

# Nieuwsbrief

DECEMBER 2014



Beste lezer,

Met zijn allen willen wij een nieuw belastingstelsel, eentje dat vol inzet op de creatie van duurzame banen en concurrentiekracht. In dat kader is een Taxshift naar vermogen 'in'. Nu de Vakbonden door de OESO en Europa worden gesteund in hun eis naar die Taxshift, zoekt de regering Michel I, die wel voor andere fiscale maatregelen heeft gekozen, sinds kort, ijverig naar een compromis.

Omtrent die 'andere' fiscale maatregelen uit de Federale en Gewestelijke begrotingsakkoorden, hebben wij voor u de belangrijkste samengebracht in deze nieuwsbrief. Van zodra er belangrijk fiscaal nieuws is, zullen wij niet nalaten u tussentijds te informeren via onze e-nieuwsflashes.

2014 loopt op zijn einde. Wij danken u voor het in ons gestelde vertrouwen in het afgelopen jaar. De samenwerking hebben wij wederom als prettig ervaren en zullen wij met veel inzet voortzetten. Ook een grote merci aan allen die het afgelopen jaar de realisatie van onze nieuwsbrieven en -flashes hebben mogelijk gemaakt.

Tot slot wensen het bestuur en de medewerkers, u en uw dierbaren, prettige kerstdagen en een gelukkig nieuwjaar.



### Aanleg "liquidatiereserve" met betaling 10% anticipatieve heffing

Het federaal regeerakkoord bevat een regeling die voor KMO's in de praktijk de facto neerkomt op enerzijds een "permanente" verlenging van de mogelijkheid om gereserveerde winsten "vast te klikken" aan 10% en anderzijds op de invoering van een nieuwe regeling die toelaat – mits een beetje geduld en het betalen van een anticipatieve heffing van 10% bij reservering van bepaalde winsten – om opnieuw dividenden uit te laten keren door KMO's aan de facto een tarief van 15% (of mogelijk zelfs aan 13,63 % in de praktijk op basis van het huidige wetsontwerp).

De krijtlijnen van deze regeling zouden de volgende zijn:

- Voor de aanslagjaren waarvoor een vennootschap als "klein" wordt aangemerkt in de zin van artikel 15 van het Wetboek van Vennootschappen, krijgt zij de mogelijkheid om haar winst (na belasting) te reserveren via opname in een bijzondere "liquidatiereserve". Wanneer zij dit doet, zal op de aldus gereserveerde winst een *anticipatieve heffing van 10%* verschuldigd zijn.
- *Dividenduitkeringen* die aangerekend worden op deze liquidatiereserve zullen een *aanvullende roerende voorheffing* ondergaan. Deze bedraagt 15% bij uitkering binnen de vijf jaar of 5% bij uitkering na verloop van minstens 5 jaar. Er zou in de personenbelasting eenzelfde afzonderlijk tarief worden ingevoerd, waardoor deze roerende voorheffing bevrijdend zou zijn.
- De belaste winst die werd gereserveerd door opname in de bijzondere liquidatiereserve zal bovendien *volledig belastingvrij* kunnen worden uitgekeerd op voorwaarde dat de uitkering plaatsvindt naar aanleiding van de *ontbinding* van de vennootschap. Hierdoor zal er geen roerende voorheffing noch personenbelasting meer verschuldigd zijn op het liquidatiedividend.

Het zou de bedoeling zijn dat de nieuwe regeling in werking treedt vanaf aanslagjaar 2015 (dus vanaf inkomstenjaar 2014 voor natuurlijke personen en voor boekjaren die afsluiten vanaf 31 december 2014 wat de vennootschappen betreft). Uiteraard is het nog even wachten op de finale wetteksten om de juiste voorwaarden en impact van de nieuw aangekondigde regeling te kunnen inschatten.

Een relatief nadeel van deze nieuwe maatregel is – in tegenstelling tot de bestaande regeling voor nieuwe kapitaalsverhogingen in speciën die werd ingevoerd met ingang van 1 juli 2013 – wel dat men een deel van de roerende voorheffing (nl. 10%) een tijd zal moeten *voorfinancieren* vooraleer effectief tot uitkering over te kunnen gaan met een totale belastingdruk van 15% (of 13,63%).

Afhankelijk van uw concrete situatie, kan de bestaande of de nieuw in te voeren regeling voor u daarom het meest interessant zijn. Het is dan ook zeker nuttig om eens met uw fiscale adviseur de diverse mogelijkheden te bekijken om naar de toekomst toe uw situatie te optimaliseren.

### Humanisering aanslag geheime commissielonen

De nieuwe regering is ook van plan om de aanslag geheime commissielonen van 309% drastisch te "humaniseren".

Het federale regeerakkoord voorziet dat de aanslag geheime commissielonen in de toekomst enkel nog een "vergoedend" karakter zal krijgen. Het tarief zou dan in de toekomst zo bepaald worden dat de Staat enkel nog vergoed wordt voor het verlies aan inkomstenbelasting dat de Belgische Schatkist leidt wanneer de genietter niet bekend gemaakt wordt. Hierdoor zou het tarief van de aanslag kunnen dalen naar 103% (en zelfs tot 51,5% voor voordelen verstrekt aan vennootschappen die onderworpen zijn aan de Belgische vennootschapsbelasting). In deze logica zou de aanslag dan ook niet meer verschuldigd zijn indien aangetoond kan worden dat de genietter in België niet belastbaar zou zijn op deze inkomsten.

Het opleggen van de aanslag zal niet langer worden vastgeknoopt aan het niet-correct naleven van de ficheverplichting (hiervoor kunnen uiteraard wel nog administratieve boetes worden opgelegd worden wanneer de betalingen bijvoorbeeld pas vastgesteld worden op het moment van een fiscale controle), maar wel aan het feit dat de identiteit van de genietter niet (tijdig) is bekendgemaakt aan de administratie, waardoor de administratie de genietter niet meer kan belasten wegens het verstrijken van de aanslagtermijnen.

Het zou verder ook de bedoeling zijn om uitdrukkelijk in de wet in te schrijven dat de aanslag niet meer toegepast kan worden op zogenaamde "verdoken meerwinsten" die louter het gevolg zijn van het verwerpen van beroepskosten.

Ten slotte zouden "kleinere" kosten die zich in de schemerzone bevinden tussen private en beroepsmatige kosten (bijvoorbeeld restaurantkosten, bescheiden ICT-kosten, ...) niet meer gesanctioneerd worden met de aanslag geheime commissielonen en zou de "sanctie" beperkt worden tot de niet-aftrekbaarheid ervan.

De nieuwe regeling zou van toepassing zijn vanaf aanslagjaar 2015 en zou ook onmiddellijk toegepast mogen worden op hangende geschillen.



## Invoering doorkijktaks

Hot topic op de regeringstafel dezer dagen is de invoering van een nieuwe 'doorkijkbelasting', bijgenaamd de 'kaaimantaks'. Daarmee zouden de inkomsten van buitenlandse trusts, stichtingen en vergelijkbare juridische constructies in belastingparadijzen belast kunnen worden alsof ze rechtstreeks door de oprichter ontvangen zijn, ook al werden deze inkomsten nog niet effectief uitgekeerd. De details liggen nog niet vast, maar het gaat om dezelfde buitenlandse juridische 'constructies' waarvoor nu al een meldingsplicht bestaat. Deze taks zou al moeten ingaan voor kwalificerende inkomsten verkregen vanaf 1 januari 2015.

## Aanpassing Vlaamse woonbonus met ingang van 1/1/2015.

Met de 6de Staatshervorming zijn de fiscale regels voor de gezinswoning vanaf 2014 overgeheveld naar de gewesten. Indien u op 1 januari van het aanslagjaar uw fiscale woonplaats in het Vlaams gewest hebt, dan zal u genieten van de Vlaamse woonbonus indien u aan alle voorwaarden voldoet.

In het Vlaamse regeerakkoord was al aangekondigd dat het fiscaal voordeel voor hypothecaire leningen om de enige en eigen woning te kopen of te (ver)bouwen met ingang van 1 januari 2015 zal worden ingeperkt. Als de authentieke leningsakte dateert van 1 januari 2015 of later, geldt dus onverkort de 'nieuwe', afgeslankte woonbonus. Die maatregel is opgenomen in het ontwerp van programmadecreet dat net ingediend is in het Vlaams Parlement. Een overgangsregeling komt er niet.

*Wat verandert er concreet:*

- Voor leningen die zijn afgesloten tot en met 31 december 2014 verandert er nauwelijks iets. Enkel de basisbedragen (EUR 1.500 euro verhoogd met EUR 500 euro gedurende de eerste 10 jaren van de lening) worden vanaf 2015 niet meer geïndexeerd en bevroren op het niveau van het aanslagjaar 2014 (nl. EUR 2.280 en EUR 760).
- Voor nieuwe leningen (leningen die worden afgesloten vanaf 1 januari 2015) daalt het maximum basisbedrag van EUR 2.280 tot EUR 1.520. De verhoging van EUR 760 euro in de eerste tien jaar en EUR 80 voor minstens drie kinderen ten laste blijft wel behouden. Daarnaast wordt de belastingvermindering berekend tegen een tarief van 40% in plaats van aan het marginale tarief.

Schematisch zal de Vlaamse woonbonus er dus als volgt uitzien voor 'oude' en 'nieuwe' leningen :

| Vlaamse woonbonus        | lening vóór 1.1.2015 (*)     |             | lening vanaf 1.1.2015 (*) |             |
|--------------------------|------------------------------|-------------|---------------------------|-------------|
|                          | basisbedrag                  | geïndexeerd | basisbedrag               | geïndexeerd |
| basisbedrag :            | 1 500                        | 2 280       | 1 000                     | 1 520       |
| + toeslag enige woning : | + 500                        | + 760       | + 500                     | + 760       |
| + toeslag kinderlast :   | + 50                         | + 80        | + 50                      | + 80        |
| Totaal                   | 2 050                        | 3 120       | 1 550                     | 2 360       |
| Belastingtarief          | marginaal tarief (min. 30 %) |             | 40 %                      |             |

(\*) op basis van de geïndexeerde bedragen voor AJ 2015

## Herfinanciering geniet het 'oude' voordeel

Bij een herfinancieringslening wordt er gekeken naar de datum van de oorspronkelijke lening. Dat betekent dat men voor een in 2015 afgesloten herfinancieringslening nog de 'oude', hogere woonbonus krijgt.

## Niet-indexatie van een aantal bedragen

Met ingang van aanslagjaar 2015 zullen een aantal grensbedragen niet langer worden geïndexeerd. Voor de periode 2015-2018 worden zij bevroren op hun niveau van het aanslagjaar 2014. Het gaat onder meer om de grensbedragen inzake:

- de belastingvermindering voor vervangingsinkomens, het pensioensparen en giften
- de overgedragen vermindering van energiebesparende uitgaven m.b.t. woningen
- de vrijgestelde eerste schijf van inkomsten van spaardeposito's, van dividenden van erkende coöperatieve vennootschappen en van interesten of dividenden van vennootschappen met een sociaal oogmerk

Voor het pensioensparen werd begin dit jaar een maximumbedrag van EUR 950 bekendgemaakt. Dit bedrag hield echter nog geen rekening met deze bevroering van de indexatie. Voor aanslagjaar 2014 bedraagt het plafondbedrag maar EUR 940 i.p.v. EUR 950. Pensioenspaarinstellingen mogen op jaarbasis echter niet meer dan dit plafondbedrag ontvangen. Om een oplossing te bieden voor degenen die in de loop van 2014 al een bedrag van 950 EUR hebben betaald, zouden pensioenspaarinstellingen uitzonderlijk een maximaal bedrag van EUR 950 in ontvangst mogen nemen. De EUR 10 teveel ontvangen betaling geldt dan als een in 2015 gedane betaling.

## Dalende heffing op pensioensparen

Ter aanmoediging van het pensioensparen bevat het regeerakkoord twee maatregelen die te maken hebben met de 'anticipatieve' heffing. De heffing op het pensioensparen (derde pijler) daalt van 10% naar 8%. Deze heffing zou vervroegd worden ingehouden. Zo zou het openstaande kapitaal op 31 december 2014 gedurende de volgende 5 jaar worden belast aan telkens 1% (voorafname). Op de leeftijd van 60 jaar zal de heffing dan 3% bedragen in plaats van 5%. Deze voorafname zou hierdoor wel een nadelige invloed kunnen hebben op het rendement van pensioensparen. De pensioenspaarders die dit wensen mogen ter compensatie wel het bedrag van de voorafname bijstorten, zodat het spaartegoed onaangetast blijft. Die bijstorting geeft evenwel geen recht op belastingvermindering.

## Hoger forfait voor beroepskosten

Het kostenforfait van werknemers wordt verhoogd met ingang van aanslagjaar 2016. Handelaars, nijveraars, landbouwers, beoefenaars van vrije beroepen, bedrijfsleiders, meewerkende echtgenoten, en ook werknemers die hun werkelijke beroepskosten aantonen, kunnen niet genieten van deze verhoging. De verhoging van het kostenforfait wordt gespreid over twee jaar.

## BTW-maatregelen in het federale regeerakkoord

Het federaal regeerakkoord bevat tevens een aantal maatregelen inzake BTW.

Zo zou de ouderdomsvereiste van de woning met ingang van 1 januari 2016 worden opgetrokken van 5 naar 10 jaar voor toepassing van het verlaagd BTW-tarief van 6% op werk in onroerende staat (renovatie-, onderhouds- en herstellingswerken).

Verder zou er worden onderzocht of de omzetsdrempel voor toepassing van de BTW-regeling voor 'kleine ondernemingen' kan worden opgetrokken van 15.000 EUR naar 25.000 EUR.

Tenslotte staan ook een modernisering van de BTW-rapporteringsverplichtingen (bv. de termijn voor indiening van de periodieke BTW-aangiftes) en een evaluatie van de BTW-aftrek op roerende bedrijfsmiddelen en de opeisbaarheidsregels van BTW op voorschotfacturen (zie tekst pagina 6) op het programma.



### Opeisbaarheid van BTW op voorschotfacturen met ingang van 1 januari 2015: administratieve tolerantie

Sinds 1 januari 2013 werd de uitreiking van een factuur als subsidiaire oorzaak van opeisbaarheid van BTW geschrapt uit de Belgische wetgeving naar aanleiding van de implementatie van de Europese Facturatie-richtlijn. Bijgevolg zijn enkel het belastbaar feit (levering van het goed of voltooiing van de dienst) en de ontvangst van de betaling (indien deze plaatsvindt vóór het belastbaar feit) nog oorzaken van opeisbaarheid van BTW.

Dit had tot gevolg dat leveranciers in principe géén voorschotfacturen met BTW meer mogen uitreiken omdat de BTW op dat moment in principe noch opeisbaar noch aftrekbaar is. Om voorafgaandelijke betaling van een voorschot te bekomen zou de leverancier op basis van de wettelijke regeling moeten werken met een 'betalingsuitnodiging'. Later, wanneer het belastbaar feit plaatsvindt of een betaling ontvangen wordt, moet een definitieve factuur worden uitgereikt, met vermelding van de datum van opeisbaarheid van de BTW. De BTW moet dan worden voldaan in de BTW-aangifte m.b.t. de periode waarin het belastbaar feit of de ontvangst van de betaling plaatsvond en de BTW dus opeisbaar is geworden. Ook de klant kan de BTW pas aftrekken in de BTW-aangifte m.b.t. de periode waarin de BTW opeisbaar is geworden en op voorwaarde dat hij in het bezit is van een geldige factuur.

Deze wettelijke regeling bezorgde leveranciers en klanten in de praktijk heel wat kopzorgen. Leveranciers die met voorschotten werken zouden steeds twee documenten moeten uitreiken (betalingsuitnodiging en factuur). Bovendien moeten zowel leverancier als klant opvolgen wanneer de BTW uiteindelijk opeisbaar is geworden (nl. bij het voordoen van het belastbaar feit of ontvangst van betaling) teneinde de BTW in de correcte BTW-aangifte te kunnen verwerken.

Om hieraan tegemoet te komen voorzag de administratie voor de jaren 2013 en 2014 in een tijdelijke overgangsregeling die inhield dat men kon kiezen voor toepassing van de 'oude' dan wel de 'nieuwe' regeling inzake opeisbaarheid van BTW en waarbij ook de

uitreiking van voorschotfacturen nog werd getolereerd.

Met een Beslissing van 7 oktober 2014 (nr. E.T. 126.003) voert de administratie nu een 'definitieve' regeling in met ingang van 1 januari 2015. In deze regeling worden vier categorieën van transacties behandeld, die hierna kort worden toegelicht.

(1) Lokale handelingen tussen belastingplichtigen zonder verlegging van heffing:

Vooreerst voert de administratie een tolerantie in wat betreft de uitreiking van de voorschotfactuur. Leveranciers mogen nog steeds een voorschotfactuur uitreiken, die geldt als definitieve factuur op voorwaarde dat de vermoedelijke datum van opeisbaarheid van de BTW vermeld wordt. Als 'vermoedelijke datum van opeisbaarheid' kan gehanteerd worden de vermoedelijke dan wel uiterlijke betalingsdatum of, indien eerder, de geplande datum van de levering van het goed of voltooiing van de dienst (het belastbaar feit). Vermeldt de voorschotfactuur deze vermoedelijke datum van opeisbaarheid niet dan moet later, wanneer de BTW opeisbaar is geworden, nog een definitieve factuur worden uitgereikt tenzij het belastbaar feit zich voordoet binnen de 7 dagen na uitreiking van de (onvolledige) voorschotfactuur.

Een tweede administratieve tolerantie bestaat erin dat enerzijds de leverancier de BTW mag voldoen en anderzijds de klant de BTW mag aftrekken in de BTW-aangifte die betrekking heeft op de periode waarin de voorschotfactuur werd uitgereikt (conform de 'oude' regeling). Men kan er echter ook voor kiezen de wettelijke regels toe te passen en de BTW pas af te dragen resp. af te trekken in de aangifte voor de periode waarin de BTW opeisbaar is geworden (betaling of belastbaar feit). Het betreft een keuze die de leverancier en de dienstverrichter onafhankelijk van elkaar en transactie per transactie kunnen maken. Het spreekt voor zich dat deze keuze toelaat kasstromen te optimaliseren. Zo zal het voor de dienstverrichter voordeliger zijn de BTW pas te voldoen op

het tijdstip van het belastbaar feit terwijl de klant de BTW reeds kan aftrekken bij ontvangst van de voorschotfactuur).

Let wel, de klant die de BTW onmiddellijk in aftrek brengt, moet rekening houden met een "windowperiode". Dit is een periode van drie maanden, te rekenen vanaf de maand na die waarin de voorschotfactuur werd uitgereikt, waarbinnen de BTW definitief opeisbaar moet zijn geworden (betaling van de prijs dan wel het plaatsvinden van het belastbaar feit). Wanneer op het einde van de windowperiode géén bewijs van opeisbaarheid kan worden voorgelegd dan moet de afgetrokken BTW worden rechtgezet in rooster 61 van de periodieke BTW-aangifte. Wanneer de BTW alsnog opeisbaar wordt ná de windowperiode, kan de BTW opnieuw worden gerecupereerd door opname in rooster 62.

(2) Lokale handelingen tussen belastingplichtigen met verlegging van heffing (bv. werk in onroerende staat):

Dezelfde toleranties als genoemd in punt (1) zijn van toepassing met dien verstande dat géén "windowperiode" geldt. De klant kan de BTW voldoen én aftrekken in de BTW-aangifte m.b.t. de periode waarin de voorschotfactuur werd ontvangen.

(3) Intracommunautaire handelingen:

*Intracommunautaire levering:* Ook hier staat de administratie toe dat een voorschotfactuur wordt uitgereikt overeenkomstig de hoger genoemde toleranties maar dit mag géén invloed hebben op het tijdstip waarop de handeling in de BTW-aangifte wordt opgenomen. De handeling moet namelijk steeds worden opgenomen in de aangifte en de IC-opgave die betrekking hebben op de periode waarin de BTW opeisbaar is geworden volgens de wettelijke regeling, nl. op het tijdstip van betaling of het plaatsvinden van het belastbaar feit. Wat betreft de opeisbaarheid van de BTW geldt voor deze categorie van handelingen bijgevolg géén tolerantie.

*Intracommunautaire verwerving:* Voor deze handelingen tolereert de administratie wel dat de BTW wordt afgedragen en gerecupereerd in de BTW-aangifte m.b.t. de periode waarin de voorschotfactuur werd uitgereikt (zonder windowperiode).

(4) Handelingen met particulieren:

Wanneer geen verplichting bestaat tot het uitreiken van facturen wordt de BTW opeisbaar in de mate van de ontvangst van de betaling. Indien toch een factuur wordt uitgereikt is het de leverancier toegestaan de BTW vervroegd te voldoen bij uitreiking van deze factuur dan wel wanneer het belastbaar feit zich voordoet.

Bestaat er wel een verplichting tot uitreiking van een factuur dan gelden dezelfde regels als beschreven onder punt (1).

Met deze regeling heeft de administratie willen vermijden dat ondernemingen grote aanpassingen moeten doorvoeren aan de boekhoudsystemen en de gebruikelijke manier van werken. Omdat de regels echter niet steeds consequent zijn is het aangewezen uw accountant te contacteren om te bekijken waar uw huidige facturatiesysteem eventueel aangepast moet worden vanaf 1 januari 2015 en om na te gaan of er interessante opportuniteiten tot optimalisatie zijn.

### BTW op bestuursmandaten van rechtspersonen

Tot voor kort aanvaardde de administratie dat rechtspersonen die een bestuursmandaat uitoefenen in een vennootschap, naar eigen keuze deze activiteit al dan niet onderwerpen aan BTW.

Met ingang van 1 januari 2015 wordt deze tolerantie afgeschaft (BTW-beslissing nr. E.T.125.180 dd. 20.11.2014).

Bijgevolg zal op vergoedingen die vanaf 1 januari 2015 worden verkregen door rechtspersonen voor de uitoefening van een bestuursmandaat, steeds BTW gerekend moeten worden.

Rechtspersonen die vandaag van de vrijstelling gebruik maken zullen zich bijgevolg tijdig moeten laten registreren als BTW-belastingplichtige.

### Herinvoering verdelingsrecht van 1%

Met het ontwerp van het programmadecreet 2014 wordt het oude tarief van 1% verdelingsrecht opnieuw ingevoerd. Sinds 1 augustus 2012 is dat tarief opgetrokken tot 2,5% registratierechten, die verschuldigd zijn op:

- Gehele of gedeeltelijke verdelingen van onroerende goederen
- Afstanden onder bezwarende titel, onder mede-eigenaars, van onverdeelde delen in onroerende goederen
- Omzettingen in volle eigendom, in een geldsom of in een rente van het vruchtgebruik dat door de langstlevende echtgenoot wordt geërfd naar aanleiding van het overlijden van zijn/haar partner.

In bepaalde gevallen werd echter voorzien in sociale correcties onder de vorm van een abatement.

Vanaf 1 januari 2015 wordt het verdelingsrecht opnieuw teruggebracht tot 1%. Let wel, dit tarief is enkel van toepassing op verdelingen of afstanden in het kader van echtscheidingen of beëindigingen van wettelijke samenwoningen. Het abatement zal enkel nog van toepassing zijn indien het tarief van 2,5% verschuldigd is.





## REGISTRATIERECHT

### Onroerende goederen uit uw vennootschap halen: verkooprecht of verdelingsrecht?

Wanneer u als aandeelhouder een onroerend goed, al dan niet in onverdeeldheid, heeft aangekocht via uw vennootschap en u nadien dit onroerend goed naar u privé wenst over te dragen, moet u rekening houden met eventuele registratierechten op deze overdracht. De regels die hiervoor gelden vindt u terug in de artikelen 129 en 130 van het Wetboek der Registratierechten, die eigenlijk bedoeld zijn als een *specifieke anti-misbruik bepaling* inzake registratierechten.

#### In principe steeds verkooprecht, tenzij uitzondering art. 129 W.Reg. van toepassing is

De algemene regel is dat de overdracht door de vennootschap aan één of meer vennoten in principe onderworpen is aan het *verkooprecht* (10% in Vlaanderen en 12,5% in het Waals en Brussels Gewest).

Op deze regel bestaan er enkel voor de zogenaamde *personenvennootschappen* (bv. een BVBA, een VOF of een gewone commanditaire vennootschap) twee uitzonderingen. Er is geen verkooprecht verschuldigd indien het gaat om:

1. Onroerende goederen die in de vennootschap werden ingebracht door de persoon die de goederen nu verkrijgt (art. 129, al. 3, 1° W.Reg.), of
2. Onroerende goederen die de vennootschap met betaling van het verkooprecht heeft verkregen, mits het vaststaat dat de vennoot die de eigenaar van deze onroerende goederen wordt, reeds vennoot was van de vennootschap toen zij de onroerende goederen initieel verkreef (art. 129, al. 3, 2° W.Reg.).

In deze situaties wordt de verkrijging beoordeeld volgens het gemeen recht en is desgevallend het verdelingsrecht dan wel het vast recht van toepassing.

### Alternatief in de praktijk: aankoop in onverdeeldheid

Om de toepassing van het verkooprecht op bijvoorbeeld de latere overdracht van onroerende goederen door een NV aan haar vennoot, of door een BVBA aan een vennoot die (nog) geen vennoot was op het moment dat de vennootschap het onroerend goed kocht, te vermijden, werd er in de praktijk soms voor geopteerd om het onroerend goed *in onverdeeldheid* te laten aankopen door de vennootschap en de aandeelhouders of vennoten (bijvoorbeeld 99% aankopen door de vennootschap en 1% door de vennoot). Het was dan de bedoeling om nadien bij een overdracht van het onroerend goed aan de vennoot toepassing te kunnen maken van het *verdelingsrecht* (destijds 1% en op dit moment 2,5%) en niet van het duurdere verkooprecht op basis van de redenering dat de hoedanigheid van *mede-eigenaar* primeert op deze van vennoot voor de bepaling van de verschuldigde registratierechten.

### Beslissing van de Centrale Administratie

De Centrale Administratie heeft echter recent in een beslissing van 22 september 2014 (Beslissing nr. E.E. 106.218) de stelling ingenomen dat de hoedanigheid van *vennoot* primeert en dat – uitgezonderd wanneer de hiervoor beschreven twee specifieke uitzonderingen voor personenvennootschappen van toepassing zijn – steeds het *verkooprecht* van toepassing zal zijn op de verdeling van onroerende goederen die een vennootschap en haar vennoot eerst in onverdeeldheid hebben aangekocht.

Bovendien kan er volgens de administratie sprake zijn van "fiscaal misbruik" wanneer men een NV eerst in een BVBA zou omvormen om nadien het onroerend goed aan de vennoten over te kunnen dragen zonder toepassing van het verkooprecht. Het zal dan ook moeilijker worden om fiscaalvriendelijk vastgoed uit de vennootschap te halen. Zorgvuldige planning voorafgaand aan de initiële aankoop is dan ook meer dan ooit aangewezen.



#### Colofon

Lenaerts-Heremans & Co  
burg. venn. o.v.v. CVBA  
De Veldekens  
Berchemstadionstraat 76  
B-2600 Berchem  
Tel. +32 3 443 95 95  
Fax + 32 3 443 95 85  
info@lenaerts-heremans.be  
www.lenaerts-heremans.be

Werken mee aan deze  
nieuwsbrief: Ellen Claessens,  
Jan De Coster, Nathalie De Meyer,  
Jan Dingemans, Alix Stockman,  
Ellen Van Tricht .

Concept & vormgeving:  
DB&M, Leuven

Hoewel de nieuwsbrief met de  
grootste zorg is samengesteld,  
kan Lenaerts-Heremans & Co  
niet aansprakelijk gesteld  
worden voor eventuele  
on nauwkeurigheden, noch voor  
acties ondernomen op basis  
van deze nieuwsbrief.

© Wereldhave Belgium  
(foto p1 en p8)