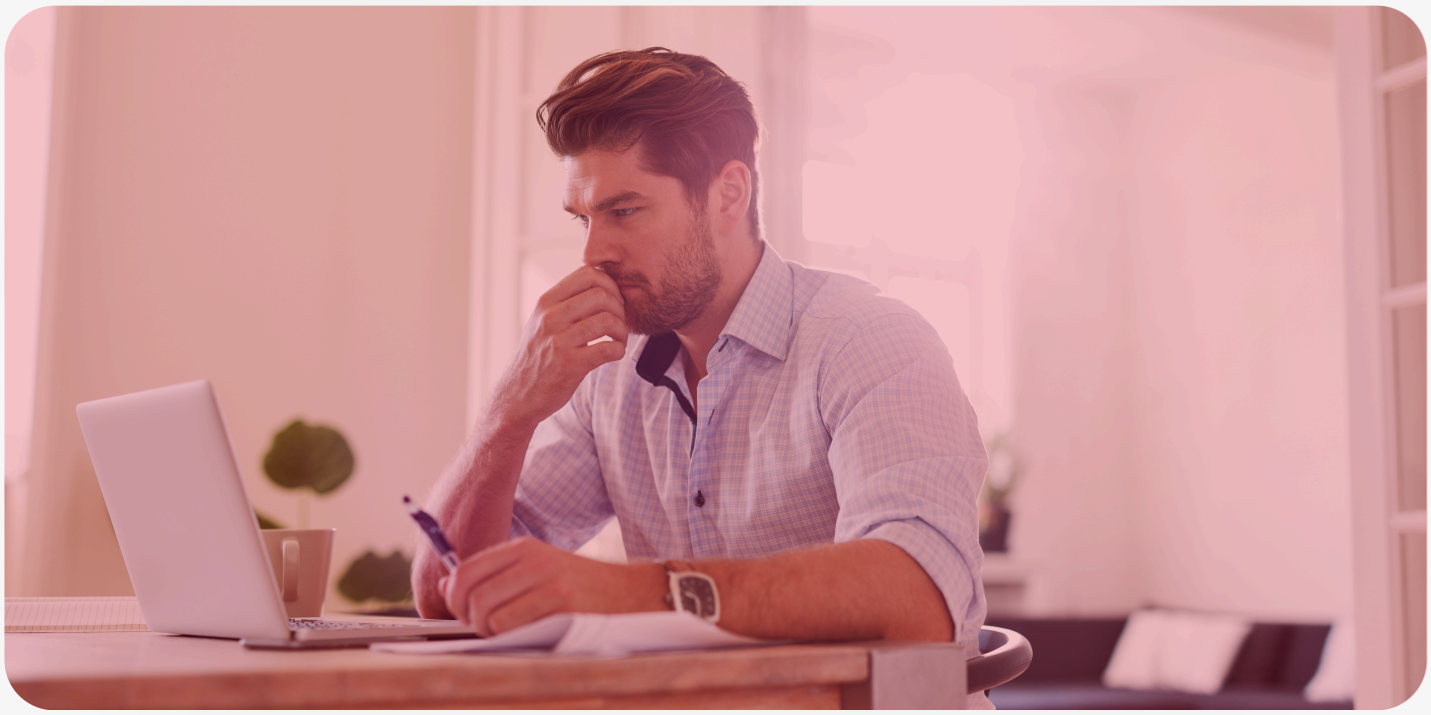
Beleggen via je bv begint bij een helder doel. Heb je vooral een langetermijnplanning, bijvoorbeeld pensioenopbouw of vastgoed als stabiele belegging, dan is de bv vaak een geschikte optie. Wil je het vermogen echter binnen korte tijd privé gebruiken, dan kan beleggen in de bv minder gunstig zijn.

Kosten

Daarnaast zijn de kosten en lasten een belangrijk aandachtspunt. Iedere bv heeft vaste uitgaven, zoals de jaarrekening en accountantskosten. Bij een vastgoed-bv komen daar vaak nog extra lasten bij, zoals taxaties, hypotheken en aanvullende administratie. Zeker wanneer je kleinere bedragen belegt, kan dit een flinke hap uit je rendement nemen.

Winst bij verkoop van besloten vennootschap

Let verder goed op hoe je omgaat met winst bij verkoop van de belegging. In de bv wordt de gerealiseerde winst eerst belast met vennootschapsbelasting. Wanneer je dat bedrag vervolgens als dividend uitkeert, volgt er nog heffing in box 2. Het kan daarom verstandig zijn om het vermogen in de bv te laten en opnieuw te beleggen in plaats van direct uit te keren.



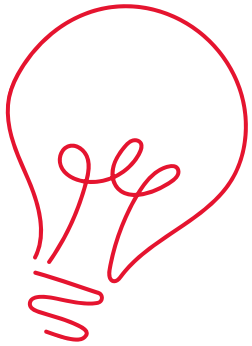
Spreiding en risico

Spreiding en risicobeheer zijn minstens zo belangrijk. Zorg dat je altijd voldoende reserves beschikbaar houdt voor je onderneming en beperk je risico door te spreiden over meerdere beleggingen.

Aanbevelingen

Stel een beleggingsplan en financieel plan op
Sta je te popelen om te beginnen met beleggen? Dan is het van groot belang om een goed beleggingsplan op te stellen. Maak ook een eenvoudig financieel plan: wat wil je bereiken met je beleggingen, hoeveel rendement heb je nodig, en wanneer wil je het geld beschikbaar hebben? Daarmee voorkom je verrassingen en kun je beter inspelen op de fiscale regels.

Fiscaal advies voor investeringen en beleggingen
Beleggen vanuit je bv biedt fiscale voordelen zoals uitstel van belastingheffing en investeren met brutokapitaal. Tegelijkertijd zijn er nadelen. Of het interessant is, hangt sterk af van je situatie, je behoefte, de omvang van je vermogen en of je het geld uiteindelijk privé nodig hebt. De fiscale regels zijn complex en wijzigen regelmatig. Schakel daarom tijdig een fiscalist of accountant in om te voorkomen dat je in valkuilen trapt.



Deze whitepaper is mogelijk gemaakt door: SynVest

SynVest is een beleggingsinstelling die in 2005 werd opgericht en momenteel een beheerd vermogen van ongeveer € 820 miljoen heeft.

We zijn er trots op dat we een klantgerichte dienstverlening bieden en het vertrouwen genieten van meer dan 13.000 tevreden beleggers in onze fondsen. Onze fondsen zijn toegankelijk voor iedereen vanwege de eenvoudige deelnamemogelijkheden en onze heldere visie.

SynVest
Investeer mee in vastgoed

Deze whitepaper is mogelijk gemaakt door: De Zaak

De Zaak is al 30 jaar een begrip in ondernemend Nederland. Eerst als magazine, later als online-uitgever van al het nieuws dat voor ondernemers écht belangrijk is. Wij zijn ervan overtuigd dat ondernemers zich moeten kunnen focussen op hun onderneming voor een maximale impact op de wereld om hen heen. Maar in een steeds veranderd ondernemersklimaat, is het moeilijk om alle "randzaken" op orde te hebben.

Daarom maakt De Zaak complexe materie simpel en begrijpelijk. **Zodat jij zorgeloos kunt ondernemen!**

DE ZAAK

