

MERITIUS®

ADVOCATEN - AVOCATS

Verdienstelijk in recht

© Copyright MERITIUS® Gent

## In dit nummer

**De huur is geen huur, maar een BTW-onderworpen dienst! ..... 1****Verhuurder aansprakelijk voor CO-vergiftiging ..... 1****“Vorige verliezen” definitief verloren ..... 2****Facturen zijn geen schadeclaims ..... 2****Verplichte controle van de elektrische installatie bij de verkoop van een oude woning ..... 2****Onthaalmoeder blijf bij je kroost ..... 3****Beroepsregels ook belangrijk in fiscale zaken ..... 3****Vruchtgebruikconstructies: de stok opnieuw in het hoenderhok? ..... 3****De hond is niet het zwarte schaap ..... 4****Verkoop de leasingwagen niet aan je echtgenote ..... 4**

## De huur is geen huur, maar een BTW-onderworpen dienst!

*Mr. Luc STOLLE*

Een congrescentrum met diverse vergaderzalen wordt tegelijkertijd aan de diverse gebruikers ter beschikking gesteld. In de overeenkomsten is geen regeling vastgelegd omtrent wie, welke ruimte op welk tijdstip zal gebruiken. Is deze overeenkomst onderworpen aan BTW? De discussie wordt tot voor het Hof van Beroep te Brussel gebracht.

Het Hof is van oordeel dat de overeenkomsten die de belastingplichtige met de gebruikers van de gebouwen heeft gesloten onverigbaar zijn met de juridische kwalificatie van huurovereenkomsten, d.w.z. overeenkomsten “die aan de huurder het recht verschaffen op het ongestoorde genot van de volledig gehuurde zaak voor de ganse duur van de overeenkomst”. In het voorliggende geval kan de verhuurder deze verplichting niet naleven vermits hij dezelfde ruimten tegelijkertijd aan verschillende vennootschappen ter beschikking stelt. Het is m.a.w. niet mogelijk het precieze voorwerp van de huur te bepalen.

Uit de feiten blijkt tevens dat het ter beschikking stellen van lokalen ondergeschikt is aan de globale dienstverlening van de belastingplichtige. Deze diensten hebben de bedoeling het de gebruikers mogelijk te maken om in de ter beschikking gestelde ruimten hun beroepswerkzaamheid uit te oefenen

Het Hof houdt ook rekening met de prijs. Die is geen vast maandelijks bedrag voor een permanent of ongestoord genot, maar wordt jaarlijks opnieuw afgesproken op basis van een budget dat kan worden aangepast rekening houdend met het daadwerkelijk gebruik en de geleverde diensten.

De overeenkomst valt aldus onder de toepassingssfeer van de BTW.

Dit arrest is van belang omdat het enkele basisvoorwaarden opsomt om te kunnen spreken van een aan BTW onderworpen terbeschikkingstelling (art. 18, § 1, lid 2, 6° WBTW).

*Brussel, 3 maart 2005*

## Verhuurder aansprakelijk voor CO-vergiftiging.

*Mr. Wendy VAN MECHELEN*

Een verhuurder verhuurt een appartement met een piepkleine badkamer die verwarmd wordt met een gasboiler en die niet voldoende verluchting heeft. De huurster wordt onwel in de badkamer en valt op de elektrische kachel. Hierbij loopt ze ernstige brandwonden op aan het been.

De Rechtbank te Doornik oordeelt dat de verhuurder contractueel verplicht is zijn huurster te vrijwaren voor gebreken van de gehuurde zaak,

om het even hoe ze ontstaan zijn en zelfs als ze deze niet kende. Bovendien staat haar buitencontractuele aansprakelijkheid vast: een woning verhuren met een piepkleine badkamer die niet goed verlucht is, maakt een onvoorzichtigheid uit en is een inbreuk op de algemene voorzichtigheidsplicht. De verhuurder, hetzij zijn verzekeraar, zijn bijgevolg gehouden tot vergoeding van de schade.

*Rb. Doornik, 25 mei 2004.*

**MERITIUS**  
ADVOCATEN - AVOCATS

## “Vorige verliezen” definitief verloren

*Mr. Luc STOLLE*

Wanneer de controle over een vennootschap wordt gewijzigd door overdracht van de aandelen, kunnen de vorige verliezen slechts worden verrekend wanneer “rechtmatige financiële of economische behoeften” aanleiding gaven controlewijziging. Het is evident dat deze voorwaarde beoordeeld dient te worden in hoofde van de vennootschap die het voorwerp uitmaakt van de verwerving of de wijziging van de controle.

De overnemers van de aandelen van de vennootschap met vorige verliezen, hadden enkel de bedoeling het gebruik te verwerven van het pand waarvan de vennootschap eigenaar was om vervolgens hun handelszaak in dat pand uit te

baten.

De Brugse rechter meent dat de vorige verliezen verloren gaan omdat niet voldaan is aan de voorwaarde inzake de rechtmatige behoeften. Meer bepaald wijst hij erop dat de vennootschap vooraf haar activiteit volledig had afgebouwd, en dat de initiële activiteit “verdwenen” was. De overnemers worden aldus verhinderd om de winsten van hun handelactiviteiten “af te zetten” tegen vorige verliezen ten gevolge van de vroegere activiteiten van de overgenomen vennootschap.

*Rb. Brugge 28 februari 2006*

## Facturen zijn geen schadeclaims

*Mr. Luc STOLLE*

Een factuur kan enkel worden opgemaakt voor zgn. “primaire verbintenissen” die voorspruiten uit een overeenkomst, bijv. de betaling van geleverde goederen. Vergoedingen wegens contractbreuk of onrechtmatige daad (bijv. inbreuken op het auteursrecht) kunnen niet worden geclaimd door het versturen van een factuur. Het Hof van Beroep te Brussel oordeelde evenwel dat deze aanspraken toch gegrond kunnen zijn.

Weliswaar vinden de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan een geldige facturatie (waaronder de verplichting om binnen “korte termijn” te protesteren, aanrekening van BTW, ...) geen toepassing.

*Brussel, 3 mei 2005*

## Verplichte controle van de elektrische installatie bij de verkoop van een oude woning

*Mr. VAN MECHELEN WENDY*

Op 1 april 2006 werd het AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties) gewijzigd. Het AREI bepaalde reeds voordien dat oude elektrische installaties (installaties van vóór 1 oktober 1981) moeten gecontroleerd worden wanneer de eigenaar een verzwaaring van zijn aansluiting vraagt. Wanneer inbreuken op het reglement zijn vastgesteld tijdens het controlebezoek, moet het erkende organisme dat tot onderzoek is overgegaan, na één jaar een nieuw controlebezoek verrichten om na te gaan of de overtredingen verdwenen zijn.

Vanaf 1 januari 2007 mogen ook geen woningen met een oude elektrische installatie meer verkocht worden zonder keuring van deze installatie door een erkende controle-instelling.

Deze instelling maakt een controleverslag op, dat bij verkoop aan de notaris bezorgd moet worden. Daar wordt melding van gemaakt in de akte van overdracht van eigendom.

*K.B. 1 april 2006*



## Onthaalmoeder blijf bij je kroost!

Mr. Luc STOLLE

Een onthaalmoeder laat "haar" kindertjes (een baby en een paar peuters) een paar minuten alleen om eten op te warmen in de keuken. Zo verliest zij de kinderen uit het oog. De peuters maken van de gelegenheid gebruik om met de baby te sjouwen alsof hij een pop is en ... laten hem vallen, met zware kneuzingen tot gevolg. Maakte de onthaalmoeder een fout?

De rechtbank toetst haar gedrag aan de zgn. "zorgvuldigheidsnorm", nl. de zorgvuldigheid waarmee een normaal vooruitziend en voorzichtig persoon in dezelfde omstandigheden zou hebben gehandeld. "Vooruitziend" betekent dat men in redelijkheid probeert zich de nadelige gevolgen van zijn handelen of niet-handelen in te

beelden, m.a.w. dat men probeert deze te voorzien. "Zorgvuldig" of "voorzichtig" betekent dat men probeert deze nadelige gevolgen te voorkomen door de gepaste voorzorgsmaatregelen te nemen.

De rechter meent dat de onthaalmoeder tekort schoot en derhalve onrechtmatig handelde: ze kon de nadelige gevolgen van haar afwezigheid voorzien en deze voorkomen hebben door de gepaste voorzorgsmaatregelen te nemen. Zo had ze de baby kunnen vastgespen in zijn maxicosi om hem mee te nemen naar de keuken.

Rb. Gent 14 september 2005

## Beroepsregels ook belangrijk in fiscale zaken

Mr. Luc STOLLE

De overnameprijs voor apotheken werd vastgelegd door het K.B. van 13 april 1977. Een overeenkomst die een schending inhoudt van een wettelijke bepaling, *in casu* een K.B, is niet-tegenwerpbaar aan de fiscus. Het gedeelte van de overnameprijs van een apotheek dat deze wettelijke grens overtreft, kan niet genieten van

het fiscaal gunstige regime van de stopzettingmeerwaarden en wordt belast als bezoldiging in hoofde van de overlatende apotheker.

Gent, 6 april 2005

## Vruchtgebruikconstructies: de stok opnieuw in het hoenderhok?

Mr. Luc STOLLE

Voor de bepaling van de waarde van het vruchtgebruik moet worden uitgegaan van de economische waarde. Deze waarde moet worden berekend aan de hand van de huurwaarde of de werkelijke huuropbrengsten van het onroerend goed waarvan het vruchtgebruik wordt verworven. Voor de bepaling van de economische waarde van het vruchtgebruik kan, aldus de Bergense rechtbank, geen gebruik worden gemaakt van de formules die inzake registratie- en successierechten gelden.

Een vennootschap die samen met haar bestuurders een onroerend goed aankoopt (de eerste voor het vruchtgebruik, de tweede voor de blooteigendom), verschafft aan haar bestuurders een belastbaar voordeel wanneer de prijs die zij voor het vruchtgebruik betaalt abnormaal hoog is.

Volgens de rechtbank zou de vennootschap in de relatie met derden nooit bereid zijn geweest een dergelijke prijs te betalen. Er moet dan ook worden aangenomen dat de vennootschap door middel van de onroerendgoedtransactie de bedoeling heeft gehad om aan haar bestuurders een bijkomend voordeel toe te kennen. De Bergense rechtbank is van oordeel dat dit recht als een bezoldiging moet worden belast.

Aangezien de vennootschap voor dit voordeel geen fiscale fiches had opgesteld, kan de vennootschap worden onderworpen aan de aanslag geheime commissielonen.

Rb. Bergen 28 februari 2005





**MERITIUS**  
ADVOCATEN - AVOCATS

## De hond is niet het zwarte schaap.

*Mr. Wendy VAN MECHELEN*

Een klant glijdt bij het binnengaan van de bakkerij uit in een plas water dat uit een bloempot is gelopen. De bakker is aansprakelijk omdat de bloempot een zaak betreft die hij onder zijn bewaring heeft. Het betreft een objectieve aansprakelijkheid, wat betekent dat de bakker aansprakelijk is, zonder dat het bewijs van zijn fout dient geleverd te worden. De enige mogelijkheid om van zijn aansprakelijkheid ontslagen te worden, is het bewijs van overmacht of een vreemde oorzaak.

In dit geval probeerde de bakker zijn aansprakelijkheid te ontlopen door te stellen dat een

hond tegen de plant geplast zou hebben en de veroorzaker van de plas zou zijn. Zowel de Rechtbank van Eerste Aanleg als het Hof van Beroep namen daarmee geen genoegen. Ook al zou een hond op deze plaats zijn behoefte hebben gedaan, dan nog zou dit nog geen voldoende bewijs van overmacht of vreemde oorzaak uitmaken. De bakker wordt bijgevolg veroordeeld tot vergoeding van de opgelopen schade.

*Gent, 7 februari 2005*

## Verkoop de leasingwagen niet aan je echtgenote!

*Mr. Luc STOLLE*

Het feit dat de echtgenote van een werkend venoot een leasingwagen kan kopen aan de gunstige optieprijs, vormt een belastbaar onderdeel van alle aard in hoofde van de werkend venoot. De fiscale rechter te Brugge oordeelde immers dat zowel de beschikking van de wagen

als de aanwinst ervan (ingevolge het wettelijk huwelijksstelsel) toekomt aan de huwgemeenschap, en dus ook aan de werkend venoot.

*Rb. Brugge (4e k.) 12 april 2005*

## Onze kantoren

### MERITIUS® GENT

Martelaarslaan 402 - 9000 Gent  
Tel. +32 (0)9 269 70 70 - Fax +32 (0)9 269 70 71  
[info.gent@meritius.be](mailto:info.gent@meritius.be)

### MERITIUS® BRUXELLES

Rue de Hennin, 67-69 - 1050 Bruxelles  
Tel. +32 (0)2 735 60 08 - Fax +32 (0)2 735 67 78  
[info.brussels@meritius.be](mailto:info.brussels@meritius.be)

### MERITIUS® MONS

Rue Ste Gertrude 1 - 7070 Le Roeulx  
Tel. +32 (0)64 66 50 12 - Fax +32 (0)64 67 60 93  
[info.mons@meritius.be](mailto:info.mons@meritius.be)

### MERITIUS® NAMUR

Avenue Cardinal Mercier 46 - 5000 Namur  
Tel. +32 (0)81 744 204 - Fax +32 (0)81 744 207  
[info.namur@meritius.be](mailto:info.namur@meritius.be)

### MERITIUS® ANTWERPEN

Jules Moretuslei 374-376 - 2016 Antwerpen  
Tel. +32 (0)3 825 55 00 - Fax +32 (0)3 3 825 56 00  
[info.antwerpen@meritius.be](mailto:info.antwerpen@meritius.be)