

# Over personenbelasting, rechtspersonenbelasting, successierechten en patrimoniumtaks



## DOSSIER FISCALITEIT - deel 1

*Jeugdverblijven en kampeerterreinen zijn onderworpen aan diverse vormen van fiscaliteit. Afhankelijk van de situatie moet er btw, onroerende voorheffing, personenbelasting, rechtspersonenbelasting, vennootschapsbelasting enz. betaald worden.*

*Gespreid over twee dossiers belichten we de verschillende vormen van fiscaliteit en bespreken we welke regels normaal gezien van toepassing zijn. In het eerste dossier staan we stil bij personenbelasting, rechtspersonenbelasting, erfenissen en patrimoniumtaks. Omdat elk verhaal verschil-*

*lend is, moet dit dossier wel met de nodige voorzichtigheid gelezen worden. Haal je uit het dossier nieuwe informatie waarover je extra toelichting wil, dan neem je best contact op met CJT Ondersteuning of met een fiscalist.*

*Voor beide dossiers konden we beroep doen op de gewaardeerde kennis van Luc De Meyere (advocaat en gastdocent masteropleiding accountancy en fiscaliteit aan Hogeschool Gent) en Stefan Tuytten (senior consultant social profit bij SBB).*

Dit hoofdstuk is **enkel van toepassing op particulieren en zelfstandigen**. Vzw's kunnen meteen doorbladeren naar het hoofdstuk "Rechtspersonenbelasting" op pagina 6.

# Personenbelasting

Particulieren en zelfstandigen worden belast op hun inkomsten, concreet gebeurt dit via de personenbelasting. Voor feitelijke verenigingen moeten de inkomsten in principe verdeeld worden onder de aangesloten leden die er vervolgens belasting op betalen, maar in de praktijk gebeurt dit niet. De inkomsten blijven binnen de feitelijke vereniging die daarop geen belastingen betaalt, we hebben tot vandaag geen weet van gevallen waar de fiscus deze praktijk "aanvalt".

Onder de inkomstenbelasting vallen de onroerende en roerende inkomsten, de beroepsinkomsten en de diverse inkomsten. Voor jeugdverblijven en kampeertreinen zijn de diverse inkomsten minder relevant.

Wat de onroerende inkomsten betreft, wordt er een onderscheid gemaakt tussen drie categorieën:

1. onroerende goederen die niet verhuurd en niet voor beroepsdoeleinden worden gebruikt zoals een privéwoning
  2. verhuurde onroerende goederen
  3. onroerende goederen gebruikt voor een beroepsactiviteit
- Voor gewone gezinnen geldt categorie 1 en wordt het gebruik van een huis als privéwoning belast via het kadastraal inkomen. Afhankelijk van de situatie worden jeugdverblijven en kampeertreinen belast onder categorie 2 en 3, op voorwaarde dat ze nog geen btw hebben betaald op de verhuur. Deze beide categorieën bespreken we hieronder.

## BELASTING OP VERHUURDE ONROERENDE GOEDEREN

Onroerende inkomsten vallen onder een verschillend stelsel, naar gelang wie de huurder is.

### WAAR VUL JE DE BEDRAGEN IN OP DE BELASTINGBRIEF?

Vak III. - INKOMSTEN VAN ONROERENDE GOEDEREN.			Vak VII. - INKOMSTEN VAN KAPITALEN EN ROERENDE GOEDEREN.		
<b>A. BELGISCHE INKOMSTEN</b>			<b>A. INKOMSTEN VAN KAPITALEN VOOR AFTREK VAN DE INNINGSEN BEWARINGSKOSTEN</b>		
<b>NIET GEINDEXEERD</b>			<b>1. NIET VERPLICHT AAN TE GEVEN INKOMSTEN:</b>		
1. Eigen woning die u zelf betrekt (of gedeelte ervan dat u zelf betrekt) of die u om beroeps- of sociale redenen niet zelf betrekt:			a) met roerende voorheffing van 25 pct.: 1160-04 ..... 2160-71		
<b>A. Opgelet: deze rubriek alleen invullen in de omstandigheden vermeld in de toelichting (zie "Belangrijke opmerking" bij deze rubriek!)</b>			b) met roerende voorheffing van 15 pct.: 1162-02 ..... 2162-69		
a) K.I. dat aan de onroerende voorheffing onderworpen is:			c) met roerende voorheffing van 10 pct.: 1163-01 ..... 2163-68		
b) K.I. dat niet aan de onroerende voorheffing onderworpen is:			<b>2. VERPLICHT AAN TE GEVEN INKOMSTEN:</b>		
c) Maximale aantal kinderen dat op 1 januari van enig vorig jaar te uwen laste was en met u in deze woning samenwoonde:			a) dividenden van erkende coöperatieve vennootschappen, coöperatieve participatievennootschappen uitgezonderd, waarop geen roerende voorheffing is ingehouden (inkomen na aftrek van de per belastingplichtige vrijgestelde schijf van 1.880 EUR):		
1100-64 ..... 2100-34			1° die belastbaar zijn tegen 25 pct.: 1165-96 ..... 2165-56		
1101-63 ..... 2101-33			2° die belastbaar zijn tegen 15 pct.: 1166-95 ..... 2166-65		
1104-60 ..... 2104-29			3° die belastbaar zijn tegen 10 pct.: 1164-97 ..... 2164-67		
2. Onroerende goederen die u voor uw beroep gebruikt:			b) interesten en dividenden van erkende vennootschappen met een sociaal oogmerk, waarop geen roerende voorheffing is ingehouden (inkomen na aftrek van de per belastingplichtige vrijgestelde schijf van 190 EUR):		
3. Gebouwen die u niet verhuurt, die u verhuurt aan natuurlijke personen die ze niet voor hun beroep gebruiken, of die u verhuurt aan andere rechtspersonen dan vennootschappen om ze te laten ter beschikking stellen van natuurlijke personen die ze uitsluitend als woning gebruiken:			1° die belastbaar zijn tegen 25 pct.: 1167-94 ..... 2167-64		
4. Gronden, materieel en outillage die u niet verhuurt of die u verhuurt aan natuurlijke personen die ze niet voor hun beroep gebruiken:			2° die belastbaar zijn tegen 15 pct.: 1168-93 ..... 2168-63		
5. Onroerende goederen die u overeenkomstig de pachtwetgeving verhuurt voor land- of tuinbouwdoeleinden:			3° die belastbaar zijn tegen 10 pct.: 1150-14 ..... 2150-81		
6. Onroerende goederen die u verhuurt in andere omstandigheden dan die waarvan sprake is in de nrs. 3 tot 5 hierboven:			c) inkomsten uit gereguleerde spaardepots bij kredietinstellingen in de Europese Economische Ruimte, waarop geen roerende voorheffing is ingehouden (inkomen na aftrek van de per belastingplichtige vrijgestelde schijf van 1.880 EUR):		
a) gebouwen:			1° die belastbaar zijn tegen 25 pct.: 1151-13 ..... 2151-80		
In nr. 6, a vermeld K.I. van uw eigen woning die u om beroeps- of sociale redenen niet zelf betrekt:			d) andere inkomsten zonder roerende voorheffing:		
Brutohuur ..... 1111-53 ..... 2111-23			1° die belastbaar zijn tegen 25 pct.: 1444-11 ..... 2444-78		
b) gronden:			2° die belastbaar zijn tegen 15 pct.: 1445-10 ..... 2445-77		
Brutohuur ..... 1113-51 ..... 2113-21			3° die belastbaar zijn tegen 10 pct.: 1446-09 ..... 2446-76		
c) materieel en outillage:			<b>B. NETTO-INKOMEN VAN VERHUURING, VERPACHTING, GEBRUIK OF CONCESSIE VAN ROERENDE GOEDEREN:</b>		
Brutohuur ..... 1115-49 ..... 2115-19			1156-08 ..... 500 ..... 2156-75		
1116-48 ..... 2116-18			1158-06 ..... 2158-73		
7. Bedragen verkregen bij de vestiging of overdracht van een recht van erfopstichting of van een gelijkaardig onroerend recht:			<b>C. INKOMSTEN BEGREPEN IN LIJFRENTEN OF TIJDELIJKE RENTEN:</b>		
1114-50 ..... 2114-20			<b>D. INKOMSTEN UIT DE CESSIE OF CONCESSIE VAN AUTEURS-RECHTEN, NABUURIGE RECHTEN EN WETTELIJKE EN VERPLICHTE LICENTIES.</b>		
<b>B. BUITENLANDSE INKOMSTEN.</b>			..... 0447-67 ..... 0447-67		
1. Onroerende goederen gelegen in een land waarmee België geen overeenkomst ter voorkoming van dubbele belasting heeft gesloten.					

Wie een jeugdverblijfcentrum verhuurt aan natuurlijke personen (of zichzelf zo beschouwt omwille van voortdurende gemengde verhuur), vult in de personenbelasting enkel het kadastraal inkomen in vak III in, dit onder punt A.3. De fiscus telt de 40 % er zelf bij. Voor kampeertreinen geldt hetzelfde,

maar moet het kadastraal inkomen ingevuld worden in hetzelfde vak, onder punt A.4. Als je ook roerende inkomsten dient aan te geven (zie kader op pagina 8), dan vul je dit in in vak VII, onder punt B.

### Verhuur aan natuurlijke personen

De eerste soort onroerende inkomsten heeft betrekking op “de verhuur aan natuurlijke personen die de onroerende goederen noch geheel, noch gedeeltelijk gebruiken voor het uitoefenen van de beroepswerkzaamheid”. Hoe dit belast wordt, verschilt van geval tot geval.

- Een kampeerterein zonder gebouw wordt enkel belast op het kadastraal inkomen.
- Een kampeerterein met gebouw (bijv. sanitair blok) wordt belast op het kadastraal inkomen, verhoogd met 40 %.
- Een niet-gemeubeld gebouw wordt belast op het kadastraal inkomen, verhoogd met 40 %.
- Een gemeubeld gebouw wordt belast op het kadastraal inkomen, verhoogd met 40 % en op de roerende inkomsten (uit de verhuur van de meubelen: zie kader op pagina 4).

### Verhuur aan verenigingen

De tweede soort onroerende inkomsten heeft betrekking op verhuur aan een vzw, vennootschap of feitelijke vereniging. In dat geval wordt de inkomstenbelasting op de verhuur van onroerende goederen berekend op het totaal bedrag van de huurprijs en de huurvoordelen (= bruto belastbare grondslag). Dit bedrag moet wel minimum het geïndexeerd kadastraal inkomen zijn, verhoogd met 40 %. Het brutobedrag wordt verder verminderd met de kosten van onderhoud en herstelling (40 % voor gebouwde onroerende goederen en 10 % voor ongebouwde onroerende goederen), zonder dat deze meer mag bedragen dan twee derde van het gerevalueerd kadastraal inkomen. Instresten van leningen aangegaan om de onroerende goederen te verwerven of te behouden, mogen hier wel als kosten van afgetrokken worden.

Als het gaat over de verhuur van een gemeubeld gebouw, worden ook de roerende inkomsten belast (zie kader op pagina 4).

### Gemengde verhuur

Omdat jeugdverblijven wisselend verhuren aan natuurlijke personen, vzw's, feitelijke verenigingen,... rijst de vraag of telkens een andere formule moet gehanteerd worden. De wetgever stelt dat “indien de bestemming van het onroerend goed tijdens het belastbaar tijdperk wijzigt, moet het belastbaar inkomen worden vastgesteld in verhouding tot de werkelijke duur, uitgedrukt in maanden, van de verschillende bestemmingen”. Hoe je het belastbaar inkomen moet bepalen wanneer de bestemming van het goed meermaals wijzigt tijdens eenzelfde maand, staat niet beschreven. Door het voortdurend wisselen van soorten huurder geven de meeste uitbaters in de praktijk enkel het kadastraal inkomen, verhoogd met 40 %, aan. Een werkwijze die tot op vandaag meestal getolereerd wordt door de fiscus.

### Vrijstelling?

Tot slot kan er onder bepaalde voorwaarden ook een vrijstelling bekomen worden op de inkomstenbelasting op de verhuur van onroerende goederen. In artikel 12, §1 W.I.B. 1992 staat: “vrijgesteld zijn de inkomsten van onroerende goederen of delen van

onroerende goederen gelegen in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte die een belastingplichtige of een bewoner zonder winstoogmerk heeft bestemd voor o.a. vakantiehuizen voor kinderen”. Het begrip vakantiehuis voor kinderen wordt hierbij ruim geïnterpreteerd. Als particulier zou je in principe van deze uitzondering kunnen genieten, maar omdat deze beperkend is (enkel kinderen), kan dit in de praktijk toch tot discussie leiden. Daarom is het aangewezen om de beperkte inkomstenbelasting op verhuur van onroerende goederen te betalen, zoals hierboven beschreven.

## BELASTING OP ONROERENDE GOEDEREN GEBRUIKT VOOR EEN BEROEPSACTIVITEIT

Een belasting op beroepsinkomsten is enkel van toepassing als er een winstgevende activiteit is. Onder een winstgevende activiteit wordt een geheel van handelingen bedoeld met als doel het genereren van een inkomen. Een strikt afgelijnde definitie is dit niet. Bij twijfelgevallen zal een rechter moeten beslissen. Daarbij wordt o.a. rekening gehouden met de omvang van de activiteit, aard van de activiteit, bijkomstig of hoofdactiviteit, de financiering...

Algemeen wordt het verhuren van een jeugdverblijf in zelfkook niet geïnterpreteerd als beroepsinkomen, tenzij er meerdere verblijven worden uitgebaat. Dan kan er discussie ontstaan over de omvang van de activiteit. Op de inkomsten van een gemeubeld logies (definitie: zie kader) moet wel altijd een belasting op de beroepsinkomsten betaald worden, omdat er een actieve verhuur met diensten wordt aangeboden.

Een belasting op beroepsinkomsten heeft zowel voor- als nadelen. De beroepsinkomsten worden getaxeerd volgens een progressief tarief. Hoe hoger de inkomsten, hoe hoger het belastingpercentage. Verder zijn er sociale zekerheidsbijdragen verschuldigd. Een voordeel van de belasting op beroepsinkomsten is dat kosten (inclusief afschrijvingen) en diverse verliezen kunnen worden afgetrokken van de beroepsinkomsten.

Het afwegen van de voor- en nadelen van de inkomstenbelasting op verhuur onroerende goederen en beroepsinkomsten heeft trouwens weinig zin, omdat je niet zelf kan kiezen voor één van beide stelsels. Als uit een belastingcontrole blijkt dat een foutief stelsel wordt gebruikt, dan moet dit rechtgezet worden. Hiervoor wordt tot drie jaar terug gegaan in de tijd, dit op voorwaarde dat er geen fraude is gepleegd, want dan gelden de wettelijke verjaringstermijnen.

Op een eventuele verkoop van het onroerend goed moet belasting betaald worden op de gerealiseerde meerwaarde. Een meerwaardebelasting bij verkoop is echter niet van toepassing als het onroerend goed na de stopzetting nog uitsluitend wordt gebruikt voor niet-beroepsmatige doeleinden. Dit noemt men desaffectatie. Om de meerwaardebelasting te ontlopen, kan je het jeugdverblijf na de beroepsactiviteit dus opnieuw gebruiken voor privé doeleinden en op een later tijdstip verkopen. Hoe lang je moet wachten met de verkoop is niet bepaald. Bij discussie moet een rechter hier opnieuw over oordelen.

# Rechtspersonenbelasting



*De vzw mag geen winst maken op een wijze die gehanteerd wordt door industriële of handelsondernemingen.*

Rechtspersonen die in België hun zetel hebben en geen onderneming exploiteren of zich niet met verrichtingen van winstgevende aard bezighouden zijn onderworpen aan de rechtspersonenbelasting (Art. 220 W.I.B.). Kortom: jeugdverblijven uitgebaat door een vzw vallen normaal gezien onder de rechtspersonenbelasting. De belastbare periode van de rechtspersonenbelasting valt samen met het kalenderjaar.

Een belangrijke voorwaarde is dat de vzw geen winstoogmerk mag nastreven. Gebeurt dit wel, dan moet er vennootschapsbelasting betaald worden. Onder winstoogmerk wordt verstaan "het verdeelen van winst onder de leden". Wat dus wel kan, zijn vergoedingen voor bijv. vrijwilligers of bestuursleden. Ook een loon kan via een vzw worden uitgekeerd.

Dat een vzw geen winstoogmerk mag nastreven, wil echter niet zeggen dat een vzw geen winstgevende activiteiten mag organiseren. Volgens artikel 182 van het wetboek op de inkomstenbelasting kunnen bijv. alleenstaande of uitzonderlijke winstgevende activiteiten plaatsvinden, op voorwaarde dat ze niet veelvuldig worden herhaald. Jaarlijks een fuif organiseren is dus geen probleem, maandelijks is een ander verhaal. De beoordeling van de term 'veelvuldig' gebeurt per belastbaar tijdperk, maar uit de feiten moet vooral blijken dat het een bijkomstige activiteit is. Om de bijkomstigheid te beoordelen, worden er twee criteria gehanteerd. Het verwantheidscriterium laat bedrijvigheid toe als dit nodig blijkt voor de verwezenlijking van

het maatschappelijk doel. Denk bijv. aan het uitgeven van een betalend tijdschrift om de doelstellingen van de vzw uit te dragen. Het kwantitatief criterium vergelijkt de onbaatzuchtige activiteit met de winstgevende nevenactiviteit. Hierbij wordt gekeken naar het gewicht van de aangewende middelen en de tewerkgestelde personen.

Als vzw mag je dus wel winst maken, maar dit mag niet gebeuren op een wijze die gehanteerd wordt door industriële of handelsondernemingen. Om het onderscheid te maken, worden enkele beoordelingscriteria gehanteerd. Criteria zijn o.a. de wijze waarop reclame wordt gemaakt, de aangewende verkoop- en distributiemethodes, de aard van de verkregen inkomsten, de aard van het cliënteel, het ingezette personeel en de wijze waarop de verrichtingen worden gefinancierd. Deze criteria gelden slechts als voorbeeld. Bovendien kan één criterium ook niet als doorslaggevend beschouwd worden. Opnieuw wordt het geheel in beschouwing genomen.

Het is de fiscus die oordeelt of een activiteit betrekking heeft op nijverheids-, handels-, of landbouwverrichtingen of dat de activiteiten worden gevoerd volgens de nijverheids- en handelsmethoden. Wanneer blijkt dat een vzw handelt in strijd met de vzw-wet, kan de rechtbank de ontbinding uitspreken van de vzw. In de praktijk levert het uitbaten van een jeugdverblijf normaal gezien geen probleem op en wordt de uitgevoerde activiteit gewoon belast onder de rechtspersonenbelasting.



Rechtspersonenbelasting of vennootschapsbelasting? De rechtbank kijkt vooral naar de feiten.

## VOORBEELDEN UIT DE PRAKTIJK

De rechtbank van Brugge oordeelde onlangs dat een hostel erkend door Toerisme Vlaanderen vennootschapsbelasting moet betalen.

- **Waarom?** De hoofdactiviteit van de vzw is het uitbaten van het hostel en de bar. Dit zijn op zich geen alleenstaande of uitzonderlijke winstgevendende activiteiten. Om te vermijden dat het hostel als vennootschap gecatalogeerd wordt, mag de activiteit niet uitgevoerd worden volgens de nijverheids- of handelsmethoden. Hier wringt echter het schoentje. De bar is dagelijks open en voor iedereen toegankelijk, ook voor wie niet overnacht. Hetzelfde geldt voor de fietsverhuur die het hostel aanbiedt.
- **Wat valt op?** De rechtbank houdt geen rekening met het statuut vzw, de erkenning door Toerisme Vlaanderen of de gevraagde democratische prijzen, maar kijkt vooral naar de feiten, nl. bar en fietsverhuur voor iedereen. Als die niet substantieel verschillen van nijverheids- of handelsmethoden, is de vennootschapsbelasting van toepassing.
- **Wat is de valkuil?** Op het eerste zicht stellen zich geen problemen voor jeugdverblijven of kampeerterreinen, maar dit vonnis is wel een belangrijk precedent voor jeugdverblijven die zoeken naar bijkomende inkomsten en daarbij kijken naar commerciële initiatieven. Wie de doelgroep jeugd niet goed afbakt, kan plots 'veroordeeld' worden tot de onderwerping aan de vennootschapsbelasting.

Of is er toch een interpretatieprobleem? In bepaalde gevallen wel. Zo hebben we weet van een jeugdverblijf type B in West-Vlaanderen dat toch vennootschapsbelasting moet betalen. Nochtans heeft de vzw geen andere activiteiten dan verhuur aan jeugdgroepen in zelfkook. Op basis waarvan de fiscus heeft beslist om het jeugdverblijf te onderwerpen aan de vennootschapsbelasting, is niet duidelijk, het gaat wellicht om een inschattingfout. Als er niet veel winst wordt gemaakt, is de grootte van de vennootschapsbelasting gelukkig niet het probleem. Wel wordt de uitbater gedwongen om een dubbele boekhouding te voeren en betekent dat in dit geval dat ze een boekhouder aan het werk moeten zetten. Een eenvoudige 'kasboekhouding' wordt immers niet aanvaard bij vennootschappen.

## HOE MOET IK DE RECHTSPERSONENBELASTING INGEVEN?

In principe wordt de aangifte jaarlijks verstuurd naar het adres van de maatschappelijke zetel van de vzw. Als dat niet gebeurt is, moet je zelf een formulier aanvragen bij het belastingkantoor dat bevoegd is voor het dossier van de vzw. Vanaf het aanslagjaar 2014 is enkel een elektronische belastingaangifte via de toepassing biztax toegelaten. Voor een papieren aangifte moet je toestemming vragen. De indien datum is normaal 30 september, maar er kan van afgeweken worden. Meer informatie vind je op de website van de Federale Overheidsdienst Financiën. Een link vind je op [www.cjt.be/ondersteuning/fiscaliteit](http://www.cjt.be/ondersteuning/fiscaliteit).

# Roerende voorheffing

We moeten stellen dat dit een weinig bekende taks is, niet alleen bij uitbaters, maar ook bij andere belastingplichtigen, maar ze is wel degelijk van toepassing op onze sector.

We doen hieronder de belangrijkste begrippen uit de doeken.

## Zelfkook vs. volpension

Roerende voorheffing is een belasting die je verschuldigd bent op de verhuur van meubilair via zelfkookformule. Verhuur in volpension valt doorgaans onder gemeubeld logies en wordt op een andere manier belast. Jeugdverblijfcentra die in zowel zelfkook als volpension verhuren, dienen voor de roerende voorheffing enkel hun zelfkookinkomsten in rekening te brengen.

## Roerend vs. onroerend

Het is belangrijk om te weten hoe groot het aandeel van het 'meubilair' is in de verhuur van het jeugdverblijf. M.a.w. als je van een groep 500 euro ontvangt voor een weekendverhuur, hoeveel % van dit bedrag dekt de verhuur van het gebouw (onroerend) en hoeveel % dekt de verhuur van het 'meubilair' (roerend)? Het begrip 'meubilair' omvat alles wat niet onroerend is, het gaat dus over tafels, stoelen, bedden, matrassen, toestellen, keukenmateriaal, spelmaterialen enz. Bepaalde zaken kunnen onroerend door bestemming worden, bijv. vastgevozen bedden of ingebouwde keukentoeestellen, in dat geval hoeven deze ook niet meegeteld te worden bij het roerend gedeelte.

De verhouding kan je berekenen op basis van de investeringswaarde van zowel gebouw als meubilair. Uiteindelijk baseert de fiscus zich op de verhouding die vermeld wordt in het huurcontract.

## Wettelijk forfait vs. reële verhouding

Het is echter niet verplicht om de reële verhouding te vermelden in het huurcontract, in dat geval past de fiscus automatisch de verhouding 60-40 toe. Dat betekent dus dat de fiscus er van uitgaat dat 40 % van de huurinkomsten slaan op de verhuur van meubilair. In de praktijk is dit een grove overschatting, waardoor vzw's te veel belasting zouden betalen (omdat zij meestal vrijgesteld zijn voor onroerende inkomsten). Voor vzw's is het dus beter om de werkelijke verhouding te berekenen en deze toe te passen in je aangifte. Het kabinet Van Overtveldt heeft ons schriftelijk bevestigd dat vzw's "een heel laag percentage" mogen gebruiken.

Voor particulieren die de onroerende inkomsten correct aangeven, is het wettelijk forfait 60-40 geen probleem, omdat ze dan ook slechts 60 % van hun inkomsten moeten aangeven voor het onroerend gedeelte (dat in een hogere belastingschijf valt).

**Belangrijk:** je kan enkel 'genieten' van de reële verhouding als je deze vermeldt in de huurcontracten.

## Hoe berekenen?

Stel dat je in totaal 10 000 euro hebt ontvangen uit verhuur zelfkook, dan pas je eerst de verhouding onroerend-roerend toe. Stel dat dit in jouw geval 95-5 is, dan

blijft er 500 euro over. Vervolgens mag je je werkelijke kosten aftrekken of pas je de forfaitaire kost toe van 50 %, in dat laatste geval blijft er 250 euro over. Dit bedrag moet dan ingevuld worden bij het netto-inkomen uit roerende goederen. Hierop wordt dan door de fiscus een aanslagvoet van 30 % toegepast, m.a.w. 75 euro.

## Welke inkomsten?

De inkomsten van een bepaald jaar hebben betrekking op alle bedragen die dat bepaalde jaar zijn binnengekomen, ongeacht of het om verhuur gaat over verblijven in het verleden, het lopende jaar of de toekomst.

## Hoe en wanneer aangeven?

Aangifte en betaling voor een bepaald kalenderjaar moeten gebeuren voor 15 januari van het daaropvolgende jaar. Dit gebeurt via een apart formulier voor aangifte roerende voorheffing. In de aangifte rechtspersonenbelasting dienen dan later op het jaar de codes 5421 tot 5424 te worden ingevuld.

## Boetes en achterstallen

Wie geen roerende voorheffing betaalt en tegen de lamp loopt, riskeert dat de fiscus drie jaar teruggaat in de tijd. Bovendien gebeurt dit automatisch aan het wettelijke forfait van 60-40 (in ons voorbeeld van hierboven wordt dit drie maal 500 euro) en worden ook verwijlinteressen aangerekend van 7 % op jaarbasis.

Dit hoofdstuk is **enkel van toepassing op particulieren en zelfstandigen**. Vzw's kunnen meteen doorbladeren naar het hoofdstuk "Patrimoniumtaks" op pagina 12.

## WAT IS EEN GEMEUBELD LOGIES?

Onder het verschaffen van gemeubeld logies wordt verstaan: een geheel van diensten (permanente organisatie om diensten te verschaffen, onthaal van de reiziger, gemeubelde kamers, onderhoud van de kamers, verschaffen van linnen, verschaffen van ontbijt) waarvan het aanbieden van slaapgelegenheid slechts een klein onderdeel is.

Van alle diensten moeten minstens gemeubelde kamers, een onthaal voor reizigers en een bijkomende dienst (zoals ontbijt, schoonmaak van de kamer ...) voorzien worden om onder de definitie van een gemeubeld logies te vallen.

Wat onder onthaal begrepen wordt, is niet duidelijk omschreven. Daarom werd bij de fiscus naar een duidelijk standpunt gevraagd. In 2005 volgde het antwoord: "jeugdverblijven in volpension zijn een gemeubeld logies omdat ze systematisch en voor een globale prijs een dienst aanbieden. De diensten bestaan zowel uit het ter beschikking stellen van gemeubeld logies, het onthaal ter plaatse van de jongeren gedurende in ieder geval een groot gedeelte van de dag en minstens één van de volgende verplicht af te nemen bijkomende diensten: het regelmatig onderhoud en schoonmaken van de gemeubelde kamers tijdens het verblijf, het verschaffen en verversen van het huishoudlinnen gedurende het verblijf of het verschaffen van een ontbijt op de kamers of in de eetzaal van de inrichting".

Jeugdverblijven in zelfkook zijn omwille van bovenstaande reden net geen gemeubeld logies. De terbeschikkingstelling is een gewone verhuur.

# Successieplanning

Wie een gebouw of terrein binnen de familie wil doorgeven aan de volgende generatie, doet best aan successieplanning. Enkel zo kunnen de eigen goederen vooraf naar wens verdeeld worden. Wordt er niets geregeld, dan erven alle familieleden alles in onverdeeldheid, wat kan leiden tot moeilijke gesprekken met soms het einde van de uitbating tot gevolg.

Successieplanning is ook interessant vanuit fiscaal oogpunt. Bij het overlijden van een natuurlijke persoon, moeten de erfgenamen successierechten betalen. Hoeveel dit precies is, hangt af van de keuzes die je vooraf hebt gemaakt. Via diverse legale technieken, vastgelegd in het erfrecht, kan je namelijk je erfgenamen heel wat belastingen besparen.

Omdat successieplanning een moeilijke materie is en details soms grote gevolgen hebben, is het raadzaam een notaris te raadplegen. Toch willen we je de grote lijnen van zo'n successieplanning niet onthouden.

## ENKELE ALGEMENE PRINCIPES

Het successierecht is een gewestelijke aangelegenheid. De spelregels voor Vlaanderen verschillen met die in Wallonië en Brussel. In dit dossier beperken we ons tot het successierecht in Vlaanderen.

Volledige vrijheid over je vermogen na de dood heb je sowieso niet. Via 'de reserve' wordt een deel van het erfdeel beschermd voor kinderen, ouders en echtgenoten. Een testament of schenking kan daar niets aan veranderen. Wat het wettelijk beschermde erfdeel precies is, hangt af van je persoonlijke situatie.

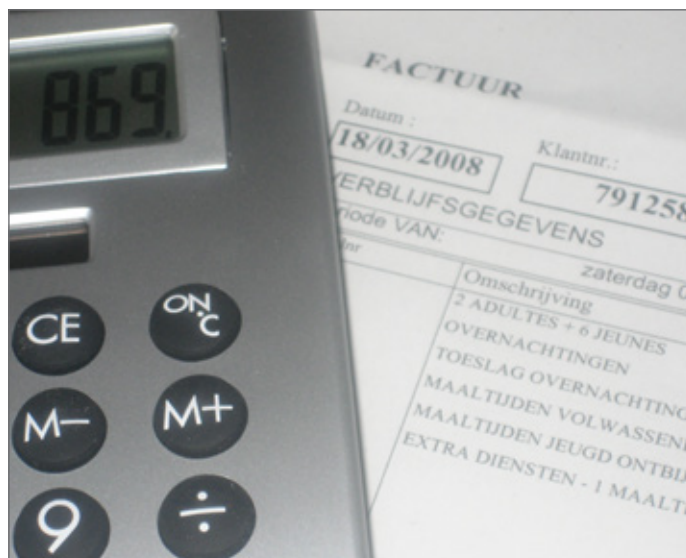
Het erfrecht en het huwelijksvermogenrecht zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Wanneer de partner sterft, houdt ook het huwelijk op. Hierdoor wordt het huwelijksstelsel ontbonden. De vereffening van het huwelijksvermogen gaat de vereffening van de nalatenschap vooraf. Waaruit het huwelijksvermogen en de nalatenschap precies bestaat, hangt af of er gehuwd werd onder het (wettelijk) stelsel van gemeenschap van goederen, het stelsel van (zuivere) scheiding van goederen of het stelsel van algehele gemeenschap van goederen. Ook eventuele clausules spelen een belangrijke rol. Het is dus voor iedereen zinnig na te gaan of het huwelijkscontract met bijhorende clausules nog steeds voldoet aan de eigen wensen. Vooral wie een huwelijkscontract afsloot voor 1981, moet dit zeker bekijken, omdat de wet van 14 mei 1981 veel veranderde aan het erfrecht van de langstlevende echtgenoot.

Voor samenwoners wordt er een onderscheid gemaakt tussen wettelijke en feitelijke samenwoners. Voor wettelijke samenwoners is een beperkt erfrecht ingevoerd. Dit erfrecht heeft enkel betrekking op het vruchtgebruik van de gezinswoning en op de huisraad. Voor feitelijke samenwoners is geen enkel wettelijk kader van toepassing.

Het successietarief wordt opgedeeld op basis van bloedverwantschap. Hoe verder het bloedverwantschap, hoe hoger de taxatie. Verder zijn de successierechten ook progressief. Hoe meer een erfgenaam uit een erfenis krijgt, hoe hoger de tariefschijf en hoe hoger de heffing. Enkel voor een familiale onderneming en vennootschap is hier een uitzondering voor voorzien (zie verder).



Wie geen kinderen heeft, kan overwegen om het jeugdverblijf via testament te geven aan een vzw.



Tijdens je leven kan je een onroerend goed wegschenken in schijfjes.

### Schijf van het erfdeel

### Tarief

#### Tarieven in rechte lijn (van ouders naar kinderen of kleinkinderen), tussen echtgenoten en samenwoners in het Vlaams Gewest

0 tot 50 000 euro	3 %
50 000 tot 250 000 euro	9 %
Boven 250 000 euro	27%

#### Tarieven voor broers of zussen (en halfbroers en halfzussen) in het Vlaams Gewest

0 tot 35 000 euro	25 %
35 000 tot 75 000 euro	30 %
Boven 75 000 euro	55 %

#### Tarieven voor andere personen in het Vlaams Gewest

0 tot 35 000 euro	25 %
35 000 tot 75 000 euro	45 %
Boven 75 000 euro	55 %

In Vlaanderen wordt voor afstammelingen in rechte lijn, echtgenoten en samenwonenden het successietarief afzonderlijk toegepast op enerzijds het nettoactief (schulden en begrafeniskosten worden in mindering gebracht) van de onroerende goederen en anderzijds het nettoactief van de roerende goederen. Dankzij deze 'splitting' komen erfgenamen minder snel in een hoger belastingtarief.

Hoeveel successierechten de erfgenamen precies moeten betalen, hangt af van de keuzes die je vooraf hebt gemaakt. Hieronder sommen we enkele gekende opties op. Voor meer mogelijkheden en extra details neem je best contact op met de notaris.

## HET TESTAMENT

Een testament is een juridisch instrument dat in werking treedt na overlijden. Voor het overlijden kan je een testament altijd herroepen.

Met een testament bepaal je zelf wie wat krijgt, eventueel gekoppeld aan bepaalde voorwaarden. Zo kan je bepaalde burgerrechtelijke regels zoals de erfvolgorde wijzigen of bepaalde goederen toewijzen aan een met naam genoemde erfgenaam. Via een testament kan je m.a.w. het jeugdverblijfcentrum of kampeerterrein aan iemand toewijzen. Een manier van werken die familieruzies dikwijls helpt voorkomen omdat de uitdrukkelijke wens was van de overledene dient gevolgd te worden. De erfgenaam betaalt op de erfenis wel successierechten.

Wie geen kinderen heeft, kan overwegen om het jeugdverblijf via testament te geven aan een vzw (of private stichting). Vzw's en private stichtingen genieten van een bijzonder eenvormig en verlaagd tarief van 8,5 %.

## BEDING VAN AANWAS (TONTINEBEDING)

Het erfrecht voor wie wettelijk samenwoont, is beperkt tot het vruchtgebruik van de gezinswoning en de huisraad. Het jeugdverblijf of kampeerterrein valt daar niet onder. Wil je de langstlevende partner het volle eigendom geven, dan moet je iets ondernemen. Een testament of beding van aanwas biedt hier een uitweg.

Een beding van aanwas is een clause in de koopakte die ervoor zorgt dat de langstlevende partner het jeugdverblijf of kampeerterrein niet krijgt via erfenis, maar op contractuele basis. Bovendien kan het beding van aanwas ook maar verbroken worden na wederzijds akkoord tussen de samenwoners.

Wie een beding van aanwas afsloot voor de nieuwe erfrechtwet van 2007, maakt best een afspraak met de notaris omdat de nieuwe wet voor interpretatieproblemen kan zorgen bij bestaande testamenten. Tegelijk kan je ook enkele bijkomende mogelijkheden van de wet laten onderzoeken. Misschien sluit één van die mogelijkheden beter aan op de eigen situatie. Een voorbeeld: het beding



**Schijven****Rechte lijn, tussen echtgenoten en samenwoners**

0 tot 150 000 euro	3 %
150 000 tot 250 000 euro	9 %
250 000 tot 450 000 euro	18 %
Boven 450 000 euro	27 %

**Schijven****Tussen alle andere personen**

0 tot 150 000 euro	10 %
150 000 tot 250 000 euro	20 %
250 000 tot 450 000 euro	30 %
Boven 450 000 euro	40 %

van aanwas voor de volle eigendom kan vervangen worden door het beding van aanwas met optie. De langstlevende partner kan dan kiezen of hij kiest voor de aanwas en het kooprecht betaalt of dat hij kiest voor het testament en successierechten betaalt.

**HET DUO-LEGAAT**

Met een duo-legaat wordt het testament zo opgesteld dat het bedrag van de erfgenaam dat het hoogst wordt belast, wordt verkleind en het bedrag van de erfgenaam dat het minst wordt belast, wordt verhoogd. Daarbij wordt de laatste verplicht om de successierechten van de eerste te betalen. Het resultaat van deze wettelijk toegestane constructie is dat de eerste, door minder de krijgen, op het einde van de rit toch meer overhoudt.

In bepaalde gevallen kan het zinvol zijn om het jeugdverblijf of kampeerterrein via een duo-legaat over te laten aan een vzw of private stichting, omdat zij genieten van een sterk verlaagd erfenisrecht. Bovendien blijft de functie jeugdtoerisme (als dit zo vermeld staat in de statuten) ook behouden.

**DE SCHENKING**

Een schenking is een akte waarmee je minstens drie jaar voor je dood onmiddellijk en onherroepelijk roerende of onroerende goederen wegschenkt. Op een schenking kan je (op enkele uitzonderingen na) niet terugkomen.

Voor het schenken van een jeugdverblijf moet een notariële akte opgesteld worden omdat het gevolgen heeft voor het erfrecht en het huwelijksvermogenrecht. Op die schenking betaal je schenkingsrechten (zie tabel hierboven), wat veel lager ligt dan successierechten.

Tijdens je leven kan je ook het onroerend goed wegschenken in schijfjes. Een voorwaarde is wel dat je tussen iedere schenking minstens drie jaar laat. Anders wordt de waarde van de vorige schenking samengevoegd met de nieuwe schenking en geldt er toch een hoger schenkingstarief. Sterf je binnen de drie jaar na je laatste onroerende schenking, dan betaalt de erfgenaam successierechten op het reste-

rende onroerende vermogen en de laatste schenking, dit verminderd met het betaalde schenkingsrecht.

Het schenken in schijfjes kan met één of meerdere gebouwen. Wanneer er één gebouw is, wordt het gebouw opgesplitst in diverse entiteiten. Is het opsplitsen in entiteiten niet mogelijk, dan kan je om de drie jaar een onverdeeld deel van het gebouw wegschenken.

Het wegschenken van een jeugdverblijfcentrum of kampeerterrein via een onderhandse akte (bijv. via handgift) is nietig. Een handgift is enkel geldig voor cash geld, meubilair, juwelen, kunstvoorwerpen e.d.

Na een schenking kan je wel het vruchtgebruik houden. Dit wil zeggen dat je na de schenking het jeugdverblijf nog verder kan uitbaten en recht hebt op de huurinkomsten. Daar staat wel tegenover dat je het gebouw blijft onderhouden.

Degene die het jeugdverblijf krijgt, heeft de blote eigendom, zolang het vruchtgebruik geldt. Pas daarna volgt de volle eigendom.

**GUNSTREGELING VOOR HET FAMILIEBEDRIJF**

Als het jeugdverblijf een bedrijfsactiviteit (cf. hoofdstuk "Rechtspersonenbelasting" op pagina 7) is, dan kan het jeugdverblijf onder bepaalde voorwaarden vererfd worden aan een gunsttarief. In Vlaanderen geldt voor het onroerend goed een tarief van 3 % voor personen in rechte lijn, echtgenoten of samenwonenden en 7 % voor alle andere personen. Voor roerende goederen is er zelfs een tarief van 0 %, dit op voorwaarde dat de schenking zeven jaar voor het overlijden plaatsvond.

De voorwaarden voor de onroerende goederen zijn dat de activiteit (al dan niet door een derde) moet voortgezet worden, het onroerend goed niet hoofdzakelijk voor bewoning mag gebruikt worden en dat er geen daling van het kapitaal mag gebeuren. Het gunsttarief is maar geldig zolang de voorwaarden gedurende een termijn van drie jaar gerespecteerd worden. In die drie jaar moet een jaarrekening worden opgesteld en gepubliceerd in overeenstemming met de boekhoudwetgeving.

## Patrimoniumtaks

Vzw's die een patrimonium opbouwen, ontsnappen op het eerste zicht volledig aan successierechten. Om dit verlies aan successierechten te compenseren, moet een vzw de taks tot vergoeding van de successierechten betalen. Omdat de belasting geheven wordt op het patrimonium, wordt deze ook wel patrimoniumtaks genoemd.

De patrimoniumtaks is van toepassing op de vzw's die opgericht werden na 10 juli 1921 en waarvan het geheel van de bezittingen hoger ligt dan 25 000 euro. De taks is jaarlijks verschuldigd en moet betaald worden voor 31 maart. De aangifte moet je uit eigen beweging indienen en betalen. Soms verstuurt de fiscus hiervoor een oproep, maar dat gebeurt niet overal.

Een patrimonium dat niet meer bedraagt dan 25 000 euro, wordt niet belast. In tegenstelling tot bij de rechtspersonenbelasting is een nihil-aangifte niet verplicht. Wil je de fiscus toch informeren, dan volstaat het om onderaan het formulier de antwoordstrook in te vullen en terug te sturen. Voor vzw's met een belastbaar vermogen van meer dan 25 000 euro geldt een tarief van 0,17 % op dit belastbare vermogen.

Het belastbare vermogen bestaat uit het geheel van alle bezittingen van de vzw, ongeacht of het gaat om rechten in volle of blote eigendom, rechten in vruchtgebruik of

recht van erfpacht of opstal. Wat niet onder bezittingen valt, zijn o.a. de nog verschuldigde en niet-gekapitaliseerde intresten, rentetermijnen, huur- en pachtgelden en jaarlijkse bijdragen en inschrijvingsgelden. Ook de liquiditeiten en bedrijfskapitaal bestemd om gedurende het jaar verbruikt te worden voor de activiteit van de vereniging, vallen niet onder de definitie van bezittingen.

De waarde van het belastbare vermogen bestaat dus uit het geheel van bezittingen. Het betreft zowel de roerende als onroerende goederen. Bij beide goederen gaat het telkens over de (verkoop)waarde van de goederen (geen afschrijvingen). Om de waarde van het belastbare vermogen te bepalen, kan je een controleschatting vragen die je daarna jaarlijks indexeert. Omdat zo'n controleschatting meestal gebeurt voor onroerende goederen, laat je dit best uitvoeren door een notaris of vastgoedkantoor. Zo kan je een eventuele boete aan de ontdoken taks ontlopen.

