

## NIEUWSBRIEF 2024-07 (juli 2024)

### Spookbedrijven

Heeft u al eens een kijkje genomen in het Belgisch Staatsblad naar de **VZW's in uw buurt**? Dan hebt u waarschijnlijk gemerkt dat daar begin 2024 nogal wat **“ambtshalve doorhalingen”** tussen verschenen zijn. Wat is daar aan de hand?

1	<p>SOLIDARITEIT VAN HET NEUTRAAL ZIEKENFONDS VLAANDEREN VZW STATIEPLEIN 12 9300 AALST 862.710.476 KBO NR. 2024-02-23 / 2024200903 <a href="#">BEELD</a> Intrekking van de ambtshalve doorhaling wegens niet vervullen UBO-verplichtingen ingaande vanaf 15/02/2024.</p>	ALL PUB
2	<p>VZW LIMON VZW BOUDEWYNLAAN 79 9300 AALST 1005.897.819 RUBRIEK OPRICHTING (NIEUWE RECHTSPERSOON, OPENING BIJKANTOOR, ENZ.) 2024-02-14 / 0559422 <a href="#">BEELD</a></p>	ALL PUB
3	<p>INTEGRATIE, EDUCATIE EN CULTUURCENTRUM NAS, AFGEKORT : NAS VZW TULPSTRAAT 4 9300 AALST 521.879.596 KBO NR. 2024-02-14 / 2024200610 <a href="#">BEELD</a> Ambtshalve doorhaling wegens niet vervullen UBO-verplichtingen ingaande vanaf 29/01/2024.</p>	ALL PUB
4	<p>FOUNDATION JANA DE KOKER VZW, AFGEKORT : JANA VZW KLAVERSTRAAT 48 9300 AALST 563.377.978 KBO NR. 2024-02-14 / 2024200610 <a href="#">BEELD</a> Ambtshalve doorhaling wegens niet vervullen UBO-verplichtingen ingaande vanaf 29/01/2024.</p>	ALL PUB
5	<p>DE TETTEMOESJEN VZW OUDE GENTBAAN 13 9300 AALST 464.734.027 KBO NR. 2024-02-14 / 2024200610 <a href="#">BEELD</a> Ambtshalve doorhaling wegens niet vervullen UBO-verplichtingen ingaande vanaf 29/01/2024.</p>	ALL PUB
6	<p>AFRIKAALST VZW PONTSTRAAT 52 9300 AALST 536.789.585 KBO NR. 2024-02-14 / 2024200610 <a href="#">BEELD</a> Ambtshalve doorhaling wegens niet vervullen UBO-verplichtingen ingaande vanaf 29/01/2024.</p>	ALL PUB

De Algemene Administratie van de Thesaurie van de FOD Financiën heeft bijna 21.000 spook- of slapende entiteiten uit de Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO) geschrapt wegens het niet naleven van hun wettelijke verplichtingen met betrekking tot het UBO-register (Ultimate Beneficial Owners). Zo'n 93,69% van de in België geïdentificeerde juridische entiteiten zou zich wel degelijk in het UBO-register geregistreerd hebben.

Een andere reden voor de schrapping was omdat de entiteiten gedurende zeven jaar geen publicaties deden in het Belgisch Staatsblad.

In een tweede fase zouden er nog meer dan 8.000 andere entiteiten worden geschrapt. Hierbij dus een warme oproep: probeer de personen te waarschuwen die het risico lopen om hiermee geconfronteerd te worden.

#### DISCLAIMER

Onze nieuwsbrieven geven een stand van zaken weer en zijn louter informatief. Deze informatie mag niet als juridisch of fiscaal advies of advies van om het even welke aard worden beschouwd. Behoedzaamheid is aangewezen bij de interpretatie en de toepassing van de verstrekte informatie, onder meer vanwege de frequente wijziging van de juridische en fiscale wetgeving in deze materie.

## NIEUWSBRIEF 2024-07 (juli 2024)

### Vastgoed: privé aankopen of via vennootschap?

Deze titel hebben we quasi letterlijk gestolen van een [artikel](#) in een niet-fiscaal tijdschrift. Maar we krijgen de vraag zelf zodanig vaak en zijn het helemaal eens met de redenering van de auteur. Ons advies is al jaren hetzelfde: **onroerend goed voor privégebruik of privéverhuur** wordt best **privé** aangekocht en **onroerend goed voor beroepsgebruik of beroepsmatige verhuur** kan beter **via een vennootschap**. Die eenvoudige vuistregel is meestal van toepassing.

Daarbij houden we rekening met de tarieven inzake personenbelasting en vennootschapsbelasting op huurinkomsten en meerwaarde, de aftrekbaarheid van kosten en de registratierechten.

Voor een berekening van een concrete situatie leggen we graag de cijfers naast de mogelijke gevolgen van een aankoop via vennootschap of privé. Want daarmee wordt veel duidelijker wat effectief de beste keuze is.

### Hoe courant is de rekening-courant?

En opnieuw halen we onze [inspiratie](#) uit een niet-fiscale bron. Waarbij de ‘**rekening-courant**’ binnen bouwbedrijf Ghelamco nogal wat verbazing opwekt. Voor de meeste ondernemers is dat al lang geen vreemd woord meer. Bij sommigen misschien net omwille van de waarschuwingen die ze daaromtrent van hun accountant hebben gekregen.

Zolang de rekening-courant een vordering van de bestuurder/aandeelhouder op de vennootschap betekent, is er niet veel aan de hand. In het omgekeerde geval zijn daar heel wat nadelen aan verbonden. Voor het al dan niet aanrekenen van intrest daarop zijn fiscale regels voorzien. Met als gevolg dat aan het huidige tarief een schuld van de bestuurder/aandeelhouder aan de vennootschap op een termijn van tien jaar gewoon verdubbelt! Bovendien staan banken heel argwanend tegenover zo’n ‘negatieve’ rekening-courant.

Ook tussen vennootschappen kan zo’n rekening-courant bestaan. Daar komen meer aspecten aan bod. Net zoals bij verrichtingen met grote bedragen. Hier heeft de fiscus andere argumenten voorhanden om tot taxatie over te gaan dan de ietwat duidelijkere regels over de intrestberekening waarnaar we hiervoor verwezen.

---

#### DISCLAIMER

Onze nieuwsbrieven geven een stand van zaken weer en zijn louter informatief. Deze informatie mag niet als juridisch of fiscaal advies of advies van om het even welke aard worden beschouwd. Behoedzaamheid is aangewezen bij de interpretatie en de toepassing van de verstrekte informatie, onder meer vanwege de frequente wijziging van de juridische en fiscale wetgeving in deze materie.