

PACIOLI



FLASH

Op 1 en 2 april 2009 neemt het BIBF deel aan het Salon Ondernemen

Het Salon Ondernemen gaat door op 1 en 2 april 2009 in Tour & Taxis te Brussel. Het BIBF heeft een stand op het salon waar tijdens de consultatiegesprekken de bezoekers hun boekhoudkundige vragen kunnen stellen. Speciaal voor de leden stellen de drie Instituten (BIBF, IAB en IBR) tijdens de eerste beursdag een volledig conferentie- en seminarieprogramma voor, zoals dit reeds in 2008 het geval was. Deze activiteiten komen in aanmerking voor de permanente vorming. Op de middag van de eerste beursdag, 1 april 2009, bieden de beursorganisatoren aan de leden van de Instituten een gratis lunch aan. De toegang tot de beurs is gratis indien men zich vooraf inschrijft via www.entrepreneurdndernemen.be

Meer info: www.entrepreneurdndernemen.be en www.bibf.be

P 309340 – Afgetekend voor 9000 Gent X – Tweewekelijks – Verschijnt niet in juli



Wijziging van de regelgeving voor de maandelijkse teruggave van de belastingkredieten inzake btw

In het kader van het herstelplan van de regering om de gevolgen van de financiële en economische crisis te bestrijden werden een aantal wijzigingen doorgevoerd in de regelgeving van de **maandelijkse teruggave van btw**⁽¹⁾.

Het koninklijk besluit tot wijziging is verschenen in het Belgisch Staatsblad van 13 februari 2009. De wijzigingen treden ook op die datum in werking.

De wijzigingen komen neer op een verruiming van de mogelijkheden tot maandelijkse terugbetaling van de btw die vroeger voorbehouden waren aan de ondernemingen die minstens 30% van hun omzetcijfer in rooster 46 (intracommunautaire leveringen) en 47 (export buiten de Europese Unie) aangaven⁽²⁾.

(1) Wijzigingen van artikel 8¹, §2, 1^e lid van het KB nr. 4 met betrekking tot de teruggaven inzake btw.

(2) Art. 39 (export), 39bis (intracommunautaire leveringen), 39quater (regeling van btw-entrepot) en art. 40, §2, 1^e en 2^e, 41 §1, 2^o tot 7^o en 42 van het Btw-Wetboek.

Verruiming van het «vrijgestelde» omzetcijfer

Voor de berekening van het «vrijgestelde» omzetcijfer komen eveneens in aanmerking:

INHOUD

- Flash 1
- **Wijziging van de regelgeving voor de maandelijkse teruggave van de belastingkredieten inzake btw** 1
- Rekeningenstelsel voor de mede-eigendommen 2
- Bescherming van de schuldeisers van een vzw 8

1. De verrichtingen opgenomen in het **rooster 45** van de periodieke aangifte, dat wil zeggen:

- de werken in roerende staat en de daarmee gelijkgestelde handelingen⁽³⁾ waarvoor de btw moet worden voldaan door de medecontractant verricht door in België gevestigde belastingplichtige aangevers of door niet in België gevestigde belastingplichtigen die een aansprakelijke vertegenwoordiger hebben laten erkennen⁽⁴⁾;
- de leveringen van goederen en diensten door een belastingplichtige die niet in België gevestigd is, maar er wel in de btw geïdentificeerd is en waarvoor de btw moet worden voldaan door de medecontractant, zijnde de in België gevestigde belastingplichtige aangever of de niet in België gevestigde belastingplichtige die een aansprakelijke vertegenwoordiger heeft laten erkennen;
- de leveringen van goud in de vorm van grondstof of halffabricaten met een zuiverheid van ten minste 325 duizendsten of de leveringen van beleggingsgoud⁽⁵⁾ waarvoor de btw moet worden voldaan door de medecontractant, zijnde de in België gevestigde belastingplichtige aangever of de niet in België gevestigde belastingplichtige die een aansprakelijke vertegenwoordiger heeft laten erkennen.

2. Sommige handelingen die in België worden verricht en worden vermeld in het **rooster 01** van de periodieke aangifte, dat wil zeggen:

- de werken in onroerende staat, de leveringen van gebouwen en de overdracht of concessie van zake-lijke rechten op deze gebouwen onderworpen aan het verlaagd tarief van 6%⁽⁶⁾;

3. Sommige handelingen vermeld in het **rooster 47** van de periodieke aangifte, dat wil zeggen:

- de leveringen van goederen en diensten die geacht worden in het buitenland plaats te vinden voor zover het overschot voortvloeit uit de voorfinanciering van de Belgische btw geheven op deze goederen en diensten.

NB: de toelating zal echter worden geweigerd als blijkt dat het grootste gedeelte van het overschot in België bestaat uit de aankoop van bedrijfsmiddelen.

Vermindering van het bedrag van het jaarlijkse overschot

Om de regeling van de maandelijkse teruggave te kunnen genieten moest het jaarlijkse belastingoverschot minstens 12 390,00 euro bedragen. Dat jaarlijkse overschot wordt nu verlaagd tot **12 000,00 euro**.

Het maandelijkse overschot blijft vastgelegd op 245,00 euro.

Hoe moeten de aanvragen worden ingediend?

De nieuwe categorieën belastingplichtigen die in aanmerking komen voor de aangepaste regelgeving (vooral de bouwondernemingen en de niet in België gevestigde buitenlandse belastingplichtigen) mogen hun toelatingsaanvraag voortaan indienen bij hun Hoofdinspecteur.

De maandelijkse teruggave kan vrij snel worden verleend op voorwaarde dat de aanvragen worden ingediend overeenkomstig de bepalingen van de circulaire nr. 24/2003⁽⁷⁾ die binnenkort zal worden vervangen door een nieuwe circulaire.

We zijn ervan overtuigd dat deze maatregelen op luid gejuich onthaald zullen worden door de begunstigen!

Michel CEULEMANS

Lid van de Stagecommissie van het BIBF



Rekeningenstelsel voor de mede-eigendommen

In België bestaat er geen regel die in een boekhouding voor de mede-eigendommen voorziet. Toch moeten een beroepssyndicus of een boekhouder van de mede-eigendom coherente en controleerbare rekeningen kunnen voorleggen. De beste kwaliteitsgarantie bestaat erin om

in het kader van het beheer van de mede-eigendommen een dubbele boekhouding te voeren.

Het volstaat niet om louter de regels betreffende de boekhouding en de jaarrekening van de vennootschappen toe te passen (wet van 1976). De mede-eigendommen be-

(3) In de zin van art. 20 van het KB nr. 1.

(4) Art. 51, § 4, van het Btw-Wetboek.

(5) Beoogd in art. 20bis van het KB nr. 1.

(6) Conform art. 1bis, 1quater tot 1sexies van het KB nr. 20 en rubrieken XXXI, XXXII, XXXIII, XXXVI en XXXVII van tabel A van de bijlage bij dat KB.

(7) FiscoNet/Fiscaliteit/Belasting over de toegevoegde waarde/Administratieve richtlijnen en commentaren/Circulaires/Zoeken op: «maandelijkse teruggave».

schikken niet over een kapitaal of vaste activa. Het doel van de boekhouding van de mede-eigendommen is enerzijds de nodige cijfers «bije te brengen» om de lasten tussen de mede-eigenaars te kunnen verdelen en anderzijds een drager te creëren om de jaarrekening tegenover de mede-eigenaars te kunnen verantwoorden.

De meest fundamentele begrippen als «getrouw beeld» en «waarderingsregels» moeten worden ingevuld volgens de specifieke oogmerken die de boekhouding van de mede-eigendommen nastreeft.

Het hierna weergegeven rekeningstelsel is een eerste schema dat voldoet aan de wens van talrijke beroepsexperts om een rekeningstelsel te creëren dat aangepast is aan de mede-eigendommen. Dit document is wellicht niet perfect, maar is de vrucht van een praktijk van meer dan vijftien jaar boekhouding van mede-eigendommen.

1	PERMANENTE KAPITALEN
10	WERKKAPITAAL
100	PERMANENT WERKKAPITAAL
16	RESERVEKAPITAAL
160	ALGEMEEN RESERVEKAPITAAL
161	BIJZONDER RESERVEKAPITAAL
17	SCHULDEN OP MEER DAN EEN JAAR
170	LENINGEN VOOR GROTE WERKEN
178	ONTVANGEN HUURWAARBORGEN
3	TOTALE VERBRUIKBARE VOORRAAD
310	VOORRAAD BRANDSTOF
311	VOORRAAD TOEGANGSLEUTELS
312	VOORRAAD BRIEVENBUSLOTEN
313	VOORRAAD BRIEVENBUSDEUREN
4	DERDEN
40	COURANTE VORDERINGEN
400	MEDE-EIGENAARS
401	HUURDER CONCIËRGEWONING
402	TE INNEN ONTVANGSTEN
44	COURANTE SCHULDEN
440	TE BETALEN LEVERANCIERS
444	TE ONTVANGEN FACTUREN
49	OVERLOPENDE REKENINGEN
490	AFRONDINGEN
491	OVER TE DRAGEN KOSTEN
492	GEDEKT DOOR DE VERZEKERING
493	WERKEN BETAALD DOOR FINANCIERING
498	TE ONTVANGEN OPBRENGSTEN
499	WACHTREKENING
5	TOTAAL KLASSE 5
530	SPAARREKENING BANK

550	ZICHTREKENING BANK
570	KAS
580	INTERNE OVERBOEKINGEN
6	TOTAAL VAN DE KOSTEN
610	CONCIËRGEWONING - SCHOONMAAK
6101	NETTOLOON CONCIËRGE
6102	SOCIALE & FISCALE LASTEN
6103	VERZEKERING ARBEIDSONGEVALLEN
6104	SCHOONMAAKBEDRIJF
6105	ARBEIDSGENEESKUNDE
6106	UITZONDERLIJKE SCHOONMAAK
6107	NIEUWJAARSGESCHENKEN
6109	LOON AFVALVERWERKING
611	BEHEER EN ADMINISTRATIE
6111	ERELONEN BEHEERDER
6112	DIENSTTELEFOON
6113	POSTZEGELS
6114	KANTOORBENODIGDHEDEN
6115	FORFAIT ADMINISTRATIEVE KOSTEN
6117	KOSTEN VAN VERGADERING
612	ONDERHOUD & VERBRUIK
6120	AFVALOPHALING
6122	COURANT ONDERHOUD & HERSTELLINGEN
6124	ELEKTRICITEIT GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN
6125	TE VERDELEN WATERBEVOORRADING
6126	WATER GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN
6127	DIVERSE LEVERINGEN & PRODUCTEN
6128	FRANCHISE VERZEKERING (privatieve kosten bewoner)
6129	PRIVATIEVE KOSTEN BEWONERS
613	VERWARMING EN WATER
6131	AANKOOP BRANDSTOF OF GAS VERWARMING
6132	OND. & HERST. VERWARMING
6133	KOSTEN VOOR WARM WATER
6134	KOSTEN VAN METEROPNEMING - AFREKENINGEN
6135	ELEKTRICITEIT BRANDERS
6136	WARM & KOUD WATER
6137	AFRONDINGEN
6138	OVERDRACHTEN (+/-)
614	TUINEN & PARKINGS
6141	ONDERHOUD TUINEN & DIRECTE OMGEVING
6142	ONDERHOUD GARAGES
6143	ONDERHOUD PARKINGS
6144	ELEKTRICITEIT GARAGES PARKINGS
615	TOTAAL KOSTEN EIGENAARS
6151	COURANTE VERBLIJFSKOSTEN
6152	FRANCHISE VERZEKERING
6153	PRIVATIEVE KOSTEN EIGENAAR
6158	TERUGBETALING LENINGEN
616	LIFTKOSTEN
6160	ONDERHOUDSCONTRACT LIFTEN
6161	KLEINE HERSTELLINGEN LIFTEN
6162	TELEFOON LIFTEN
6163	ELEKTRICITEIT LIFTEN
6165	SUPPLEMENT O/H OMNIUM LIFTEN

6166	GROTE HERSTELLINGEN LIFTEN
617	VERZEKERINGEN
6170	BRANDVERZEKERING GEBOUW
6171	AFSTAND VERHAAL BEWONERS
6172	VERZEKERING RAAD VAN BEHEER
6173	VERZEKERING VRIJWILLIGERS
64	SPECIALE UITRUSTINGEN
641	WERKINGSKOSTEN WASSERIJ
642	KOSTEN ZWEMBAD
660	RESERVEKAPITAAL
6601	WERKZAAMHEDEN BESLIST IN DE AV
6602	DRINGENDE WERKZAAMHEDEN
6650	VERWIJLINTERESTEN EIGENAARS
6670	VERHUIS- OF INRICHTINGSVERGOEDINGEN
6680	OPVRAGING VOOR CONSOLIDATIE
7	TOTAAL VAN DE OPBRENGSTEN
70	OPGEVRAAGDE VOORZIENINGEN
701	VOORZIENINGEN
705	EINDAFREKENING
71	SCHOMMELING RESERVEKAPITAAL
710	GEBRUIK VAN DE OPGEVRAAGDE STORTINGEN
711	OPVRAGING VAN HET BOEKJAAR
74	ANDERE OPBRENGSTEN
741	GEFACTUREERDE PRIVATIEVE KOSTEN
742	HUURONTVANGSTEN
744	INRICHTINGS/VERHUISVERGOEDING
745	ONTVANGSTEN WASSERIJ
746	GEBRUIK RESERVEKAPITAAL WASSERIJ
75	FINANCIËLE OPBRENGSTEN
751	NETTO BANKINTERESTEN
754	ANDERE ONTVANGSTEN RESERVEKAPITAAL
756	VERWIJLINTERESTEN (MEDE-EIGENAAR)
7570	BETALINGSAFWIJINGEN
76	UITZONDERLIJKE OPBRENGSTEN
760	UITZONDERLIJKE ONTVANGSTEN
79	RESULTAATVERWERKING
790	OVERDRACHT RES. KAP. GEBOUW
791	OVERDRACHT RES. KAP. WASSERIJ
8	BTW-BEDRAGEN
8000	BTW OP AANKOOPFACTUREN (D)
8100	BTW OP AANKOOPFACTUREN (C)

Commentaar bij de rekeningen

Men moet steeds voor ogen houden dat de boekhouding in dienst moet staan van de persoon die ze leest. De meeste mede-eigenaars hebben geen kaas gegeten van boekhouding. Daarom zijn duidelijkheid en eenvoud belangrijker dan de strikte naleving van de wet op het

voeren van een vennootschapsboekhouding. Het gebruik van verschillende verrichtingen (afschrijvingen of bezoldigingen) wordt best zoveel mogelijk vermeden.

Rekeningen 100 en 160: het gebruik van deze rekeningen wordt beschreven in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek.

- Werkkapitaal: artikel 577 – 11 § 2: «Onder «werkkapitaal» wordt verstaan de som van de voorschotten betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder». Dit is het geld in kas waarmee de syndicus de leveranciers kan betalen vooraleer hij het aandeel van elke mede-eigenaar in de uitgaven opvraagt.
- Reservekapitaal: artikel 577 – 11 § 2: «Onder «reservekapitaal» wordt verstaan de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de reparatie of de vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking». Het gaat om de sommen die de mede-eigendom aan de mede-eigenaars opvraagt om een voorziening voor belangrijke uitgaven aan te leggen.

De opvraging van kapitaal (facturen) worden gericht tot de mede-eigenaars (cliënten).

400	Mede-eigenaars	
100	aan Werkkapitaal	
160	Reservekapitaal	

Rekeningen 17 en 493: voor de financiering van de werken met een lening, stellen wij de volgende boekingen voor:

Bij de aankoop:

493	Werken betaald door financiering (voor het geleende gedeelte)	
69	Werken op reservekapitaal (voor het gedeelte betaald met eigen kapitaal)	
44	aan Leveranciers	

Bij de ontvangst van het krediet:

55	RC Bank	
17	aan Bankkrediet voor werken	

Bij de betaling van de factuur:

44	Leveranciers	
55	aan RC Bank	

Bij de vervalttermijnen van het krediet:

6158	Terugbetaling van leningen	
55	aan RC Bank	

Op het einde van elk boekjaar:

17	Bankkrediet voor werken	
493	aan Werken betaald door financiering	

Klasse 2: het begrip investering en afschrijvingen bestaat niet in de mede-eigendom. Het basisprincipe wil dat elke som die de mede-eigendom betaalt, wordt gevraagd aan de mede-eigenaars. Dat standpunt wordt bevestigd door artikel 29 van het WIB 1992 dat de mede-eigendommen gelijkstelt met de verenigingen zonder rechtspersoonlijkheid. De vaste activa moeten worden opgenomen in het patrimonium van elke mede-eigenaar (die het goed voor beroepsdoeleinden gebruikt).

Sommige auteurs menen dat de dubbele boekhouding die op de mede-eigendommen wordt toegepast rekening moet houden met het begrip investering. Wij zijn van oordeel dat dit onwettig is voor zover het begrip afschrijving (= tenlasteneming van een investering gespreid in de tijd) in strijd is met artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek betreffende de bijdrage tot de schuld in geval van overdracht van een lot.

Rekening 310: voorraad verwarmingsbrandstof: de beroepsexperts zijn het niet eens over het bestaan zelf van een inventaris van de brandstofvoorraad in de rekeningen van een mede-eigendom. Sommige beheerders menen dat het niet mogelijk is om een nauwkeurige inventaris op te maken van de brandstof in de tanks op het einde van het jaar (onnauwkeurigheid peilmeter). In plaats van een balans met een onnauwkeurige en oncontroleerbare brandstofinventaris op te maken, vermelden ze de voorraad liever niet in de rekeningen.

Indien bij de opstelling van de rekeningen van een gebouw bovendien nooit rekening werd gehouden met de brandstofvoorraad, mogen wij aannemen dat de interne waarderingsregels niet in de opstelling van deze inventaris voorzien.

Sommige grote gebouwen zijn uitgerust met tanks die duizenden liters brandstof kunnen bevatten. Dat kan een aanzienlijk bedrag vertegenwoordigen. Op het einde van het jaar wordt een inventaris van de kuip opgemaakt indien de waarderingsregels van het gebouw daarin voorzien. Hij wordt aan de laatste prijs van het jaar geraamd. Gezien de problemen met de onnauwkeurigheid van de peilmeters van de kuipen laat men best voltanken op de dag dat de calorimeters worden opgenomen zodat elk jaar hetzelfde volume brandstof kan gewaardeerd worden.

De voorraadschommelingen vormen het voorwerp van twee boekingen om de rekeningen zo duidelijk mogelijk voor te stellen aan de mede-eigenaars.

Overname van de voorraad begin van het jaar:

6131	Aankoop verwarmingsbrandstof	
310	aan Voorraad verwarmingsbrandstof	

toelichting: plus brandstofvoorraad begin van het jaar

Voorraad volgens inventaris:

310	Voorraad verwarmingsbrandstof	
6131	aan Aankoop verwarmingsbrandstof	

toelichting: min brandstofvoorraad begin van het jaar

Rekeningen 311 en volgende – Voorraad sleutels en afstandsbedieningen: de syndicus bewaart doorgaans een voorraad gecodeerde sleutels en afstandsbedieningen van de gemeenschappelijke deuren en garagepoorten.

Bij de aankoop:

311	Voorraad sleutels en afstandsbedieningen	
44	aan Leveranciers	

Bij de wederverkoop:

663	Sleutels en afstandsbedieningen	
31	aan Voorraad sleutels en afstandsbedieningen	

Rekening 493: gedekt door verzekering

Bij een schadegeval (brand, waterschade, ...) zal de syndicus het dossier in naam van de mede-eigendom centraliseren. Om onnodige bewegingen op de kostenrekening te vermijden, stellen we voor om met een regularisatierekening te werken.

Op deze rekening kunnen de volgende boekingen ver-richt worden:

Op het debet: de facturen voor de herstelling van het schadegeval (aankoopdagboek)

De terugbetaling van de mede-eigenaren die schade hebben geleden (financieel dagboek)

Op het credit: de terugbetaling door de verzekerings- maatschappij (financieel dagboek)

Het saldo (de franchise en de slijtage) wordt verrekend via diverse verrichtingen

Op de rekening 6128 of 6152: franchise/vrijstelling verze-keringen, naargelang de franchise ten laste wordt genomen door de mede-eigendom of door een mede-eigenaar.

Klasse 6: kosten

De kostenrekeningen dienen om het totale bedrag van de kosten per kostensoort te achterhalen.

Alle kosten moeten gerechtvaardigd worden met een do-cument. In de mate van het mogelijke worden de stuk-ken in het ingaand factuurboek geklasseerd. Ook hier dient maximaal vermeden te worden om verschillende verrichtingen te gebruiken. Dat betekent dat we in het factuurboek facturen, nota's en brieven zullen aantreffen: kortom alle bewijsstukken van de kosten.

Rekening 610 Conciërgewoning en schoonmaak

De codering van de lonen gebeurt via de codering van de facturen.

De loonfiche stemt overeen met een factuur die als volgt wordt verrekend:

Nettoloon:

6101	Nettoloon conciërge	
44	aan Leverancier conciërge	

Alle sommen die door het sociaal secretariaat (RSZ + BV + RJV + erelonen sociaal secretariaat) gevorderd worden, vormen het voorwerp van een factuur die als volgt ge-boekt wordt:

Sociaal secretariaat:

6102	Sociale en fiscale lasten	
44	aan Leverancier sociaal secretariaat	

Sommige boekhouders gebruiken liever de klasse 62 om de personeelskosten te verwerken naar analogie met het rekeningenstelsel van de ondernemingen.

Rekening 6125: te verdelen water

Rekening 6126: water van de gemeenschappelijke delen

Rekening 6136: privaat warm en koud water

Heel wat gebouwen hebben slechts één rekening stads-water. De syndicus berekent het verbruik van de bewo-ners op basis van de doorstroommeters. De som van het verbruik van de doorstroommeters stemt echter nooit overeen met het verbruik op de algemene teller. Dat valt te verklaren door de regeneratie van de waterverzachter en het zogeheten verbruik van de «gemeenschappelijke delen» (schoonmaakwater, ...).

Tijdens het jaar worden de facturen van de watermaat-schappij systematisch geboekt op rekening 6125, te ver-delen water. Op het einde van het jaar wordt de rekening 6125 gecrediteerd met het credit van de rekeningen 6126 en 6136 nadat het privaatieve verbruik van de apparte-menten werd opgenomen.

Het bedrag dat op rekening 6136 werd geboekt, stemt overeen met het totaal verbruikte volume vermenigvul-digd met de gemiddelde prijs van het water (op basis van de factuur van de watermaatschappij). Het saldo wordt geboekt op rekening 6126.

Rekeningen 613.: water en verwarming

Heel wat gebouwen zijn uitgerust met een collectief ver-warmingssysteem. Ook hier kan gewerkt worden met doorstroommeters. Het valt ook voor dat men door-stroommeters voor gas aantreft. De spreiding van deze kosten gebeurt op basis van de staat van de doorstroom-meters en van de calorimeters. Sommige bedrijven zijn gespecialiseerd in deze opnemingen en verdelingen. In dat geval ontvangt elke mede-eigenaar een gedetailleerde verbruikstaat van zijn appartement.

Duidelijkheidshalve zorgen we er steeds voor dat het totaal van de kosten op de rekeningen van klasse 613 overeenstemt met het totale bedrag van de verdeelde som. Klasse 613 zal uitsluitend rekeningen bevatten die in aanmerking komen voor de privaatieve verdeling van de water- en verwarmingskosten.

Rekeningen 614.: tuinen en parkings

De algemene reglementen van de mede-eigendom voor-zien meestal in een speciale verdeelsleutel voor de garages

en de parkings. Doorgaans wordt alles wat zich buiten het gebouw bevindt in een aparte klasse van de boekhouding ondergebracht. De lijst van de rekeningen opgenomen in rubriek 614 zal sterk variëren van het ene gebouw tot het andere naargelang van de behoeften.

Rekeningen 615.: kosten eigenaars

Deze rubriek bevat in principe kosten die ten laste van de eigenaar-investeerder blijven. De kosten in deze rubriek mogen in principe niet als huurkosten worden geboekt.

Rekening 6151: courante verblijfskosten

Dit zijn de uitgaven die vanwege hun geringe bedrag als courante uitgaven worden beschouwd, maar die door hun onroerend karakter niet als huurlasten kunnen worden geboekt. We zouden de vervanging van sommige onderdelen van de stookruimte, een lamp, een slot enz. in deze categorie kunnen onderbrengen.

Rekeningen 64.: speciale uitrustingen

Sommige gebouwen bezitten speciale inrichtingen, zoals een wasserij of een zwembad. In deze rubriek van het rekeningenstelsel kunnen de kostenrekeningen van deze uitrustingen ondergebracht worden.

Rekening 6670: verhuis- en inrichtingsvergoedingen

De verhuis- en inrichtingsvergoedingen zijn sommen die de mede-eigenaars moeten betalen bij elke verandering van bewoner in een appartement. Deze som wordt doorgaans gerechtvaardigd door het feit dat een verhuis schade berokkent aan de gemeenschappelijke delen of dat ze zullen dienen om de gangen op te frissen.

Tenlasteneming:

6670	Verhuis- of inrichtingsvergoedingen	
160	aan Reservekapitaal	

Dezelfde redenering wordt toegepast voor elke andere som die aan de mede-eigenaars wordt gevraagd en in het reservekapitaal wordt opgenomen. Bijvoorbeeld: de verwijlinteressen of de geldboeten wegens niet-naleving van het algemeen reglement van de mede-eigendom.

Rekeningen 690 en 790: besteding reservekapitaal

Per definitie moeten alle kosten van een mede-eigendom bij de mede-eigenaars worden opgevraagd.

Dus: kosten = opbrengsten.

Dat geldt niet voor de bewegingen van het reservekapitaal. Bijvoorbeeld:

- Klasse 7: opbrengsten

De kosten van de mede-eigendommen worden van de mede-eigenaars gevorderd door opvraging van voorzieningen en periodieke afrekeningen (driemaandelijks of jaarlijks). Deze afrekeningen worden opgesteld op basis van verdeeltabellen. Zij zijn opgenomen in de boekhouding (verkoopfacturen).

In de praktijk maakt de syndicus de verdeeltabellen vaak op in Excel. Er bestaan een aantal specifieke softwareprogramma's voor het beheer van de mede-eigendommen. Deze programma's automatiseren de berekening van de verdelingen op basis van de ingevoerde boekingen.

Opvraging of afrekening:

400	Mede-eigenaars	
70	aan Voorzieningen en afrekeningen	

Zoals in elke boekhouding moet de resultatenrekening op het einde van het jaar in evenwicht zijn. Maar sommige bedragen die van de mede-eigenaars worden gevorderd behoren niet tot de courante kosten van de mede-eigendom.

De interesten geïnd op de bankrekeningen en de verwijlinteressen die van de mede-eigenaars worden gevorderd, worden zelden afgetrokken van de kosten van de mede-eigendom. Ze dienen om het reservekapitaal te spijzen.

Sommige grote werkzaamheden worden ten laste genomen door het reservekapitaal (rekening 660). Andere sommen worden gevraagd om het reservekapitaal te consolideren (rekeningen 668).

Deze sommen worden op het einde van het jaar opgenomen in het reservekapitaal vanuit rekening 690 of 790 naargelang het reservekapitaal op het einde van het jaar stijgt of daalt.

Beheer van meerdere blokken

Indien een mede-eigendom uit verschillende blokken of afdelingen bestaat, kan het voorvallen dat het algemeen reglement van de mede-eigendom bepaalt dat de kosten moeten worden gespreid rekening houdend met de toewijzing van

de uitgaven per blok. Deze verdeling kan vrij ingewikkeld zijn want sommige kosten zijn gemeenschappelijk aan alle blokken (de syndicus en de verzekeringen) terwijl andere beperkt blijven tot één blok (de lift van blok A). In sommige vastgoedcomplexen kunnen er gemeenschappelijke kosten voor twee blokken van de vijf zijn bijvoorbeeld.

Onze ervaring leert ons dat het makkelijker is om een ken-cijfer aan het rekeningnummer toe te voegen om te bepalen voor welke blok de uitgaven bestemd zijn. Bijvoorbeeld:

- 6110 Elektriciteit van de gemeenschappelijke delen blokken A en

- 6111 Elektriciteit van de gemeenschappelijke delen blokken B

De software voor de verdeling van de kosten tussen de mede-eigenaars of de tabel in Excel zullen dan een concordantietabel bevatten om het verband te kunnen leggen tussen de kostenbalans en de verdeeltabel per blok.

Eric ARPIGNY

Erkend boekhouder(-fiscalist)



Bescherming van de schuldeisers van een vzw

De wet van 2 juni 2006 heeft een nieuwe vereffening-procedure voor handelsvennootschappen ingevoerd (zie *Pacioli* nr. 215). De nieuwe bepalingen hebben een bescherming en een controle door de rechtbank van koophandel ingevoerd. Zij strekken ertoe een einde te maken aan het misbruik van de vereffening na ontbinding die er in bestaat, ten nadele van de schuldeisers, de strengere regels betreffende faillissement en gerechtelijk akkoord te ontwijken en te omzeilen.

Daar de nieuwe bepalingen niet van toepassing zijn op de vzw's zijn de schuldeisers van een vzw in vereffening en in staking van betaling ontzegd van de bescherming die de wet biedt aan de schuldeisers van een handelsvennootschap in vereffening.

Bestaat er geen onverantwoorde discriminatie in strijd met de Grondwet (artikelen 10 en 11), tussen de schuldeisers van een handelsvennootschap in vereffening en de schuldeisers van een vzw in vereffening? Dit is het onderwerp van een prejudiciële vraag gesteld door het hof van beroep van Luik aan het Grondwettelijk Hof dat zijn arrest heeft gewezen op 20 november 2008.

In de memorie ingediend door de Ministerraad wordt eraan herinnerd dat de wet van 27 juni 1921 op de verenigingen bepaalde maatregelen voorziet ter bescherming van de schuldeisers in geval van vereffening van een vzw. Zo kan de gerechtelijke ontbinding van een vzw door de rechtbank worden uitgesproken in vijf gevallen die duidelijk worden opgesomd in artikel 18 van de Vzw-wet.

In die vijf gevallen benoemt de rechtbank een vereffenaar. Daarboven legt artikel 23 van de Vzw-wet een aantal verplichtingen van bekendmakingen op in het raam van de procedure van vereffening.

Tot slot heeft de wet een streng stelsel van verantwoordelijkheid voorzien voor de vereffenaar(s) van een vzw ten einde de belangen van de schuldeisers te waarborgen. Zo kan het actief slechts worden aangewend na aanzuivering van het passief en mag de bestemming van het actief de rechten van derden niet schaden (art. 24 en 25 Vzw-wet).

De Ministerraad besluit in zijn memorie dat de toestanden in een vzw en in een handelsvennootschap in vereffening niet kunnen vergeleken worden en dat niet kan geconcludeerd worden dat er een onverantwoorde discriminatie bestaat tussen de schuldeisers van de twee beoogde rechtspersonen.

Het Grondwettelijk Hof beslist dan als volgt:

De prejudiciële vragen dienen ontkennend te worden beantwoord.

Om die redenen, het Hof zegt voor recht:

De regels inzake ontbinding van een vereniging zonder winst-oogmerk, zoals bepaald in de wet van 27 juni 1921 betreffende de verenigingen zonder winst-oogmerk, de internationale verenigingen zonder winst-oogmerk en de stichtingen, schenden de artikelen 10 en 11 van de Grondwet niet.

Michel VANDER LINDEN

Erebedrijfsrevisor

Noch deze publicatie, noch gedeelten van deze publicatie mogen worden gereproduceerd of opgeslagen in een retrievalsysteem, en evenmin worden overgedragen in welke vorm of op welke wijze ook, elektronisch, mechanisch of door middel van fotokopieën, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever. De redactie staat in voor de betrouwbaarheid van de in haar uitgaven opgenomen info, waarvoor zij echter niet aansprakelijk kan worden gesteld. **Verantwoordelijke uitgever** : Maria PLOUMEN, B.I.B.F. – Legrandlaan 45, 1050 Brussel, Tel. 02/626 03 80, Fax. 02/626 03 90 e-mail : info@bibf.be, URL : <http://www.bibf.be>. **Redactie** : Gaëtan HANOT, Geert LENAERTS, Maria PLOUMEN. **Adviesraad** : Professor P. MICHEL, Ecole d'Administration des Affaires de l'Université de Liège, Professor C. LEFEBVRE, Katholieke Universiteit Leuven.