

## Golden Real Estate: Hoe bescherm ik mijn luxevastgoed?

Date : 11 oktober 2021



*In Golden Real Estate neemt vastgoedexpert Ignace Meuwissen u mee achter de schermen van de markt van luxevastgoed. U krijgt een exclusieve inkijk op het hoe, wat en waarom van luxevastgoed. Zoals alles wat met geld heeft te maken, wordt ook het aspect van luxevastgoed met een subjectieve marketing saus overgoten. Meuwissen toont u die markt zoals hij is, zonder saus erop.*

### **Hoe bescherm ik mijn luxevastgoed?**

Dagelijks beslissingen nemen, houdt altijd risico's in. Daarom houden wij ons luxevastgoed liever gescheiden van onze onderneming. Het luxevastgoed moet een exit kunnen bevatten of deze assets moeten een extra financiële hefboom kunnen geven in een

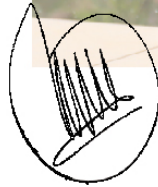
later stadium. Banken, adviseurs, consultants etc... met dure naamkaartjes waarvan wij de titel niet altijd begrijpen, willen hier graag mee helpen, maar de realiteit ligt soms anders. Europa is helemaal transparant geworden. Via het UBO-register is het aandeelhouderschap van elke vennootschap gekend. Graag geef ik U mijn ervaring mee op gebied van dergelijke luxe problematiek inzake aankopen die ik heb begeleid. Laten we vertrekken van het uitgangspunt dat we de wet respecteren, maar dat we wel strategisch denken, zonder poespas of dure naamkaartjes. Gewoon gezond boerenverstand.

Veel eigenaars denken de dans te kunnen ontspringen door via een trustmaatschappij of andere structuren een luxevastgoed aan te kopen. Soms via een bevriende relatie die het mandaat opneemt om op die manier een rookgordijnen te creëren voor de buitenwereld of de autoriteiten. Er bestaat echter geen mogelijkheid om de transparantie te ontlopen. Consultants en aandeelhouders hebben een meldingsplicht, hoe groot de consultantskantoren dan ook mogen zijn. De rode knoppen van de meldingsplicht staan vast gebeiteld onder het bureau van deze consultants, zonder dat U het zelf weet. (*Lees verder onder de foto*)

Zwitserland heeft wel nog steeds de naamloze vennootschap waarvan de aandelen naamloos zijn, zoals vroeger in België het geval was. Dat biedt een vrijheid om buiten het Europees speelveld te blijven. Hou er wel rekening mee dat U geen dochtervennootschap opricht in Europa waarmee U het luxevastgoed aankoopt. De Belgische staat heeft immers het recht te vragen wie de beneficial owner is van de vennootschap. Daarmee geconfronteerd kan U in een vervelende patstelling terecht komen. U kunt wel perfect het luxevastgoed via een Zwitserse vennootschap aankopen, waarbij banken financieren vanuit Zwitserland en U een eerste stap gezet hebt om er te wonen als U dat ooit van plan bent. De kostenstructuur is hiervan soms goedkoper als in België, zolang U niet naar de dure naamkaartjes kijkt.

Andere aankoop transacties van duur luxevastgoed die ik heb toegepast bestaat er in de aankoop te laten gebeuren via verzekeringsmaatschappijen. De aankoper van het luxevastgoed doet de storting van het bedrag naar de verzekeringsmaatschappij, die op zijn beurt een levensverzekering uitschrijft op naam van de aangeduide begunstigde. De cliënt betaalt dan elk jaar een afgesproken bedrag of een percentage van het geïnvesteerde bedrag. Op deze manier blijft het geheel buiten het zicht van niet gewenste geïnteresseerden. Om niet in het gedrang te komen met de reglementering van de controle autoriteiten in bepaalde Europese landen, wordt de eerste afspraak beschouwd als een introductieafpraak, gevolgd door een doorverwijs afspraak in Zwitserland, gebaseerd op de vaststelling dat men op Europees grondgebied niet meewerkt aan

vooropgezette constructies. Met andere woorden, de financiële sector in Zwitserland mag geen nieuwe cliënten aanwerven op uitzondering dat die zelf om een afspraak vragen. Daarom wordt de identiteit van dergelijke financiële mastodonten in deze industrie steeds losgekoppeld van de Europese identiteit.



*Ignace Meuwissen*

**Volgende week: Oligarchen & Banken**