



DOSSIER

FISCALITEIT



België en Vlaanderen kennen een heel complexe fiscaliteit. Niet alleen heft de overheid belasting op verschillende domeinen, er zijn ook heel wat uitzonderingen en vrijstellingen. Dit volledig in de vingers hebben is enkel weggelegd voor specialisten.

Bovendien is er nog een extra moeilijkheid voor fiscaliteit in jeugdtoerisme. We zijn een kleine sector en in de generieke fiscale regels is het niet altijd heel duidelijk waar we precies onder vallen. Neem daarbij nog eens het feit dat de uitbaters van jeugdverblijven/kampeesterreinen veel verschillende rechtsvormen kunnen aannemen (vzw, feitelijke vereniging, vennootschap, eenmanszaak, particulier, overheid ...) en je begrijpt dat dit HuisWerkdossier behoorlijk complex is.

Toch zijn we de uitdaging aangegaan om de belangrijkste fiscale bepalingen voor uitbaters hier samen te brengen en dit zoveel mogelijk in mensentaal. We hebben daarbij vooral proberen focussen op specifieke regels voor jeugdtoerisme, zodat je hiermee zelf aan de slag kan en indien nodig gewapend bent om in gesprek te gaan met je boekhouder, fiscalist of belastingcontroleur. Bovendien blijft het in bepaalde specifieke situaties zeker nuttig om afzonderlijk advies in te winnen, waarbij dit dossier dan een heel handige leidraad wordt.



Alle nuttige links hebben we verzameld op www.cjt.be/fiscaliteit.

Inkomstenbelasting

Inkomsten worden in principe belast. Maar hoe en in welke mate dit gebeurt voor een jeugdlogies (jeugdverblijf of kampeerterrein), hangt in de eerste plaats af van de hoedanigheid van de natuurlijke of rechtspersoon die de inkomsten verkrijgt. Voor een particulier of zelfstandige is de fiscaliteit bijvoorbeeld heel anders georganiseerd dan voor een vzw. En vennootschappen vallen ook weer onder een andere regeling. En wat met feitelijke verenigingen? We hebben dit eerste hoofdstuk daarom opgesplitst in verschillende delen.

RECHTSPERSONEN-**VZW** BELASTING

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 (artikel 220 van het wetboek op de inkomensbelasting). Concreet: jeugdverblijven uitgebaat door een vzw vallen 'in beginsel' onder de rechtspersonenbelasting.

Activiteiten en winstgevend karakter

Een belangrijke voorwaarde is dat de vzw geen winst mag uitkeren. Gebeurt dit wel, dan moet er vennootschapsbelasting betaald worden (zie verder). Onder winstuitkeringsoogmerk wordt verstaan "het rechtstreeks of onrechtstreeks verdelen van winst onder de leden". Wat dus wel kan, zijn marktconforme vergoedingen voor bijv. vrijwilligers of bestuursleden. Ook een loon kan via een vzw worden uitgekeerd.

Dat een vzw geen winst mag uitkeren,

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 eetfestijn organiseren is dus geen probleem, maandelijks is een ander verhaal. Om de toekomstigheid te beoordelen, worden er twee criteria gehanteerd. Het verwantheids criterium laat bedrijvigheid toe als dit nodig blijft 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 o.a. 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 handelsondernemingen. M.a.w., het mag geen 'commerciële' activiteit zijn. Om het onderscheid te maken, worden enkele beoordelingscriteria gehanteerd. Denk bijvoorbeeld aan 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.

Het is uiteindelijk de fiscus die oordeelt of de vzw onder de rechtspersonenbelasting valt. Daarbij wordt het geheel van criteria bekeken, één criterium kan dus nooit als doorslaggevend beschouwd worden. In de praktijk levert het uitbaten van een

jeugdverblijf zelden een probleem op en wordt de uitgevoerde activiteit gewoon belast onder de rechtspersonenbelasting en dus niet onder de vennootschapsbelasting. Delicater wordt het wanneer bepaalde andere activiteiten, zoals publiek toegankelijke horeca, ook in de vzw zijn ondergebracht. Ook vzw's die stelselmatig winst maken, krijgen verhoogde aandacht van de fiscale administratie. In deze gevallen is het aangewezen om professioneel advies in te winnen.

Waarop word je belast?

Een vzw wordt in de rechtspersonenbelasting niet belast op eventuele winsten, wel op specifiek bepaalde inkomsten. Inkomsten uit verhuur van onroerende goederen worden in principe belast, maar er geldt een vrijstelling voor verhuur aan huurders zonder winstoogmerk die het logies gebruiken voor meerdaagse activiteiten met kinderen. In het wetboek op de inkomstenbelasting (artikel 222 met verwijzing naar artikel 12) staat: "vrijgesteld zijn de inkomsten van onroerende goederen (...) die een belastingplichtige of een bewoner zonder winstoogmerk heeft bestemd voor (...) vakantiehuizen voor kinderen". Opbrengsten van activiteiten (bijv. de verkoop van maaltijden) die rechtstreeks bijdragen aan de doelstelling van de vzw, worden evenmin belast.

Met het begrip 'kinderen' wordt bedoeld: 'de jeugd uit de leeftijdsgroep van schoolgaanden'. Ook het begrip 'vakantie' moet breder worden uitgelegd dan alleen de periode waarin er geen school is. Ook al werd de term "vakantiehuis voor kinderen" in eerdere rechtspraak ruim geïnterpreteerd: of je als jeugdverblijf (beperkt) kan verhuren aan volwassenengroepen, blijft een feitenkwestie. Discussie met

Wat met feitelijke verenigingen?

Voor feitelijke verenigingen moeten de inkomsten in principe verdeeld worden onder de aangesloten leden die er vervolgens personenbelasting op betalen, daarom is het geen goed idee om te verhuren als feitelijke vereniging en richt je beter een vzw op.

de fiscus is dus niet uitgesloten. Als je op zeker wil spelen, beperk je de verhuur best zoveel mogelijk tot jeugdgroepen.

Ook onroerende verhuur aan privépersonen is vrijgesteld (artikel 222 uit het wetboek op de inkomensbelasting).

Inkomsten uit roerende verhuur worden wel belast (zie pagina 8).

Indien de vzw nog andere inkomsten heeft naast verhuur, raadpleeg je hiervoor best de website van de FOD Financiën.

Hoe verloopt de aangifte?

De belastingaangifte gebeurt elektronisch via de toepassing Biztax. De indiendatum valt in principe zeven maanden na het afsluiten van je boekjaar, maar als je het boekjaar sluit in januari of februari, heb je sowieso tijd tot 30 september. De belastbare periode van de rechtspersonenbelasting valt steeds samen met een kalenderjaar.

Belangrijk: als je geen belastbare inkomsten hebt voor het voorbije aanslagjaar, moet je toch een nulaangifte doen.

VENNOOTSCHAPS-BELASTING

Een beperkt aantal jeugdverblijven betaalt vennootschapsbelasting. Het gaat meer bepaald over jeugdverblijven,

uitgebaat door een vennootschap die zich bezighoudt met handelingen van winstgevende aard. Er wordt dan 'in beginsel' 25 % belasting geheven op de totale belastbare winst.

Extra info bij je boekhouder of op de website van de FOD Financiën.

PERSONEN-BELASTING

PARTICULIEREN & EENMANSAKEN

Particulieren en zelfstandigen met een eenmanszaak worden via de personenbelasting belast op hun inkomsten. De roerende inkomsten behandelen we verderop (zie pagina 8). Wat de onroerende inkomsten van een jeugdlogies betreft, is er een belangrijk onderscheid naargelang de inkomsten wel of niet als beroepsinkomsten worden beschouwd door de fiscus.

Verhuur als beroepsactiviteit (eenmanszaak)

Een belasting op beroepsinkomsten is enkel van toepassing als er een commerciële activiteit is. Hiermee wordt bedoeld: "een geheel van handelingen 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 ...

'In beginsel' wordt het 'passief' verhuren van een jeugdverblijf/kampeertterrein in zelfkook niet geïnterpreteerd als beroepsinkomen, tenzij er meerdere domeinen worden uitgebaat. Dan kan er discussie ontstaan over de omvang van de activiteit.

Op de inkomsten van verhuur in volpension door een private persoon (zelfstandige) 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 zijn onderworpen aan de progressieve tarieven in de personenbelasting. 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 je hierover twijfelt, leg je je situatie best voor aan de fiscus. Als uit een belastingcontrole blijkt dat een foutief stelsel wordt gebruikt, dan moet dit rechtgezet worden. Hiervoor wordt



tot drie jaar teruggegaan in de tijd, dit op voorwaarde dat er geen fraude is gepleegd, want dan zijn de termijnen langer.

Op een eventuele verkoop van het onroerend goed moet belasting betaald worden op de gerealiseerde meerwaarde. Een dergelijke meerwaardebelasting zou wel kunnen worden vermeden als het onroerend goed na een stopzetting nog langere tijd werd gebruikt voor uitsluitend niet-beroepsmatige doeleinden, alvorens te verkopen. Dit noemt men desaffectatie. Hoe lang je moet wachten met de verkoop is niet bepaald. Bij discussie moet een rechter hier opnieuw over oordelen.

Verhuur die geen beroepsactiviteit is (particulier)

Indien de verhuur niet als een beroepsactiviteit wordt aanzien, zijn er verschillende mogelijkheden.

Vrijgesteld

Onder bepaalde voorwaarden genieten particulieren voor de verhuur van onroerende goederen van een vrijstelling in hun inkomstenbelasting. We verwijzen, zoals bij de rechtspersonenbelasting, opnieuw naar artikel 12 van het wetboek op de inkomstenbelasting: "vrijgesteld zijn de inkomsten van onroerende goederen (...) die een belastingplichtige of een bewoner zonder winstoogmerk heeft bestemd voor (...) vakantiehuizen voor kinderen". Het onroerend inkomen moet dan niet worden aangegeven in de personenbelasting.

Met het begrip 'kinderen' wordt bedoeld: 'de jeugd uit de leeftijdsgroep van schoolgaanden'. Ook het begrip 'vakantie' moet breder worden uitgelegd dan alleen de periode waarin er geen school is. Ook al werd de term "vakantiehuis voor kinderen" in eerdere rechtspraak ruim geïnterpreteerd: of je als jeugdverblijf (beperkt) kan verhuren aan volwassenengroepen, blijft een feitenkwestie. Discussie met de fiscus is dus niet uitgesloten. Als je op zeker wil spelen, beperk je de verhuur best zoveel mogelijk tot jeugdgroepen.

Niet-vrijgesteld

Als je geen recht hebt op een vrijstelling in de personenbelasting, vallen de onroerende inkomsten onder een verschillend stelsel, naargelang wie de huurder is en of het pand beroepsmatig dan wel privé wordt gebruikt.

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, is afhankelijk van het voorwerp van verhuur.

- Een kampeerterrein zonder gebouw wordt enkel belast op het kadastraal inkomen.
- Een gebouw wordt belast op het kadastraal inkomen, verhoogd met 40 %.

De tweede soort onroerende inkomsten heeft betrekking op verhuur aan een natuurlijk persoon voor beroepsmatig gebruik of een rechtspersoon (vzw, vennootschap enz.). In dat geval wordt de inkomstenbelasting op de verhuur van onroerende goederen berekend op het totaalbedrag van de huurprijs. Dit moet wel minimum het geïndexeerd kadastraal inkomen zijn, verhoogd met 40 %. Dit bedrag wordt verder verminderd met de kosten van onderhoud en herstelling (forfait van 40 % voor gebouwde onroerende goederen en forfait van 10 % voor ongebouwde onroerende goederen), zonder dat deze meer mag bedragen dan 2/3 van het gerealiseerd kadastraal inkomen.

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: "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 dagen". Een pro rata verdeling op basis van het aantal verhuurde nachten is dus aangewezen.

Roerende voorheffing

Roerende voorheffing is de belasting op de 'passieve' verhuur van roerende goederen. Wanneer een jeugdverblijf wordt verhuurd in zelfkookformule (met gebruik van meubilair en materiaal), dan worden de inkomsten die betrekking hebben op het meubilair beschouwd als roerende inkomsten.

Bij verhuur in volpension, waarbij naast de accommodatie dus ook diensten worden aangeboden, is geen roerende voorheffing van toepassing.

Voor belastingplichtigen onderworpen aan de personenbelasting worden de roerende inkomsten uit verhuur rechtstreeks in de personenbelasting belast, dit aan een tarief van 30 %. Zij zijn dus niet onderworpen aan roerende voorheffing en moeten geen aangifte indienen. Zij geven de inkomsten rechtstreeks aan in de aangifte personenbelasting (zie verder).

Tenzij de inkomsten van de verhuur worden beschouwd als beroepsinkomsten (zie pagina 6), dan worden de roerende inkomsten (ook in geval van 'passieve' verhuur in zelfkook) mee belast als beroepsinkomsten.

ROEREND VS. ONROEREND

Of je nu een particulier, eenmanszaak of vzw bent, 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, stofzuiger, spelmateriaal enz.

Bepaalde zaken kunnen onroerend door bestemming worden, bijv. vastgevezen bedden of ingebouwde keukentoeestellen, in dat geval hoeven deze 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.

FORFAIT VS. REËEL

Het is echter niet verplicht om de reële verhouding te hanteren, in dat geval past de fiscus automatisch de verhouding 60-40 op de globale huurprijs toe. Dat betekent dus dat de fiscus ervan uitgaat dat 40 % van de huurinkomsten slaan op de verhuur van meubilair. Van dit gedeelte van 40 % mogen wel de bewezen onkosten afgetrokken worden. Bij gebrek aan bewijs wordt de aftrek van de helft (dus 20 % van de totale huurprijs) toegelaten.

In de praktijk is de verhouding 60-40 bijna altijd een grove overschatting van de roerende inkomsten, waardoor jeugdverblijven die van een vrijstelling genieten voor de inkomstenbelasting (zie pagina 5-7) te veel belasting zouden betalen. Voor hen is het interessanter om de werkelijke verhouding te berekenen en deze toe

te passen in de aangifte. Het aandeel roerend kan in de praktijk slechts enkele procenten bedragen en dat wordt ook aanvaard door de fiscus.

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

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

Een concreet voorbeeld: je hebt in totaal 10 000 euro 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 kunnen gekoppeld worden aan dat jaar. Dit kan op basis van reële ontvangsten, maar dan betaal je ook belasting als een verblijf in een later jaar wordt geannuleerd. Daarom is het eerder aangewezen de roerende inkomsten aan te geven van de verblijven die dat jaar hebben plaatsgevonden, ongeacht het moment van de ontvangst van eventuele voorschotten.

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 dat je ook terugvindt op onze website www.cjt.be. Je kan het formulier vervolgens opladen op MyMinfin of afgedrukt versturen naar je bevoegd belastingkantoor. Voordeel van een online afgifte via MyMinfin is dat je meteen de juiste betaalmodaliteiten ontvangt, inclusief gestructureerde mededeling.

In de aangifte rechtspersonenbelasting dienen dan later op het jaar de codes 5421 tot 5424 te worden ingevuld.

Wie personenbelasting betaalt, dient geen aangifte roerende voorheffing te doen en geeft de roerende inkomsten dan door via de aangifte personenbelasting, meer bepaald in vak VII, onder punt B.

Wie geen roerende voorheffing betaalt en tegen de lamp loopt, riskeert dat de fiscus vijf jaar teruggaat in de tijd. Bovendien gebeurt dit automatisch aan het wettelijke forfait van 60-40 en worden ook nalatigheidsintresten aangerekend.

Belasting over toegevoegde waarde (btw)

We beantwoorden in dit hoofdstuk twee vragen. Moet je btw aanrekenen aan groepen die komen verblijven en betaal je zelf btw op verbouwingswerken?

BTW AANREKENEN?

Moet de verblijvende groep btw betalen? Volgens het btw-wetboek (art. 18, §1, 10°) is "het verschaffen van gemeubeld logies alsook de terbeschikkingstelling van plaats om te kamperen" een dienst. Een dienst is in principe btw-plichtig. Maar moeten jeugdverblijven en kampeerterreinen dan ook btw aanrekenen? Het antwoord is heel genuanceerd.

Korte-termijnverhuur

Een eerste belangrijk criterium is dat 'passieve' verhuur die langer duurt dan drie maanden, sowieso vrijgesteld is van btw. We gaan er hieronder van uit dat groepen in jeugdlogies niet langer dan drie maanden verblijven.

Wat met kampeerterreinen?

De verhuur van een terrein voor een tentenkamp is btw-plichtig aan een tarief van 6 %. Wel is een uitzondering voor particulieren voorzien (via de administratieve commentaar). Vrijgesteld is nl.: "de particulier die tegen betaling van een vergoeding gedurende maximum zestig dagen per jaar een terrein om te kamperen ter beschikking stelt van georganiseerde groepen kampeersers, die onder toezicht van monitoren staan en alleen tenten gebruiken." Dit betekent wel dat landbouwers, die omwille van hun andere activiteiten reeds btw-plichtig zijn, en

vzw's verplicht zijn om btw aan te rekenen voor een tentenkamp.

Belangrijke nuance: als jeugdgroepen in zelfkook een gebouw huren (passieve onroerende verhuur) met een stuk bijhorende tentengrond, dan wordt de terbeschikkingstelling van de tentengrond ondergeschikt aan de huur van het gebouw en geldt de btw-vrijstelling wel voor de volledige verhuur, ook voor landbouwers en vzw's.

Wat is gemeubeld logies?

Voor verhuur van gebouwen voor een periode korter dan drie maanden wordt in eerste instantie gekeken welke diensten worden geleverd. Concreet: voldoet de verhuur aan de definitie van "gemeubeld logies"? Een verwarrende term trouwens, want een doorsnee zelfkookhuis met tafels, stoelen en eventueel bedden beschikt uiteraard over meubels, maar is geen gemeubeld logies in de betekenis die de fiscus eraan geeft.

In de fiscale regelgeving wordt wel over gemeubeld logies gesproken als tijdens een korte-termijnverhuur (minder dan drie maanden) minstens één van de volgende drie diensten wordt aangeboden:

1. fysiek onthaal gedurende minstens een groot deel van de dag
2. het verstrekken of wekelijks vervangen van huishoudlinnen zoals handdoeken of lakens (kussens en dekens vallen hier niet onder)
3. het dagelijks aanbieden van ontbijt

Voorwaarden voor btw-vrijstelling in jeugdverblijven

Als geen van bovenstaande diensten

wordt aangeboden, is dergelijke verhuur vrijgesteld van btw. Ongeacht welke rechtsvorm de uitbater heeft en ongeacht het soort groep dat verblijft.

Als wel minstens één van deze samenhangende diensten wordt afgenomen, is de verhuur in principe aan de btw onderworpen. "In principe", want er is voor jeugdtoerisme nog een heel belangrijke uitzondering: de btw-vrijstelling in artikel 44, §2, 2° van het btw-wetboek. Deze heeft betrekking op "diensten en levering van goederen die nauw samenhangen met (...) bescherming van kinderen en jongeren en die worden verricht door (...) door de bevoegde overheid erkende sociale instellingen". Er moet dus aan twee voorwaarden tegelijk voldaan zijn:

1. de diensten worden verstrekt aan jeugdgroepen/scholen (dus niet aan volwassenengroepen, zoals sociaal-cultureel werk voor volwassenen, bedrijven, families of vriendengroepen)
2. de diensten worden verstrekt door sociale instellingen (in de rechtspraak wordt dit verbonden met organisaties die geen winsten kunnen uitkeren, zoals vzw's, stichtingen of vennootschappen met sociaal oogmerk)

Volpension aanbieden aan volwassenengroepen is dus onderhevig aan btw, ongeacht de rechtsvorm van de uitbater. In situaties waarin dit slechts zeer sporadisch voorkomt, kan het zijn dat de fiscus dit tijdens een btw-controle door de vingers ziet. Dit is echter niet gegarandeerd en blijft een feitelijke beoordeling die geval per geval wordt gemaakt. Zo kan de wijze waarop gecommuniceerd wordt (bijv. op een website) een rol spelen.

Daarnaast is volpension aangeboden door een uitbater die niet aan de definitie van sociale instelling voldoet, steeds btw-plichtig, ongeacht het soort groep.

Het is belangrijk om vast te stellen dat niet het jeugdverblijf, maar de dienst wordt vrijgesteld in het kader van de jeugdactiviteiten. Hieronder vallen ook de diensten geleverd aan monitoren en begeleiders, verbonden aan de jeugdgroep.

Samengevat: het aanbieden van diensten zoals een uitgebreide onthaalfunctie, het verstrekken van huishoudlinnen of een dagelijks ontbijt is enkel vrijgesteld van btw als het gebeurt door sociale instellingen aan jeugdgroepen/scholen. Omgekeerd: als de uitbater bijvoorbeeld een klassieke vennootschap of eenmanszaak is of als de diensten worden geleverd aan volwassenengroepen, geldt een btw-plicht, die dan meteen van toepassing is op de volledige factuur van deze boeking. In het geval van vennootschappen e.d. gaat het wellicht over een volledige btw-plicht, in geval van o.m. vzw's en eenmanszaken gaat het veelal over een gemengde btw-plicht, omdat de activiteiten voor de jeugdgroepen/scholen zijn vrijgesteld.

Nog belangrijk om te vermelden: de btw-vrijstelling voor kleine ondernemingen (belastbare omzet lager dan 25 000 euro) kan niet worden toegepast voor de dienst van het gemeubeld logies.

Vrijstellingen worden altijd strikt geïnterpreteerd en zijn dus niet vrijblijvend. Je kan m.a.w. niet kiezen om al dan niet van een vrijstelling te genieten. Een jeugdverblijf dat vrijgesteld is van btw, mag geen btw aanrekenen, ook al zou de uitbater dit wensen. Een gevolg van de vrijstelling is logischerwijs dat er ook geen btw-aftrek mogelijk is.

GEMENGDE BTW-PLICHT

Een jeugdverblijf dat slechts voor een deel van de werking vrijgesteld is van btw,

wordt gemengd btw-plichtig. Op de diensten voor de volwassenengroepen moet dan immers wel btw worden betaald. Hierdoor geniet het jeugdverblijf wel van een verhoudingsgewijze btw-aftrek. Dit kan op twee manieren uitgevoerd worden. Ofwel bereken je de verhouding tussen btw-plichtige en btw-vrijgestelde activiteiten. Zo bekom je een algemeen verhoudingsgetal dat je kan toepassen om een deel van de btw af te trekken op de facturen van je leveranciers.

Ofwel trek je btw af op basis van het werkelijk gebruik, dus enkel voor de facturen die betrekking hebben op de btw-plichtige activiteiten. Voor een jeugdverblijf is dit in de praktijk niet evident, denk maar aan de aankoop van voeding of een verbouwing.

Btw-tarieven

Er bestaan meerdere btw-tarieven. Voor gemeubelde logies inclusief ontbijt moet 6 % btw aangerekend worden. Voor middag- en avondmaal geldt een tarief van 12 %, voor dranken 21 % btw. Voor all-in prijzen geldt er wel een administratieve tolerantie. De helft van de prijs heeft dan betrekking op het gemeubeld logies met ontbijt, de andere helft op het middagen avondmaal. Is er een onderscheid in drank en eten, dan wordt dit nog eens opgesplitst in resp. 35 en 65 %. Maaltijden en dranken die ter beschikking gesteld worden via een automaat, worden belast aan 6 % btw.

Een jeugdverblijf in zelfkook dat drank aanbiedt, kan eventueel gebruik maken van de btw-vrijstelling voor kleine ondernemingen (omzet lager dan 25 000 euro per jaar). Om deze grens te bepalen, hoeft geen rekening gehouden te worden met de inkomsten vrijgesteld volgens artikel 44, §2, 2° uit het btw-wetboek, maar wel met de inkomsten uit de loutere onroerende verhuur (bijv. verhuur zelfkook aan volwassenengroepen) die niet bijkomstig zijn. Hiervoor moet je wel een speciale aanvraag indienen en krijgt het jeugdverblijf een btw-nummer.

ENKELE VEELGESTELDE VRAGEN

Ik laat de groepen binnen en doe een korte rondleiding door het gebouw. Valt dit onder de dienst fysiek onthaal?

Nee, de fiscus omschrijft fysiek onthaal als volgt: "Van belang is de fysieke aanwezigheid van een persoon die in naam en voor rekening van de exploitant en onder diens verantwoordelijkheid de gasten kan ontvangen en op verzoek bijstaan en dit gedurende een groot gedeelte van de dag." Ook het feit dat een uitbater permanent telefonisch bereikbaar is, is niet voldoende om te spreken over fysiek onthaal, zoals in de btw-regelgeving bedoeld.

Moet ik bij de eindafrekening btw aanrekenen op energie, afval of gemaakte schade?

In principe wordt voor het al dan niet aanrekenen van btw op deze extra kosten de hoofdhandeling gevolgd. Dus indien de verhuur vrijgesteld is, is ook geen btw verschuldigd op de extra kosten. Een uitzondering kan gelden voor de afzonderlijke aanrekening van nutsvoorzieningen door bijvoorbeeld btw-belastingplichtige vennootschappen of eenmanszaken. Dit kan het geval zijn bij een landbouwbedrijf, maar ook indien het grootste deel van de omzet betrekking heeft op jeugdtoerisme in volpension. Deze vennootschappen kunnen dan de btw op de aankoop van bijvoorbeeld elektriciteit of meubilair aftrekken en zullen dan ook steeds btw aanrekenen aan hun groepen voor deze extra kosten, zelfs als een bepaalde verhuur (in zelfkook) vrijgesteld is van btw.

Kan ik in een zelfkookjeugdverblijf drank verkopen zonder btw aan te rekenen?

Passieve onroerende verhuur en eventueel bijhorende drankverkoop aan jeugdgroepen is sowieso vrijgesteld van btw. Bij drankverkoop aan niet-jeugdgroepen kan deze eveneens vrijgesteld zijn, zolang de btw-plichtige jaaromzet van het jeugdverblijf niet meer is dan 25 000 euro per jaar. In dat laatste geval moet je de btw-vrijstelling voor kleine ondernemingen wel vooraf aanvragen, anders kan de toepassing door de fiscus worden geweigerd.

Kan ik voor schoonmaak genieten van de btw-vrijstelling voor kleine ondernemingen?

Een vergelijkbaar antwoord zoals hierboven bij drankverkoop. Bij passieve onroerende verhuur aan jeugdgroepen dient geen btw te worden aangerekend voor schoonmaakkosten. Bij niet-jeugdgroepen kan eventueel gebruik worden gemaakt van de btw-vrijstelling voor kleine ondernemingen (< 25 000 euro).

Is de verhuur van een vergaderzaal (zonder overnachting) btw-plichtig?

Verhuur voor een periode van langer dan drie maanden is sowieso vrijgesteld van btw. Indien de verhuur minder dan drie maanden omvat, dient bij verhuur aan commerciële ondernemingen altijd btw te worden aangerekend. Bij verhuur aan vzw's of particulieren geldt dan een btw-vrijstelling voor een 'lege' zaal (geen probleem voor meubilair of beamer), maar dient wel btw aangerekend te worden als we spreken over een 'meer uitgebreide verhuur' met bijvoorbeeld catering.



BTW-TARIEF BIJ BOUWWERKEN

Verbouwingen in een jeugdverblijf moeten in principe gefactureerd worden met 21 % btw.

Kunnen jeugdverblijven onder bepaalde voorwaarden genieten van het verlaagd btw-tarief van 6 % bij bouwwerken? CJT heeft hierover in 2005 de centrale btw-administratie geïnterpelleerd en aangezien de wetgeving hieromtrent sindsdien niet fundamenteel is veranderd, blijft het antwoord van toen nog steeds geldig. Concreet: jeugdverblijven in zelfkook (of anders gezegd: jeugdverblijven die niet vallen onder de definitie van gemeubeld logies, zie pagina 9) kunnen in aanmerking komen voor het verlaagd btw-tarief van 6 %, als aan een aantal voorwaarden is voldaan, zoals die ook gelden voor private woningen.

Belangrijk: andere functies die geen recht geven op het verlaagd btw-tarief, mogen niet plaatsvinden in het gebouw. Dit is o.m. een probleem voor jeugdlokalen die verhuren aan andere jeugdgroepen. Tenzij de functie jeugdlokaal volledig ondergeschikt is aan de verhuurfunctie. Zie verder op pagina 12.

Voorwaarden voor verlaagd btw-tarief

1. Werken in onroerende staat met als doel de omvorming, renovatie, verbetering, herstelling of onderhoud (behalve reiniging) van het gebouw

De werken in onroerende staat moeten uitgevoerd worden door een aannemer. Verder moeten roerende goederen aangebracht worden aan een onroerend goed zodat ze onroerend van aard worden. Het gaat vooral

over verwarming, airconditioning, sanitaire toestellen, elektrische installaties (met uitzondering van verlichtingsarmatuur en de lampen, tenzij deze ingebouwd zijn: dan kan het weer wel aan verminderd btw-tarief), zonnepanelen, alarmtoestellen, ingebouwde meubels en toestellen ... Opgelet: voor verwarmingsinstallaties op fossiele brandstoffen geldt sowieso een btw-tarief van 21 %.

Wanneer je als uitbater zelf materiaal koopt, levert het bedrijf een dienst en betaal je automatisch een btw-tarief van 21 %. Ook studiewerk en toezicht door architecten, landmeters of ingenieurs vallen onder het tarief van 21 %.

Om een onderscheid te maken tussen nieuwbouw en verbouwing, neemt de fiscus het volgende standpunt in: "de werken moeten op relevante wijze steunen op de wezenlijke elementen van de bestaande structuur van het gebouw". Heropbouw na volledige afbraak wordt daarom niet aanvaard als verbouwing, ook niet bij het behoud van fundering, kelders en voorgevel. Herbouw wordt gezien als nieuwbouw waarop een btw-tarief geldt van 21 %.

Uitbreidingswerken kunnen genieten van het verlaagd btw-tarief "als de oppervlakte van het oude gebouw betekenisvol blijft t.a.v. het nieuwe gedeelte". Concreet stelt de fiscus dat het nieuwe gedeelte niet groter mag zijn in oppervlakte dan het oude, behouden gedeelte. Het is aangewezen deze begrenzing goed te bekijken en bij twijfel de plaatselijke btw-administratie te contacteren voor een akkoord op papier. Wordt de grens overschre-



den, dan wordt de uitbreiding als nieuwbouw geïnterpreteerd en geldt opnieuw het btw-tarief van 21 %.

Het nieuwe gedeelte van de uitbreiding moet verder het oude gedeelte aanvullen. Het nieuwe gedeelte mag m.a.w. niet afzonderlijk kunnen functioneren van het oude gedeelte. Twee extra slaapzalen kunnen normaal gerealiseerd worden aan een btw-tarief van 6 %. Komen daar nog een nieuwe keuken, refter en sanitair bij met afzonderlijke ingang, dan zal dit als nieuwbouw geïnterpreteerd worden, met een btw-tarief van 21 % tot gevolg.

2. Privéwoning als eindbestemming

Een jeugdverblijf met de formule zelfkook wordt in deze materie door de fiscus als woning geïnterpreteerd.

Dit betekent wel dat de zelfkookformule heel het jaar door moet gehanteerd worden. Vanaf het moment dat je één groep diensten zoals maaltijden aanbiedt, geldt automatisch het tarief van 21 % btw. De gewone verjaringstermijnen in de btw voor het gebruik van een verkeerd btw-tarief (nl. in principe drie jaar) zullen hierop van toepassing zijn. M.a.w., als je gebruik maakt van het verlaagd btw-tarief, mag je drie jaar lang geen diensten aanbieden.

Daarnaast mogen jeugdverblijven die aanspraak maken op het verlaagd btw-tarief, in principe geen andere

functies hebben dan wat hier door de fiscus als privéwoning wordt beschouwd. Veel jeugdverenigingen kunnen voor verbouwingen in hun jeugdlokaal hierdoor geen verlaagd btw-tarief krijgen, ondanks het feit dat ze in zelfkook verhuren aan andere jeugdgroepen.

De regelgeving zegt letterlijk: “de handelingen moeten betrekking hebben op een woning die, na de uitvoering ervan, hetzij uitsluitend, hetzij hoofdzakelijk, als privéwoning wordt gebruikt”. Het woord “hoofdzakelijk” kan in een aantal gevallen toch een uitweg bieden. Daarom is het voor jeugdverenigingen die de functies jeugdlokaal en jeugdverblijf combineren, aangeraden te informeren bij de btw-administratie of hierover een ruling aan te vragen. Wanneer het gebouw hoofdzakelijk gebruikt wordt voor verhuur en minder voor activiteiten, wordt een verlaagd btw-tarief misschien toch toegestaan.

Voor een conciërgewoning geldt eveneens het verlaagde btw-tarief van 6 % als aan de voorwaarden wordt voldaan.

3. Gebouw minstens tien jaar oud

Het gebouw werd minstens tien jaar geleden voor het eerst in gebruik genomen. Hoe dit precies wordt bepaald, maken we duidelijk met een voorbeeld. Als het jeugdverblijf werd opgestart in de loop van 2016, dan is een verlaagd

btw-tarief mogelijk indien de eerste factuur van de renovatiewerken dateert van na 1 januari 2026.

4. Handelingen verstrekt en gefactureerd aan een eindverbruiker

5. Duidelijk en nauwkeurig attest

Dit gebeurt in principe door de aannemer die het attest, na ondertekening door de bouwheer, ook bewaart. Het attest ontlast de aannemer van de aansprakelijkheid m.b.t. de vaststelling van het tarief. Als de aannemer het verlaagd btw-tarief niet wil toepassen omdat hij van oordeel is dat een jeugdverblijf geen woning is, kan je bij CJT een bevestiging van bovenstaande regeling door de btw-administratie opvragen.

Afbraak en heropbouw

Vandaag is er geen verlaagd btw-tarief mogelijk voor afbraak en heropbouw van gebouwen met de functie jeugdverblijf. Er bestaat wel een verlaagd btw-tarief voor de heropbouw van een woning die wordt bestemd voor privéwoning, waarbij de bouwheer (als deze zelf afbreekt en heropbouwt) in de woning moet wonen (domicilieverplichting) of de huurder de woning als hoofdverblijfplaats moet bestemmen (eveneens domicilieverplichting). In bepaalde gevallen zou een conciërgewoning wel van deze regeling kunnen gebruik maken.

Successierechten

Ook hier moeten we de uitleg opsplitsen naargelang de rechtsvorm. Voor vzw's en familiale ondernemingen gelden andere regels dan deze in het klassieke erfenisrecht dat toegepast wordt bij overlijdens.

PATRIMONIUMTAKS

VZW

Vzw's die een patrimonium opbouwen, ontsnappen op het eerste gezicht 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.

Waarde van de bezittingen

De belasting is gebaseerd op alle eigendommen van de vzw, zowel lichamelijke (zoals gebouwen) als onlichamelijke (zoals auteursrechten), zowel in België als in het buitenland en 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 liquiditeiten en bedrijfskapitaal bestemd om gedurende het jaar verbruikt te worden voor de activiteit van de vereniging, vallen niet onder de definitie van bezittingen. In veel gevallen wordt daarom de zichtrekening buiten beschouwing gelaten.

Zowel bij de roerende als de onroerende goederen gaat het over de geschatte (verkoop)waarde van de goederen (geen afschrijvingen). Om de waarde van het belastbare vermogen te bepalen, kan je bij twijfel een controleschatting vragen die je daarna jaarlijks indexeert. Voor onroerende goederen laat je dit best uitvoeren door een notaris of vastgoedkantoor. Zo kan je een eventuele boete aan de ontdoken taks ontlopen.

Tarieven

Vanaf 2024 gelden aangepaste tarieven die in onze sector voor een daling van de taks hebben gezorgd. Dit dankzij een gedeeltelijke vrijstelling voor vele vzw's.

Concreet geldt een aangepast tarief voor vzw's die voor minstens de helft van hun omzet genieten van de btw-vrijstelling, zoals

beschreven in artikel 44, §2, 2° van het btw-wetboek (zie ook pagina 9).

Patrimonium-vzw's genieten eveneens van het aangepast tarief op voorwaarde dat minstens 75 % van het patrimonium wordt aangewend voor bovenstaande btw-vrijgestelde activiteiten, zoals jeugdtoerisme en jeugdwerk.

Er wordt gewerkt met een progressief tarief:

- op de eerste schijf van 50 000 euro: geen belasting
- op de schijf van 50 000 tot 250 000 euro: 0,15 %
- op de schijf van 250 000 tot 500 000 euro: 0,30 %
- boven 500 000 euro: 0,45 %

Heel belangrijk: jeugdlogies, uitgebaat door vzw's die voor minstens de helft van hun omzet vrijgesteld zijn van btw, worden belast op slechts 37,7 % van hun bezittingen. Dit zorgt ervoor dat er in de feiten geen belasting betaald wordt voor vermogens tot 132 626 euro (immers: als je hiervan 37,7 % neemt, blijft 50 000 euro over). Deze uitbaters dienen ook geen aangifte te doen.

Aangifte

De jaarlijkse aangifte blijft behouden op 31 maart. Tegen die datum moet ook betaald worden. De aangifte kan online, maar in de feiten betekent dit vooralsnog dat het oude formulier dient te worden meegestuurd als bijlage. Indien via de post is ook nog mogelijk.

Bij de aangifte kan je best zelf de berekening van de belasting neerschrijven. Je start dus met je vermogen, bijv. 850 000 euro. Hier pas je als gedeeltelijk vrijgestelde vzw de coëfficiënt van 37,7 % op toe. Dit wordt dan 320 450 euro als belastbaar bedrag. Dit bedrag verdeel je vervolgens over de vier tarieven, dus eerst 50 000 euro aan 0 %, dan 200 000 euro aan 0,15 %, dan 70 450 euro aan 0,30 % en 0 euro aan 0,45 %.

ERFBELASTING EN SCHENKINGSRECHT

NATUURLIJKE PERSONEN

Wie een gebouw of terrein wil doorgeven aan andere mensen (binnen of buiten de familie), doet best aan successieplanning.

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 echter ook interessant vanuit fiscaal oogpunt. Bij het overlijden van een natuurlijke persoon moeten de erfgenamen belasting 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. Bovendien is er de voorbije jaren gesleuteld aan de verschillende tarieven en heeft ook de huidige Vlaamse regering plannen om de belasting verder te laten dalen.

Omdat successieplanning een moeilijke materie is en details soms grote gevolgen hebben, is het aangewezen een notaris te raadplegen. Successieplanning is veelal maatwerk en bepaalde technieken maken het voorwerp uit van discussies met de Vlaamse belastingdienst. Toch willen we je de grote lijnen van een goede successieplanning niet onthouden.

Enkele algemene principes

Het successierecht is een gewestbevoegdheid. We beperken ons hieronder tot de regelgeving in Vlaanderen: de erfbelasting.

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 van het gekozen huwelijksstelsel. Ook eventuele clausules spelen een belangrijke rol. Het is dus voor iedereen zinvol 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. Ook in 2018 werd het huwelijksvermogensrecht en erfrecht grondig hervormd.

Het tarief voor de erfbelasting wordt opgedeeld op basis van bloedverwantschap. Hoe verder het bloedverwantschap, hoe hoger de taxatie. Verder zijn de erfbelastingen ook progressief. Hoe meer een erfgenaam uit een erfenis krijgt, hoe hoger de tariefschijf en hoe hoger de heffing. De tarieven vind je op de website van de Vlaamse overheid.

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 de wettelijk voorziene erfvolgorde (gedeeltelijk) wijzigen of bepaalde goederen toewijzen aan een specifieke erfgenaam. Via een testament kan je dus ook het jeugdlogies aan iemand toewijzen. Deze manier van werken helpt familieruzies dikwijls te voorkomen omdat de uitdrukkelijke wens van de overledene dient gevolgd te worden. De erfgenaam betaalt op de erfenis wel erfbelasting.

Vzw als begunstigde

Je kan er ook voor kiezen om het jeugdlogies na je overlijden via testament te geven aan een vzw. Sinds 1 juli 2021 kan dit volledig onbelast, hiermee wil de Vlaamse overheid nalaten aan goede doelen aanmoedigen.

Beding van aanwas (tontinebeding)

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

Een beding van aanwas is een clausule 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 slechts verbroken worden na wederzijds akkoord tussen de samenwoners.

Wie een beding van aanwas afsloot voor de hervorming van het erfrecht in 2018, 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 van aanwas voor de volle eigendom kan vervangen worden door het beding van aanwas met optie. De langstlevende partner kan dan kiezen: de aanwas en het kooprecht betalen of het testament en de erfbelasting betalen.

De schenking

Een schenking is een akte waarmee je onmiddellijk en onherroepelijk roerende (handgift/bankgift/notariële akte) of onroerende goederen (notariële akte) wegschenkt. Op een schenking kan je (op enkele uitzonderingen na) niet terugkomen.

Voor het schenken van een jeugdlogies zal een notariële akte moeten opgesteld worden omdat de schenking van in België gelegen onroerende goederen steeds voor een notaris moeten gebeuren. Op een schenking aan natuurlijke personen betaal je schenkbelasting die een stuk lager liggen dan erfbelasting. Een schenking aan een vzw wordt niet belast.

Tijdens je leven kan je het onroerend goed wegschenken in schijven. Een voorwaarde is wel dat je tussen iedere schenking minstens vijf jaar laat. Anders wordt de waarde van de vorige schenking samengevoegd met de nieuwe schenking en geldt er toch een hoger schenkingstarief (regel van het progressievoorbehoud). Sterf je binnen de vijf jaar na je laatste onroerende schenking, dan betaalt de erfgenaam erfbelasting op zowel het resterende onroerende vermogen als de laatste schenking, dit verminderd met het betaalde schenkingsrecht.

Het schenken in schijven 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 vijf jaar een onverdeeld deel van het gebouw wegschenken.

Na een schenking kan je wel het vruchtgebruik houden. Dit wil zeggen dat je na de schenking het jeugdlogies nog verder kan uitbaten en recht hebt op de huurinkomsten. Daar staat wel tegenover dat je blijft instaan voor onderhoud. Wie het jeugdlogies krijgt, heeft de blote eigendom, zolang het vruchtgebruik geldt. Pas daarna volgt de volle eigendom.

VERLAAGD TARIEF ERFBELASTING

FAMILIALE ONDERNEMINGEN EN VENNOOTSCHAPPEN

Als het jeugdverblijf wordt uitgebaat binnen gezinsverband, dan kan het jeugdlogies onder bepaalde voorwaarden vererfd worden aan een gunsttarief. Daar zijn wel een aantal voorwaarden aan verbonden, waarvan de belangrijkste is dat de jeugdtoeristische uitbating nog minstens drie jaar moet verdergezet worden.

Schenken is zelfs nog een stuk interessanter. Er geldt immers een volledige vrijstelling van schenkbelasting voor het schenken van een familiale onderneming of vennootschap. Dit aan dezelfde voorwaarden als voor het gunsttarief bij de erfbelasting.

Voor de exacte voorwaarden verwijzen we naar de website van de Vlaamse overheid.



Onroerende voorheffing

Tot 2015 was de vrijstelling voor de onroerende voorheffing gekoppeld aan een aantal voorwaarden (o.m. bewijzen van een niet-winstgevend karakter), bovendien was de vrijstelling bedoeld voor “vakantiehuizen voor kinderen” en de fiscus betwistte in een aantal gevallen of het jeugdverblijf wel volledig aan deze beschrijving voldeed. Met CJT hebben we jarenlang gevochten voor duidelijkheid in dit dossier, een strijd die we zowel in de rechtbank als langs politieke weg hebben geleverd.

VRIJSTELLING VOOR ALLE JEUGDVERBLIJVEN

Gelukkig geldt sinds 2016 een veel transparantere regeling. Een erkenning als jeugdverblijf door Toerisme Vlaanderen volstaat voortaan voor de vrijstelling. Dus niet enkel voor vzw's, maar ook voor andere uitbatingsvormen, zoals particulieren, feitelijke verenigingen, vennootschappen enz.

De vrijstelling geldt trouwens ook voor jeugdlokalen. Dat betekent dat een jeugdlokaal met beperkte verhuur (minder dan 60 dagen) waarvoor de erkenning binnen het logiesdecreet niet verplicht is, ook geen onroerende voorheffing hoeft te betalen.

Sinds 2023 werd de werkwijze nog verder verfijnd. Toerisme Vlaanderen bezorgt nu jaarlijks een lijst van jeugdverblijven aan de Vlaamse Belastingdienst (Vlabel). Hierin worden alle jeugdverblijven opgenomen die de overnachtingscijfers van het voorbije kalenderjaar correct hebben ingevuld via de statistiekenmodule van Kampas (verplichte tool) en waarbij blijkt dat minstens 70 % van de overnachtingen wordt gerealiseerd door georganiseerde jeugdgroepen (erkenningsvoorwaarde). Wie op deze lijst staat, zou geen aanslagbiljet mogen ontvangen. Wel kan Vlabel beperkte steekproeven uitvoeren en toch een aanslagbiljet sturen naar jeugdverblijven die aan de criteria van de vrijstelling voldoen.

BEROEPSPROCEDURE

Als je (onterecht) een aanslagbiljet ontvangt, dan kan je alsnog een vrijstelling aanvragen. Een voorbeeldbrief met verwijzing naar de juiste regelgeving vind je op onze website.

Wel belangrijk om weten: in afwachting van een antwoord van Vlabel moet je de onroerende voorheffing wel tijdig betalen. Eens de vrijstelling is toegekend, krijg je dan het volledige bedrag terugbetaald.

AANDACHTSPUNTEN

In bepaalde gevallen kan de vrijstelling toch niet (volledig) toegekend worden. Waarmee dien je rekening te houden?

Meerdere functies

Een gebouw heeft recht op een vrijstelling onroerende voorheffing als er enkel vrijgestelde activiteiten in plaats vinden. Voor de combinatie jeugdlokaal-jeugdverblijf stelt dit geen probleem omdat ook de functie jeugdlokaal vrijgesteld is.

Voor andere functies (bijv. feestzaal) kan dit wel de vrijstelling tenietdoen, althans voor het gedeelte van het gebouw met dubbele functie.

Opgesplitst gebouw

Een gebouw kan opgesplitst zijn voor meerdere functies. Het jeugdverblijf is dan ondergebracht in een gedeelte van het gebouw, het andere deel is bijv. woonhuis of horecazaak. De vrijstelling onroerende voorheffing geldt in dat geval uiteraard enkel voor het gedeelte jeugdverblijf. Er moet dan een opsplitsing van het kadastraal inkomen worden opgevraagd bij het kadaster. Vlabel vraagt dit in principe zelf op, maar als je bij de aanvraag voldoende informatie aanreikt, kan dit de behandeling versnellen. Je kan dus al zelf naar het kadaster stappen om de “officiële opsplitsing” te vragen.

Wie is eigenaar?

De eigenaar ontvangt het aanslagbiljet en moet dus ook de vrijstelling aanvragen. Als je als uitbater zelf het gebouw huurt, is dit in principe niet je verantwoordelijkheid, maar het kan natuurlijk geen kwaad om de eigenaar erop te wijzen dat hij wellicht recht heeft op een vrijstelling. Het heeft misschien zelfs een positieve invloed op de huurprijs.

Als je het gebouw uitbaat via erfpacht, dan oefen je gedurende de erfpachtperiode de rechten en plichten van eigenaar uit. Dan word je dus ook door Vlabel beschouwd als eigenaar. In dit geval ben je dus zelf ook verantwoordelijk voor de vrijstelling.

Ook nog dit

GEREGISTREERDE KASSA

Een geregistreerde kassa (GKS) of witte kassa houdt alle bewerkingen bij die in de kassa worden ingevoerd en bestaat uit een kassa, een controlemodule (black box) en een gepersonaliseerde kaart. Deze moeten zwartwerk in de horeca onmogelijk maken. De verplichting om de kassa te gebruiken, geldt sinds 1 januari 2015.

Een dergelijke kassa is verplicht in inrichtingen waar 'regelmatig' maaltijden worden verstrekt. Dus ook voor jeugdverblijven in volpension? Toch niet in de meeste gevallen, want er gelden twee belangrijke uitzonderingen.

Ten eerste: jeugdverblijven die vrijgesteld zijn van btw volgens artikel 44, §2, 2° van het btw-wetboek (zie pagina 9), zijn automatisch vrijgesteld om een geregistreerde kassa te plaatsen.

Ten tweede is een geregistreerd kassasysteem slechts verplicht wanneer de jaaromzet met betrekking tot een aantal restaurant- en cateringdiensten meer bedraagt dan 25 000 euro (exclusief btw).

Belangrijk: maaltijden die worden gefactureerd aan gasten die blijven slapen en die dus een globale factuur ontvangen, worden niet meegeteld voor het al dan niet behalen van de drempel.

Worden eveneens niet meegenomen in de berekening van de drempel:

- verschaffen van dranken bij een maaltijd
- verschaffen van dranken buiten een maaltijd
- leveringen van meeneemmaaltijden
- verkopen van voeding in het algemeen
- andere (horeca-)activiteiten



Samengevat: enkel jeugdverblijven die regelmatig maaltijden verkopen aan mensen die niet overnachten, zijn verplicht om de geregistreerde kassa te gebruiken. In de praktijk heeft zo goed als geen enkel jeugdverblijf de geregistreerde kassa nodig.

Wel is er een verregaande (en op het eerste zicht verleidelijke) gunstmaatregel voor wie met de geregistreerde kassa werkt: een vermindering op de RSZ-bijdrage. Meer bepaald krijg je 500 euro RSZ-korting per kwartaal per vaste voltijdse werknemer die ressorteert onder het paritair comité van de horeca. Voor vaste voltijdse werknemers jonger dan 26 jaar loopt het voordeel zelfs op tot 800 euro per kwartaal. De vermindering geldt voor maximaal 5 voltijdse werknemers. Een belangrijke kanttekening: deeltijdse werknemers komen niet in aanmerking voor deze RSZ-korting. Stel dat je meerdere voltijdse horeca-werknemers in dienst hebt, loont het dan toch de moeite om vrijwillig de kassa in gebruik te nemen? Mogelijks wel, maar op voorwaarde dat ook aan de andere voorwaarden is voldaan, zoals vallen onder het paritair comité van de horeca (302), maximum 49 werknemers tewerkstellen, de witte kassa gebruiken in alle vestigingen met horeca-activiteit en begin- en einduur van aanwezigheden personeel registreren.

Uiteraard blijft het dan afwegen of de voordelen opwegen tegen de nadelen van de witte kassa, zoals de kostprijzen van aankoop en onderhoud. Hou daarbij ook rekening met het feit dat de doel-

groepvermindering, verkregen dankzij het gebruik van de witte kassa, niet kan gecumuleerd worden met andere reeds toegekende doelgroepverminderingen. Indien de werkgever recht heeft op meerdere verminderingen voor dezelfde werknemers, mag hij de meest voordelige toepassen.

Vrijwilligersvergoeding

Vrijwilligers zijn actief in verenigingen (vzw's of feitelijke verenigingen) en verrichten voor deze vereniging onbaatzuchtig activiteiten. Vrijwilligerswerk is per definitie onbezoldigd, maar toch kan onder bepaalde voorwaarden een vergoeding worden uitgekeerd. Die moet steeds in verhouding staan tot gemaakte onkosten.

Er bestaan twee onkostenvergoedingen: een forfaitaire en een reële. De forfaitaire vergoeding moet rekening houden met bepaalde plafonds per dag en per jaar. Hiermee moeten dan eventuele onkosten gedekt worden. De reële vergoeding dekt werkelijk gemaakte onkosten en moet steeds kunnen gestaafd worden met bewijsstukken.

Belangrijk is dat een vrijwilliger de twee soorten vrijwilligersvergoedingen niet mag combineren. Enkel is er een uitzondering voor de combinatie van een forfaitaire vergoeding met terugbetaling van vervoerskosten voor maximum 2000 km. Ook voor het bedrag per kilometer gelden wettelijke forfaits, afhankelijk van het soort voertuig.

Vrijwilligersvergoedingen worden niet belast als aan alle bovenstaande voorwaarden en maximumbedragen wordt voldaan. Als dat niet het geval is, worden alle vergoedingen van het betreffende aanslagjaar als beroepsinkomsten van de vrijwilliger beschouwd en ook op die wijze belast.

Toeristentaks

In een aantal gemeentes bestaat een toeristentaks. Deze kan verschillende vormen aannemen: een klein bedrag per overnachting of een forfait per slaapplek of slaapkamer of nog iets anders. Opgeteld gaat het op jaarbasis toch vaak over stevige bedragen, zeker voor jeugdlogies.

In een aantal van deze gemeentes met toeristentaks wordt gelukkig een vrijstelling toegekend aan jeugdtoerisme (of in sommige gevallen een lager tarief).

Uiteindelijk zijn er in Vlaanderen 15 à 20 gemeentes waar jeugdlogies een vorm van toeristentaks moeten betalen. De toeristentaks kan apart vermeld worden op de factuur van de gasten, maar op het einde van de rit maakt het verblijven in jouw gebouw of terrein helaas wel duurder. Daarom zijn we ook absoluut geen fan van deze taks.



TOT SLOT

Na het lezen van dit dossier is één zaak duidelijk. Fiscaliteit toepassen op jeugdtoerisme is een complex verhaal. We hopen dat dit dossier toch helpt voor de meerderheid van de uitbaters om het bos door de bomen te zien.

Indien van toepassing: deel dit document gerust met de mensen die de financiën van je organisatie behartigen. Of met je eventuele boekhouder of fiscalist. Zonder hun kennis in twijfel te trekken, merken we dat heel wat specialisten (uiteeraard) vertrouwd zijn met de grote fiscale principes, maar niet altijd de specifieke toepassingsgebieden en wettelijke uitzonderingen voor het jeugdtoerisme

beheersen. Dan kan dit dossier ook voor hen nuttige informatie bevatten, daarom hebben we in de tekst vaak verwezen naar de concrete artikels of paragrafen waar alles terug te vinden is in de regelgeving. Je vindt alle links ook op onze webpagina www.cjt.be/fiscaliteit.

En zoals steeds: aarzel niet om CJT te contacteren, mocht je nog met een aantal vragen blijven zitten.



www.cjt.be/fiscaliteit