

# NIEUWSBRIEF

JUNI 2018

## Zomervakantie 2018

Wij zijn gesloten van maandag 23 juli t.e.m. vrijdag 10 augustus!

## Website

Neem zeker ook regelmatig een kijkje op onze website.

[www.hetboekhoudkantoor.be](http://www.hetboekhoudkantoor.be)

Daar plaatsen we regelmatig nieuwigheden op, incl. de periodieke nieuwsbrieven.  
Bovendien kan u er interessante documenten en links terugvinden.

Tot binnenkort!  
Veerle  
Nicole, Schannon en Davy

### In dit nummer

1. Gezinswoning beschermen tegen inbeslagname
2. Cash for car
3. Hervorming registratierechten
4. BTW buitenlandse aankopen

## Gezinswoning beschermen tegen inbeslagname

**Als zelfstandige zonder vennootschap (eenmanszaak) lopen uw privé- en beroepsvermogens door elkaar waardoor eventuele professionele schuldeisers zich kunnen beroepen op uw privévermogen. Ook als zaakvoerder of bestuurder van een vennootschap is het privévermogen niet altijd 100% beschermd tegen schuldeisers.**

### **Verklaring van onbeslagbaarheid**

Ondermeer uw gezinswoning is dus vatbaar voor inbeslagname. Om dit te voorkomen kun u een verklaring van onbeslagbaarheid laten opstellen bij de notaris. Deze zal ingaan na registratie van de verklaring.

### **Voorwaarden**

De verklaring van onbeslagname kan enkel betrekking hebben op professionele schulden, privéschulden vallen dus uit de boot. Uw gezinswoning zal beschermd worden tegen alle nieuw gemaakte beroepsschulden. U bent dus niet beschermd tegen beroepsschulden van voor de registratie.

Indien u de gezinswoning ook aanwendt voor uw professionele activiteit kan de onbeslagbaarheid betrekking hebben op de hele woning indien minder dan 30% voor uw

beroep wordt gebruikt. Van zodra de 30% wordt overschreden zal de bescherming enkel betrekking hebben op het privédeel.

Ook bij overlijden geeft deze inbeslagname een bescherming voor de erfgenamen. De verklaring van onbeslagbaarheid vervalt weliswaar bij overlijden maar enkel voor zaken 'in de toekomst'. De schuldeisers kunnen dus niet de geërfde woning in beslag laten nemen.

### **Nadeel**

Aangezien banken in veel gevallen een borgstelling vragen bij het toekennen van een beroepskrediet zal u mogelijks minder gemakkelijk een lening kunnen krijgen indien u geen andere zekerheden in de plaats kunt stellen.

***Omdat ondernemers soms risico's moeten nemen is falen niet altijd uitgesloten. Het risico dat uw privévermogen kan aangesproken worden bij falen is dus niet altijd volledig weg te nemen. Om deze mogelijke rem op uw ondernemerschap enigszins te temperen kunt u uw gezinswoning laten beschermen tegen professionele schuldeisers.***

## Cash for car

**Als reactie op de toenemende mobiliteitsknoop komt de bedrijfswagen (als salariswagen) de laatste jaren steeds meer onder vuur te liggen. In een poging de bedrijfswagens een halt toe te roepen heeft de regering een aantal alternatieven uitgewerkt. We zetten de mogelijkheden eventjes op een rijtje.**

### **Mogelijkheid 1: bedrijfswagen ongewijzigd behouden**

Werknemers die hun bedrijfswagen ook effectief gebruiken voor hun professionele verplaatsingen of waarbij de wagen de enige gezinsauto is zullen deze waarschijnlijk niet snel inleveren. Op zich geen probleem want de huidige voorwaarden en fiscale regels blijven (voorlopig) behouden.

Vanaf 2020 zal er wel een nieuwe methode (cfr. de WLTP-wetgeving) komen om de CO<sub>2</sub>-uitstoot te meten. Hierdoor zal de theoretische uitstoot meer overeenstemmen met de praktijk (lees: verhogen). Aangezien voor het bepalen van het 'Voordeel Alle Aard' (VAA) de CO<sub>2</sub>-uitstoot een belangrijke parameter is zal het VAA sowieso stijgen en bijgevolg zwaarder doorwegen in de personenbelasting, al is op dit moment nog niet duidelijk wat de precieze impact zal zijn. Algemeen er wordt een stijging van het VAA verwacht met 5 à 10 procent maar hier en daar circuleren nog hogere percentages.

Verder zal dit mogelijks ook een ongunstige invloed hebben op de fiscale aftrekbaarheid bedrijfswagens voor de ondernemingen.

### **Mogelijkheid 2: mobiliteitsvergoeding of 'cash for car'**

Op 30 maart j.l. werd de wet voor de mobiliteitsvergoeding goedgekeurd, en ondertussen ook gepubliceerd.

Als de werkgever de mogelijk biedt (=vrije keuze) om een mobiliteitsvergoeding te geven kan de werknemer vrijwillig kiezen om zijn bedrijfswagen in te ruilen voor een vergoeding.

De grootte van de vergoeding wordt bepaald op de cataloguswaarde van de ingeleverde bedrijfswagen met de volgende formule: cataloguswaarde x 20% x 6/7, verhoogd tot 24% (i.p.v. 20%) indien er een tankkaart ter beschikking gesteld wordt. Een wagen t.w.v. 25.000 euro geeft op jaarbasis recht op een mobiliteitsvergoeding van ca 4.286 euro of ca 5.143 euro indien er een tankkaart is. Dit bedrag wordt voor altijd bevroren, op een indexering na.

Voorwaarde is dat de werknemer minimum 12 maanden over een bedrijfswagen beschikte tijdens de laatste 3 jaar. Hiervan moeten er minstens 3 maanden gesitueerd zijn voor de datum van aanvraag.

Zowel op sociaal als fiscaal vlak is deze maatregel ongeveer budgetneutraal. Door de werkgever zal er CO<sub>2</sub>-solidariteitsvergoeding moeten betaald worden, identiek aan

de laatst betaalde vergoeding voor de ingeleverde bedrijfswagen.

Voor de werknemer is een deel belastbaar, nl. cataloguswaarde x 4% x 6/7. Deze zal echter nooit lager mogen zijn dan 1.310 euro (te indexeren).  
Rekenvoorbeeld: cataloguswaarde 25.000 x 4% x 6/7 = 857 euro, doch afgerond naar het wettelijk minimum van 1.310 euro. De rest is onbelast.

In de vennootschapsbelasting zal er enerzijds een deel van de vergoeding in de verworpen uitgaven komen (op termijn een uniform percentage van 25%). Anderzijds zal ook een deel van het belastbaar voordeel (17%/40%) in verworpen uitgaven komen.

Netto zal de werknemer meer overhouden maar daar tegenover staat wel dat hij zelf zijn verplaatsingen zal moeten bekostigen. Indien u "achter de hoek woont" zal dit kunnen met relatief weinig kosten. Moet u zich echter privé een wagen aanschaffen zal het financieel voordeel snel verdwijnen.

### **Mogelijkheid 3: mobiliteitsbudget**

Het mobiliteitsbudget is momenteel nog in ontwerpfase waardoor we voorzichtig zijn om hier al te diep op in te gaan. Op basis van de krachtlijnen lijkt deze regeling wel flexibeler te worden dan 'cash for car'.

Er zal een te besteden budget opgesteld worden op basis van de totale kost op jaarbasis van de huidige bedrijfswagen.

Dit budget zal in 3 pijlers kunnen besteed worden:

Pijler 1: de wagen wordt ingeruild voor een compactere en zuinigere wagen. Deze zal zowel fiscaal als sociaal hetzelfde behandeld worden als een gewone bedrijfswagen. Doordat hij echter goedkoper en zuiniger zal zijn zal er een restbedrag te besteden zijn in de volgende 2 pijlers.

Pijler 2: het restbedrag kan besteed worden aan alternatieve vervoersmiddelen. Bijv. fiets, openbaar vervoer, enz..

Het budget in deze pijler zal niet belast worden en er zal geen RSZ op verschuldigd zijn.

Pijler 3: indien er na het besteden van de eerste 2 pijlers nog budget overblijft zal dit in cash kunnen uitbetaald worden. Hoe dit belast zal worden is nog niet volledig duidelijk maar waarschijnlijk zal het minder gunstig zijn dan het 'cash for car'-principe.

Zoals het er nu naar uitziet zal het het voordeligst zijn om zoveel mogelijk te besteden aan 'pijler 2', al is er momenteel nog niks definitief omtrent het mobiliteitsbudget.

## Hervorming registratierechten aankoop gezinswoning

**Het is gelukt! Na een onzekere periode voor zowel kopers als verkopers is de hervorming van de registratierechten voor de aankoop van de enige gezinswoning op 1 juni in werking getreden.**

Het nieuwe gunsttarief van 7% is van toepassing op gezinswoningen waarvan de compromis vanaf 1 juni 2018 werd gesloten. De datum van de notariële akte is op zich van secundair belang, het is de datum van de verkoopovereenkomst die bepalend is.

Voorname wijzigingen t.o.v. de oude regeling:

### **Verlaging registratierechten van 10% naar 7%**

Voorwaarden:

- aankoop door natuurlijke personen, aankoop via een vennootschap is dus uitgesloten;
- het moet om een bestaande woning gaan. Bouwgronden of woningen bestemd voor afbraak blijven onderhevig aan het 10%-tarief;
- alleen aankoop in volle eigendom komt in aanmerking, enkel vruchtgebruik of blote eigendom is niet voldoende;
- het moet gaan om de eigen gezinswoning. De kopers moeten zich binnen de 2 jaar inschrijven in het bevolkingsregister;
- het moet gaan om de enige woning, d.w.z. dat de kopers nog niet in (volle) bezit mogen zijn van een andere woning of bouwgrond, zie verder.

### **5%-tarief voor 'klein beschrijf' wordt afgeschaft**

Voorheen gold er een verlaagd tarief voor woningen met een bescheiden kadastraal inkomen. Aangezien het K.I. vaak niet meer in verhouding staat met de werkelijke waarde van een woning wordt deze niet meer gehanteerd als parameter om een verlaging van de registratierechten toe te kennen.

Om de afschaffing van het klein beschrijf te compenseren zal er voortaan voor woningen met een verkoopprijs van maximum 200.000 euro (220.000 euro in de kernsteden en de Vlaamse rand rond Brussel) een vrijstelling gelden op de eerste 80.000 euro. Dit komt neer op een vermindering van de registratierechten met 5.600 euro. Opgelet: dit is een strikte grens, voor woningen van bijv. 205.000 zal deze vermindering niet gelden!

### **Extra laag tarief voor onroerend erfgoed dat als gezinswoning zal gebruikt worden**

Indien u het aangekochte erfgoed zal gebruiken als gezinswoning wordt het gunsttarief verder verlaagd tot 1%. De uitgespaarde 6% dient wel opnieuw te worden geïnvesteerd in het onroerend goed.

### **Extra voordeel voor ingrijpende energetische renovatie**

Wanneer u zich bij de aankoop engageert om de woning ingrijpend energetisch te renoveren (IER) zal een extra verlaagd tarief van toepassing zijn van 6%, dus 1% korting. De renovatie zal binnen de 5 jaar moeten voltooid zijn.

Voor woningen van max. 200.000/220.000 euro is deze korting cumuleerbaar met de hiervoor beschreven korting maar dan wel afgetopt op 4.800 euro (i.p.v. 5.600 euro).

### **Aankoop van een woning voor verhuring aan een Sociaal Verhuurkantoor (SVK)**

Het verlaagd tarief van 7% is in principe enkel geldig voor de eigen gezinswoning, zie hiervoor. Indien u ze echter voor een periode van minimum 9 jaar verhuurt aan een SVK zal ook dan het gunsttarief van 7% van toepassing zijn.

### **Enige woning**

Indien de kopers reeds over een gezinswoning in eigendom beschikken zullen zij voortaan 1 jaar de tijd hebben om deze te verkopen. Zodoende zullen zij toch kunnen genieten van het verlaagd tarief en kan een gedwongen "snelle" verkoop vermeden worden.

### **Meeneembaarheid eerder betaalde registratierechten**

Onder bepaalde voorwaarden kunt u de eerder betaalde registratierechten in mindering brengen bij uw nieuwe aankoop, dit met een maximum plafond van 12.500 euro.

Dit systeem blijft behouden en zal cumuleerbaar zijn met het verlaagde tarief van 7% (of 6% voor IER). Voortaan zal het plafond van 12.500 euro geïndexeerd worden, weliswaar met een springindex van 500 euro.

### **Afschaffing abbatementen**

Omdat het doel van de nieuwe gunstregeling voor een groot deel overlappend is met de vroegere vrijstellingsregeling (abattementen) worden deze integraal afgeschaft. Zowel het gewoon abbattement als het bij- en renovatieabattement verdwijnen dus.

***De oude registratieregeling van 10%, met klein beschrijf en abbatementen is dus verdwenen. In de plaats is er een transparanter gunsttarief gekomen van 7% met een vrijgestelde schijf van 80.000 euro voor woningen van maximum 200.00/220.000 euro.***

***Deze hervorming heeft enkel betrekking op de gezinswoning, voor alle andere vastgoedtransacties blijft het algemeen tarief van 10% van toepassing.***

## BTW buitenlandse aankopen

In onze nieuwsbrief van juni 2017 (zie ook <http://hetboekhoudkantoor.be/nieuws>) deden we het principe van de intracommunautaire leveringen (IC) reeds uit de doeken.  
**Op het eerste zicht een ééenvoudig principe maar toch loopt het in de praktijk regelmatig fout.**

### **Wat is dat nu weer?**

Een levering is verplicht vrijgesteld van btw indien zowel de koper als verkoper deel uitmaken van een EU-land en de koper btw-plichtig is en bijgevolg beschikt over een geldig btw-nummer.

Samengevat:

- een gewone btw-plichtige: er moet IC toegepast worden
- onderneming vrijgesteld van btw (bijv. verhuur onroerend goed): er mag geen IC toegepast worden
- optionele vrijstellingsregeling kleine onderneming: er mag geen IC toegepast worden

### **Veel gemaakte fout n°1: onterecht IC-toegepast door leverancier**

Uw leverancier mag geen IC toepassen indien u 'vrijgesteld bent van btw' of onder de 'vrijstellingsregel' valt.

Indien u niet btw-plichtig bent zal een alerte leverancier dit wel onderscheppen als hij uw ondernemingsnummer controleert in de VIES-databank. Hij zal immers een melding krijgen dat uw ondernemingsnummer geen btw-nummer is.

Bij iemand die onder de vrijstellingsregeling valt ligt dit iets moeilijker. De VIES-databank zal immers geen foutmelding geven want uiteindelijk gaat dit wel om een btw-nummer, alleen bent u vrijgesteld van periodieke aangiftes (en hebt u dus ook geen recht van btw aftrek).

U "bespaart" hierdoor de btw maar door de automatische gegevensuitwisseling is de kans heel groot dat de Belgische fiscus hier vroeg of laat over valt. Zij zullen dan alsnog de btw opeisen bij u, verhoogd met een boete en interest.

Wij adviseren daarom om uw ondernemingsnummer niet op te geven indien u geen recht hebt op IC.

PS: bij grotere verkopen aan iemand die onder de vrijstellingsregeling valt (>11.200 euro) zal de buitenlandse leverancier toch verplicht worden IC te factureren en zult u een speciale aangifte moeten doen in België. Aangezien dit eerder uitzonderlijk is vragen wij ons te contacteren moest dit zich voordoen.

### **Veel gemaakte fout n°2: er wordt toch btw i.p.v. IC gerekend**

Indien u een gewone btw-plichtige bent is uw leverancier verplicht IC toe te passen, m.a.w. hij mag u geen btw aanrekenen.

Vooraf bij online aankopen merken we dat het dikwijls fout loopt. In de registratieprocedure moet u immers vaak expliciet aanduiden dat IC van toepassing is. Of soms bestaat er geen standaardprocedure om uw btw-nummer op te geven en moet u dit ergens als opmerking noteren.

Weet echter dat u in het buitenland betaalde btw niet kunt recupereren in België. Bovendien riskeert u alsnog in België btw te moeten betalen.

In de praktijk zien we dikwijls dat het heel moeilijk is om leveranciers ertoe te bewegen dit alsnog te corrigeren. Vaak gaat het om kleinere bedragen waardoor procederen de moeite niet loont maar vele kleintjes maken een grote...

***Mogelijk ingegeven door slechte ervaringen merken we in de praktijk dat buitenlandse leveranciers soms moeilijk doen of zelfs botweg weigeren IC toe te passen. Zij zijn immers ook verantwoordelijk voor al dan niet terechte toepassing van IC en zullen zich ook moeten verantwoorden bij hun eigen controlediensten. Daarom is het raadzaam om op moment van bestelling duidelijk te zijn omtrent de toe te passen btw en ook zelf (vòòr betaling) te controleren of alles correct is toegepast.***