



# NIEUWSBRIEF

Verschijnt tweemaandelijks - maart 2019

# 01

## KORT

1. Kort
2. Hoofdelijke aansprakelijkheid voor fiscale en sociale schulden
3. Over terbeschikkingstelling van werknemers / aanneming en onderaanneming
4. Scheiding van goederen met beperkte gemeenschap / het beste van 2 werelden
5. Beperkingen op renteaftrek

## Uit het Parlement / Rechtspraak

1. Ten laste nemen van vennootschapsverliezen
2. Gratis verkrijging van een gebouw bij het einde van opstal/onbelast volgens Brussels Hof.
3. Projectontwikkelaars verkrijgen in beroep ja op verzoek

Jaarlijks worden een aantal **bedragen** in de **inkomstenbelasting geïndexeerd**. Dat is ook dit jaar zo. De nieuwe bedragen zijn recent verschenen in het Belgisch Staatsblad. Zo gaan de nieuwe belastingpercentages en inkomstschijven als volgt;

Inkomstschijven EUR	Percentage
0 tot 13.250	25%
13.250 tot 23.390	40%
23.390 tot 40.480	45%
Boven 40.480	50%

Elke belastingplichtige heeft recht op een belastingvrije som van 8.860 EUR. Dat kan u nog verhogen met een bedrag van 1.610 EUR, indien u 1 kind ten laste heeft. Voor 2 kinderen wordt dat 4.150 EUR, voor 3 kinderen 9.290 EUR, voor 4 kinderen 15.030 EUR. Per kind boven het vierde telt u daar nog eens 5.740 EUR bij.

Een kind is fiscaal ten laste, indien de eigen netto bestaansmiddelen niet meer bedragen dan 3.330 EUR. Voor een alleenstaande is die grens gesteld op 4.810 EUR.

Een werknemer kan beroep doen op een forfaitaire aftrek voor beroepskosten van maximaal 4.810 EUR. Voor een bedrijfsleider is dat 2.540 EUR en voor een zelfstandig ondernemer (vrij beroeper) 4.230 EUR. Over de eerste 980 EUR aan rente die u dit jaar ontvangt op een spaarboekje bent u geen roerende voorheffing verschuldigd. De eerste 800 EUR aan dividenden die u ontvangt blijft ook onbelast.

Denkt u aan een levensverzekering kan u maximaal 1.960 EUR (federaal) fiscaal opvoeren. Voor pensioensparen is dat 980 EUR (of 1.260 EUR tegen een lager aftrekpercentage). De belastingvermindering voor dienstcheques is dit jaar gemaximeerd op 1.500 EUR. Voor een volledig overzicht verwijzen wij graag naar onze website onder tarieven en percentages / geïndexeerde bedragen.

Voor het **privé gebruik van een auto van de zaak** wordt jaarlijks een voordeel alle aard (bijtelling) aangerekend. Dat voordeel wordt berekend op basis van een ingewikkelde formule, die als volgt gaat; cataloguswaarde van de auto x leeftijdscoëfficiënt x CO<sub>2</sub>-uitstoot percentage x 6/7

leder jaar worden de referentie CO<sub>2</sub>-uitstoten aangepast in functie van de gemiddelde uitstoten van de nieuwe auto's van het laatste jaar.

Aangezien auto's steeds groener worden, daalt de referentie-uitstoot in principe ook elk jaar. In tegenstelling tot vorig jaar is de referentie CO<sub>2</sub>-uitstoot voor 2019 echter gestegen, met als gevolg een lager voordeel alle aard. Hoe hoger immers de referentie-uitstoot, hoe lager de bijtelling...

Sinds 1 januari 2019 bedraagt de referentie-uitstoot voor;

- Dieselmotoren/ 88 g/km (in plaats van 86 g/km in 2018)
- Benzine-, LPG-, aardgasmotoren/ 107 g/km (in plaats van 105 g/km in 2018).

Een voorbeeld;

U maakt gebruik van een drie jaar oude Audi A6 van de zaak, met een cataloguswaarde van 55.000 EUR en een CO<sub>2</sub>-uitstoot van 189 g/km.

Dat leverde u in **2018** volgend voordeel op;

55.000 EUR x 82% <sup>(1)</sup> x (((189-86) x 0,1)+ 5,5)/100 <sup>(2)</sup> x 6/7 of 6.107,83 EUR

In **2019** bedraagt de bijtelling;

55.000 EUR x 82% <sup>(1)</sup> x (((189-88) x 0,1)+ 5,5)/100 <sup>(2)</sup> x 6/7 of 6.030,51 EUR

<sup>(1)</sup> leeftijdspercentage voor een auto van 3 jaar

<sup>(2)</sup> berekening CO<sub>2</sub>%

Inmiddels zijn ook de nieuwe percentages en grensbedragen bekend voor de berekening van de **sociale premieheffing onder het zelfstandigenstatuut**.

Ligt uw beroepsinkomen dit jaar lager dan 13.847,39 EUR, moet u rekening houden met een minimum-bijdrage per kwartaal van 731,33 EUR.

Over het bedrag tussen 13.847,39 en 59.795,60 betaalt u 20,50%.

Over het meerdere tot 88.119,80 wordt dat 14,16%, daarboven betaalt u geen verdere premieheffing. In hoofdberoep betaalt u per kwartaal dus een sociale bijdrage van minstens 731,33 EUR en maximaal 4.191,25 EUR.

Met die bijdragen bouwt u rechten op inzake gezinsbijslagen, arbeidsongeschiktheid, ziektekosten en wettelijk pensioen...

Wat u betaalt, is volledig aftrekbaar in uw aangifte personenbelasting.

Hoe worden uw bijdragen overigens berekend;

dit jaar betaalt u een "voorlopige" bijdrage op basis van uw (geherwaardeerd) netto beroepsinkomen van 2016 (van 3 jaar terug dus). Van zodra uw fiscaal beroepsinkomen van dit jaar definitief bekend is, en dat is in principe in 2021, volgt een definitieve afrekening waarbij of het teveel betaalde wordt terugbetaald, of u een eventueel tekort moet bijbetalen.

Om die vervelende regularisaties te vermijden, doet u er goed aan de bijdragen voor dit jaar zo goed als mogelijk af te stemmen op uw werkelijk beroepsinkomen.

Gaat u ervan uit dat u meer verschuldigd zal zijn dan de kwartaalbijdrage die het sociaal verzekeringsfonds u nu aanrekent, kan u spontaan meer betalen, u hoeft daar verder geen aanvraag voor te doen. U kan de bijdrage ook laten verminderen, in dat geval moet u aantonen met "objectieve" gegevens dat uw beroepsinkomen voor dit jaar minder zal bedragen dan dat van 2016. Daarvoor moet u wel gebruik maken van een vastgesteld aanvraagformulier. Wij kunnen u uiteraard van assistentie zijn.



Traditioneel worden vanaf 1 januari van elk jaar een aantal **nieuwe fiscale maatregelen** van kracht. Een kort overzicht:

- Voortaan kunnen groepsondernemingen gebruik maken van fiscale consolidatie. Het systeem houdt in dat groepen van vennootschappen onder bepaalde omstandigheden de mogelijkheid hebben om de winst van het boekjaar van de ene groepsvennootschap te compenseren met het verlies van een andere groepsvennootschap.

Voor de gratis bewoning van een pand van de zaak geldt voortaan in alle omstandigheden factor 2, waar dat tot voor kort nog 3,8 was.

Een voorbeeld;

u maakt privé gebruik voor 75% van een pand dat uw vennootschap (werkgever) ter beschikking stelt en dat een geïndexeerd kadastraal inkomen heeft van 4.250 EUR. De bijtelling voor het privé gebruik of het voordeel alle aard (VAA) wordt vanaf dit jaar als volgt berekend;

Geïndexeerd KI 4.250 EUR x 75% privégebruik x 100/60 x 2 of 10.625 EUR. Ter vergelijking, volgens de oude formule met factor 3,8 zou het voordeel alle aard gelijk zijn geweest aan 20.187,50 EUR. Haast het dubbele dus.

- Vanaf dit jaar wordt het voor het eerst mogelijk om een voorziening aan te leggen voor de kosten die een werkgever moet dragen bij het ontslag van medewerkers. Een deel van het belastbaar resultaat kan dus voortaan fiscaal worden vrijgesteld middels de aanleg van een belastingvrije voorziening. Het gaat voor dit jaar om 20% van drie weken salaris voor de medewerkers met minstens vijf jaar anciënniteit...
- Wenst u om een kwijtschelding te verzoeken van een belastingverhoging en/of boetes inzake directe belastingen, zal u voortaan een verzoek moeten richten aan de fiscale bemiddelingsdienst die er zo een bevoegdheid bij krijgt.
- Wenst u dit jaar iets te "regulariseren" zal u rekening moeten houden met een belastingtarief van 39%. Met de invoering van een "permanent kader inzake fiscale regularisatie" in 2016, werd het tarief voor fiscaal verjaarde kapitalen geleidelijk verhoogd van 36% in dat jaar tot 40% in 2020.

Ook vanaf 1 januari dit jaar is het mogelijk om **onroerend goed te verhuren met BTW**, weliswaar onder strikte voorwaarden.

U herinnert zich dat een huurder en verhuurder er voortaan kunnen voor kiezen een nieuw onroerend goed te verhuren met BTW. Voor de verhuurder heeft dit als voordeel dat hij of zij BTW-aftrek geniet op de bouwkosten, voor de huurder (die het pand beroepshalve gebruikt voor BTW-activiteit) is de BTW op de huur aftrekbaar<sup>1)</sup>.

Ook de "historische" BTW mag worden herzien, en u denkt dan aan;

- de BTW op werken in onroerende staat aan het pand die verschuldigd is geworden sinds 1 oktober vorig jaar;
- BTW op werk in verband met de afbraak om er vervolgens het nieuwe pand op te bouwen (mag ook teruggaan tot vóór 1 oktober van vorig jaar);
- BTW op intellectuele diensten (denk aan architecten bv...) dat ook kan teruggaan tot vóór 1 oktober vorig jaar.





De historische BTW moet u opnemen in de BTW aangifte over het eerste kwartaal van dit jaar (voor 20 april in te dienen), maar zal wel niet onmiddellijk worden terugbetaald door de belastingdienst. Die zal worden verrekend met de BTW die u aanrekent op de huurtermijnen... en zal u dus moeten voorfinancieren.

<sup>(1)</sup> Voor bijkomende toelichting verwijzen we naar nieuwsbrief nr. 117/03/Onroerend goed verhuren met BTW

Koopt u bomen, heesters, planten voor uw tuin in een plantencentrum betaalt u daar 6% BTW op. Laat u de tuinman die planten leveren en gelijk aanplanten, kost u dat 21%...

De Kamercommissie van financiën heeft een wetsvoorstel goedgekeurd waarin een einde wordt gemaakt aan dat onderscheid. Een **professionele tuinman** zal voortaan zijn factuur kunnen uitsplitsen in de levering van **plantgoed** wat kan tegen **6%** en het **eigenlijk werk** wat moet tegen **21%**...

10 april is de **eerste vervaldatum voor de voorafbetaling** op de inkomstenbelasting 2019 (aanslagjaar 2020).

U weet dat ondernemingen, zelfstandigen en particulieren vrijwillig kunnen vooruitbetalen op de inkomstenbelasting die ze over dit jaar verschuldigd zijn. Doen zij dat niet, kijken zij bij vestiging van de belastingaanslag over 2019, (en dat is uiterlijk voor 30 juni 2021) aan tegen een vermeerdering van 6,75%<sup>(2)</sup>.

Voor een uitvoerige toelichting op het voorafbetalingssysteem en de wijze waarop u best het bedrag berekent, verwijzen wij naar nieuwsbrief 112/03/ Voorafbetalen.

Belangrijk, vanaf dit jaar kan u enkel geldig voorafbetalen op een **nieuw rekeningnummer**. De enige juiste coördinaten gaan als volgt; BE61 6792 0022 9117 (PCHQBEBB) van het inningscentrum Dienst Voorafbetalingen, Koning Albert II-laan 33, bus 42, 1030 Schaarbeek.

De data blijven verder ongewijzigd, naast 10/04 zijn dat 10/07, 10/10 en 20/12.

<sup>(2)</sup> vermeerdering niet van toepassing voor particulieren.

## 02

### HOOFDELIJKE AAN- SPRAKELIJKHEID VOOR FISCALE EN SOCIALE SCHULDEN

Doet u voor bepaalde diensten en/of voor de uitvoering van werken beroep op een professionele dienstverlener/aannemer, moet u er bijzonder alert op zijn dat u vóór elke betaling van een factuur van de uitvoerder nagaat of die geen sociale en/of fiscale schulden heeft. Is dat immers wel het geval zal u op het factuurbedrag sommen moeten inhouden en doorstorten aan sociale en/of belastingdiensten.

Doet u dat niet, loopt u het risico zelf hoofdelijk aansprakelijk te worden gesteld voor die schulden, nog te verhogen met een boete...

De inhoudingsplicht geldt voor elk werk in onroerende staat (bouw) met daaraan toegevoegd de diensten van toezicht, bewaking en de vleessector. Wat checkt u waar het best alvorens enige betaling te verrichten.

**Wat de RSZ betreft** (sociale premieheffing) gaat u op de onlinedienst 'Inhoudingsplicht Sociale Zekerheid' na of de inhoudingsplicht van toepassing is op de factuur. Heeft uw opdrachtnemer inderdaad een sociale schuld, moet u 35% op het factuurbedrag inhouden en doorstorten aan de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid (IBAN: BE76 6790 0001 9295; BIC: PCHQBEBB). De storting kan u voorbereiden via de onlinedienst. U ontvangt dan een samenvatting van de te verrichten betaling per e-mail. De betrokken aannemer ontvangt daarnaast via zijn e-Box en/of op papier een notificatie van uw inhouding op de factuur.

**Voor de inkomstenbelasting** raadpleegt u de onlinedienst 'Inhoudingsplicht FOD Financiën'.

Heeft uw opdrachtnemer een fiscale schuld zal u hier 15% van het factuurbedrag moeten inhouden en doorstorten aan de FOD Financiën, Algemene Administratie van de Inning en Invordering, Inningscentrum (IBAN: BE33 6792 0023 2046; BIC: PCHQBEBB).

## 03

### OVER TERBESCHIK- KINGSTELLING VAN WERKNEMERS / AANNEMING EN ONDERAANNEMING

Het komt in praktijk frequent voor; een onderneming die - al dan niet tijdelijk - een beroep doet op de hulp en/of expertise van werknemers van een andere onderneming. De beslissing kan ingegeven zijn door het feit dat men geen "nieuwe" vaste werknemers in dienst wenst te nemen, dat het slechts over een tijdelijke opdracht of project gaat of, eenvoudig, dat de expertise ontbreekt.

Outsourcing, detachering, contracting, service agreements, onderaanneming, terbeschikkingstelling, ... zijn termen die gaan over het inlenen van werknemers. Strikt juridisch gaat het over een terbeschikkingstelling van werknemers. Wat in principe slechts kan indien men daartoe over een specifieke erkenning beschikt. De essentiële elementen van een arbeidsovereenkomst - gezag, leiding en toezicht - mogen immers niet worden overgedragen aan een derde werkgever.

Voor een werkgever (inlener) die zich schuldig maakt aan een verboden terbeschikkingstelling zijn de gevolgen groot/

- Op het ogenblik dat de terbeschikkinggestelde werknemer arbeid uitvoert bij de inlener-onderneming wordt de arbeidsovereenkomst tussen de werkgever die detacheert en de werknemer als nietig beschouwd.

- Er ontstaat automatisch een arbeidsovereenkomst van onbepaalde duur tussen de werknemer en de inlener.
- De detacherende werkgever en de inlener zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de salarissen en de sociale premies.
- De detacherende werkgever en de inlener kunnen een geldboete oplopen (strafrechtelijk of administratief) van 3.200 EUR tot 64.000 EUR. Daarnaast kunnen zij veroordeeld worden tot een exploitatie-beroepsverbod en/of zelfs bedrijfsluiting.

Wat uiteraard wel kan, zijn overeenkomsten van aanneming of onderaanneming waarbij de essentiële elementen van een arbeidsovereenkomst voor de werkgever en de werknemer behouden blijven.

Een goede aannemingsovereenkomst moet cumulatief aan een aantal voorwaarden voldoen /

- De instructies die gegeven worden door de opdrachtgever aan de werknemers moeten kaderen in de uitvoering van een geschreven overeenkomst tussen de opdrachtgever en de (onder)aannemer.
- Die overeenkomst moet uitdrukkelijk en gedetailleerd bepalen welke instructies precies door de opdrachtgever kunnen worden gegeven aan de werknemers.
- Dat instructierecht mag op geen enkel ogenblik het gezag van de (onder)aannemer beperken.
- De feitelijke uitvoering van de overeenkomst moet volledig in overeenstemming zijn met de bepalingen van de geschreven overeenkomst.

Is aan één van deze voorwaarden niet voldaan, zal er onmiddellijk sprake zijn van een verboden terbeschikkingstelling met alle gevolgen daaraan verbonden.



# 04

## SCHEIDING VAN GOEDEREN MET BEPERKTE GEMEENSCHAP / HET BESTE VAN 2 WERELDEN



Vaak kiezen gehuwde ondernemers een huwelijksstelsel met een volledige scheiding van goederen. Bij de start van een vaak onzekere ondernemingsactiviteit is dat ook geen slechte keuze. Immers, een belangrijk voordeel van dit stelsel is dat schuldeisers in principe geen aanspraak kunnen maken op het vermogen van de partner. Keerzijde is dat alle inkomsten "eigen" blijven. In geval van succes betekent dit dat de huwelijkse solidariteit "beperkt" is.

Een "slimme" clause in uw huwelijksovereenkomst kan er echter voor zorgen dat u het stelsel van scheiding van goederen behoudt, maar toch voorziet in de nodige solidariteit. Dit voordeel kan worden bekomen door een beperkte gemeenschap te voorzien. Een eenvoudige notariële akte volstaat. Men spreekt dan van een "kleine wijziging". De notariële kost is slechts een fractie van een "grote wijziging", wat aan de orde is bij bv. de overgang naar een wettelijk stelsel of een stelsel van algehele gemeenschap.

Het voordeel is dat u het stelsel van scheiding behoudt (als veiligheid naar uw schuldeisers toe) en u zelf bepaalt welke goederen er in de beperkte gemeenschap terechtkomen. Vaak zal dat de gezinswoning zijn en de (huis)inventaris met daaraan een keuzebeding gekoppeld zodat de langstlevende die goederen in volle eigendom kan ontvangen bij het overlijden van de partner. De gezinswoning kan nog extra worden beveiligd middels een "verklaring van onbeslagbaarheid" af te leggen voor een notaris. De regeling komt erop neer dat u als zelfstandige (handelaar, vrij beroep en zaakvoerder van een vennootschap,...) uw hoofdblijfplaats (maar niet de inventaris) kunt vrijwaren van een beslag door schuldeisers.

Een variant op de techniek is het "toegevoegd intern gemeenschappelijk vermogen" (TIGV). Dit intern vermogen werkt als een gemeenschap tussen echtgenoten, maar is eigenlijk een onverdeeldheid tussen partners. Naar derden toe (schuldeisers) is dit intern gemeenschappelijk vermogen een onverdeeldheid. Het voordeel is dat de schuldeisers enkel beslag kunnen leggen op het aandeel van de schuldenaar (de helft dus) en niet op de volledige gemeenschap.

Een heel elegante oplossing, ook in het geval van een echtscheiding immers wordt de interne gemeenschap in principe in twee gelijke helften verdeeld.

# 05

## BEPERKINGEN OP RENTEAFTREK

De rente die een vennootschap betaalt op een financiering is in principe voor haar een aftrekbare bedrijfskost. De fiscale wet voorziet wel in een aantal beperkingen.

Zo wordt in sommige omstandigheden rente fiscaal "geherkwalificeerd" tot dividend. Gevolg is dat de rente niet langer aftrekbaar is voor de betalende vennootschap en dus onderworpen is aan vennootschapsbelasting. Herkwalificatie is aan de orde voor aandeelhouders, bedrijfsleiders (of hun echtgeno(o)t(e), wettelijk samenwonende partner, of minderjarige kinderen) van een vennootschap indien één van de volgende drempels overschreden wordt;

- de normale marktrente. Zo zal herkwalificatie gelden indien een vennootschap een hogere (overdreven) rente betaalt dan wat tussen onafhankelijke derden zou worden vergoed.

- of indien een ontlenaar een groot (overdreven) bedrag als lening aan de vennootschap zou verstrekken. Het maximale bedrag dat aandeelhouders en bedrijfsleiders aan hun vennootschap fiscaal kunnen financieren is gelijk aan de som van de belastbare reserves van de vennootschap bij het begin van een belastbaar tijdperk, verhoogd met het effectief gestorte kapitaal op het einde ervan... Vaak is het opletten na een kapitaalvermindering.

Ook tussen gelieerde vennootschappen geldt een aftrekbeperking op rente, de zogenaamde 'Thin Cap regeling'.

Op basis hiervan is de rente verschuldigd boven een "debt equity ratio" van 5 op 1 fiscaal niet aftrekbaar.

Een voorbeeld;

Een holding heeft aan haar dochter een lening toegestaan van 350.000 EUR tegen een jaarlijkse bruto rente van 4%, of 14.000 EUR.

Het eigen vermogen van de dochter bedraagt 32.000 EUR. Op basis van Thin Cap is de rente bij de dochter beperkt aftrekbaar tot een maximaal geleend bedrag van 160.000 EUR (32.000 x 5). Slechts 6.400 EUR aan rente is voor haar fiscaal aftrekbaar.

In uitvoering van de Europese Anti Tax Avoidance Richtlijn (ATAD) werd deze regeling recent vervangen met als oorspronkelijke ingangsdatum aanslagjaar 2021, maar inmiddels vervroegd van kracht vanaf 1 januari dit jaar (aanslagjaar 2020 dus).

De nieuwe rentebeperking luistert naar de EBITDA (Earnings Before Interest, Tax, Depreciation and Amortization).

Het verschil tussen de financiële opbrengsten en de financiële kosten is voor een vennootschap niet langer aftrekbaar in de mate dat de hoogste van de volgende drempels wordt overschreden,

- 3 miljoen EUR;
- of 30% van de belastbare EBITDA.

Een voorbeeld;

een vennootschap heeft een saldo aan financiële kosten van 3.200.000 EUR met een EBITDA van 7.500.000 EUR. De hoogste van de twee drempels, 3.000.000 EUR, wordt overschreden. 200.000 EUR aan rente is niet aftrekbaar (maar wel overdraagbaar naar de volgende jaren).

Leningen afgesloten vóór 17 juni 2016 en die geen fundamentele wijzigingen hebben ondergaan, worden onder de nieuwe regeling "met rust" gelaten. Behoort een betalende vennootschap tot een groep, worden de criteria bekeken op geconsolideerde basis.

De rente die door toepassing van de nieuwe regeling niet aftrekbaar is in een belastbaar tijdperk kan worden overgedragen naar volgende belastingjaren. Een overschot aan rente kan tevens worden overgedragen naar groepsvennootschappen. Daarvoor moet dan wel een formele overeenkomst worden opgemaakt waarbij partijen onderling een vergoeding afspreken.



# 01

## TEN LASTE NEMEN VAN VENNOOTSCHAPS-VERLIEZEN

### UIT HET PARLEMENT / RECHTSPRAAK

Stel, u bent bedrijfsleider van een vennootschap. Welnu, het verlies dat de vennootschap maakt kan u in principe in uw privé aangifte inkomstenbelasting niet als beroepskost opvoeren.

Op dit verbod bestaat één uitzondering... u kan het verlies wel privé in aftrek nemen indien u dat verlies hebt gedragen voor het "behoud" van uw belastbaar beroepsinkomen. M.a.w. het bedrag dat u aan de vennootschap betaalt voor het opvangen van haar verlies, moet absoluut noodzakelijk zijn opdat u uw beroepsinkomen kan behouden; niet onbelangrijk als u weet dat u reeds vanaf 40.000 EUR over een aftrek beschikt van 50%....

In een recente casus heeft het Antwerpse Hof van Beroep zich nog uitgesproken over wat precies moet worden verstaan onder beroepsinkomen waarvan het behoud vereist is.

De belastingdienst stelt zich op het standpunt dat het noodzakelijk over een "bedrijfsleidersbezoldiging" moet gaan. Een vergoeding dus voor het mandaat van bedrijfsleider. In de casus bestaat er geen discussie over het feit dat de betrokken bedrijfsleider voorheen geen bezoldiging uit zijn vennootschap had ontvangen, maar ... naast actief als bedrijfsleider runde hij ook een eenmanszaak en die had wel bepaalde bedragen aan de vennootschap gefactureerd. De man was er dan ook van overtuigd dat aan de voorwaarde inzake "behoud van beroepsinkomen" was voldaan.

De fiscale wet vereist immers enkel dat het om een beroepsinkomen gaat en niet dat bij uitsluiting enkel een bedrijfsleidersbezoldiging wordt bedoeld. De rechtbank gaat mee in de redenering van de belastingplichtige waar die stelt dat de fiscale wet op deze wijze een discriminatie in het leven zou roepen tussen bedrijfsleiders met bezoldiging en met de mogelijkheid een verlies in aftrek te nemen en de bedrijfsleiders die dat niet hebben, wel een ander beroepsinkomen uit de vennootschap ontvangen... en het verlies niet in aftrek kunnen nemen.

De rechtbank heeft de vraag voorgelegd aan het Grondwettelijk Hof. Afwachten wat daar verder het resultaat van zal zijn.

# 02

## GRATIS VERKRIJGING VAN EEN GEBOUW BIJ HET EINDE VAN OPSTAL/ ONBELAST VOLGENS BRUSSELS HOF.

In een recent arrest van het Brussels Hof van Beroep komt de rechter tot het besluit dat gratis verwerking van een gebouw door een eigenaar/grondeigenaar niet belastbaar is bij de beëindiging van een opstalovereenkomst. De casus gaat als volgt; een zaakvoerder van een vennootschap verwerft in eigen naam een perceel industriegrond. Vervolgens kent de man aan zijn vennootschap een recht van opstal toe voor de periode van vijftien jaar. De vennootschap verwerft met andere woorden het recht om op het perceel een (industriële) gebouw te realiseren wat uiteraard door de vennootschap volledig wordt gefinancierd. Voor dat recht van opstal betaalt de vennootschap aan de zaakvoerder een jaarlijkse "canon" vergoeding van (zeer beperkt) 750 EUR. In de onderliggende overeenkomst van opstal wordt uitdrukkelijk bepaald dat door de zaakvoerder bij de beëindiging van de overeenkomst geen vergoeding verschuldigd zal zijn aan de vennootschap (voor de opstallen dus). Kort na afloop van de overeenkomst verkoopt de zaakvoerder de grond en de opstallen voor 600.000 EUR en realiseert daarmee een forse (onbelaste) meerwaarde.

De belastingdienst ziet dat anders en belast de waarde van de opstallen (het gebouw) als een door de zaakvoerder verkregen voordeel van alle aard, wat wordt geraamd op 411.000 EUR.

Onze zaakvoerder kijkt aan tegen een belastingaanslag van 50%... Hij legt zijn zaak voor aan de rechtbank. In eerste aanleg vangt hij bot waarna hij beroep aantekent. Daar heeft hij wel succes. Het hof veegt wel een reeks argumenten van de zaakvoerder van tafel. Zo is de rechtbank het er helemaal niet mee eens dat de natrekking een gevolg zou zijn van de opstalwet en daardoor onbelastbaar. Of dat de verkrijging door de zaakvoerder onafhankelijk zou staan van zijn of haar activiteit binnen de vennootschap. Echter, de rechtbank is wel van mening dat als er al sprake is van een voordeel voor de zaakvoerder, dat wordt toegekend op het moment van het sluiten van de opstalovereenkomst en niet bij de beëindiging ervan. Lijkt ons een logische en juiste visie.

In vele gevallen heeft dit tot gevolg dat een eventueel voordeel niet meer kan belast worden wegens ingetreden verjaring...

Voor belastingplichtigen met een lopende opstalconstructie is dit arrest zonder meer een opsteker. Echter een vogel maakt de lente niet, in oktober 2016 nog besliste het Gentse Hof van Beroep dat er wel belast kan worden bij beëindiging van een opstalovereenkomst...

# 03

## PROJECT- ONTWIKKELAARS VERKRIJGEN IN BEROEP JA OP VERZOEK



BONN  & RAEIJMAEKERS  
BEDRIJFSADMINISTRATIES - BELASTINGADVISEURS - JURISTEN

GDPR - indien u deze nieuwsbrief niet langer wenst te ontvangen kan u een e-mail sturen aan [info@bnr.be](mailto:info@bnr.be). U en/of uw onderneming worden dan onmiddellijk verwijderd uit de verzendingslijst.

Indien u onze privacyverklaring wenst na te lezen, kan u deze vinden op [www.bnr.be/gdpr](http://www.bnr.be/gdpr)

Verantwoordelijke uitgever / B&R / Jan Bonn  & Ad Raeymaekers. Er wordt gestreefd naar een maximale betrouwbaarheid van verstrekte informatie waarvoor wij evenwel niet aansprakelijk kunnen worden gesteld.

Enkele jaren geleden werd door de bijzondere belastinginspectie (BBI)- zeg maar de recherche van de belastingdienst- een actie opgezet specifiek gericht tegen het misbruik van projectvennootschappen door vastgoedontwikkelaars.

Waarover gaat het; een projectontwikkelaar bouwt een (kantoren)complex met het oog op de doorverkoop aan een investeerder. De ontwikkelaar richt daarvoor een specifieke vennootschap op die het onroerend goed ontwikkelt. Vervolgens wordt niet het vastgoed verkocht aan de investeerder (waarover overdrachtsbelasting en BTW is verschuldigd), maar wel de aandelen van de vastgoedvennootschap, evident met een fikse meerwaarde en vrij van elke heffing.

De belastingdienst gaat niet akkoord met het gebruik van de vastgoedvennootschap als tussenvehikel. Immers door de aandelen te verkopen realiseert de projectontwikkelaar een onbelaste meerwaarde op aandelen, daar waar een rechtstreekse verkoop van het onroerend goed een belastbare winst voor de vennootschapsbelasting zou opleveren. Bovendien, stelt de belastingdienst, is er een BTW probleem. De vergoeding die aangerekend werd door de projectontwikkelaar voor de ontwikkeling zelf van het complex was immers te beperkt...

In eerste aanleg vangt de belastingdienst bot en worden haar aanslagen vernietigd. Daartegen wordt beroep aangetekend door de BBI; in twee recente arresten (medio februari 2019) bevestigt het Antwerpse Hof van Beroep nu dat het gebruik van een specifieke projectvennootschap wel degelijk gesteund kan zijn op zakelijke overwegingen. De rechters zijn van oordeel dat de constructie verder geen BTW-ontwijking tot doel heeft en het gebruik van de afzonderlijke projectvennootschap geen louter artificiële constructie is. "Een projectvennootschap bij vastgoedontwikkeling is bovendien een gangbare praktijk met het oog op het faciliteren en stroomlijnen van de aanvraag van vergunningen, co rdinatie van plannen en bouwwerkzaamheden, groeperen van de risico's en aansprakelijkheden enz.

Het verwerven van een onroerend goed via het overdragen van aandelen is eveneens in dat kader een gebruikelijke en economisch normale transactie".

De rechters besluiten dat de belastingdienst noch misbruik noch bedrieglijk opzet of oogmerk om te schaden, noch simulatie bewijst. De opgelegde aanslagen worden vernietigd...

De Caterslei 5 - 2930 Brasschaat - Tel. 03 605 36 78 - Fax 03 605 32 48 - [mail@bnr.be](mailto:mail@bnr.be) - [www.bnr.be](http://www.bnr.be)  
BTW: BE 0457 385 385 - RPR Antwerpen

