

Voorwoord: Tijd voor een geschenk	1
Gratis woning via uw vennootschap: nieuwe fiscaliteit vanaf 2019!	1
Optionele btw op onroerende verhuur	2
De term UBO ontleed	3
Aandachtspunten voor maatschappen	4

## Tijd voor een geschenk

December is de ideale maand om uw medewerkers in de bloemetjes te zetten. Bovendien kan een geschenk geven met Sinterklaas, Kerstmis, Nieuwjaar of bij het patroonsfeest op een fiscaal interessante manier! Uw gulheid zal door de fiscus immers als een sociaal voordeel behandeld worden, niet als bezoldiging. Uw personeel wordt er dus niet op belast. U kan zo maximaal één keer per jaar bij een gelegenheid uw werknemers een cadeautje geven van 35 euro. Met Sinterklaas kan u zelfs 35 euro per kind geven. Het mag als waardebon, in natura of in geld. De kosten kan u gewoon aftrekken.

Ook de RSZ behandelt deze geschenken gunstig. Uw werknemers zullen geen bijkomende socialezekerheidsbijdragen betalen. In de RSZ gelden sinds 1 januari 2017 zelfs iets hogere bedragen: de maximumwaarde wordt van 35 tot 40 euro opgetrokken.

U hoeft trouwens niet altijd te wachten tot het einde van het jaar. Ook bij andere gelegenheden kan u geschenken uitdelen: maximaal 35 euro per volledig dienstjaar wanneer een werknemer

op pensioen gaat, met een minimum van 105 euro (sociaal: 40 euro/jaar en een minimum van 120 euro), en bij een huwelijk een premie van maximaal 200 euro (sociaal: 245 euro).

Voor de fiscus gelden de nieuwe maximumbedragen voor geschenken betaald of toegekend vanaf 1 januari 2018.

## Gratis woning via uw vennootschap: nieuwe fiscaliteit vanaf 2019!

Wanneer een natuurlijk persoon of een rechtspersoon (vennootschap) gratis een woning ter beschikking stelt van een bedrijfsleider, dan geniet deze laatste een als beroepsinkomen belastbaar voordeel van alle aard (VAA). Tot voor kort werd dit forfaitaire VAA verschillend gewaardeerd afhankelijk van het type eigenaar. Op 1 januari 2019 verdwijnt dit verschil: de fiscus zal dan dezelfde berekening toepassen voor beide situaties. Een korte toelichting.

**Vandaag: verschil in behandeling naargelang de eigenaar van de woning een natuurlijk persoon of een rechtspersoon is**

### Natuurlijk persoon

$KI \text{ woning}^1 \times 100/60$

### Rechtspersoon

$KI \leq \text{€}745$        $KI \text{ woning}^1 \times 100/60 \times 1,25$

$KI > \text{€}745$        $KI \text{ woning}^1 \times 100/60 \times 3,8$

### Voorbeeld

Stel dat een bedrijfsleider een woning met een geïndexeerd KI van 1.000 euro ter beschikking krijgt van zijn vennootschap. Zijn VAA wordt dan forfaitair gewaardeerd op  $1.000 \times 100/60 \times 3,8 = 6.333$  euro. Zou hij dezelfde woning ter beschikking krijgen van een natuurlijke persoon, dan bedraagt het voordeel van alle aard maar 1.666 euro.

“*Wie een woning ter beschikking krijgt van zijn vennootschap geniet vanaf 2019 een lager belastbaar voordeel.*”

Zoals u kan vaststellen is het verschil enorm. Dezelfde woning ter beschikking gesteld door een vennootschap of rechtspersoon wordt bijna vier keer zo hoog gewaardeerd. Dit terwijl er eigenlijk geen objectieve reden is waarom de formule anders zou zijn enkel omwille van de hoedanigheid van de terbeschikkingsteller. Verschillende rechtbanken hebben trouwens deze ongelijkheid veroordeeld.

**Vanaf 1 januari 2019: zelfde formule voor beide situaties**

Het VAA 'gratis huisvesting' zal in 2019 gewaardeerd worden op basis van een

nieuwe formule die voor alle situaties geldt:

### Natuurlijk persoon / rechtspersoon

$KI \text{ woning}^1 \times 100/60 \times 2$

Deze formule geldt voor alle waarderings van het VAA 'gratis woning', ongeacht wie de woning ter beschikking stelt. Het verschil tussen een rechtspersoon of een natuurlijke persoon is dus niet meer relevant. Wie nu een woning ter beschikking krijgt van zijn vennootschap of rechtspersoon geniet vanaf 2019 dus een lager belastbaar voordeel: de factor 3,8 zakt immers naar 2.

1 Er wordt hierbij steeds het geïndexeerde KI bedoeld.



## Optionele btw op onroerende verhuur

Vanaf 1 januari 2019 kunnen belastingplichtigen opteren om btw aan te rekenen bij onroerende verhuur. Huurder en verhuurder moeten er samen voor kiezen en de huurder moet het gehuurde goed voor zijn economische activiteit gebruiken.



### Optioneel stelsel

De nieuwe regels voeren een optioneel stelsel in. Dat betekent dat de partijen ervoor kunnen opteren om onroerende goederen te verhuren met btw. Huurder en verhuurder moeten het er samen over eens zijn de (ver) huur aan btw te onderwerpen. De huurder moet het goed voor zijn economische activiteit gebruiken. Een btw-plichtige met een vrijgestelde activiteit, zoals een dokter, komt ook in aanmerking.

De keuze om btw toe te passen geldt voor de **hele duur van het contract**. Bij het afsluiten van een nieuwe huurovereenkomst of bij een verlenging van een bestaande overeenkomst, kunnen huurder en verhuurder opnieuw kiezen.

Ook de verhuur van **een gedeelte van een gebouw** kan met btw. Een gedeelte van een gebouw is een gedeelte dat **economisch**

**zelfstandig geëxploiteerd** kan worden (bv. verhuurd of gebruikt) en dat **rechtstreeks van buitenaf toegankelijk** is.

### Alleen voor nieuwe gebouwen: belang van 1 oktober 2018

Verhuren met btw is mogelijk vanaf januari 2019. Tegelijkertijd is ook 1 oktober 2018 een belangrijke datum. Het optioneel stelsel geldt immers alleen voor nieuwe gebouwen of vernieuwbouw. Dat wil zeggen: **waarbij de btw opeisbaar is geworden vanaf 1 oktober 2018**. Dat betekent in feite dat er voor die datum nog geen factuur is uitgereikt of voorschot is betaald.

### Kortdurende verhuur

Een kortdurende verhuur voor een periode van minder dan zes maanden is altijd aan btw onderworpen.

Op de verplichte toepassing van btw bij korte verhuur bestaan een aantal uitzonderingen:

- de huurder is een natuurlijke persoon die het goed voor bewoning gebruikt
- de huurder is een vzw
- het goed wordt gebruikt voor sociale en culturele activiteiten

De verhuur van parkeerruimtes, gemeubeld logies in hotels en motels, kampeerplaatsen, blijvend geïnstalleerde machines en safeloketten zijn ook altijd onderworpen aan btw.

### Verhuur van opslagplaatsen en magazijnen

Verhuur van magazijnen en opslagruimtes met btw kan ook voor **bestaande gebouwen**. De regel dat alleen nieuwe gebouwen waarvoor de btw opeisbaar is geworden sinds 1 oktober 2018 in aanmerking komen voor het optioneel stelsel, is hier dus niet van toepassing.

Ook voor de wetswijziging is de verhuur van opslagruimtes trouwens al aan btw onderworpen. In een B2B-relatie moet die uitzondering dus niet gebruikt worden. Toch blijft deze uitzondering relevant wanneer de optie 'verhuur met btw' niet kan worden gekozen. Zo zal een bedrijf een opslagruimte met btw kunnen verhuren aan een particulier.

De 10%-regel die bepaalt dat maximaal 10% van de opslagruimte als kantoor voor voorraadbeheer mag worden gebruikt, verdwijnt. Het volstaat vanaf 1 januari 2019 dat het gebouw voor meer dan 50% wordt gebruikt voor het opslaan van goederen om een opslagruimte te zijn. Er komt wel een nieuwe beperking: de opslagruimte wordt maximaal voor 10% gebruikt als verkoopruimte.



## De term UBO ontleed

Het UBO-register is een nationaal register van uiteindelijk begunstigen van vennootschappen en andere juridische entiteiten. Dit register is ingevoerd door de antiwitwaswet van 18 september 2017\*. Het opzet van het hele verhaal is kunnen vaststellen wie er effectief achter een juridische entiteit staat om beter te kunnen strijden tegen het witwassen van geld, de financiering van terrorisme en de daar bijbehorende misdrijven.

### Ultimate Beneficial Owner

UBO is de afkorting van Ultimate Beneficial Owner, wat de uiteindelijke begunstigde betekent. Het is/zijn de natuurlijke persoon of personen die de uiteindelijke eigenaar is/zijn van of zeggenschap heeft/hebben over een informatieplichtige.

De informatieplichtigen slaan op juridische entiteiten: vennootschappen, vzw's, stichtingen, trusts, fiduciaires en andere juridisch gelijkaardige entiteiten.

Het uiteindelijke doel is vast te stellen welke natuurlijke personen de effectieve controle uitoefenen op de informatieplichtige.

De Algemene Administratie van de Thesaurie van de Federale Overheidsdienst Financiën (AAThes) zal de gegevens verzamelen, bewaren, beheeren en controleren.

### Verschillende categorieën UBO's

Voor vennootschappen:

- de natuurlijke persoon of personen die rechtstreeks of onrechtstreeks een toereikend percentage van de stemrechten of van het eigendomsbelang in de vennootschap houdt/houden (indicatie van een toereikend percentage = 25%) of
- de natuurlijke persoon of personen die zeggenschap heeft/hebben over deze vennootschap via andere middelen (bv. aandeelhoudersovereenkomst, het recht om de leden van de raad van bestuur te benoemen, vetorecht) of
- de persoon of personen die behoort/behoren tot het hoger leidinggevend personeel (deze 3e categorie is enkel van toepassing als in de 2 andere categorieën geen UBO voorkomt).

Voor fiduciaires, trusts of andere juridisch gelijkaardige constructies:

- de oprichter

- de beheerder(s) van de fiduciaire of de trustee(s)
- de protector
- de begunstigen of, indien nog niet aangeduid, de categorie van personen in wiens hoofdzakelijk belang de fiduciaire of de trust werd opgericht of werkzaam is
- elke andere natuurlijke persoon die de uiteindelijke zeggenschap over de fiduciaire of de trust uitoefent doordat hij directe of indirecte eigenaar is, of via andere middelen

Voor vzw's en stichtingen:

- de leden van de raad van bestuur
- de personen die gemachtigd zijn de vereniging te vertegenwoordigen
- de personen belast met het dagelijkse bestuur
- de stichters
- de natuurlijke personen of categorie in wiens hoofdzakelijk belang de (internationale) vzw of stichting werd opgericht of werkzaam is
- elke andere natuurlijke persoon die via andere middelen uiteindelijke zeggenschap over de (internationale) vereniging of stichting uitoefent

### Werkingsmodaliteiten van het UBO-register

Een koninklijk besluit van 30 juli 2018 regelt de werking van het UBO-register. Het bepaalt in het bijzonder:

- het soort informatie dat moet worden meegedeeld (zoals de identificatiegegevens, of het gaat om een rechtstreekse of onrechtstreekse uiteindelijke begunstigde, de omvang van het uiteindelijke belang in de informatieplichtige)
- de toegangsmodaliteiten voor de overheid, de onderworpen entiteiten (zoals economische beroepsbeoefenaars, adviseurs, notarissen, advocaten, banken) en elke burger, ook rechtspersonen
- de vrijstellingsmogelijkheden: bv. als de uiteindelijke begunstigde is geregistreerd in een soortgelijk register van een andere lidstaat

en een uittreksel van die informatie wordt bezorgd aan de Thesaurie

- de toezichthoudende bevoegdheden van de AAThes: op verzoek van een uiteindelijke begunstigde kan de toegang tot informatie van bepaalde personen en meldingsplichtige organisaties worden beperkt (bv. bij een risico op fraude, ontvoering, chantage, afpersing, pesterijen, geweld of intimidatie of als de uiteindelijke begunstigde minderjarig of handlingsonbekwaam is)
- de sancties bij een inbreuk: een administratieve geldboete die varieert tussen 250 euro en 50.000 euro

### Al van kracht of niet?

De inwerkingtreding was gepland op 31 oktober 2018. Maar intussen heeft de FOD Financiën die datum verschoven naar 31 maart 2019 om uw uiteindelijke begunstigen voor de eerste maal te registreren. En vervolgens binnen de maand vanaf het ogenblik waarop de informatie wordt gewijzigd. U kan uw uiteindelijke begunstigen nu al registreren op het MyMinFin-portaal.

Vennootschappen en andere informatieplichtigen zijn ook verplicht om de juistheid van de informatie in het register jaarlijks te bevestigen.

De informatie in het UBO-register wordt 10 jaar bewaard vanaf de dag van het verlies van de rechtspersoonlijkheid van de informatieplichtige of de definitieve stopzetting van zijn activiteiten. Ook elke raadpleging van het register wordt geregistreerd en 10 jaar bewaard.

\* Dit is de Belgische omzetting van de AML IV-richtlijn - er is immers een UBO-register in elk EU-land.



## Aandachtspunten voor maatschappen

De hervorming van het ondernemingsrecht en de invoering van een nieuwe ondernemingsdefinitie heeft gevolgen voor de maatschap. Deze vennootschapsvorm wordt boekhoudplichtig en moet zich inschrijven in de Kruispuntbank van Ondernemingen. Die verplichte registratie geldt voor alle sinds 1 november 2018 opgerichte maatschappen. Eerder opgerichte maatschappen krijgen nog even respijt.

### Nieuwe ondernemingsdefinitie

Een onderneming is "elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die op duurzame wijze een economisch doel nastreeft, alsmede zijn verenigingen" (wet van 15 april 2018). Die algemene definitie gebruikt formele criteria in plaats van het materiële criterium (uitoefening van een economische activiteit).

### Wie valt onder de nieuwe ondernemingsdefinitie?

- elke natuurlijke persoon die zelfstandig een beroepsactiviteit uitoefent zoals handelaars, ambachtsmannen, beoefenaars van een vrij beroep of bestuurders van vennootschappen
- elke rechtspersoon, met uitzondering van de publiekrechtelijke rechtspersonen die geen goederen of diensten op de markt aanbieden. Bv.: vennootschappen met rechtspersoonlijkheid zoals de nv, bvba en vof, én andere privaatrechtelijke rechtspersonen zoals de verenigingen en stichtingen, zelfs als ze geen economisch doel nastreven (nieuw)
- elke andere organisatie zonder rechtspersoonlijkheid zoals de maatschap

De maatschap is een overeenkomst waarbij twee of meerdere vennoten iets in gemeenschap brengen om een gemeenschappelijk doel te verwezenlijken en met het oogmerk aan de vennoten een rechtstreeks of onrechtstreeks vermogensvoordeel te verschaffen. De werking mag in alle vrijheid in de statuten worden bepaald.

Het onderscheid tussen commerciële maatschappen (met handelsdoel) en burgerlijke maatschappen (met burgerlijk doel, bv. behoud en beheer van een familiaal onroerend goed of het familiaal vermogen, samenwerkingsverbanden tussen vrije beroepen) wordt opgeheven.



De burgerlijke maatschap werd in het verleden niet als een 'onderneming' beschouwd.

### Verplichte registratie in de KBO

Sinds 1 november 2018 moeten *nieuwe* maatschappen zich voor de aanvang van hun activiteit registreren bij de Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO) via een ondernemingsloket. De uiterste inschrijvingsdatum voor *bestaande* maatschappen is 1 mei 2019 (tenzij de Koning die datum zou vervroegen). Door die registratie verkrijgt de maatschap een ondernemingsnummer zoals een vennootschap.

### Voeren van een boekhouding

Als de omzet van de maatschap van het laatste boekjaar minder bedraagt dan 500.000 euro

(excl. btw), kan ze het vereenvoudigd schema toepassen (enkelvoudige boekhouding). Als de omzet meer bedraagt dan 500.000 euro, dan wordt een volledige dubbele boekhouding verplicht. Verantwoordingsstukken worden 7 jaar bewaard.

Bestaande maatschappen moeten pas aan deze verplichting voldoen vanaf het eerste volledige boekjaar na 30 april 2019. Voor de maatschappen die een boekjaar voeren volgens het kalenderjaar betekent dit vanaf 1 januari 2020 (onder voorbehoud van een andere datum bij koninklijk besluit). Voorlopig geldt geen publicatieverplichting.

### Hoofdelijk aansprakelijk

Omdat het onderscheid tussen commerciële en burgerlijke maatschappen wordt opgeheven, breidt het aansprakelijkheidsregime uit. Alle maten zijn nu hoofdelijk aansprakelijk voor de schulden van de maatschap.

### Ondernemingsrechtbank

De kwalificatie van de maatschap als onderneming heeft nog een ander gevolg: de ondernemingsrechtbank (de voormalige rechtbank van koophandel) is bevoegd voor alle geschillen tussen maatschappen en/of andere ondernemingen.

 **Belfius**  
Bank & Verzekeringen

Verschijnt 6 keer per jaar.

**VERANTWOORDELIJKE UITGEVER** Belfius Bank NV •  
Karel Rogierplein 11 - 1210 Brussel  
**E-MAIL** info@belfius.be  
**REDACTIE** Dienst Communicatie Belfius Bank NV  
**GRAFISCH CONCEPT** Perplex, Aalst  
**REALISATIE EN PRODUCTIE** Belfius Bank NV

Copyright ©2018 - Belfius Bank NV.  
Alle rechten voorbehouden - Deze nieuwsbrief is beschikbaar in 2 talen en werd conform de wet op het privéleven verstuurd. Als u deze nieuwsbrief niet meer wenst te ontvangen, uw gegevens wenst aan te passen, de nieuwsbrief in een andere taal wenst te ontvangen of contact met ons wilt opnemen, klik dan [hier](#).

Alle informatie en standpunten in deze publicatie worden door Belfius Bank ten titel van vrijblijvende informatie meegegeeld, zonder dat hij door de inhoud verbonden is, en kunnen zonder voorafgaand bericht worden gewijzigd. Belfius Bank stelt alles in het werk om te zorgen voor kwalitatieve informatie op basis van de meest recente en betrouwbare bronnen, maar kan niet garant staan voor de nauwkeurigheid of volledigheid van de informatie. Noch Belfius Bank, noch enige bestuurder of bediende kunnen aansprakelijk worden gesteld voor fouten of weglatingen in deze publicatie, ongeacht de oorzaak. Zij kunnen ook op geen enkele manier aansprakelijk worden gesteld voor enig materieel of immaterieel verlies dat zou voortvloeien uit het gebruik van of een verwijzing naar deze informatie. Het ter beschikking stellen van deze publicatie mag en kan onder geen beding beschouwd worden als een juridisch, fiscaal of boekhoudkundig advies.