

# Accountancy & Advisory Actualiteiten

De nieuwsbrief van Deloitte Accountancy voor kmo-bedrijfsleiders

**Oktober 2018 - Nr. 9**

Verschijnt maandelijks (behalve in augustus)

26ste jaargang - Afgiftekantoor: Kortrijk 1-2e Afd.



## Bemiddeling, de conflictoplossing van de toekomst

**U bent in dispuut met een klant over een onbetaalde factuur.**

**Een leverancier heeft de verkeerde producten geleverd maar weigert die op zijn kosten terug te nemen.**

**U heeft een totaal andere visie op het bedrijf dan de erfgenamen van uw overleden medeaandeelhouder.**

Allerlei situaties waar u als ondernemer mee geconfronteerd wordt. Ondanks de verschillende pogingen die u heeft ondernomen, raakt het conflict niet opgelost. Het conflict voor de rechter brengen, lijkt u de enige overblijvende weg, ondanks uw overtuiging dat een minnelijke oplossing uw eigen belang eigenlijk toch het beste zou dienen. Via tussenkomst van een **erkende bemiddelaar** kan u het conflict alsnog zelf minnelijk oplossen, wat ontegensprekelijk grote voordelen heeft.

Bemiddeling is een alternatieve wijze van conflictoplossing, waarbij **u zelf**, samen met uw wederpartij, oplossingen uitwerkt om vanuit de impasse waarin u bent beland, naar een allesomvattende oplossing te gaan. Een **bemiddelaar** begeleidt u in dit traject door via specifieke technieken **structuur te geven** aan de gesprekken en de **communicatie tussen de partijen te faciliteren**.

Zo worden de verschillende barrières die zijn ontstaan tussen u en uw wederpartij doorbroken.

Onderzoek heeft uitgewezen dat de meeste bemiddelingstrajecten **succesvol** worden afgerond. Dit succes vloeit voort uit het feit dat dankzij tussenkomst van de bemiddelaar, gezocht wordt naar de onderscheiden gelijklopende en **verenigbare belangen** van de partijen. Hierbij helpt de bemiddelaar u te zoeken naar hetgeen u bindt met uw wederpartij.

In tegenstelling tot een gerechtelijke procedure, wordt niet gezocht naar wie gelijk heeft, maar wel hoe de impasse kan doorbroken worden door tot een gezamenlijk gedragen akkoord te komen. De blik wordt **gericht op de toekomst**, niet het verleden.

U beseft immers dat u op één of andere manier afhankelijk bent van elkaar en dat samenwerking leidt tot meerwaarde voor beide partijen. Een gerechtelijke procedure kan u dit resultaat niet bieden.

Verder dragen de basisprincipes van bemiddeling bij tot dit succes.

Bemiddeling wordt met name **vrijwillig** opgestart, het is uw keuze om aan tafel te komen en zo de communicatie opnieuw op te starten. Deze vrijwilligheid, samen met de gevraagde **commitment en inzet**, zorgt ervoor dat iedereen de wil heeft om actief te zoeken naar een oplossing, wat één van de sleutels is tot succes. Dit onderscheidt bemiddeling van een gerechtelijke procedure.

In de gesprekken is de bemiddelaar **neutraal, onafhankelijk en onpartijdig**, en waakt erover dat elke partij evenveel aan bod komt. De bemiddelaar beïnvloedt niet de partijen in het zoeken naar een oplossing. Als een akkoord gevonden wordt, is dit een akkoord dat door de partijen zelf werd bewerkstelligd. Het oordeel komt niet van een derde. Samen door partijen gevonden oplossingen worden gewoonlijk spontaan uitgevoerd. Tenslotte heeft u de geruststelling dat alles strikt **vertrouwelijk** verloopt en u dus vrijuit kunt spreken. Indien het bemiddelingstraject toch zonder akkoord zou beëindigd worden (en dit kan op elk moment zonder dat dit tegen u kan worden gebruikt), kan hetgeen werd besproken of uitgewisseld, niet worden gebruikt in andere procedures. Dit is wettelijk zo vergrendeld.

Raakt u dus verwickeld in een conflict waarvoor u niet onmiddellijk een oplossing vindt, laat dit dan vooral niet escaleren. Op een bepaald moment komt u immers tot een punt dat een oplossing vinden ook via bemiddeling niet langer mogelijk is.

Ook Deloitte Private heeft haar erkende bemiddelaars. Wenst u meer te weten over de mogelijkheden van bemiddeling? Raadpleeg uw vertrouwenspersoon bij Deloitte.

**Francis van der Haert**, [fvanderhaert@deloitte.com](mailto:fvanderhaert@deloitte.com)

# De aankoop van een onroerend goed in Frankrijk

**Enkel de Staat waar een onroerend goed gelegen is, is gerechtigd om de betrokken onroerende inkomsten al dan niet te taxeren. Wie dus beslist om een onroerend goed in Frankrijk aan te kopen zal naast de Belgische spelregels ook te maken krijgen met de Franse fiscaliteit. Welke spelregels nu van toepassing zijn hangt vooral af van de manier waarop de investering zal gebeuren: hetzij als een natuurlijk persoon, hetzij via een vennootschap.**

De aankoop door een Belgische natuurlijke persoon

## Fiscale gevolgen in Frankrijk

In geval van verhuring, worden de effectieve huurinkomsten na aftrek van een aantal specifieke kosten, belast aan een progressief tarief. Deze huurinkomsten worden, anders dan in België, ook onderworpen aan sociale bijdragen. Voor 2018 is dit 17,2 %. Bij eigen gebruik worden geen (fictieve) huurinkomsten belastbaar gesteld in Frankrijk.

Huurinkomsten		Impôt sur la Fortune Immobilière	
Belastbaar inkomen	Tarief	Belastbaar inkomen	Tarief
0-9.807 EUR	0 %	800.000-1.300.000 EUR	0,5 %
9.808-27.086 EUR	14 %	1.300.000-2.570.000 EUR	0,7 %
27.087-72.617 EUR	30 %	2.570.000-5.000.000 EUR	1,0 %
72.618-153.783 EUR	41 %	5.000.000-10.000.000 EUR	1,25 %
> 153.783 EUR	45 %	> 10.000.000 EUR	1,5 %

Ook bij een latere verkoop zal een eventueel gerealiseerde meerwaarde in Frankrijk getaxeed worden, ditmaal aan een directe belasting van 19 % en sociale bijdragen van 17,2 %. Afhankelijk van de bezitsduur van het onroerend goed kan evenwel een vrijstelling verkregen worden. Bovendien kunnen lokale taksen zoals de taxe foncière (door de eigenaar) en/of de taxe d'habitation (door de bewoner) verschuldigd zijn, afhankelijk van regio tot regio. Tot slot is, vanaf een totale venale waarde van 1,3 Mio EUR, een jaarlijkse vermogensbelasting, de zgn. Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), verschuldigd. Het tarief van de IFI is progressief.

## Fiscale gevolgen in België

Daar waar Frankrijk heffingsbevoegd is om de huurinkomsten en eventuele gerealiseerde meerwaarden te belasten, zal België conform het Dubbelbelastingverdrag deze inkomsten moeten vrijstellen. Voor wat betreft de huurinkomsten is er slechts een vrijstelling met progressievoorbehoud. Dit betekent dat de inkomsten worden vrijgesteld van belastingen in België, maar mee in rekening worden gebracht om te bepalen in welke schijf de overige Belgische inkomsten terecht komen.

Welke inkomsten opgenomen moeten worden in de Belgische aangifte personenbelasting hangt af van het feit of het onroerend goed voor eigen gebruik dient dan wel voor effectieve verhuur. In het laatste geval moet de bruto huur opgenomen worden waarop een kostenforfait van 40 % wordt toegepast. In geval van eigen gebruik kan conform een interne instructie van de Administratie een forfaitair gewaardeerd huurinkomen weerhouden worden.



De aankoop door een Belgische vennootschap

## Fiscale gevolgen in Frankrijk

Ook indien het onroerend goed in Frankrijk wordt aangekocht via een Belgische vennootschap zal Frankrijk de Staat zijn die gerechtigd is om de inkomsten verbonden aan het onroerend goed te taxeren. Niet alleen de gerealiseerde meerwaarden maar ook de huurinkomsten worden momenteel belast aan een vast tarief van 33,33 % (15 % mits voorwaarden). Hoewel dit alles boekhoudkundig verwerkt wordt in hoofde van de Belgische vennootschap, wordt deze laatste fiscaal geacht een vaste inrichting te hebben in Frankrijk en wordt de Belgische vennootschap, voor wat betreft de Franse activiteiten, onderworpen aan de Franse Vennootschapsbelasting voor niet-inwoners.

Ook hier zullen een aantal lokale taksen zoals de taxe foncière of de taxe d'habitation verschuldigd zijn, afhankelijk van regio tot regio. Daarnaast is een jaarlijkse vorm van vermogensbelasting verschuldigd ten belope van 3 % van de marktwaarde (behoudens vrijgave van de identiteit van de aandeelhouders).

## Fiscale gevolgen in België

De inkomsten verbonden aan het onroerend goed moeten mee opgenomen worden in de Belgische boekhouding maar worden in België vrijgesteld. In de mate dat het onroerend goed gratis ter beschikking wordt gesteld door de vennootschap aan haar bedrijfsleider(s) zal een voordeel alle aard moeten weerhouden worden. Het belastbaar voordeel wordt niet forfaitair vastgesteld zoals bij in België gelegen onroerende goederen en is bijgevolg gelijk aan de werkelijke huurwaarde van het onroerend goed. Op niveau van de Franse vaste inrichting is dit echter minder evident en geeft dit soms aanleiding tot discussies. Wanneer het goed ter beschikking wordt gesteld van de zaakvoerder wordt in de praktijk dan ook vaak de voorkeur gegeven aan de betaling van een reële, marktconforme, huur voor de periodes waarin het goed ter beschikking stond.

**Besluit:** Door de complexiteit van de materie is het van belang elke aankoop op zich te beoordelen. Wellicht is de hamvraag of het onroerend goed effectief dient om te verhuren of eerder om zelf te gebruiken.

**Arnaud Vandeputte**, [avandeputte@deloitte.com](mailto:avandeputte@deloitte.com)

## De SCI: what's in a name

**In Frankrijk wordt voor de aankoop van een onroerend goed regelmatig gebruik gemaakt van een Société Civile Immobilière (SCI).**

Deze SCI wordt opgericht door een Belgisch natuurlijk persoon of vennootschap. Een SCI beschikt over een eigen rechtspersoonlijkheid maar wordt voor Franse fiscale doeleinden als translucide beschouwd waardoor de Belgische aandeelhouders belast worden op de winst die de SCI behaalt uit haar onroerende goederen.

In concreto betekent dit dat Belgische natuurlijke personen, die maatschappelijke rechten bezitten in een SCI, 30 % roerende voorheffing verschuldigd zijn. Belgische vennootschappen moeten op het ontvangen dividend vennootschapsbelasting betalen zonder toepassing van de DBI-aftrek.

**Arnaud Vandeputte,**  
*avandeputte@deloitte.com*

## Het leeuwenbeding in het nieuwe WVV

**De leeuw verliest de helft van zijn tanden (en dat is goed)**

Het huidige Wetboek van Vennootschappen verbiedt om afspraken te maken die er op neerkomen dat:

- (1) alle winst wordt toebedeeld aan een enkele aandeelhouder of
  - (2) dat een aandeelhouder wordt vrijgesteld van zijn bijdrage in het verlies.
- Men noemt dit **leeuwenbedingen**.

In het nieuwe Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (WVV) vervalt het tweede verbod, waardoor men dus aandeelhouders kan vrijstellen van het risico op verlies. Dit is absoluut nuttig in de praktijk. Soms is het immers niet mogelijk om aandelen in één keer over te dragen. Als verkopende aandeelhouder blijft u dan met een pakket aandelen zitten en heeft u enkel een verkoopoptie kunnen bedingen die u het recht geeft om dat pakket op een later tijdstip te verkopen. Alleen wilt u daarvoor natuurlijk wel een gegarandeerde prijs ontvangen.

Of nog: een investeerder wil wel tijdelijk kapitaal inbrengen in de vennootschap, maar wil dit enkel doen als hij een gegarandeerde exit heeft. Lees: het recht de aandelen na een aantal jaar terug te verkopen aan een bepaalde minimumprijs.

Dit alles zal onder het nieuwe WVV rechtsgeldig kunnen uitgewerkt worden via zogenaamde put-opties (verkoopopties).

**Op die wijze kan een nieuw soort aandeelhouder gecreëerd worden, met name één die niet aan het ondernemingsrisico is onderworpen. De praktijk blijkt daar behoefte aan te hebben.**

**Rachida Kasmi,** *rkasmi@deloitte.com*

## Het UBO-register komt eraan!

**In het kader van de strijd tegen witwassen en terrorisme wordt het Belgische UBO-register ingevoerd.**

Alle vennootschappen, verenigingen en stichtingen, zullen binnenkort verplicht worden bepaalde informatie over hun uiteindelijke begunstigden ('ultimate beneficial owners' of afgekort UBO's) in te voeren in een elektronisch register (UBO-register) en dit via het online platform **MyMinFin**.

Concreet betekent dit dat bestuurders en zaakvoerders van vennootschappen (inclusief burgerlijke maatschappen) in het UBO-register de natuurlijke personen moeten opgeven, die rechtstreeks of onrechtstreeks, alleen of via onderhandse of statutaire afspraken, zeggenschap uitoefenen en/of een (financieel) belang aanhouden. Voor verenigingen en stichtingen gelden specifieke regels. De gegevens

in dit register moeten minstens jaarlijks worden bijgewerkt en/of bevestigd. Veranderingen in deze gegevens, zoals bijvoorbeeld in de aandeelhouders- of controlestructuren, moeten bovendien telkens binnen de maand worden doorgegeven.

**Op uiterlijk 31 maart 2019 moet alle info over de UBO's worden ingediend.**

De bevoegde autoriteiten, zoals bijvoorbeeld de fiscus, zullen toegang krijgen tot dit register. Ook derden (burgers) kunnen inzage krijgen in een groot deel van de gegevens zonder dat ze, voor wat vennootschappen betreft, hiervoor een legitiem belang zullen moeten aantonen.

Het UBO-register zal dus in vele gevallen een relatief goed zicht bieden op de aandeelhouders- en controlestructuren van uw vennootschap (inclusief de maatschappen).



Gelet op de naderende deadline, is het aangewezen nu reeds de nodige info te verzamelen en uw vermogensstructuur opnieuw in kaart te brengen of te (her)evalueren.

Voor meer informatie kan u terecht op [www.deloitteprivate.be](http://www.deloitteprivate.be), waar wij u op de hoogte houden van alle nieuwigheden over deze wetgeving.

**Charlotte Stynen,** *cstynen@deloitte.com*

# Meerwaarde eigen aandelen

## het nieuwe huwelijksvermogensrecht brengt duidelijkheid

Wanneer een echtgenoot, gehuwd onder het wettelijk stelsel, zijn beroepsactiviteit uitoefent via een eigen vennootschap, kunnen de principes van het vennootschapsrecht in botsing komen met de principes van het huwelijksvermogensrecht.



**Het basisprincipe van het wettelijk huwelijksvermogensstelsel stelt dat alle beroepsinkomsten van beide echtgenoten gemeenschappelijk zijn. Idem voor de inkomsten van eigen goederen (aandelen) van de echtgenoten.**

De echtgenoot die zijn beroepsactiviteit uitoefent via vennootschap bepaalt echter zelf de omvang van zijn beroepsinkomen (zijnde de bestuurdersvergoeding die hij ontvangt vanuit de vennootschap) alsook de omvang van de inkomsten van de eigen aandelen (zijnde een eventueel dividend). Beide betreffen beslissingen die vennootschapsrechtelijk aan de algemene vergadering / de enige vennoot toekomen.

Vaak zal slechts een beperkte bestuurdersvergoeding worden betaald en zal er geen of slechts een beperkt dividend worden uitgekeerd. De insteek hiertoe is meestal fiscaal; op de bestuurdersvergoeding zijn immers sociale bijdragen en personenbelasting verschuldigd, op de dividenduitkering roerende voorheffing.

Maar bij echtscheiding leidt deze werkwijze wel tot huwelijksvermogensrechtelijke gevolgen die niet bedoeld zijn en die door

de andere echtgenoot als onbillijk worden ervaren. Deze heeft immers geen recht op de reserves opgebouwd binnen de vennootschap. Meerwaarden op eigen aandelen blijven immers eigen.

Wil de andere echtgenoot toch aanspraak maken op deze meerwaarde, vanuit de redenering dat de reserves van de vennootschap eigenlijk opgepotte beroepsinkomsten betreffen, dan botst die vaak op een juridische muur.

Deze muur werd met het vernieuwde huwelijksvermogensrecht, in werking sinds 1 september, gesloopt door de invoering van het principe van neutraliteit van de beroepsuitoefening via vennootschap.

De nieuwe wetsbepaling luidt: *“De echtgenoot die zijn beroep uitoefent binnen een vennootschap waarvan de aandelen hem eigen zijn, is aan het gemeenschappelijk vermogen een vergoeding verschuldigd voor de netto-beroepsinkomsten die het gemeenschappelijk vermogen niet heeft ontvangen en redelijkerwijze had kunnen ontvangen indien het beroep niet binnen een vennootschap was uitgeoefend.”*

**Thomas Storme**, [tstorme@deloitte.com](mailto:tstorme@deloitte.com)

### GDPR

Wenst u onze nieuwsbrief niet langer meer te ontvangen, stuur dan een mail naar [lvangucht@deloitte.com](mailto:lvangucht@deloitte.com) of een bericht per post naar: Deloitte Accountancy, Redactie Actualiteiten, Raymonde de Larochelaan 19A, 9051 Gent

**Verantwoordelijke uitgever**  
Henk Hemelaere

Gehele of gedeeltelijke overname uit deze uitgave is slechts toegestaan na uitdrukkelijke toestemming van de redactie. Hoewel wij de grootste zorg besteden aan deze uitgave, kan de redactie geen aansprakelijkheid aanvaarden voor de volstrekte juistheid en volledigheid van de in deze nieuwsbrief opgenomen teksten. Heeft u vragen bij een of meerdere artikelen, bel dan 09 393 75 85 of contacteer uw contactpersoon binnen Deloitte.

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



[facebook.com/  
deloitteaccountancy](https://facebook.com/deloitteaccountancy)



[@DeloitteAcc](https://twitter.com/DeloitteAcc)



[linkedin.com/company/  
deloitte-accountancy](https://linkedin.com/company/deloitte-accountancy)

© 2018 Deloitte Accountancy  
Designed and produced by the  
Creative Studio at Deloitte Belgium

Antwerpen - Brugge - Brussel -  
Charleroi - Doornik - Gent -  
Hasselt - Kortrijk - Leuven - Luik -  
Roeselare - Zaventem

