



# Nieuwsbrief

Verschijnt driemaandelijks | juni 2023

1. Kort
2. Renovatie versus (ver)nieuwbouw in de BTW
3. Pensioenartikel in BE/NL belastingverdrag zorgt ook in Nederland voor rechtspraak
4. RSZ korting op het salaris van een eerste werknemer / federale overheid houdt de hand vanaf 2024 nog meer op de knip

5. Verbetering van het kredietprofiel / de patronaatsverklaring
6. Drie verschillende testamenten
7. Uw persoonlijk financieel plan
8. Meerwaardebelasting bij verkoop gebouwd onroerend goed

## Uit de rechtspraak en rulingpraktijk

1. Meerwaarde op aandelen / belast of niet
2. Betaalde pensioenpremies belast als voordeel

## 1

### Kort

We brengen u graag nog even in herinnering dat u tot het eind van dit jaar de tijd heeft om de **statuten van uw vennootschap aan te passen aan het nieuwe Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (WVV)**. Voor de meeste rechtsvormen veronderstelt die actie een algemene vergadering die bij de notaris wordt gehouden (statutenwijziging). Voor de gewone commanditaire vennootschap, maatschap en VZW kan het ook onderhands. Nu u dan toch de statuten aanpast, is het misschien ook goed na te gaan of u niet in een aantal andere aanpassingen kan voorzien zoals;

- een nieuwe naam voor uw vennootschap of een aanpassing van haar voorwerp (doel);
- wat gaat u met het kapitaal doen, dat begrip is immers onder de nieuwe wetgeving in de BV afgeschaft. Als u het bestaande kapitaal terugbetaalt, kan dat in principe onbelast, maar denk eraan dat indien uw vennootschap over beschikbare reserves beschikt, een deel van die terugbetaling prorata op die reserves ziet waardoor roerende voorheffing verschuldigd wordt (aan 30% of 15%). Indien dat kapitaal nog niet is volstort, wat gaat u doen, die verplichting kwijtschelden of alsnog eerst volstorten...

Dit laatste is de boodschap indien u in de toekomst wenst te genieten van het verlaagd tarief van 15% (VPRbis dividend).

Bij terugbetaling moet u sowieso nakijken of uw vennootschap voldoet aan de netto-actief- en liquiditeitstest ter bescherming van eventuele derde schuldeisers.

- U kan voorzien in de mogelijkheid om een interim dividend uit te keren, het aantal aandelen te wijzigen of in verschillende categorieën van aandelen te voorzien bv met enkel en meervoudig stemrecht.
- De regeling van overdracht van aandelen kan u aanpakken en u kan beslissen om voortaan te werken met een elektronisch aandelenregister. Het voordeel daarvan is dat u niet jaarlijks het UBO register moet bevestigen.
- U kan ook opnemen dat de jaarvergadering voortaan elektronisch wordt gehouden...

Wij staan u graag bij met advies.

1

De belastingdienst beschikt voor haar controletaken over een **vrije toegang tot beroepslokalen** en hoeft daarvoor niet voorafgaand met u een afspraak in te plannen. Zij kan perfect onaangekondigd voor uw deur staan. Die vrije toegang geldt niet voor panden of lokalen die particulier worden bewoond, daarvoor is een toelating nodig van de rechter.

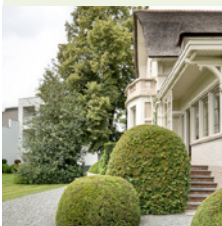
In een casus weigert de bestuurder van een BV de toegang aan een trio van ambtenaren met het verzoek zich te verwijderen van zijn privé oprit. Hij wordt daarvoor bedankt door de belastingdienst met een administratieve boete die later door de rechtbank wordt bevestigd. Het gebouw dat werd bezocht, bevat immers lokalen die 100% beroepsmatig worden gebruikt. De belastingdienst had enkel de intentie om die lokalen te bezoeken. Het feit dat de privé oprit voor toegang tot die lokalen wordt gebruikt, heeft verder geen belang.

De federale regering heeft in april het licht op groen gezet voor een **aanpassing van het sociaal strafwetboek** dat overigens al meer dan 10 jaar bestaat. Dat wetboek bevat alle inbreuken en sancties voor wie het niet te nauw neemt met het arbeids- en sociaalzekerheidsrecht. Denk bijvoorbeeld aan illegale tewerkstelling, sociale dumping, pesterijen op het werk... Insteek van de aanpassing is sociale fraude beter te kunnen bestrijden met een efficiënt sanctiebeleid. Welke veranderingen staan op til. Aan de vier bestaande sanctieniveaus in volgorde van de ernst van een overtreding, wordt een vijfde niveau toegevoegd dat voorziet in gevangenisstraffen voor de zwaarste inbreuken. Daar vallen onder meer onder zij die zich schuldig maken aan pesterijen op het werk of sociale dumping. Niet enkel werkgevers kunnen zwaarder worden gesanctioneerd, ook werknemers kunnen hogere sancties oplopen bv bij zwartwerk. Verder worden de administratieve boetes van de lagere sanctieniveaus verhoogd. Er is ook goed nieuws, sommige inbreuken worden milder behandeld, denk aan werkgevers die deeltijdse arbeidsovereenkomsten onvoldoende administratief opvolgen.

Maakt u met uw **privé auto zakelijke kilometers** kan uw werkgever / vennootschap u daar een **forfaitaire kilometervergoeding** voor betalen. Hanteert u de forfaits die de overheid zelf vergoedt aan haar ambtenaren, blijft de terugbetaling onbelast als "kosten eigen aan de werkgever". In het verleden werd de kilometervergoeding jaarlijks aangepast, voortaan gebeurt dat per trimester. Voor de periode vanaf 1 april t/m 30 juni van dit jaar is dat 0,4246 EUR per km. U kan het forfait hanteren voor +/- 25.000 km op jaarbasis. U kan ook meer per km (onbelast) vergoeden, maar dan moet u de werkelijke kostprijs van uw auto aantonen.

Wordt in **handelstransacties** een factuur niet betaald binnen een contractueel bepaalde termijn of werd niets overeengekomen binnen de wettelijke termijn, mag "van rechtswege en zonder ingebrekestelling" een **rente** worden aangerekend die halfjaarlijks wordt vastgelegd door de FOD Financiën.

Voor het eerste semester van dit jaar is dat 10,5%. Die rente mag u dus automatisch aanrekenen wanneer uw debiteur in gebreke blijft in transacties tussen ondernemingen of ondernemingen en de overheid. Niet dus in transacties met de privé personen. Daar is de wettelijke rente van toepassing op leningen tegen intrest en die bedraagt 5,25% voor '23.



2

## Renovatie versus (ver)nieuwbouw in de BTW

Bouwgronden zijn redelijk schaars, reden waarom steeds meer personen kiezen om een bestaand pand te renoveren. Het standaard BTW tarief in de bouw bedraagt 21%. Voor werken van renovatie uitgevoerd aan panden waarvan de eerste ingebruikname minimaal 10 jaar teruggaat en die hoofdzakelijk tot privé bewoning zijn bestemd, geldt een verlaagd tarief van 6%. Let wel, het moet gaan om onderhoud, herstelling, omvorming of verbeteringswerken. Het verlaagd tarief is niet van toepassing indien een pand, op een paar bestaande muren na, volledig wordt afgebroken en heropgebouwd. Of er sprake is van renovatie aan 6%, dan wel van een (ver)nieuwbouw aan 21% is geen zwart-wit verhaal. De fiscale wet geeft nergens een duidelijke definitie.

Als basisregel geldt dat indien verbouwingen aan een pand "op een relevante wijze steunen op bestaande dragende muren en meer algemeen op de wezenlijke elementen van de structuur" er sprake is van een renovatie. Naar aanleiding van een hangend geschil heeft het Hof van Cassatie een aantal nieuwe standpunten ingenomen over de interpretatie van die basisregel;

- indien bestaande draagmuren/funderingen substantieel worden versterkt of (gedeeltelijk) vernieuwd, is dit een nieuwe draagstructuur, ook indien bepaalde oude bestanddelen (gedeeltelijk) behouden blijven. De nieuwe toestand steunt namelijk niet wezenlijk op de oude structuur. Dit is (ver)nieuwbouw, geen renovatie;
- het komt voor dat een architect initieel bepaalde bestaande constructies wenst te behouden, maar dat er tijdens de werken wordt vastgesteld dat funderingen moeten worden vernieuwd of versterkt. In dat geval dient men steeds naar de werkelijke toestand te kijken en kan niet op de bouwplannen worden voortgegaan voor de beoordeling of er al dan niet sprake is van een renovatie of (ver)nieuwbouw.

Eerder was al bekend dat de oppervlakte van de nieuwe delen niet groter mag zijn dan de helft van de totale oppervlakte van het gerenoveerd pand.

Is dat het geval gaat het om (ver)nieuwbouw.

Een andere oude vuistregel stelt dat indien de kostprijs van de werken (exclusief btw) minstens 60% bedraagt van de verkoopwaarde van het pand na de voltooiing ervan (exclusief grondwaarde), het pand als "nieuw" moet worden beschouwd.

In bepaalde gevallen bestaan er uitzonderingen op de regel dat bij (ver)nieuwbouw 21% BTW van toepassing is. In **32 zgn. centrumsteden** geldt een permanent gunstregime van 6% op afbraak en heropbouw, op voorwaarde dat de werken in één handeling door een zelfde (rechts)persoon gebeuren. Voor het Vlaams gewest gaat het om Antwerpen, Gent, Oostende, Mechelen, Sint-Niklaas, Leuven, Brugge, Kortrijk, Roeselare, Aalst, Dendermonde, Genk en Hasselt<sup>(1)</sup>.

Van 1 januari 2021 tot 31 december van dit jaar is het **verlaagd BTW-tarief tijdelijk over heel het Belgische grondgebied** van toepassing onder volgende strenge voorwaarden;

- de bewoonbare oppervlakte van het pand bedraagt maximaal 200m<sup>2</sup>;
- de afbraak en heropbouw moet in één handeling in opdracht van of door een zelfde (rechts)persoon gebeuren;
- het pand moet gedurende 5 jaar de "enige en eigen woning" van de bouwheer/koper zijn. Indien men nog over een andere woning beschikt, dient die binnen twee jaar na datum van de authentieke akte van de nieuwe woning te worden verkocht.

Let op, bouwpromotoren genieten voor een project buiten de 32 centrumsteden niet van het verlaagd tarief tenzij zij het pand bestemmen tot sociale verhuur.

Werken in onroerende staat in relaties B2B worden overigens (bijna) steeds BTW verlegd gefactureerd (aan 21%). Een bouwpromotor kan op de verkoop wel het verlaagd tarief toepassen indien de koper voldoet aan de voorwaarden van oppervlakte en enige eigen woning.

We hopen (en verwachten) dat deze tijdelijke maatregel nog met een jaar wordt verlengd.

Plant u een afbraak/heropbouw en twijfelt u aan het juiste tarief, we staan u graag bij met advies!

<sup>(1)</sup> De steden van het Waals en Brussels Hoofdstedelijk Gewest bezorgen wij u graag op eerste verzoek.



## 3

## Pensioenartikel in BE/NL belastingverdrag zorgt ook in Nederland voor rechtspraak

Zoals eerder in deze nieuwsbrief aan bod gekomen, bestaat er reeds lang discussie over de belastingheffing in België op pensioenen opgebouwd in Nederland. Dat heeft geleid tot veelvuldige rechtspraak en in 2002 tot een volledig nieuwe redactie van het pensioenartikel in het belastingverdrag dat België met Nederland heeft gesloten. Bedoeling is dat bij een te lage heffing in België over het Nederlandse pensioen, Nederland als bronstaat ook belasting mag heffen. De bronstaatheffing vindt toepassing **indien en voor zover** aan volgende 3 voorwaarden samen is voldaan;

- de pensioenopbouw werd in Nederland fiscaal begunstigd;
- de pensioenuitkeringen worden in België laag belast;
- de jaarlijkse uitkeringen bedragen meer dan 25.000 EUR.

Het Gerechtshof in 's-Hertogenbosch kreeg recent een casus te beoordelen van een Nederbelg die van een Nederlands pensioenfonds jaarlijks een uitkering genoot van afgerond 30.000 EUR. Het pensioengedeelte opgebouwd vanaf 1 januari 2004 (afgerond 7.000 EUR) werd progressief in België belast, waar het pensioengedeelte opgebouwd voor 1 januari 2004 (afgerond 23.000 EUR) in België werd belast volgens het fiscaal erg voordelig lijfrenteregime. De Nederlandse belastingdienst had het standpunt ingenomen dat de 3 voorwaarden voor een bronstaatheffing waren vervuld. De belastingplichtige verdedigt zich door te stellen dat de in België laag belaste pensioenuitkering niet hoger was dan 25.000 EUR en dus aan de derde voorwaarde niet was voldaan.

Nadat zijn standpunt door een lagere rechtbank werd afgewezen, krijgt hij in beroep gelijk van de rechtbank. Het Hof argumenteert dat de verdragstekst voor interpretatie vatbaar is en dat de door de belastingplichtige bepleite uitleg niet wordt tegengesproken in de gezamenlijke toelichting op dat Verdrag. Volgens het Hof negeert de Nederlandse belastingdienst de woorden **indien en voor zover** in de aanhef van het pensioenartikel van het Verdrag. Die woorden impliceren immers dat enkel het pensioengedeelte dat gunstig wordt belast moet getoetst worden aan de 2 andere voorwaarden. Vermits dat gedeelte in de casus niet hoger is dan 25.000 EUR, zijn de voorwaarden voor een bronstaatheffing niet vervuld. De Nederlandse belastingdienst moet dus terugtreden en het pensioen blijft uitsluitend in België belast. Afwachten of de Hoge Raad het Hof zal volgen, hetgeen overigens wel onze verwachting is.

# 4

## RSZ korting op het salaris van een eerste werknemer/ federale overheid houdt de hand vanaf 2024 nog meer op de knip

Op het salaris van een werknemer zijn sociale premies verschuldigd, lees bijdragen voor de Rijksdienst Sociale Zekerheid (RSZ). Het werknemersaandeel bedraagt een vast percentage van 13,07% (over een overigens niet gemaximeerd salaris). Voor het werkgeversdeel rekent u al vlug 25% over datzelfde bruto salaris. In België kennen we vanouds een "doelgroepvermindering" voor eerste aanwervingen.

Waarover gaat het;

Een startende werkgever geniet een RSZ korting voor de eerste zes werknemers die hij of zij in dienst neemt. De taxshift van 2016 voorzorg in een volledige vrijstelling van bijdragen en dat voor onbepaalde duur. Een startende werkgever bespaarde dus al vlug 25% aan premieheffing.

Ook voor de 2<sup>e</sup> tot de 6<sup>e</sup> werknemer kan een werkgever beroep doen op een progressieve RSZ vermindering (wel beperkt in de tijd). Begrotingsakkoorden leiden vaak tot bijkomende heffingen of tot het schrappen van gunstregimes. Ook de doelgroepvermindering is daar niet aan ontsnapt. De eerste aanpassing is van kracht sinds 1 januari 2022. De korting voor een eerste werknemer geldt sinds dan nog steeds voor onbepaalde duur, maar is wel begrensd tot maximaal 4.000 EUR bruto per kwartaal.

In de praktijk betekent dit dat er nog steeds een volledige vrijstelling bestaat voor werknemers met een maandelijks bruto salaris van maximaal 5.330 EUR. Voor hogere salarissen is de vrijstelling beperkt. Een nieuwe beperking gaat in per 1 januari 2024. De vermindering zal dan verder worden begrensd tot maximaal 3.100 EUR per kwartaal. Ook geldt de vermindering niet meer voor de eerste zes werknemers, maar voor de eerste drie.

In tabelvorm geven wij u graag een overzicht van de verminderingen per periode en per werknemer.

### Situatie vandaag

Aantal werknemers	Bedragen in EUR			Totale korting
1ste	4000,00 RSZ-korting per trimester onbeperkt in de tijd			16.000 / jaar
	Trimester 1 t/m 5	Trimester 6 t/m 9	Trimester 10 t/m 14	-
2de	1.550	1.050	450	13.750
3de t/m 6de	1.050	1.050	450	11.250

### Situatie vanaf 1 januari 2024

Aantal werknemers	Bedragen in EUR			Totale korting
1ste	3.100,00 onbeperkt in de tijd			12.400 / jaar
	Trimester 1 t/m 5	Trimester 6 t/m 9	Trimester 10 t/m 14	-
2de	1.550	1.050	450	13.750
3de	1.050	1.050	450	11.250



# 5

## Verbetering van het kredietprofiel / de patronaatsverklaring

Ondernemingen met groepsstructuren worstelen vaak met financieringsvraagstukken waarbij één vennootschap uit de groep niet over een optimaal kredietprofiel beschikt, maar waarbij de moedervernootschap ook geen directe financiële ondersteuning ter beschikking kan stellen om aan een financieringsnood te voldoen.

In die situaties wordt weleens terug gegrepen naar de figuur van de patronaatsverklaring. Dat is een verklaring gedaan door een moedervernootschap aan een dochter- of groepsvennootschap om het kredietprofiel van die vennootschap te verbeteren. De verklaring is een ruim concept en dekt verschillende ladingen.

Zo zijn er patronaatsverklaringen waarbij de moeder zich engageert om haar controle over de dochter aan te wenden, zodat de dochter bepaalde schulden terug zal kunnen betalen. De moeder geeft aan dat zij, in het geval van een bepaalde toename van de schuldgraad op het niveau van de dochter, bijkomende financieringsvormen of inbrengen ter beschikking zal stellen.

Een ander voorbeeld is die waarbij een moeder verklaart dat zij haar aandelenparticipatie in de dochter over een bepaalde periode niet zal wijzigen.

Hoe vager of algemener een verklaring, hoe minder rechten de dochter of derde schuldeisers er uit kunnen putten. Een patronaatsverklaring heeft wel steeds een morele draagwijdte. In het geval er een inbreuk wordt gemaakt op de verklaring, schaadt deze hoe dan ook de reputatie van de groep. Grote internationale concerns zullen dan ook

# 6

## Drie verschillende testamenten

Komt u te overlijden en heeft u niets voorzien over de verdeling van uw nalatenschap, wordt dat geregeld door de fiscale wet. Standaard, bent u met uw partner gehuwd onder het wettelijk stelsel (scheiding van goederen met een gemeenschap van aanwinsten), valt de helft van de huwgemeenschap in de nalatenschap waarvan uw partner het vruchtgebruik erft, uw kinderen de blote eigendom. Partner en kinderen zijn overigens voorbehouden erfgenamen die recht hebben op een vast deel van uw nalatenschap. Wenst u bijvoorbeeld een andere bestemming te geven aan het beschikbare deel of te voorzien in een legaat aan uw goede vriend Luc, kan dat in een testament. Er bestaan drie verschillende testamenten;

het **eigenhandig** (of holografisch) **geschreven testament**.

Zoals u vermoedt is dat een testament dat u zelf eigenhandig schrijft, dateert en tekent. Of u bewaart het zelf, of u bezorgt het aan uw notaris die het registreert in het Centraal Register van testamenten (CRT). Prima mogelijkheid, kosteloos, maar eventueel een probleem van bewijslast. Het is niet ondenkbaar dat personen die zich benadeeld voelen, betwisten of het wel uw handschrift is en/of u wel voldoende bekwaam was (lees, helder van geest) op het moment dat u het geschreven heeft. ...

Verder, bent u juridisch niet onderlegd, kan het best zijn dat u zaken opneemt die gewoon niet kunnen. Wenst u die onzekerheden uit te sluiten geldt als alternatief **een notarieel testament**.

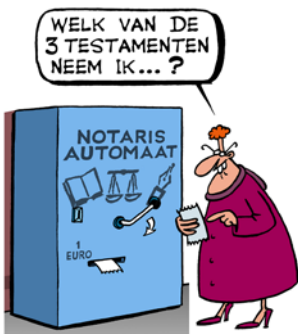
Kost iets meer, een paar honderd euro moet u rekenen, maar u bent tenminste zeker dat uw wilsbeschikking juridisch niet lekt en correct wordt verwoord.

Tot 1 januari van dit jaar was bij het uitschrijven van dit testament nog de aanwezigheid van 2 getuigen vereist, maar die verplichting is afgeschaft.

**Een internationaal testament**

komt in praktijk minder voor. U kan het zelf opstellen of een derde, in een taal naar keuze. De inhoud moet niet noodzakelijk ter kennis worden gebracht aan de notaris, al is dat wel gebruikelijk. In praktijk wordt deze vorm vaker aangewend indien de notaris zich minder comfortabel voelt bij de inhoud van het testament. Het bestaan van het testament wordt door de notaris gemeld aan het CRT.

Binnen Europa is het ook perfect mogelijk om een buitenlands testament op te stellen. Op basis van de Europese erfrechtverordening zullen de Europese lidstaten alle aspecten erkennen van een testament dat opgesteld is naar het recht van (i) of de woonstaat (ii) of de staat van de (EU) nationaliteit. Zo kan een inwoner van België met Nederlands paspoort perfect een testament naar Nederlands recht laten opstellen door een Nederlandse notaris. De fiscaliteit blijft echter dominant Belgisch.



# 7

## Uw persoonlijk financieel plan

Denkt u wel eens na over hoeveel vermogen u moet opbouwen richting pensioen. Heeft u soms het gevoel dat u het overzicht ontbreekt over uw financiële situatie. De opmaak van een persoonlijk financieel plan kan een houvast bieden.

De oefening start met het in kaart brengen van uw huidig vermogen. Het gaat daarbij zowel om uw bezittingen (roerend / onroerend), als schulden. Het opstellen dus van een vermogensbalans (actief/passief). Een foto op 31 december is daarvoor het meest eenvoudige, maar op zich is elk tijdstip mogelijk. De waardering van uw vermogensbestanddelen is niet steeds eenvoudig, denk maar aan de waarde van de aandelen in uw vennootschap of woning.

Voor de vennootschap kan u voor de eenvoud uitgaan van het eigen vermogen. Een minimale waarde verder te corrigeren in plus op basis van bijvoorbeeld een eenvoudige rendementsberekening. Voor uw vastgoed kan u een (voorzichtige) marktwaarde hanteren. Een volledig overzicht van uw vermogen is belangrijker dan een 100% correcte waardering. Een voorbeeld;

## Vermogensbalans

Activa	EUR	Passiva	EUR
<b>Onroerend goed</b>	<b>1.100.000,00</b>	<b>Schulden op onroerende goederen</b>	<b>575.000,00</b>
woning	500.000,00	woning	250.000,00
tweede verblijf	350.000,00	tweede verblijf	150.000,00
verhuurd vastgoed	250.000,00	verhuurd vastgoed	175.000,00
<b>Zakelijke activa</b>	<b>350.000,00</b>		
aandelen vennootschap	350.000,00		
<b>Pensioenvoorzieningen</b>	<b>40.300,00</b>		
pensioensparen	7.000,00		
VAPZ	8.300,00		
IPT	25.000,00		
<b>Persoonlijk bezit</b>	<b>15.000,00</b>		
inboedel	15.000,00		
<b>Beleggingsportefeuille</b>	<b>45.000,00</b>		
aandelen	25.000,00		
beleggingsfondsen	20.000,00		
		totaal schulden	575.000,00
		netto-vermogen	975.300,00
<b>Totaal activa</b>	<b>1.550.300,00</b>	<b>Totaal passiva</b>	<b>1.550.300,00</b>



In een volgende fase is het nuttig een overzicht te maken van inkomsten en uitgaven. Doe dit niet te detaillistisch, maar zorg voor een overzicht bij benadering. De oefening heeft als een doel een betere grip te bekomen, niet om alles in detail te analyseren. Een voorbeeld;

## Inkomsten en uitgaven

Inkomsten	EUR	Uitgaven	EUR
<b>Bedrijfsinkomsten</b>	<b>83.000,00</b>	<b>Verplichte uitgaven</b>	<b>39.350,00</b>
bezoldiging	45.000,00	rente en kapitaalaflossingen woning	17.500,00
dividenden	35.000,00	rente en kapitaalaflossingen tweede verblijf	12.500,00
forfaitaire vergoedingen	3.000,00	rente en kapitaalaflossingen verhuurd vastgoed	8.500,00
<b>Verhuurd vastgoed</b>	<b>9.600,00</b>	dienstencheques	850,00
gebouw A	9.600,00	<b>Belastingen en sociale bijdragen</b>	<b>22.570,00</b>
<b>Inkomsten uit beleggingsportefeuille</b>	<b>350,00</b>	personenbelasting	9.600,00
rente	100,00	sociale bijdragen	7.720,00
dividend	250,00	voorheffingen	5.250,00
		<b>Discretionaire uitgaven</b>	<b>2.240,00</b>
		VAPZ	1.250,00
		pensioensparen	990,00
		<b>Consumptie</b>	<b>28.790,00</b>
		reizen	6.290,00
		dagelijkse consumptie	22.500,00
<b>Totaal inkomsten</b>	<b>92.950,00</b>	<b>Totaal uitgaven</b>	<b>92.950,00</b>

De vermogensbalans samen met dit overzicht van inkomsten en uitgaven kan nog worden aangevuld met een spaarbalans of een overzicht van hoe uw vermogen in de loop van een jaar evolueert. Denk aan de waardevermeerdering van uw onderneming, vastgoed, beleggingsportefeuille, enz.

## Vermogensaan groei

Aangroei	EUR	Vermindering	EUR
<b>Beleggingsportefeuille</b>	<b>9.250,00</b>	<b>Beleggingsportefeuille</b>	
nieuwe stortingen		gerealiseerde minderwaarden aandelen	850,00
aandelen	5.000,00		
beleggingsfondsen	750,00		
<b>niet-gerealiseerde meerwaarden</b>			
aandelen	3.500,00		
<b>Pensioenvoorzieningen</b>	<b>2.515,00</b>		
<b>VAPZ</b>			
interessen en winstdeelname	125,00		
bijkomende stortingen	1.250,00		
<b>IPT</b>			
interessen en winstdeelname	150,00		
bijkomende stortingen	0,00		

<b>Leningen</b>	<b>19.500,00</b>		
afbetalingen afgesloten leningen	19.500,00		
<b>Zakelijke activa</b>	<b>35.000,00</b>		
eigen zaak			
waardestijging aandelen vennootschap	35.000,00	netto spaarsaldo	65.415,00
<b>Totaal</b>	<b>66.265,00</b>	<b>Totaal uitgaven</b>	<b>66.265,00</b>

Van zodra u dit alles in kaart heeft gebracht, kan u de overzichten verder afstemmen op toekomstige verwachtingen en doelstellingen. U zal ongetwijfeld nieuwe ideeën vormen en een meer accurate planning kunnen uitwerken. De vermogensbalans kan verder ook een nuttig instrument zijn voor een successieplanning. We staan u graag bij in de opmaak en analyse van dit overzicht.

# 8

## Meerwaardebelasting bij verkoop gebouwd onroerend goed

Koopt u een pand en bestemt u dat tot eigen bewoning voor minimaal 12 maanden, blijft de meerwaarde die u realiseert bij een latere verkoop onbelast. Is de voorwaarde eigen woning niet vervuld en verkoopt u binnen een periode van vijf jaar, betaalt u een meerwaardebelasting op die (speculatieve) verkoop. Op een geërfd onroerend goed is geen meerwaardebelasting van toepassing, ook niet indien het pand is verkregen uit een schenking<sup>(\*)</sup>.

De belasting wordt berekend op het verschil tussen;

- de verkoopprijs minus de verkoopkosten, en u denkt aan makelaar, publiciteitskosten...;
- **en** de aankoopprijs verhoogd met;
  - de aankoopkosten (registratierecht, notariskosten...) met een minimum van 25% van de aankoopprijs;
  - 5% op de aankoopprijs plus de aankoopkosten per volledig jaar verlopen tussen de datum van verkrijging en vervreemding;
  - de kosten van eventueel uitgevoerde werken door een aannemer;
  - minus een eventueel verkregen vergoeding voor schade aan het pand.

De meerwaarde die u zo bekomt, wordt belast als een divers inkomen aan een vlak tarief van 16,5% (te verhogen met gemeentebelasting).

Een voorbeeld;

Heer Jonkers heeft op 20 mei 2020 een pand gekocht voor 400.000 EUR. Aangezien het pand een opknapbeurt kon gebruiken, zijn er nadien nog voor 15.000 EUR aan renovatiewerken uitgevoerd door een aannemer. In 2022 besluit heer Jonkers om te verkopen middels een vastgoedmakelaar. De commissie bedraagt 3% op de verkoopprijs. Uiteindelijk wordt het pand verkocht voor een bedrag van 650.000 EUR. De notariële verkoopakte werd verleden op 10 september 2022.

De meerwaardebelasting wordt berekend over het verschil tussen 1 en 2;

	EUR	
<b>Verkoopprijs</b>	650.000	
Af / verkoopkosten	19.500	(3% van 650.000)
rest	630.500	
	EUR	
<b>Aankoopprijs</b>	400.000	
Bij / aankoopkosten	100.000	(25% van 400.000)
5% op de verhoogde aankoopprijs per verlopen jaar	50.000	(5% *500.000*2j)
renovatiewerken	15.000	
vergoeding voor schade	nvt	
rest	565.000	

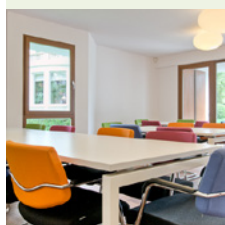
De meerwaarde bedraagt 65.500 waarover 10.807,50 (i.e. 16,5%) aan belasting verschuldigd.

Heeft u het plan uw woning te verkopen en weet u niet zeker of u meerwaardebelasting verschuldigd bent, neem dan zeker contact met ons op.

<sup>(\*)</sup> In dat geval wordt de meerwaarde enkel belast indien het pand wordt verkocht binnen 3 jaar na datum van de schenking en binnen 8 jaar na aankoop door de schenker...

1

## Meerwaarde op aandelen / belast of niet



De meerwaarde die een natuurlijk persoon realiseert op een aandelenbelang blijft in principe onbelast, zolang die maar kadert in "een normaal beheer" van een privé vermogen. Abnormaal beheer leidt al vlug tot een kwalificatie als divers inkomen wat een heffing oplevert van 33%. Wat normaal of abnormaal is, vormt een feitenkwestie. Neem het voorbeeld van een bestuurder die de aandelen van de eigen werkvennootschap verkoopt, is dat normaal of abnormaal beheer of erger nog een beroepsinkomen dat progressief wordt belast. Volgende casus komt voor het Hof van Beroep in Antwerpen. Een bedrijfsleider, aandeelhouder van een vennootschap die haar handelsfonds verkoopt. De vennootschap blijft achter met een flinke cashpositie. Vervolgens verkoopt de man de aandelen en realiseert in privé een forse meerwaarde. Volgens de belastingdienst is hier duidelijk sprake van een divers inkomen, omdat de belastingplichtige "de grenzen van een normaal beheer" van een privé vermogen ruim heeft overschreden. Het gaat hier immers over "een uitgedachte opeenvolging van een asset deal en een share deal gecombineerd met een doorgedreven professionele begeleiding door raadgevers".

Het Hof volgt de belastingdienst niet en wel met volgende motivatie; dat een belastingplichtige beroep doet op een fiscalist of fiscale spitstechnologie leidt niet tot een abnormaal beheer van privé vermogen. Meer nog, stelt de rechtbank, dit getuigt van gezond beheer. Een normaal beheer wil niet zeggen dat een belastingplichtige zijn vermogen simplistisch moet beheren. Het korte tijdsverloop tussen de verkoop van het handelsfonds en de verkoop van de aandelen leidt ook niet automatisch tot een opgezette constructie. De verkoop van het handelsfonds gebeurde bovendien aan een onafhankelijke derde die geen interesse had in de aankoop van de aandelen...

2

## Betaalde pensioenpremies belast als voordeel

Bent u bestuurder of werknemer van een vennootschap, kan uw werkgever voorzien in een extralegale pensioenopbouw middels een individuele pensioentoezegging (IPT). De premies zijn aftrekbaar voor de werkgever, in privé bouwt u een mooi extra pensioenkapitaal op dat u onder voorwaarden op pensioenleeftijd kan opnemen tegen een eenmalige heffing van 10% (na aftrek van een Riziv-bijdrage<sup>(\*)</sup> van 3,55% en een solidariteitsheffing van 0% tot 2%).

Maar u beschikt wel in éénmaal over een mooi extra bedrag bovenop uw wettelijk pensioen. Uw werkgever kan niet onbeperkt premies betalen, die zijn beperkt tot de zogenaamde 80% grens. Kort samengevat, wat u opbouwt mag niet meer bedragen dan 80% van uw normaal bruto jaarsalaris van uw laatste activiteitsjaar, waarbij ook rekening wordt gehouden met uw wettelijk pensioen. Allemaal erg ingewikkeld. Belangrijk is dat de belastingdienst strenger toeziet op naleving van die 80% grens en nog erger, wordt die grens overschreden, wordt niet enkel de fiscale aftrek van de premies geweigerd bij de werkgever, in privé zal u ook worden belast op het teveel betaalde bedrag als een voordeel alle aard.

Dubbele belasting denkt u, neen dus. Dit wordt nogmaals bevestigd in een recente uitspraak van een Brugse rechtbank. Om te spreken van een dubbele belasting is het volgens de rechter noodzakelijk dat het inkomen tweemaal wordt belast waarbij de ene belasting de andere wettelijk uitsluit. In de casus wordt enerzijds de aftrek van premies bij de vennootschap niet aanvaard als beroepskost, anderzijds worden de premies belast als voordeel alle aard bij de (in dit geval) bedrijfsleider. Het ene sluit het andere wettelijk niet uit...

<sup>(\*)</sup> Riziv / Rijksinstituut voor de ziekte & invaliditeitsverzekering

Aan deze editie werkten mee: Melanie Declercq - belastingadviseur • Zoë Baats - jurist sociaal recht • Patrick Van Goethem - belastingadviseur • Brecht Debruyne - advocaat • Dries Verschuere - advocaat • Yannick Dewitte - fiscaal jurist • Lien Vanwinndael - fiscaal jurist • Rik Hermans - fiscaal jurist • Joeri Van den Lemmer - fiscaal jurist • Anke Van Santvliet - fiscaal jurist • Kenzo Van Passen - fiscaal jurist • Yousef Arbaoui - fiscaal jurist • Lauren Van Thillo - fiscaal medewerker

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 . Er wordt gestreefd naar een maximale betrouwbaarheid van verstrekte informatie waarvoor wij evenwel niet aansprakelijk kunnen worden gesteld.

