

Nieuwsbrief

JUNI 2007

Beste lezer,

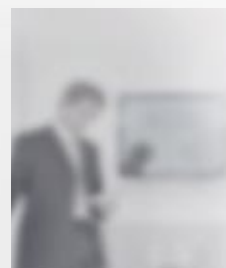
- Meerwaarden op aandelen: nog altijd onbelast!
- Nultarief Vlaams successierecht op aandelen van familiale vennootschappen ruimer dan gedacht
- Dubbele belasting op dividenden: EU-conform?
- Fiscale eenheid voor de BTW
- De Limosa-meldingsplicht
- De nieuwe vereffeningsprocedure
- Vrijstelling Vlaams successierecht op gezinswoning en Nederlandse tienjaarsfictie
- Werken met een niet-geregistreerde aannemer
- De verplichte registratie van woninghuurovereenkomsten

Wanneer u dit leest, zijn de verkiezingen achter de rug en zijn de politieke kaarten opnieuw geschud. Het is nu aan de verkozenen des volks om een regering te vormen en de talloze verkiezingsbeloften om te zetten in concrete maatregelen.

Een vereenvoudiging van het fiscale stelsel stond in vrijwel elk verkiezingsprogramma. Iedereen is het er inderdaad over eens dat de fiscale wetgeving is verworden tot een kluwen van bijzondere regelingen, particuliere aftrekposten, administratieve richtlijnen, uitzonderingen op de regel...

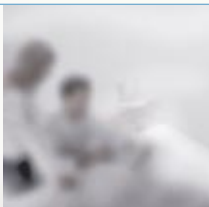
Geen wonder dat de belastingplichtige zijn verrichtingen op voorhand wenst voor te leggen aan de rulingcommissie. Deze gaat gebukt onder het vele werk... zoals de hele belastingadministratie verlamd geraakt door het (moeten) controleren van allerhande pietluttige regelingen en formulieren terwijl het belangrijke controlewerk blijft liggen...

Voorwaar, geen benijdenswaardige taak 'Minister van Financiën'!



M

MEERWAARDEN OP AANDELEN: NOG ALTIJD ONBELAST!



“Er komt geen belasting op meerwaarden gerealiseerd bij de verkoop van aandelen”. Zo ontkende de woordvoerder van premier Guy Verhofstadt begin februari een bericht uit La Libre Belgique dat er een voorakkoord bestond binnen de regering over de invoering van een heffing van 10%.

Maar geen rook zonder vuur. Het onderwerp staat in deze verkiezingstijd weer op de politieke agenda. Weliswaar lijkt het niet de bedoeling om de goede huisvader die zijn spaarcentjes belegd heeft in een paar aandeltjes Fortis, KBC of ING, te gaan belasten.

Reeds langer aast de fiscus evenwel op meerwaarden op aandelen, die worden gerealiseerd buiten het normaal beheer van een privé-vermogen. Zo riskeert de al te actieve belegger (‘speculant’), die zich bijna dagelijks op de beurs waagt en het risico niet schuwt, belast te worden op zijn speculatieve winsten (tegen 33%).

Sinds eind de jaren '90 neemt de fiscus het standpunt in dat meerwaarden gerealiseerd bij de overdracht van aandelen aan een vennootschap die de verkoper zelf controleert, eveneens niet kaderen binnen het normaal beheer van een privé-vermogen. En bijgevolg kunnen deze zogenaamde interne meerwaarden belast worden tegen 33%. Het spreekt vanzelf dat de getroffen belastingplichtigen deze taxaties niet zonder meer aanvaard hebben en de zaak hebben voorgelegd aan de fiscale rechtbanken.

De meeste uitspraken zijn in het voordeel van de belastingplichtige: meerwaarden op aandelen zijn in principe vrijgesteld van belasting en het is de fiscus die dient aan te tonen dat de verkoop van aandelen buiten het normaal beheer van een privé-vermogen

valt. Elementen die tegen de belastingplichtige pleiten zijn onder meer het korte tijdsbestek tussen de aan- en verkoop van de aandelen, de abnormaal hoge verkoopprijs van de aandelen, ...

Teneinde vooraf rechtszekerheid te verkrijgen over de fiscale gevolgen hebben verschillende belastingplichtigen de door hen voorgenomen transacties voorgelegd aan de rulingcommissie. Gezien de toevloed van vergelijkbare verzoeken heeft de rulingcommissie ter zake een algemeen beleid geformuleerd.

Kort gezegd komt het erop neer dat de rulingcommissie geen gunstige beslissing kan afleveren over de verkoop van de aandelen aan een holding die de verkoper zelf weer controleert. Indien de aandelen echter worden ingebracht als kapitaal (aandelenruil) in een holding die de verkoper zelf controleert, zal de commissie wel een gunstige beslissing kunnen afleveren indien een aantal engagements worden nageleefd: zo mag de holding gedurende 3 jaar haar kapitaal niet verminderen en mogen in dezelfde periode geen ‘oneigenlijke’ transferten plaats vinden tussen de werkmaatschappij en de holding. Alsdan wordt de verrichting geacht te kaderen binnen het normaal beheer van een privé-vermogen, zodat de meerwaarde niet belast is.

Na 3 jaar wachten kan de werkmaatschappij vrijwel belastingvrij dividend uitkeren aan de holding en kan de holding vervolgens deze liquiditeiten gebruiken om belastingvrij haar kapitaal te verminderen. Althans indien de fiscale wetgeving intussen niet verandert. Zoals in de vorige editie van deze nieuwsbrief gesignaleerd, circuleerde er eind vorig jaar een wetsontwerp waardoor het fiscaal

NULTARIEF VLAAMS SUCCESSIERECHT OP AANDELEN VAN FAMILIALE VENNOOTSCHAPPEN RUIMER DAN GEDACHT

De vererving van aandelen (of certificaten van aandelen) in een familiale vennootschap, is onder voorwaarden vrijgesteld van successierechten in het Vlaams Gewest. Onder een familiale vennootschap wordt verstaan: een vennootschap waarvan de zetel van werkelijke leiding is gevestigd in één van de lidstaten van de Europese Unie, en waarvan de aandelen in de drie jaar voorafgaand aan het overlijden ononderbroken voor ten minste 50% in het bezit zijn geweest van de overledene en/of zijn echtgenoot en/of bepaalde familieleden.

De vrijstelling wordt voor 100% (van de waarde van de aandelen) toegestaan op voorwaarde dat de vennootschap in de drie jaar voorafgaand aan het overlijden, minstens vijf werknemers tewerkstelde in het Vlaams Gewest. De vrijstelling wordt voor slechts 20%, 40%, 60% of 80% toegestaan wanneer de vennootschap in de drie jaar voorafgaand aan het overlijden respectievelijk slechts één, twee, drie of vier werknemers tewerkstelde in het Vlaams Gewest.

De vrijstelling wordt slechts behouden indien het aantal in het Vlaams Gewest tewerkgestelde werknemers gedurende vijf jaar na het overlijden onveranderd blijft. Indien en in de mate dat de tewerkstelling lager wordt, zijn alsnog successierechten verschuldigd.

TWERKSTELLING IN EU VOLSTAAT?

Een Nederlander die op het moment van zijn overlijden langer dan tien jaar in het Vlaams Gewest woonde, bezat samen met zijn echtgenote en zijn zoon 100% van de aandelen van een Nederlandse besloten vennootschap. De Nederlandse vennootschap stelt sinds meer dan drie jaar vóór zijn overlijden ononderbroken meer dan vijf werknemers tewerk in Nederland.

De erfgenamen menen dat de aandelen van de Nederlandse vennootschap vrijgesteld zijn van het Vlaams successierecht in weerwil van het feit dat de vennootschap geen werknemers tewerkstelt in het Vlaams Gewest. Zij vinden dat de voorwaarde dat de werknemers moeten tewerkgesteld zijn in het Vlaams Gewest, in strijd is met het gemeenschapsrecht.

De belastingdienst volgde de redenering van de erfgenamen niet en het geschil werd voorgelegd aan de Rechtbank van eerste aanleg te Hasselt.

Die rechtbank heeft in december 2005 een prejudiciële vraag gesteld aan het Europees Hof van Justitie. De rechtbank wil van het Hof vernemen of de Vlaamse successieregeling inzake aandelen in familiale vennootschappen zoals gekoppeld aan tewerkstelling in het Vlaams Gewest, strijdig is met het gemeenschapsrecht.

In zijn conclusie van 15 februari 2007 komt de Advocaat-Generaal tot het besluit dat deze Vlaamse successieregeling inderdaad strijdig is met het gemeenschapsrecht. En meestal volgt het Hof van Justitie de conclusie van de Advocaat-Generaal.

De Vlaamse Minister van Financiën Dirk Van Mechelen heeft inmiddels verklaard dat hij eerst het definitieve arrest van het Hof van Justitie wil afwachten en pas daarna zal oordelen of de vrijstellingsregeling gehandhaafd blijft. En zo ja, hoe de regeling dan kan worden geconformeerd aan het gemeenschapsrecht.

erkende kapitaal (bij een aandelenruil) zou worden beperkt tot het werkelijk gestort kapitaal van de ingebrachte vennootschap. Momenteel zou dit niet meer aan de orde zijn. Echter na verkiezingen kan dit snel weer anders zijn...

Ten meer gezien intussen het Hof van Cassatie ook zijn duit in het zakje heeft gedaan door te stellen dat de overdracht van aandelen aan een holding die de verkoper zelf controleert, inderdaad een verrichting kan zijn die niet kadert in het normaal beheer van een privé-vermogen, doch dat de belastbare grondslag dient beperkt te blijven tot het abnormaal gedeelte van de meerwaarde. Indien de verrichting (lees: de overdracht van de aandelen aan de holding) gebeurt tegen normale marktvoorwaarden, valt er dus niets te belastingen!

Hiermee heeft het Hof van Cassatie in belangrijke mate de bodem van onder het standpunt van de fiscus weggeveegd.

Afwachten of de wetgever zich na de verkiezingen niet geroepen voelt om de wetgeving aan te passen...

D

DUBBELE BELASTING OP DIVIDENDEN: EU-CONFORM?



“De Europese Commissie heeft besloten België wegens zijn discriminerende belasting van dividenden die door buitenlandse vennootschappen aan Belgische particuliere beleggers (inkomende dividenden) worden uitgekeerd voor het Europees Hof van Justitie te dagen. Onder het Belgische belastingstelsel worden binnenlandse dividenden niet dubbel belast, terwijl dat wel het geval is bij inkomende dividenden. De Commissie is van mening dat dit verschil in behandeling in strijd is met de vrijheid van vestiging en het vrije verkeer van kapitaal, die beide door het EG-Verdrag worden gewaarborgd.”

Zo staat met zoveel woorden te lezen in een perscommuniqué van de Europese Commissie van 22 januari 2007 (ref. IP/07/67). Hieruit blijkt dat de Commissie zich niet neerlegt bij het arrest van het Europees Hof van Justitie van 14 november 2006 (zaak C-513/04, Kerckhaert-Morris/Belgische Staat), waarin het Hof (enigszins verrassend) stelt dat de niet verrekening van de buitenlandse bronheffing niet strijdig is met het vrij verkeer van kapitaal binnen de EU.

WAAROVER GAAT HET WEER?

Inkomende dividenden zijn dividenden die door een in de EU gevestigde vennootschap aan een Belgische particuliere aandeelhouder worden uitgekeerd. *Binnenlandse* dividenden zijn dividenden die door een in België gevestigde vennootschap worden uitgekeerd aan een Belgische particuliere aandeelhouder.

Belgische particuliere aandeelhouders die *binnenlandse* dividenden ontvangen, betalen een definitieve belasting die door de vennootschap wordt ingehouden (roerende voorheffing) van in beginsel 25%. *Inkomende* dividenden worden daarentegen eerst in de bronstaat onderworpen aan een bronheffing die (conform het dubbelbelastingverdrag) tot 15% kan oplopen, en vervolgens in België belast aan een bijzonder inkomstenbelastingtarief van 25% *zonder verrekening van de buitenlandse bronheffing*. Inkomende dividenden worden aldus zwaarder belast dan binnenlandse dividenden.

Deze hogere belastingdruk op inkomende dividenden vormt volgens de Commissie een beperking van het vrije kapitaalverkeer in de zin van art. 56 van het EG-Verdrag.

Ondanks de vermelde uitspraak van het Europees Hof van Justitie blijft er dus hoop voor particuliere beleggers, die aandelen bezitten van Suez, Philips, Nokia of andere Europese steraandelen.

F

FISCALE EENHEID VOOR DE BTW

Sinds 1 april 2007 hebben juridisch onafhankelijke ondernemingen die financieel, economisch en organisatorisch nauw met elkaar verbonden zijn de mogelijkheid om te opteren voor een 'BTW-eenheid'.

De BTW-eenheid zal slechts één BTW-aangifte moeten indienen voor de gehele groep. BTW-schulden en BTW-tegoeden van de leden zullen in deze aangifte worden gesaldeerd, waardoor de ene groepsvennootschap niet langer dient te wachten op de effectieve terugbetaling van haar BTW-tegoed, terwijl de andere groepsvennootschap reeds binnen de 20 dagen na het verstrijken van het belastbaar tijdperk (maand of kwartaal) haar BTW-schuld dient te vereffenen.

Belangrijkste gevolg van het opteren voor een BTW-eenheid bestaat er in dat leveringen en diensten tussen leden van de groep voortaan neutraal zijn op het vlak van de BTW. Over deze handelingen zal geen BTW meer moeten worden aangerekend. Bovendien zullen deze 'interne' handelingen niet langer het recht op aftrek van de BTW beïnvloeden. Zo zullen bijvoorbeeld geen ingewikkelde constructies (vruchtgebruik, opstal, leasing ...) meer moeten worden opgezet voor de terbeschikkingstelling van onroerende goederen tussen leden van de groep. De gewone verhuur van het bedrijfspand aan een groepsvennootschap zal de BTW-aftrek op de bouw of de verbouwing van het pand niet langer verhinderen, op voorwaarde dat het pand wel degelijk wordt gebruikt voor de uitoefening van de economische activiteit.

Tevens vervallen aftrekbeperkingen (bv. i.v.m. personenwagens) bij de doorbelasting van kosten tussen groepsvennootschappen.

Zoals gesteld, dienen de ondernemingen die een BTW-eenheid wensen te vormen, zowel financieel, economisch als organisatorisch nauw met elkaar verbonden te zijn. Concreet betekent dit ten eerste dat de deelnemende vennootschappen in een 'controle-verhouding' tot elkaar moeten staan (dit is bv. een belangrijke deelneming, ...), ten tweede

dat de activiteiten van de vennootschappen soortgelijk of complementair zijn of een gezamenlijk doel nastreven en tenslotte dat de leiding van de deelnemende vennootschappen gemeenschappelijk is of geschiedt in gemeenschappelijk overleg.

Wil men een BTW-eenheid opstarten, dienen de volgende stappen te worden genomen:

- de leden kiezen een vertegenwoordiger;
- de leden geven volmacht aan de vertegenwoordiger;
- de vertegenwoordiger dient een gemotiveerd verzoek in bij het bevoegde BTW-controlekantoor, conform het model dat door de fiscus ter beschikking wordt gesteld.

Let op, het verzoek is slechts geldig ingediend wanneer uit de ingediende stukken blijkt dat aan alle toepassingvoorwaarden (inzake verbondenheid) is voldaan. De administratie heeft vervolgens één maand de tijd om het geldig ingediend verzoekschrift af te wijzen.

De BTW-eenheid gaat van start op de eerste dag van de maand na de maand waarin de administratie (stilzwijgend) goedkeuring heeft gegeven en duurt principieel tot 31 december van het derde jaar volgend op het tijdstip van aanvang, behoudens vroegtijdige beëindiging. Tijdens de looptijd van de BTW-eenheid kunnen nieuwe leden tot de BTW-eenheid toetreden maar kunnen eveneens bestaande leden, onder bepaalde voorwaarden, uittreden.

Afwachten of het succes van de BTW-eenheid de wetgever zal inspireren om ook een stelsel van fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting in te voeren.

D

DE LIMOSA-MELDINGSPLICHT

Vanaf 1 april 2007 moeten de activiteiten in België van buitenlandse werknemers, zelfstandigen en stagiairs *op voorhand* aan de overheid worden gemeld. Zo zal onder meer de identiteit van de betrokkenen en de datum waarop de opdracht een aanvang neemt en eindigt, aan de overheid moeten worden meegedeeld.

Wanneer buitenlandse werknemers (-stagiairs) in België worden tewerkgesteld, dient de Limosa-melding te gebeuren door de buitenlandse werkgever. Zelfstandigen en zelfstandige stagiairs moeten zelf voor de melding instaan.

Voor bepaalde werkzaamheden (o.a. wegens de korte duur) zijn vrijstellingen voorzien. Meer details over deze vrijstellingen kan men nalezen op de website www.limosa.be.

Ook de melding zelf dient gedaan te worden via deze website. Na de elektronische melding kan onmiddellijk een document "L1" worden afgedrukt dat als bewijs geldt van naleving van de meldingsplicht.

Belangrijk is dat de Belgische opdrachtgever een controleplicht heeft. Wanneer de opdrachtgever vaststelt dat de personen die bij hem komen werken niet in het bezit zijn van een "L1"-document, dan dient hij dit te melden bij de RSZ. Deze controleplicht geldt niet ten aanzien van particuliere opdrachtgevers.

Voor het werk dat reeds een aanvang nam vóór 1 april 2007 wordt in een overgangsregeling voorzien tot 30 september 2007.

D

DE NIEUWE VEREFFENINGSPROCEDURE



De wet van 2 juni 2006 (B.S. 26 juni 2006) tot wijziging van het Wetboek van Vennootschappen, heeft een nieuwe vereffeningprocedure voor vennootschappen ingevoerd.

WIJ VATTEN KORT DE NIEUWE REGELS SAMEN:

- De benoeming van de vereffenaar door de Algemene Vergadering dient in de toekomst bekrachtigd te worden door de Rechtbank van Koophandel. De rechtbank beoordeelt de rechtschapenheid en waardigheid van de voorgestelde vereffenaar. Zo mag hij geen strafblad hebben, noch failliet verklaard zijn zonder rehabilitatie.
- De vereffenaar moet in de 6e en 12e maand van het eerste vereffeningjaar een omstandige staat van de toestand van de vereffening overmaken aan de griffie van de Rechtbank van Koophandel. Vanaf het tweede jaar dient dit slechts jaarlijks te gebeuren.
- Vooraleer de vereffening kan worden afgesloten, dient de vereffenaar het plan voor de verdeling van de activa onder de schuldeisers voor akkoord voor te leggen aan de Rechtbank van Koophandel.
- Op de griffie van de Rechtbank van Koophandel wordt een 'vereffeningsdossier' bijgehouden waarin de stukken worden geklasseerd.

De nieuwe regels dienen verplicht te worden nageleefd bij ontbindingen en vereffeningen die dateren van ná 6 juli 2006. Voor de gevallen waar de ontbinding dateert van vóór 6 juli 2006 doch de vereffening nog 'hangende' (d.i. niet afgesloten) was op 6 juli 2006, dient een onderscheid te worden gemaakt : voor vereffeningen die afgesloten zullen worden vóór 26 juni 2007 dienen de nieuwe regels niet te worden nageleefd; voor vereffeningen die later zullen worden afgesloten, moet zo snel mogelijk het nodige gedaan worden opdat de situatie op 26 juni 2007 in overeenstemming zou zijn met de nieuwe regelgeving.

De vraag rijst of, gelet op de nieuwe regeling, de ontbinding en vereffening in één dag en in één authentieke akte nog mogelijk is. Minister van Justitie Onkelinx heeft in een mededeling van 14 november 2006 bevestigd dat dit inderdaad nog kan op voorwaarde dat géén vereffenaar wordt aangeduid, dat er géén passiva zijn, dat alle aandeelhouders aanwezig of vertegenwoordigd zijn op de vergadering én met éénparigheid van stemmen tot de ontbinding en vereffening besluiten.

Het vergt enige organisatie maar voor kleinere vennootschappen blijft het aldus nog steeds mogelijk om tot ontbinding en sluiting van de vereffening over te gaan in één akte, zonder naleving van de nieuwe procedureregels.



VRIJSTELLING VLAAMS SUCCESSIERECHT OP GEZINSWONING EN NEDERLANDSE TIENJAARSFICTIE

In de vorige editie van de nieuwsbrief werd het vrijstellingsregime met betrekking tot de gezinswoning – van toepassing op nalatenschappen opengevallen vanaf 1 januari 2007 – toegelicht.

Het komt erop neer dat de langstlevende partner (echtgenoot of samenwoner) geen successierechten verschuldigd is op het gedeelte van zijn erfdeel dat overeenstemt met de nettowaarde van de gezinswoning.

Maximale vrijstelling doet zich voor in de situatie waarin de langstlevende partner de volle eigendom bekomt van de gezinswoning op grond van het huwelijkscontract of het testament.

Verkrijgt de langstlevende partner enkel het vruchtgebruik van de gezinswoning dan beperkt de vrijstelling zich tot de rechten die in beginsel verschuldigd zijn op de waarde van dat vruchtgebruik. De erfgenamen die de blote eigendom van de gezinswoning verkrijgen (meestal de kinderen) zijn effectief successierechten verschuldigd op de waarde van die blote eigendom.

Bij het streven naar een maximale vrijstelling bij het eerste overlijden moet er wel rekening mee worden gehouden dat bij het tweede overlijden successierechten verschuldigd zijn op de volle eigendom van de voormalige gezinswoning indien die nog deel uitmaakt van de nalatenschap van de langstlevende. Optimaal is het scenario waarin bij het eerste overlijden de overblijvende partner de volle eigendom van de gezinswoning bekomt, na verloop van tijd de gezinswoning verkoopt en de verkoopopbrengst wegschenkt aan bijvoorbeeld de kinderen. Overdracht van vermogen ter waarde van de gezinswoning aan de volgende generatie heeft dan plaatsgevonden zonder successierechten en met hoogstens 3% schenkingsrechten.

De Vlaamse vrijstellingsregeling mist zijn effect wanneer de eerststervende partner Nederlander is en op het moment van overlijden nog geen tien jaar in België woont. In dat geval is de Nederlandse tienjaarsfictie aan de orde (merk op dat het Europees Hof van Justitie eerder heeft geoordeeld dat deze fictie niet in strijd is met het EU-recht). Door de werking van deze fictie is Nederlands successierecht verschuldigd op gans de nalatenschap, dus ook op de in Vlaanderen gelegen gezinswoning. Tussen België en Nederland bestaat geen verdrag ter vermijding van dubbele heffing van successierechten.

Op grond van een éézijdige regeling verleent Nederland evenwel vermindering voor de in België betaalde successierechten. In de mate waarin op de gezinswoning in België geen successierechten werden betaald, geldt de vermindering in Nederland niet. De vrijstelling in Vlaanderen wordt in dat geval tenietgedaan door de heffing in Nederland.

Zodra de eerststervende Nederlandse partner op het moment van overlijden langer dan tien jaar in België woont, sorteert het vrijstellingsregime zijn volledig effect.

Naturalisatie tot Belg snijdt de tienjaarsfictie de pas af. Hetgeen ook voordelig is om schenkingen van roerende goederen te doen binnen de tienjaarstermijn vrij van Nederlandse schenkingsrechten en met slechts 3% of 7% Belgische schenkingsrechten betaald op vrijwillige basis om het risico in te dekken dat de schenker overlijdt binnen drie jaar na de schenking.

WERKEN MET EEN NIET- GEREGISTREERDE AANNEMER

Ondernemingen die voor het uitvoeren van werken in onroerende staat een beroep doen op een niet-geregistreerde aannemer hebben de verplichting om een deel van de prijs in te houden en door te storten aan de fiscus en de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid. Bovendien zijn zij in bepaalde mate hoofdelijk aansprakelijk voor de inkomstenbelasting- en sociale zekerheidsschulden van deze aannemer.

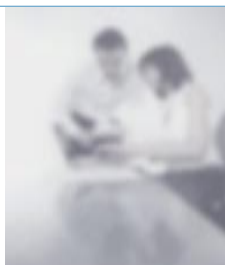
In een arrest van 9 november 2006 heeft het Europees Hof van Justitie de *fiscale* regeling strijdig verklaard met het EU-recht, meer bepaald met het vrij verkeer van diensten, in de mate beroep gedaan wordt op een niet-geregistreerde aannemer uit *een andere EU-lidstaat*. Voor buitenlandse aannemers betekent deze registratieplicht vaak een belemmering om te werken in België.

De fiscale administratie legde zich ondertussen neer bij deze rechtspraak. Dit betekent dat, wanneer men vandaag werkt met een niet in België geregistreerde aannemer *uit een ander EU-land*, niet langer een inhouding van 15% dient te gebeuren. Evenmin zal de hoofdelijke aansprakelijkheid nog worden toegepast door de fiscus. Let wel, de uitspraak van het Hof van Justitie heeft géén betrekking op de regeling die geldt op het vlak van de sociale zekerheid. De inhoudings- en doorstortingsverplichting zal hier nog steeds moeten worden toegepast.

De bestaande regeling wordt echter gewijzigd met ingang van 1 januari 2008 (Programmawet van 27 april 2007 - *B.S.* 8 mei 2007). Vanaf deze datum wordt de inhoudingsplicht en de hoofdelijke aansprakelijkheid voor *alle* (dus zowel Belgische als buitenlandse) niet-geregistreerde aannemers afgeschaft, zowel op het vlak van sociale zekerheid als directe belastingen, tenminste wanneer de aannemer/onderaannemer géén fiscale of sociale schulden heeft op het ogenblik dat de opdrachtgever/hoofdaannemer de factuur betaalt. Dit laatste zal men kunnen nakijken in een Centrale gegevensbank. Heeft de hoofd- of onderaannemer waarmee men werkt wél nog fiscale of sociale zekerheidsschulden in België, dan zal nog steeds een hoofdelijke aansprakelijkheid en inhoudingsplicht gelden.

D

DE VERPLICHTE REGISTRATIE VAN WONINGHUUROVEREENKOMSTEN



Met ingang van 1 januari 2007 rust de verplichting om huurovereenkomsten van woningen te laten registreren nog uitsluitend op de verhuurder (voorheen verhuurder en huurder). De registratietermijn voor die overeenkomsten bedraagt twee maanden (voorheen vier maanden).

Bestaande huurovereenkomsten van woningen die nog niet geregistreerd zijn, kunnen tot 30 juni 2007 worden geregulariseerd. De Koning kan deze regularisatietermijn nog verlengen tot 30 september 2007.

De registratie én de regularisatie zijn volledig kosteloos. U zendt gewoon via post, telefax of email het te registreren huurcontract naar het bevoegde registratiekantoor. Binnen de week ontvangt u de geregistreeerde huurovereenkomst terug.

Wordt de huurovereenkomst voor woningen niet (tijdig) geregistreerd of gebeurt de regularisatie niet (tijdig), riskeert de verhuurder een boete van 25 euro.

Een veel belangrijker gevolg van de niet-registratie van een huurovereenkomst van een hoofdverblijfplaats is dat de huurder de huurovereenkomst kan beëindigen zonder opzeg(vergoeding)!

COLOFON

Lenaerts-Heremans & Co
burg. venn. o.v.v. CVBA
Fruithoflaan 124 bus 14
B-2600 Antwerpen
Tel. +32 3 443 95 95
Fax + 32 3 443 95 85
nieuwsbrief@lenaerts-heremans.be
www.lenaerts-heremans.be

Werkten mee aan deze nieuwsbrief:
Ellen Claessens, Jan De Coster, Jan Dingemans,
Jan Heremans, Sylvia Lindekens en Patrick Van
Goethem

Concept & vormgeving: DB&M, Leuven

Hoewel de nieuwsbrief met de grootste zorg is samengesteld, kan Lenaerts-Heremans & Co niet aansprakelijk gesteld worden voor eventuele onnauwkeurigheden, noch voor acties ondernomen op basis van deze nieuwsbrief.