

De administratieve kant van de uitbating van een jeugdverblijfcentrum komt aan bod in de rubriek SCHRIJF-WERK. Ook hierbij zijn verschillende invalshoeken mogelijk. Denken we maar aan statistieken, verslagen, facturen, aanvragen allerhande,... Voor dit nummer kozen we fiscaliteit als thema: wanneer geldt de BTW-plicht. Maar ook tips van lezers zijn welkom voor deze rubriek. Laat ons je suggesties weten! (huiswerk@cjt.be)

## FISCALITEIT IN EEN BIVAKHUIS



Is een bivakhuis BTW-plichtig of niet? Kan ik verbouwen aan 6% BTW? En hoe zit dat ook weer met die onroerende voorheffing? Het mag duidelijk zijn: de fiscaliteit van een bivakhuis blijft een nevelige zaak. Er zijn heel wat regels en alsof die nog niet onduidelijk genoeg zijn, geven plaatselijke controleurs er soms ook nog andere interpretaties aan. Speciaal voor dit eerste nummer probeert HuisWerk één en ander op een rijtje te zetten.

### ONROERENDE VOORHEFFING

We vallen meteen met een wettekst in huis. Wetteksten worden doorgaans als droog en saai ervaren. Maar geen nood, want er volgt onmiddellijk een verduidelijking.

*Art 12-§1-WIB 92* (personenbelasting) Vrijgesteld is het kadastraal inkomen van de onroerende goederen of delen van onroerende goederen die een belastingplichtige of een bewoner zonder winstoogmerk heeft bestemd voor het openbaar uitoefenen van een eredienst of van de vrijzinnige morele dienstverlening, voor het vestigen van hospitalen, klinieken, dispensaria, rusthuizen, vakan-



tiehuizen voor kinderen of gepensioneerd, of van andere soortgelijke weldadigheidsinstellingen.

Bivakhuizen vallen onder deze regeling en worden dus vrijgesteld van het kadastraal inkomen (KI). Uiteraard kan men dit artikel alleen inroepen voor de onroerende goederen die in België gelegen zijn. Deze vrijstelling van het KI houdt in dat men geen onroerende voorheffing dient te betalen.

*Deze vrijstelling is echter gebonden aan twee voorwaarden:*

1. De belastingplichtige of de bewoner van het betreffende onroerende goed mag geen winstbejag nastreven. Dit betekent niet dat men geen geld mag ontvangen. Het ontvangen geld moet gebruikt worden om kosten te betalen (vb. water, gas, elektriciteit) of om onderhouds-, verbouwingswerken uit te voeren. Welke hoedanigheid de belastingplichtige heeft speelt geen rol.

2. De onroerende goederen mogen uitsluitend gebruikt worden voor één van de doeleinden zoals voorzien door de wet. Bivakhuizen (samen met de erbijhorende terreinen) mogen dus enkel als bivakhuis dienst doen. Indien het bivakhuis afwisselend of terzelfder tijd gebruikt wordt voor een vergadering of een manifestatie van politieke, sociale, sportieve of andere aard, dan vervalt de vrijstelling. Onder 'vakantiehuisen voor

kinderen' dienen te worden verstaan, de tehuizen, centra, instellingen waarin de kinderen tijdelijk verblijven om er hun vakantie door te brengen. Jeugdherbergen en jeugdlokalen genieten in principe geen vrijstelling. Nochtans kunnen de onroerende goederen van een jeugdbeweging – die zich bezighoudt met opvoedkundige activiteiten – toch in aanmerking komen voor vrijstelling. Helaas bekom je de KI-vrijstelling nooit automatisch. Je moet ze zelf aanvragen. Dit doe je bij de directeur van de belastingen van het gebied waarin het onroerende goed gelegen is.

Heb je reeds een aanslagbiljet ontvangen en wens je toch een vrijstelling, dan moet je een bezwaarschrift indienen. In afwachting van een definitieve ontheffing moet je de aanslag wel betalen. Je krijgt de betaalde bedragen (+intrest) achteraf terugbetaald.

## BTW

### BTW-plichtig of niet?

Volgens het BTW-wetboek (*art 18-§1-tweede lid-10*) is het verschaffen van gemeubeld logies alsook de terbeschikkingstelling van plaats om te kamperen een dienst en dus onderworpen aan BTW. Bivakhuizen vallen zonder twijfel onder dit artikel.

Gelukkig is er nog artikel 44, dat onder bepaalde voorwaarden de BTW-plicht bij het verschaffen van gemeubeld logies doet vervallen.

*Art 44-§2-2°* Van de belasting zijn eveneens vrijgesteld: de diensten en leveringen van goederen die nauw samenhangen met maatschappelijk werk, met de sociale zekerheid en met de bescherming van kinderen en jongeren en die worden verricht door publiekrechtelijke lichamen of door andere organisaties die door de bevoegde overheid als instellingen van sociale aard worden erkend. Worden met name bedoeld: de instellingen die in hoofdzaak het toezicht over jongelui en de zorg voor hun onderhoud, opvoeding en vrijetijdsbesteding tot doel hebben.

Het Centrum voor Jeugdtoerisme (CJT) is een erkende organisatie. Alle huizen aangesloten bij het CJT vallen bijgevolg onder bovenvermelde vrijstellingsregel.

Het ter beschikking stellen van een kampeerterrein (cfr. tentenkampen) is eveneens een dienstverlening onderworpen aan BTW. Een terreinuitbater is in volgende gevallen bij wet vrijgesteld: een particulier die tegen betaling van een vergoeding gedurende maximum 60 dagen per jaar een terrein om te kamperen ter beschikking stelt van georganiseerde groepen kampeersers die onder toezicht van monitors staan en alleen tenten gebruiken.

### 6 of 21% BTW

Dat er bij verbouwingen aan een woonhuis dat ouder is dan 15 jaar maar 6% BTW dient betaald te worden, weet iedereen. Of deze regeling ook geldig is voor jeugdverblijfsaccommodatie, daarover bestaat er erg veel verwarring.

Het CJT liet een fiscalist deze zaak eens grondig uitzoeken en hij kwam tot volgende conclusie. Verbouwingen aan een jeugdverblijfcentrum dienen aan het tarief van 21% te worden uitgevoerd tenzij aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- Het gaat om 'werken in onroerende staat' d.w.z. omvorming, renovatie,

verbetering, herstelling of onderhoud (geen schoonmaak) van een woning.

- De woning werd minstens 15 jaar geleden voor het eerst in gebruik genomen.
- De werken worden uitgevoerd en gefactureerd (op basis van een attest) door een geregistreerd aannemer.
- De woning wordt, na uitvoering van de werken, als privé-woning gebruikt. Een zelfkookhuis wordt beschouwd als een privé-woning als er geen bijkomende diensten worden verstrekt d.w.z. geen ontbijt of andere maaltijden, geen regelmatig onderhoud en schoonmaak tijdens het verblijf, geen huishoudlinnen (handdoeken en lakens).

Let wel op: het gebouw mag enkel als bivakhuis gebruikt worden en mag dus geen enkele andere functie hebben zoals jeugdbewegingslokaal, parochiaal centrum, ...

Wie in het verleden bouwwerken liet uitvoeren en daarbij 21% BTW werd aangerekend, hoeft niet meteen te wanhopen. Indien de werken niet langer dan 3 jaar geleden werden uitgevoerd, kan u deze situatie alsnog recht zetten. Een schrijven naar uw aannemer volstaat hiervoor. Hij zal dan een kredietnota opmaken voor de oorspronkelijke factuur en vervolgens een nieuwe factuur maken, maar deze keer met het juiste BTW-tarief van 6 %. Het verschil betaalt de aannemer u terug. Bij aarzeling of twijfel door de aannemer over deze terugbetaling kan u altijd verwijzen naar een document waarin de Centrale diensten BTW deze redenering bevestigt. Een kopie van dit document kan opgevraagd worden bij het CJT. Deze kopie kan u dan samen met een attest terugsturen naar uw aannemer, waarna niks een terugbetaling nog in de weg staat. Het document beperkt meteen ook de kans op andere interpretaties van uw plaatselijke controleur. Want zoals we in het begin van ons artikel al aangaven: fiscaliteit is vaak gebaseerd op interpretaties.

**Katrien Vandevelde**  
Accountancy Service Gent

# BIVAKHUIZEN MET BTW-NUMMER: ZE BESTAAN!

**De meeste bivakhuizen zijn niet BTW-plichtig en beschikken dus ook niet over een BTW-nummer. Toch zijn er enkele gevallen waarin dit wel het geval is. Huis-Werk bekijkt enkele speciale situaties.**

## HOOGLAND LOKEREN

Als één van de weinige jeugdverblijfcentra beschikt VZW Hoogland uit Lokeren wel over een BTW-nummer. Een situatie die ze meeslepen uit het verleden toen Jeugdparc Hoogland nog een vakantiedomein was. Zolang de BTW-administratie hier geen probleem van maakt, wil Hoogland hun BTW-nummer maar wat graag behouden. Hierdoor kunnen ze immers bij aankopen de BTW inbrengen in de boekhouding en recupereren. Vooral bij grote investeringen is dit heel handig. Nadeel is wel dat er meer papierwerk, zoals kwartaalaangiftes, bij komt kijken. Bijgevolg is een boekhouder haast onmisbaar.

## DE BOSGEUS NIEUWKERKE-HEUVELLAND

Ook in de Bosgeus hebben ze te maken met het papierwerk dat de BTW-plicht met zich meebrengt. Toch beschikt de VZW die het huis uitbaat niet over een BTW-nummer. Zij huren de gebouwen immers van de BVBA die ze speciaal hebben opgericht. Voordeel van deze structuur is dat de VZW als uitbater niet BTW-plichtig is en bij de pacht dus geen BTW hoeft te betalen. Tegelijk kan de BVBA wel BTW recupereren aangezien die wel BTW-plichtig is. Vooral bij grote investeringen en verbouwingen kan op die manier flink bespaard worden.

## DE MELKWEG BREE

De VZW die de Melkweg in Bree-Opitter uitbaat, maakt gebruik van een constructie die lijkt op die in de Bosgeus. Ook hier is er een VZW die het bivakhuis uitbaat en de gebouwen huurt. Deze keer niet van een BVBA, maar van een Patrimonium NV. Dit type NV hoeft echter geen BTW te betalen. Hier wordt er dus niet bespaard op BTW bij verbouwingen, maar dat nadeel weegt niet op tegen het feit dat er geen BTW moet betaald worden op de huur van de gebouwen.