

RECHT IN DE ONDERNEMING

Als ondernemer krijgt u met heel wat juridische aspecten te maken. Om een helder inzicht te krijgen in deze soms moeilijke materie wijst Crivits & Persyn u graag de weg. In onze nieuwsbrief belichten we elke maand een recent juridisch topic dat relevant kan zijn voor u en uw onderneming. Voor meer specifiek advies of een antwoord op concrete vragen staan we u graag persoonlijk te woord.

In Recht in de Onderneming nr. 34 - 31 maart 2015:

Terbeschikkingstelling als alternatief voor onroerende verhuur. Een stand van zaken na een recent arrest van het Hof van Justitie

Wie investeert in onroerend goed met btw-af trek en het voordeel van die af trek niet wil verliezen, moet het betrokken goed gebruiken voor btw-plichtige activiteiten. Verhuur is dan ook geen optie, want onroerende verhuur is een btw-vrije handeling (art. 44, § 3, 2° WBTW), zodat bij onroerende verhuur herziening van de btw-af trek dreigt. Dit kan ondervangen worden door het goed ter beschikking te stellen in plaats van het te verhuren. Hoe beide rechtsfiguren zich onderscheiden, kwam op 22 januari 2015 aan bod in een arrest van het Hof van Justitie. Een goede gelegenheid voor een stand van zaken.

[Lees meer...](#)

Komende seminars bij Crivits & Persyn

In onze nieuwsbrief houden we u voortaan graag op de hoogte van de seminars en events waaraan onze advocaten deelnemen. Die staan dikwijls open voor iedere geïnteresseerde en niet alleen voor specifieke beroepsgroepen. Wenst u een seminarie of event bij te wonen? Klik gewoon door op de bijhorende link. Heeft u daarover vragen? Stuur ons gerust een e-mail advocaten@crivits-persyn.be

[Lees meer...](#)



U WAS WEDEROM TALRIJK AANWEZIG...

Op zondag 22 maart was het jeugdboekenfeest opnieuw te gast bij ons.

Ons gebouw werd even een circustent waarin de circusdirecteur groot en klein wist te amuseren met zijn straffe verhalen en gekke personages.

U was erbij en zag dat het goed was.

Terbeschikkingstelling als alternatief voor onroerende verhuur. Een stand van zaken na een recent arrest van het Hof



Alex De Visscher
Advocaat / Vennoot
alex.de.visscher@crivits-persyn.be

Wie investeert in onroerend goed met btw-af trek en het voordeel van die aftrek niet wil verliezen, moet het betrokken goed gebruiken voor btw-plichtige activiteiten. Verhuur is dan ook geen optie, want onroerende verhuur is een btw-vrije handeling (art. 44, § 3, 2° WBTW), zodat bij onroerende verhuur herziening van de btw-af trek dreigt. Dit kan ondervangen worden door het goed ter beschikking te stellen in plaats van het te verhuren. Hoe beide rechtsfiguren zich onderscheiden, kwam op 22 januari 2015 aan bod in een arrest van het Hof van Justitie. Een goede gelegenheid voor een stand van zaken.

Terbeschikkingstelling als alternatief voor onroerende verhuur

Als alternatief voor onroerende verhuur wordt vaak teruggerepen naar de zogeheten terbeschikkingstelling van een onroerend goed om er een beroepswerkzaamheid in uit te oefenen. De wettelijke kapstok hiervoor is art. 18, § 1, 6° WBTW. Dit wetsartikel kwalificeert 'het verlenen van al dan niet exclusieve rechten op het recht een beroepswerkzaamheid uit te oefenen' uitdrukkelijk als een btw-plichtige dienst. Het Hof van Justitie, dat erop toeziet dat de EU-wetgeving (waaronder de btw-wetgeving) in alle landen van de Europese Unie op dezelfde wijze wordt geïnterpreteerd en toegepast, zag zich genooddacht tussen te komen om te bepalen wanneer er nu precies sprake is van onroerende verhuur of van terbeschikkingstelling.

De krijtlijnen van onroerende verhuur zoals uitgezet door het Hof van Justitie

Inmiddels ruim tien jaar geleden raadpleegde het hof van beroep te Brussel het Hof van Justitie in de zogeheten Temco-zaak. Temco Europe had op preciaire basis, maar tegen betaling en zonder bijkomende diensten, dezelfde ruimtes tegelijkertijd ter beschikking gesteld van drie andere vennootschappen binnen de Temco-groep, met toepassing van het btw-stelsel (om zo de btw-af trek te kunnen behouden).

Het Hof van Justitie oordeelde in zijn arrest van 18 november 2004 (zaak nr. C-284/03) vooreerst dat de notie 'onroerende verhuur' voor de toepassing van de btw een communautair en eenvormig in te vullen begrip is, los van enige mogelijk andersluidende nationale regelgeving.

Wat betreft die invulling stipt het arrest aan dat van btw vrijgestelde onroerende verhuur een uitzondering is op het algemene beginsel dat diensten (zoals verhuur) btw-plichtig zijn, zodat onroerende verhuur strikt



Sectoren kiezen sneller voor de nieuwe regels inzake opzeggingstermijnen

Sinds 1 januari 2014 zijn er eengemaakte opzeggingstermijnen voor arbeiders en bedienden. Deze opzeggingstermijnen zijn van toepassing op de werknemers die ná 31 december 2013 in dienst zijn getreden. Voor werknemers die vóór 1 januari 2014 al in dienst waren, zijn er overgangsregels met een vastklik-systeem voorzien (zie onze nieuwsbrief van december 2013).

Sectoren die op 31 december 2013 voor hun arbeiders lagere dan de algemeen geldende opzeggingstermijnen voor arbeiders (cao nr. 75) toepasten, kennen echter een afwijkende regeling. Dit afwijkend regime geldt zowel voor arbeiders die vóór als vanaf 1 januari 2014 in dienst traden.

Tussen 1 januari 2014 en 31 december 2017 moeten zij de relatief korte opzeggingstermijnen van cao nr. 75 respecteren. Sectoren kunnen er echter voor opteren om vóór het verstrijken van 31 december 2017 de nieuwe, eengemaakte opzeggingstermijnen en de overgangsregels met het vastklik-systeem toe te passen.

moet worden uitgelegd. Omdat de btw-richtlijn zelf geen omschrijving geeft van het begrip 'onroerende verhuur' moet houvast gezocht worden in de doelstellingen van de richtlijn. Daarop aansluitend stelt het Hof van Justitie dat bij onroerende verhuur in essentie aan de huurder het recht wordt verleend om gedurende een overeengekomen termijn en tegen betaling te genieten van het onroerend goed als was hij de eigenaar ervan.

Hieruit volgt vooreerst uitsluiting van genot door iedere andere (met inbegrip van de eigenaar-verhuurder), al verhindert dit bijvoorbeeld niet het recht op bezichtiging door de eigenaar of het recht op gebruik door anderen van bepaalde delen van het betreffende onroerend goed. Hieruit volgt ook de afwezigheid van activiteit van de eigenaar-verhuurder. Dit is de reden waarom bijvoorbeeld de verhuur van een hotelkamer of het recht om automaten te plaatsen in een bedrijfsruimte niet als onroerende verhuur in de zin van de btw-wetgeving te beschouwen zijn.

Kortom, het Hof van Justitie besloot dat de btw-vrijstelling bij onroerende verhuur van toepassing is op transacties waarbij een vennootschap een exclusief gebruiksrecht verleent tegen betaling van een vergoeding, die in functie staat van de gebruikte oppervlakte, en waarbij passieve terbeschikkingstelling van de ruimtes domineert. Aan de nationale rechter komt het toe de concrete zaak hieraan te toetsen.

Het belang van 'exclusief gebruiksrecht' bij onroerende verhuur

Op basis van deze door het Hof van Justitie uitgezette krijtlijnen oordeelde het hof van beroep te Brussel in de Temco-zaak dat hoewel de terbeschikkingstelling passief was (er kwamen immers geen diensten aan te pas) ze toch btw-plichtig was. De motivering hiervoor was dat de drie gebruikers geen exclusief genotsrecht konden laten gelden op de betreffende ruimtes en elkaar derhalve moesten dulden. Dit arrest verraste in het bijzonder de btw-administratie, omdat het hof te Brussel – enigszins onverwacht maar terecht – doorslaggevend belang hechtte aan het feit dat in de betrokken overeenkomsten afbreuk werd gedaan aan het exclusieve of ongestoorde gebruiksrecht van de betreffende ruimtes. Niet alleen de passieve rol van de terbeschikkingsteller werd determinerend geacht, ook de exclusiviteit was blijkbaar doorslaggevend om tot onroerende verhuur te besluiten. Zodra geraakt wordt aan het exclusieve of ongestoorde genotsrecht, kan btw-plichtige terbeschikkingstelling geclaimd worden in plaats van btw-vrije onroerende verhuur, ook al levert de terbeschikkingsteller geen enkele dienst. Meteen betekende dit niet langer, zoals de btw-administratie steeds voorhield, dat er diensten georganiseerd moesten worden om terbeschikkingstelling en bijgevolg behoud van btw-vrijstelling af te dwingen.

Het belang van 'passieve terbeschikkingstelling' bij onroerende verhuur

Anders dan in de Temco-zaak ligt het accent in het arrest van het Hof van Justitie van 22 januari 2015 (zaak C-55/14) op de vraag wanneer er sprake is van actieve dan wel passieve terbeschikkingstelling.

Verschillende sectoren hebben van deze mogelijkheid al gebruik gemaakt, zoals PC 109 voor het kleding- en confectiebedrijf en PC 311 voor de grote kleinhandelszaken.



Paritair Comité 218 wordt voortaan Paritair Comité 200

Het paritair comité 218, het Aanvullend Nationaal Paritair Comité voor Bedienden, is met 400.000 werknemers het grootste Belgische paritair comité. Vanaf 1 april 2015 valt echter het doek over dit paritair comité. Het besluit tot benoeming van de leden van het paritair comité 200, het Aanvullend Paritair Comité voor de Bedienden, treedt immers in werking op 1 april 2015 waardoor het Aanvullend Nationaal Paritair Comité voor de Bedienden wordt opgeheven.

Op 12 februari 2015 ondertekenden de representatieve werkgevers- en werknemersorganisaties die zetelen in het PC 218 en deze die zitting zullen hebben in het PC 200 een protocolakkoord om de omvorming van het PC 218 naar het PC 200 effectief te doen ingaan op 1 april 2015. Op die dag zal binnen het PC 200 een cao worden gesloten waarbij alle bestaande cao's van het PC 218 integraal worden overgenomen binnen het PC 200. Eveneens zal een Sociaal Fonds worden opgericht dat het actief en het passief van het Sociaal Fonds van

Achterliggend aan deze casus is het feit dat een autonoom gemeentebedrijf het gemeentelijke voetbalstadion aan de lokale voetbalclub ter beschikking stelt tegen dagvergoeding, maar slechts op welbepaalde dagen, terwijl het daarnaast ook de mogelijkheid behoudt om het aan derden ter beschikking te stellen. De dagvergoeding dekt volgens de overeenkomst voor 80% diensten zoals onderhoud en dergelijke. De btw-administratie was het echter niet eens met de btw-af trek die het betrokken gemeentebedrijf toepaste op het verkrijgen van de sportinfrastructuur, zodat de transactie beschouwd werd als onroerende verhuur.

Het hof van beroep te Bergen legde de zaak voor aan het Hof van Justitie, dat opnieuw benadrukte dat er, gezien de strikte interpretatie die bij onroerende verhuur vereist is, pas van onroerende verhuur sprake kan zijn wanneer voldaan is aan alle kenmerkende voorwaarden voor deze handeling. Vervolgens stelde het Hof van Justitie vast dat het betrokken overheidsbedrijf inzake toezicht voorziet in een permanente aanwezigheid (onder de vorm van een portier) wanneer de sportvereniging het stadion gebruikt. Dit is volgens het Hof van Justitie actiever dan bij gewone onroerende verhuur. Verder wordt in het arrest gesteld dat het geheel van de geleverde diensten (schoonmaak, onderhoud, het conformeren van de infrastructuur aan de geldende sportnormen ...), voor 80% van de totale prijs, een aanwijzing kan zijn voor een dienst in plaats van onroerende verhuur.

De conclusie luidt dan ook dat wanneer in een overeenkomst de eigenaar zich bepaalde rechten en voorrechten voorbehoudt en verschillende diensten verstrekt voor 80% van de contractuele vergoeding, er geen sprake is van een passieve onroerende verhuur. Of dit effectief zo is, zal het hof van beroep te Bergen verder moeten beoordelen wanneer het met de overwegingen van dit arrest verder aan de slag gaat.

Besluit

Onroerende verhuur als uitzondering op de btw-toepassing is zeer strikt te interpreteren. Twee belangrijke cumulatieve criteria daarbij zijn de hoge graad van exclusiviteit van het genot én de hoge graad van passiviteit van de verhuurder.

Of deze fiscaalrechtelijke invulling van de notie onroerende verhuur ook gemeenrechtelijk doorgetrokken kan worden, is betwifelbaar. Als uitgangspunt geldt immers nog steeds dat het gemeen recht het fiscaal recht beheerst, tenzij het fiscaal recht uitdrukkelijk anders ingevuld wordt. Niettemin moet de fiscale invalshoek van Europa op onroerende verhuur misschien toch niet a priori volledig afgeschoten worden als gemeenrechtelijk irrelevant. Weliswaar gewaagt artikel 1709 BW, dat de huur van goederen omschrijft, niet van exclusief genot, maar daarom viseert het nog niet gedeeld genot. Ook kunnen de gemeenrechtelijke basisverbintenissen van de verhuurder, zelfs wanneer die conventioneel fors uitgebreid worden, bezwaarlijk vergeleken worden met bijkomende diensten zoals bewaking, schoonmaak, onthaal ... Bij twijfel en nood aan

het PC 218 overneemt.

Belangrijk is dat de rechten en plichten van de werkgevers en de werknemers die vandaag tot het PC 218 behoren ongewijzigd blijven door de wijziging van het paritair comité. De RSZ zal de RSZ-kentekens van het PC 218 overzetten naar het PC 200 waardoor er eveneens niets zal wijzigen voor de inning van de RSZ-bijdragen. Het is uiteraard aangewezen voor de werkgevers om in hun administratieve documenten (vb. de loonfiche, de individuele rekening, ...) voortaan de benaming PC 200 "Aanvullend Paritair Comité voor de Bedienden" te gebruiken.



Terugvordering omzettingstaks: termijn van zes maanden gestart

Het arrest van het Grondwettelijk Hof van 5 februari 2015 dat de omzettingstaks op toonderaandelen onwettig verklaarde (zie ook onze nieuwsbrief van februari 2015 nr. 33), werd op 27 februari 2015 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. De termijn van zes maanden waarbinnen de omzettingstaks kan worden teruggevorderd is dus vanaf 27 februari 2015 beginnen te lopen.

specifieke beschermingsregimes (zoals bijvoorbeeld de handelshuurwet) wordt dit het best conventioneel opgevangen.

[top](#)

Komende seminaries bij Crivits & Persyn



Crivits & Persyn Advocaten

advocaten@crivits-persyn.be

In onze nieuwsbrief houden we u voortaan graag op de hoogte van de seminaries en events waaraan onze advocaten deelnemen. Die staan dikwijls open voor iedere geïnteresseerde en niet alleen voor specifieke beroepsgroepen. Wenst u een seminarie of event bij te wonen? Klik gewoon door op de bijhorende link. Heeft u daarover vragen? Stuur ons gerust een e-mail advocaten@crivits-persyn.be

Curator opleiding: arbeidsrecht en insolventie (2 april 2015, 21 april 2015 en 23 april 2015)

In samenwerking met Confocus verduidelijken mr. Chris Persyn en mr. Mariël Van Vynckt tijdens de curator opleiding in de praktijk hoe men met insolventie, faillissementen, personeel, onroerend goed en andere thema's omgaat.

Locatie: 2 april 2015 te Gent, 21 april 2015 te Berchem, 23 april 2015 te Hasselt

Meer info: www.confocus.be

Aansprakelijkheid en veiligheid (3 april 2015)

Mr. Chris Persyn geeft op 3 april 2015, in samenwerking met de Universiteit van Antwerpen, een seminarie over aansprakelijkheid en veiligheid, dit in het kader van de cyclus "Preventieadviseur niveau 1".

Locatie: Universiteit Antwerpen

Meer info: specifieke doelgroep

Wet continuïteit Ondernemingen (11 juni 2015)

Mr. Dave Pardo en Mr. Mariël Van Vynckt geven op 11 juni 2015 in samenwerking met Die Keure, en onder het voorzitterschap van mr. Rik Crivits een seminarie over de wet continuïteit der ondernemingen. Er wordt o.a. stilgestaan bij de keuze van het type WCO en wat de commerciële- en financiële gevolgen hiervan zijn. Alsook wordt er dieper ingegaan op de mogelijkheden die de procedure van een gerechtelijke



De zaak Tuymans: plagiaat of toch parodie?

In een vorige nieuwsbrief (januari 2014) kwam de discussie tussen kunstschilder Luc Tuymans en fotografe Katrijn van Giel al eens aan bod. Centrale vraag was of het schilderij van Tuymans "A Belgian Politician" een inbreuk vormt op de auteursrechten van Van Giel. Die laatste nam na de verkiezingen van 2010 de portretfoto van politicus Jean-Marie Dedecker waarop Tuymans zich voor zijn creatie baseerde. De zaak werd recent in eerste aanleg beslecht ten voordele van Van Giel: het schilderij (dat intussen verkocht werd aan een Amerikaanse miljonair) is volgens de rechtbank te beschouwen als plagiaat. Tuymans werd veroordeeld tot staking van de auteursrechtelijke inbreuk onder verbeurte van een dwangsom van maar liefst 500.000 EUR.

De rechtbank had geen oren naar het verweer van Tuymans. Die laatste meende bevrijd te zijn door de zogenaamde parodie-exceptie, die verhindert dat de auteur zich kan verzetten tegen "een karikatuur, een parodie of een pastiche, rekening houdend met de eerlijke gebruiken". De voorzitter wees de exceptie uitdrukkelijk af en benadrukte voorts de opvallende gelijkenissen tussen het portret en het schilderij. Men oordeelde tevens

reorganisatie biedt om een overdracht van de onderneming of een gedeelte ervan te realiseren en aldus activiteiten en tewerkstelling te behouden.

Locatie: Hotel Weinebrugge, Leikendreef 1, 8000 Brugge

Meer info: studipolis.diekeure.be

Een deficitaire vereffening is geen faillissement. Een analyse van de vereffening aan de hand van 10 aandachtspunten (18 juni 2015)

In samenwerking met M&D Seminars geven mr. Annick Alders en mr. Mariël Van Vynckt een studienamiddag met een praktijkgericht overzicht van de vereffening, zowel vanuit de positie van de vereffenaar als deze van de schuldeiser. Bijzondere aandacht gaat naar het scenario van de deficitaire vereffening.

Locatie: Faculty Club Leuven, Groot Begijnhof 14, 3000 Leuven

Meer info: www.mdseminars.be

dat Tuymans te kwader trouw zou zijn opgetreden, daar hij o.m. zelf verklaarde dat de foto een sterk beeld is waar hij niet zo veel aan moest veranderen.

De uitspraak ontketende heel wat kritiek. Over de kwalificatie als parodie valt in elk geval te twisten, niet in het minst gelet op een recente uitspraak van het Europees Hof van Justitie waarin het Hof zich ten aanzien van de exceptie heel wat flexibeler opstelt en tevens oog heeft voor het recht op vrije meningsuiting.

Tegen het vonnis zou inmiddels hoger beroep zijn aangetekend. Wordt vervolgd dus.

[top](#)



Bijverdienen tijdens pensioen nu nog gemakkelijker

In onze nieuwsbrief van januari 2015 kon u al lezen dat de nieuwe regering de mogelijkheid om als gepensioneerde, bovenop het pensioen, een inkomen als werknemer of zelfstandige te verwerven, verder zou versoepelen. De regering heeft dit voornemen intussen in wetgeving omgezet.

Onbeperkt bijverdienen. Vooral voor 65-plussers betekent de nieuwe wetgeving een versoepeling, want vanaf 2015 mogen zij onbeperkt bijverdienen. Tot en met 2014 was dat onbeperkt bijverdienen enkel mogelijk voor 65-plussers die

minstens 42 loopbaanjaren hadden. Deze laatste voorwaarde valt nu weg. Gepensioneerden onder de 65 jaar zullen pas onbeperkt kunnen bijverdienen als zij 45 loopbaanjaren hebben.

Beperkt bijverdienen. Alle andere gepensioneerden moeten hun inkomsten nog steeds beperken. Voor een overzicht van de inkomensgrenzen verwijzen wij naar de nieuwsbrief van januari. Wel wordt de sanctie bij een overschrijding van de inkomensgrenzen vanaf 2015 versoepeld. Het pensioen zal niet meer geschorst worden (vroeger kon dat bij een overschrijding met minstens 25 %), maar het wordt enkel met het percentage van de overschrijding verminderd.

www.crivits-persyn.be

Ezelstraat 25 B-8000 BRUGGE | T +32(0)50 33 82 91 | F +32(0)50 47 16 59 | advocaten@crivits-persyn.be

CVBA CRIVITS & PERSYN ADVOCATENKANTOOR | ONDERNEMINGSNR. 0446.760.521
