

PACIOLI



De risico's inzake aansprakelijkheid voor boekhouders(-fiscalisten) verminderen... is vaak een kwestie van preventie !

A. Algemeen

Sinds de kaderwet van 1976 heeft de wetgever het actieterrain van de boekhouders(-fiscalisten) beveiligd door hun burgerlijke beroepsaansprakelijkheid te benadrukken.

Het koninklijk besluit van 19 mei 1992 dat voor het eerst de bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van boekhouder invoerde, benadrukte duidelijk de plicht voor de boekhouder om : *«persoonlijk de verantwoordelijkheid te dragen voor iedere bij de uitoefening van het beroep gestelde daad»* (artikel 5 § 1 -2°).

Deze plicht werd herhaald door artikel 3 van het Reglement van plichtenleer (B.S. 29 januari 1998) dat de persoonlijke aansprakelijkheid benadrukte van de boekhouder die zich niet aan deze plicht mag onttrekken, zelfs niet door een bijzondere overeenkomst.

Parallel met deze zware plicht voorziet artikel 14 van het reglement van plichtenleer ook de plicht voor de boekhouder om zijn burgerlijke beroepsaansprakelijkheid te laten verzekeren door een verzekeringsovereenkomst die rekening houdt met de minimale garanties die de Raad van het Instituut heeft vastgelegd (zie standaardpolis – extranet BIBF). Deze principes werden herhaald door de wet van 22 april 1999 – die het oorspronkelijk koninklijk besluit van 19 mei 1992 heeft vervangen – waarvan artikel 50 § 1 opnieuw de naleving van de deontologische regels door de boekhouder(-fiscalist) benadrukt :

«§ 1. Om erkend te worden en te blijven als boekhouder of als boekhouder-fiscalist, moet de betrokkene aan volgende voorwaarden voldoen :

1° persoonlijk de verantwoordelijkheid dragen voor iedere bij de uitoefening van het beroep gestelde daad en zijn burgerlijke beroepsaansprakelijkheid verzekeren door een verzekeringsovereenkomst die goedgekeurd werd door de Nationale Raad van het Beroepsinstituut; ...»

Deze vandaag onbeperkte plicht inzake de professionele beroepsaansprakelijkheid is een buitengewone zware eis. Het is zo dat de klanten vaak proberen om de aansprakelijkheid van de boekhoudkundige en fiscale beroepsbeoefenaars in te roepen, met alle (financiële) problemen die daaruit kunnen voortvloeien voor deze beroepsbeoefenaars.

Een aanvullende mogelijkheid om het probleem aan te pakken is dan ook om vroeger in te grijpen en de kaart van de preventie te trekken.

B. Types van aansprakelijkheid van de boekhouders(-fiscalisten)

1. Aansprakelijkheid : drie elementen

Ter herinnering : de drie pijlers waarop het begrip aansprakelijkheid steunt, zijn : de fout, de schade en het oorzakelijkheidsverband.

Terwijl de fout en de schade vaak «vanzelfsprekend» zijn, geldt dit niet steeds wat betreft hun oorzakelijkheidsverband.

INHOUD

- **De risico's inzake aansprakelijkheid voor boekhouders(-fiscalisten) verminderen... is vaak een kwestie van preventie !** **1**
- **Enkele aspecten van de reglementering die geldt inzake de huurovereenkomsten m.b.t. de hoofdverblijfplaats** **5**
- **Btw – belastingheffing – prijs lager dan de aankoopprijs – maatstaf van heffing voor het personeel** **9**

2. Types van aansprakelijkheid

Burgerrechtelijk	Strafrechtelijk
Is niet van openbare orde De fout en de schade moeten bewezen worden door de persoon die deze opwerpt. Ze streeft de vergoeding van een schade na.	Van openbare orde De bewijslast ligt bij het openbaar ministerie. De benadeelde eist zijn vergoeding (burgerlijk luik).

3. Verzekeringsdekking

Burgerrechtelijk : verzekeraar	Strafrechtelijk : niet verzekeraar
De burgerrechtelijke aansprakelijkheid kan door een verzekeringsovereenkomst worden gedekt	De strafrechtelijke aansprakelijkheid kan niet worden gedekt BEHALVE : dekking juridische bijstand voor strafrechtelijke verdediging

4. Burgerrechtelijke aansprakelijkheid : contractueel of extracontractueel

Extracontractueel	Contractueel
Ook B.A. uitbating genoemd Vergoeding van een niet-contractuele schade die zich in het kader van de opdracht heeft voorgedaan. Bv. de klant glijdt uit in het kantoor van de boekhouder (-fiscalist) en breekt zijn voet	Vloei voort uit het contract (schriftelijk of mondeling) tussen de partijen Bv. fout in een belastingaangifte, termijn niet nageleefd, slecht advies

5. Onderscheid tussen middelenverbintenis en resultaatverbintenis

- Het onderscheid tussen de middelenverbintenis en de resultaatverbintenis gaat uit van een indeling op basis van de artikelen van het Burgerlijk Wetboek :
 - 1137 B.W. : middelenverbintenis
 - 1147 B.W. : resultaatverbintenis
- Dit onderscheid steunt op :
 - de draagwijdte van de plichten van de boekhouder (-fiscalist), dienstverlener, en
 - de toewijzing van de bewijslast van het foutieve gedrag van de eventuele niet-uitvoering.

- De middelenverbintenis

De term middelenverbintenis impliceert dat de boekhouder (-fiscalist) als «goede huisvader» moet handelen of eerder als «oordeelkundig beroepsbeoefenaar». Hij moet zijn best doen.

Een ontevreden klant zal moeten bewijzen dat de boekhouder(-fiscalist) niet gehandeld heeft zoals hij dat had moeten doen. Een middelenverbintenis impliceert echter geen vrijstelling van de aansprakelijkheid voor de boekhouder(-fiscalist). De boekhouder(-fiscalist) blijft natuurlijk verantwoordelijk en aansprakelijk voor zijn eventuele fouten (art. 3 van het Reglement van plichtenleer van de boekhouders(-fiscalisten)).

- De resultaatverbintenis

Bij resultaatverbintenis wordt, bij ontstentenis van uitvoering van de opdracht door de boekhouder(-fiscalist), zijn fout vermoed, behalve indien hij bewijst dat deze niet-uitvoering het resultaat is van een oorzaak buiten zijn wil om. Hij dient niet alleen zijn best te doen, maar ook te slagen.

Voorbeeld : een economische beroepsbeoefenaar werd aansprakelijk gesteld voor de fiscale schade van zijn gewezen klant. Omdat de boekhouder(-fiscalist) het dossier van de klant te laat had overgemaakt aan de collega die hem opvolgde, kon het bezwaar immers niet binnen de opgelegde termijnen worden ingediend.

Naast de financiële schade die eruit voortvloeit, is de vertraging in de overhandiging van het dossier bovendien een inbreuk op de plichtenleer (art. 11-17 van het Reglement van plichtenleer).

Bepaalde gevallen moeten echter worden genuanceerd. Hoewel de naleving van de termijnen voor de indiening van documenten eigenlijk een resultaatverbintenis is, wordt deze een middelenverbintenis indien de termijn al overschreden is op het moment waarop men de opdracht start... vanwaar het belang om zich te voorzien van bewijzen en preventief op te treden.

C. Middelen om bepaalde risico's te vermijden :

Men kan vaststellen dat bepaalde artikelen van de plichtenleer (bv. art. 17 Plichtenleer) deze preventieve houding ten volle ondersteunen en benadrukken. Door u meer bepaald te verplichten om aangetekende zendingen te versturen of inventarissen in dubbel exemplaar op te stellen, voorziet de plichtenleer u van bewijzen die u bij de samenstelling van dossiers helpen om u desgevallend te verdedigen tegen aanspraken die zware gevolgen kunnen hebben.

Onderstaande tabel beschrijft een aantal gevallen waarmee boekhouders(-fiscalisten) worden of kunnen worden geconfronteerd en enkele concrete tips om het invoeren van hun aansprakelijkheid te beperken.

Geval	Advies	Doel
Begin van de opdracht	Opmaak van een opdrachtbrief in evenveel exemplaren als er partijen zijn (Art.11 Plichtenleer) Of een uitvoerige brief met verzoek aan de klant om te bevestigen	De plichten van de twee partijen en de context van de opdracht van de boekhouder(-fiscalist) vastleggen
Opvolging van een collega	Aangetekend schrijven (bewijs) (Art. 17 Plichtenleer) + eventueel kopie per gewone brief/fax	<ul style="list-style-type: none"> - De opvolging meedelen - Weten of er een openstaand saldo is - Het begin van de opdracht en dus van de aansprakelijkheid van de nieuwe boekhouder (-fiscalist) vaststellen
Overhandiging van documenten	<u>Inventaris</u> in twee originele exemplaren, gedaateerd en ondertekend door de partijen (Art. 17 Plichtenleer) <u>Indien onmogelijk</u> : aangetekende brief met bijgevoegd de inventaris + kopie per gewone brief/fax/mail met vraag van een ontvangstbewijs	Bewijs van de overhandiging van de stukken om vervolging voor het achterhouden van documenten te vermijden
Overdracht van een dossier voor rekening van een klant	<u>Volmacht</u> van de klant die u afvaardigt : <ul style="list-style-type: none"> - voor de overname van het boekhoudkundig beheer van zijn dossier + <ul style="list-style-type: none"> - om de inventaris van overname van het dossier voor zijn rekening te ondertekenen (daad van beheer). (Art. 17 Plichtenleer) 	Er moet een onderscheid worden gemaakt : Uw normale opdracht als boekhouder(-fiscalist) enerzijds en de daad voor de overdracht van het boekhoud dossier dat het uitdrukkelijke akkoord van de klant voor de ondertekening van de inventaris vereist
Voorlegging van de jaarrekening aan de vennootschap-klant ter goedkeuring	Kopie van de jaarrekening die door de mandataris van de vennootschap-klant werd tegengetekend of Brief met ontvangstbewijs aan de vennootschap bij de voorlegging van de jaarrekening ter goedkeuring (Art. 4 en 17 Plichtenleer)	Geeft vaste dagtekening aan de voorgelegde jaarrekening, die door de klant ter goedkeuring moet worden voorgelegd aan de algemene vergadering. Doel : vermijden dat men een latere vertraging in de neerlegging/goedkeuring van de jaarrekening aan de boekhouder(-fiscalist) toeschrijft
Geval waarin de boekhouder (-fiscalist) de jaarrekening van de vennootschap-klant bij de NBB neerlegt	<ul style="list-style-type: none"> - Opdrachtbrief - Volmacht nodig 	Indien de boekhouder(-fiscalist) belast is met de neerlegging : dit moet worden vermeld in de opdrachtbrief of in de brief ter bevestiging van de opdracht en er moet tevens een volmacht worden voorzien
Geval waarin de klant zelf de voorafgaande betaling van de neerleggingskosten uitvoert	<ul style="list-style-type: none"> - Opdrachtbrief - Duidelijke omschrijving van de staat van ereloon : enkel spreken van het ereloon betaald voor het opstellen van de jaarrekening 	De opdrachtbrief moet duidelijk melden dat het de klant is die de kosten voor de neerlegging betaalt omdat de boekhouder(-fiscalist) moet kunnen bewijzen dat eventuele boetes niet aan hem kunnen worden toegerekend indien de klant deze kosten te laat betaalt
Geval waarin de boekhouder (-fiscalist) de neerleggingskosten voorschiet	Opdrachtbrief + Duidelijke omschrijving van de factuur : onderscheid tussen het ereloon voor opmaken van de jaarrekening en de neerleggingskosten	Een onderscheid maken op de ereloonstaat tussen de (onbetwistbare) kosten en het ereloon voor het geleverde werk is heel belangrijk in geval van betwisting van het ereloon
Verzekering burgerlijke beroeps-aansprakelijkheid	Verplichte afsluiting van een polis in overeenstemming met de standaardpolis (zie extranet – site BIBF) (Art 14 Plichtenleer en art. 50 wet van 22 april 1999)	Tijdige betaling van de premie op straffe van schorsing, zelfs definitieve uitsluiting.
Schadegeval : de aansprakelijkheid van de boekhouder(-fiscalist) wordt ingeroepen	Preventieve en bewarende aangifte van schadegeval (aangetekend + kopie per gewone brief) bij de makelaar of verzekeraar Zie Verzekeringspolis – extranet	<ul style="list-style-type: none"> - Deze aangifte laat toe om vooraf te handelen om het schadegeval te analyseren en te beperken - bij procedure in BA, advocaat gekozen door de verzekeringsmaatschappij.
Activiteit van syndicus	Een specifieke verzekeringsdekking vragen (// BIV) – contact opnemen met de makelaar. Art. 20 Plichtenleer	Deontologisch toegelaten activiteit, maar niet gedekt door de collectieve polis (geval van uitsluiting)

Geval	Advies	Doel
Vereffenaar van vennootschappen	Een specifieke verzekeringsdekking vragen. Art. 20 Plichtenleer	Deontologisch toegelaten activiteit, maar niet gedekt door de collectieve polis (geval van uitsluiting)
Erkenning van een boekhoudvennootschap	<ul style="list-style-type: none"> - De boekhoudvennootschap laten erkennen vóór het vervullen van enige activiteit via deze rechtspersoon - de uitvoerende kamer inlichten over elke wijziging 	<ul style="list-style-type: none"> - wettelijke uitoefening van het beroep via een rechtspersoon - controle van de parameters voor het al dan niet behouden van de erkenning - controle van de verzekering van de organen van de vennootschap en van de vennootschap zelf
Onbetaald ereloon	<ul style="list-style-type: none"> - Niet wachten om aanmaningen te sturen (aangetekend + kopie per gewone brief). 	Zorgen voor bewijzen bij invordering van de schuldvordering via gerechtelijke weg
Verbreking van de contractuele relatie door de boekhouder (-fiscalist) voor niet-betaling van erelonen	<p>Het voornemen om de contractuele relatie te verbreken binnen een redelijke termijn via aangetekend schrijven (+ kopie per gewone brief) meedelen</p> <ul style="list-style-type: none"> - ofwel een duidelijke termijn meedelen (bv. 2 maanden) - ofwel zeggen welke de laatste prestaties zijn die worden verzekerd voor de stopzetting. <p>Vermelden dat het dossier ter beschikking is (ondertekening van een inventaris)</p>	Een opdracht nooit net voor een belangrijke prestatie stopzetten. De klant moet de gelegenheid hebben om een nieuwe boekhouder(-fiscalist) te zoeken zonder schade te ondervinden (bv. vertraging)
Boekhoud- en fiscaal dossier van de klanten	Regelmatige teruggave aan de klant van de stukken van zijn dossier met bewijs van de overhandiging (inventaris of begeleidende brief)	Volgens de wet wordt het dossier verondersteld bij de klant aanwezig te zijn (woonplaats of maatschappelijke zetel)

D. Standaardpolis // collectieve polis

I. Doel van de polis burgerlijke beroepsaansprakelijkheid

1. Aansprakelijkheid

De overeenkomst zoals beschreven in de standaardpolis heeft zowel betrekking op de contractuele als op de extracontractuele aansprakelijkheid (ook aansprakelijkheid uitbating genoemd) betreffende lichamelijke, materiële of immateriële schade/na-deel dat aan derden wordt berokkend.

2. Schade

- **In de uitoefening van de beroepsactiviteit en/of naar aanleiding van het beroep**
(geval van aansprakelijkheid uitbating : de klant glijdt uit in het kantoor en breekt zijn voet).
- **Door toedoen van :**
 - personeel van de boekhouder(-fiscalist)
 - zijn permanente of occasionele medewerkers, al dan niet vennoten, zijn stagiairs
 - zijn personeel of alle personen voor wie ze verantwoordelijk zijn
- **voortvloeiend uit :**
 - 1) nalatigheid, verzuim, vertraging..., fouten in feite of rechte

- 2) verlies, diefstal, beschadiging of verdwijning ... van stukken ... met uitzondering van contant geld en roerende waarden
- 3) diefstal, verduistering... door personen voor wie de boekhouders(-fiscalisten) verantwoordelijk zijn (stagiairs, medewerkers), maar die geen boekhouders (-fiscalisten)-vennoten zijn.

Activiteiten die ook gedekt worden, met name :

- bijstand bij het opstellen van een financieel plan;
- sociaal secretariaat indien en alleen indien het gaat om een activiteit die parallel met de boekhoudactiviteiten voor dezelfde klant wordt uitgevoerd;
- advies over informaticaorganisatie, met uitzondering van de ontwikkeling van software en/of de installatie van computer materiaal;
- in alle gevallen waarin het BIBF zou hebben geoordeeld dat de activiteiten overeenstemmen met de plichtenleer en/of de normale beroepsactiviteit;
- kosten voor de wedersamenstelling van een verloren of vernield dossier enkel indien de boekhouder(-fiscalist) voorzichtig gehandeld heeft en op zijn minst een wekelijkse back-up heeft gemaakt. De vergoeding wordt enkel uitgekeerd voor het verlies na de laatste back-up en rekening houdend met de beoordeling van de situatie;
- kosten die werden gemaakt om de schade te beperken.

3. Vrijstellingen

Het systeem van vrijstellingen werkt per periode van twee kalenderjaren :

- 1^{ste} schadegeval : 500 euro;
- 2^{de} schadegeval : 625 euro;
- 3^{de} schadegeval : 1 250 euro.

4. Omvang van de verzekeringsdekking

- Territoriale dekking

De verzekering heeft enkel betrekking op de activiteiten die de verzekerden vanaf hun zetel in België aanrekenen.

- Dekking in de tijd

De dekking in de tijd loopt tot 60 maanden volgend op het einde van de polis voor schade die tijdens de polis is ontstaan (indien geen interventie van een andere polis later) of van handelingen/feiten die zich hebben voorgedaan/die werden aangegeven tijdens de polis en die aanleiding geven tot schade.

5. Uitsluiting van de schade die meer bepaald voortvloeit uit :

- niet-erkende activiteiten;
- speciale mandaten (vereffenaar of syndicus van gebouwen – een uitbreiding vragen);
- een opzettelijke strafbare daad, behalve wat betreft de dekking van de burgerrechtelijke gevolgen van de schending van het beroepsgeheim;
- een opzettelijk feit;
- ernstige fouten, oorzaken van de schade : dronkenschap, enz.;
- de persoonlijke aansprakelijkheid van aangestelden, medewerkers, stagiairs bij strafbare, vrijwillige of opzettelijke feiten. De dekking verworven als burgerlijke aansprakelijke, maar met verhaal van de verzekeraar tegen de dader;
- gerechtelijke en andere boetes;
- klachten inzake ereloon;
- computervirussen, behalve wanneer het een onbekend virus is (en er nog geen antivirus bestaat) en alle gepaste maatregelen werden getroffen.

6. Aangifte schadegeval (titel IV - art. 23 - collectieve polis)

- Binnen de 8 dagen na het schriftelijk inroepen van zijn aansprakelijkheid, door de benadeelde klant; de verzekerde geeft het schadegeval schriftelijk aan (aangetekend en kopie per gewone brief) bij zijn makelaar of zijn verzekeraar.

- Indien de boekhouder(-fiscalist), nog voor de klant hem inlicht en zijn aansprakelijkheid inroept (wat een aangifte van schadegeval impliceert), op de hoogte is van feiten die aanleiding kunnen geven tot een vordering tot vergoeding, maar de inzet niet meer bedraagt dan 12 500 euro, heeft hij de mogelijkheid, maar nog niet de plicht om de verzekeraar in te lichten.

In het tegengestelde geval (meer dan 12 500 euro) :

- Hij moet automatisch een preventieve en bewarende aangifte van schadegeval doen zodra hij op de hoogte is van de feiten en zonder te wachten op de ingebrekestelling van de klant.
- Om een bewijs te hebben en de aangifte een vaste dagtekening te geven, moet de aangifte van het schadegeval aangetekend gebeuren met eventueel simultaan een kopie per gewone brief en/of fax.
- In het kader van de collectieve polis BIBF moet de brief naar de makelaar worden verstuurd, namelijk de NV MARSH, Vorstlaan 2 te 1170 Brussel, met vermelding van zijn gegevens : naam, voornaam, titel en nummer BIBF en de vermelding dat het een aangifte betreft in het kader van de collectieve polis BIBF.

Verder willen we benadrukken dat een schade niet altijd definitief is. Los van een preventieve aangifte van schadegeval bij een mogelijk inroepen van zijn aansprakelijkheid, moet de boekhouder(-fiscalist) alles in het werk stellen om het schadegeval te beperken.

Laten we ontgoocheling ook niet verwarren met schade. De verschuldigde belasting betalen is logisch; het zijn de vermeerderingen en/of boetes ten gevolge van een vergissing/nalatigheid/fout die als schade kunnen worden beschouwd.

Voorlichting en preventie vormen in elk geval een belangrijk aspect van uw verzekeringsdekking !

Véronique SIRJACOBS
Jurist bij het BIBF



Enkele aspecten van de reglementering die geldt inzake de huurovereenkomsten m.b.t. de hoofdverblijfplaats

1.- In het kader van deze bijdrage herhalen we de belangrijke beginselen van het stelsel van de huurovereenkomsten die betrekking hebben op de hoofdverblijfplaats krachtens de wet van 20 februari 1991, zoals gewijzigd door de wet van 13 april 1997, en beschrijven we enkele van de nieuwe regels die de wetgever onlangs heeft ingevoerd.

Rekening houdend met haar doel, namelijk de bescherming van de huurder, is de reglementering betreffende de huurovereenkomsten die betrekking hebben op de hoofdverblijfplaats van dwingend recht, in die zin dat de contracterende partijen er niet van mogen afwijken in de overeenkomst, behoudens specifieke andersluidende wettelijke bepaling. De partijen kunnen pas afstand doen van de bescherming wanneer de gevol-

gen ervan in werking treden en meer bepaald voor de rechter bij wie een huurschil aanhangig wordt gemaakt.

A. Toepassingsgebied en vormvereisten

2.- Artikel 1 van de wet betreffende de huurovereenkomsten die betrekking hebben op de hoofdverblijfplaats bepaalt dat deze laatste van toepassing is «*op huurovereenkomsten betreffende een woning die de huurder, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, vanaf de ingentreding tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt*». Het begrip «*woning*» geldt voor elk roerend of onroerend goed of een deel ervan (worden eveneens bedoeld, roerende goederen zoals woonwagens of residentiële caravans).

Wordt ook bedoeld : de onderverhuring indien het onderverhuurde goed bestemd wordt als hoofdverblijfplaats van de onderhuurder.

Het verhuurde goed moet hoofdzakelijk als hoofdverblijfplaats worden bestemd. De wet is niet van toepassing wanneer de overeenkomst op grond waarvan de woning aan de huurder wordt toegewezen, ondergeschikt is aan een hoofdovereenkomst, die betrekking heeft op de functie of de bedrijvigheid van de huurder.

3.- De wet van 26 april 2007 «*houdende bepalingen inzake de woninghuur*» (B.S. 5 juni 2007) bepaalt dat van elke huurovereenkomst betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder sinds 15 juni 2007 een geschrift moet worden opgesteld, dat volgende verplichte vermeldingen moet inhouden : de identiteit van de partijen, de begindatum van de overeenkomst, de aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn en het bedrag van de huur. Het is dus niet langer toegelaten om een mondelinge huurovereenkomst voor de verblijfplaats van de huurder op te stellen. Bij ontstentenis kan elke partij de zaak binnen de acht dagen na de aangetekende verzending van een ingebrekestelling, aanhangig maken bij de bevoegde vrederechter om zijn medecontractant te verplichten een schriftelijke overeenkomst te ondertekenen of om een vonnis te vragen dat de waarde heeft van een overeenkomst.

De partijen die een mondelinge huurovereenkomst hebben afgesloten voor de wet van 26 april 2007 in werking getreden is, kunnen in de toekomst ook over een schriftelijke overeenkomst beschikken, waarbij de rechten van elk van de partijen beter beschermd zijn omdat ze duidelijk worden omschreven. Wat niet betekent dat de huurder met een mondelinge huurovereenkomst alle bescherming verliest vermits hij onderworpen blijft aan de dwingende bepalingen van de wet.

B. Duur van de huurovereenkomst

B.1.Principe : duur van negen jaar en vervroegde opzeggingsmogelijkheden

4.- Bij ontstentenis van specifieke vermelding wordt de huurovereenkomst die betrekking heeft op de hoofdverblijfplaats geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar. De huurovereenkomst eindigt na het verstrijken van deze periode indien ten minste zes maanden voor de vervaldag door één van beide partijen een opzegging wordt betekend. Indien binnen deze termijn van zes maanden geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van drie jaar verlengd.

5.- Onverminderd deze principiële duur van negen jaar, kan de huurder de lopende huurovereenkomst op ieder tijdstip vervroegd beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden en betaling van een vergoeding aan de verhuurder bij beëindiging tijdens de eerste driejarige periode : deze is gelijk aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar.

Sinds de programmawet van 27 december 2006 die de datum van inwerkingtreding van deze nieuwe regel vastlegt op 1 juli 2007, kan de huurder de huurovereenkomst bovendien op ieder tijdstip beëindigen zonder opzeggingstermijn, en is de vergoeding die hij bij beëindiging tijdens de eerste driejarige periode verschuldigd is aan de verhuurder, niet verschuldigd zolang de verhuurder niet heeft voldaan aan zijn registratieplicht.

6.- Ook de verhuurder heeft de mogelijkheid om de huurovereenkomst vervroegd te beëindigen, maar in veel beperktere mate dan de huurder en in volgende gevallen en mits naleving van de volgende voorwaarden :

- a) te allen tijde met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, indien de verhuurder voornemens is het goed persoonlijk te betrekken of het op dezelfde wijze te laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot tot in de derde graad (zoals een volle neef); indien de verhuurder de betrekking van het goed niet verwezenlijkt, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur;
- b) met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden en uitsluitend na het verstrijken van elke driejarige periode indien de verhuurder voornemens is om werken van een bepaalde grootte in het verhuurde goed uit te voeren : ze moeten worden uitgevoerd aan het bewoonde gedeelte en meer kosten dan drie jaar huur of twee jaar wanneer verscheidene woningen in hetzelfde gebouw van de werkzaamheden ongerief hebben; indien de verhuurder

de werken niet uitvoert, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur;

- c) met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden en uitsluitend na het verstrijken van elke driejarige periode indien de verhuurder voornemens is om de huurovereenkomst zonder motivering te beëindigen; in dat geval is hij de huurder een vergoeding verschuldigd die gelijk is aan negen of zes maanden huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt op het einde van de eerste of de tweede driejarige periode.

De opzeggingsmogelijkheden van de verhuurder kunnen worden beperkt of geschrapt door de huurovereenkomst, die op deze manier van het dwingende karakter van de wet afwijkt.

Wanneer de verhuurder de huurovereenkomst in overeenstemming met het voorgaande beëindigt, kan de huurder de huurovereenkomst op zijn beurt te allen tijde beëindigen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van één maand, zonder dat hij de vergoeding verschuldigd is die hij in principe moet betalen wanneer de opzeg tijdens de eerste driejarige periode wordt gegeven.

B.2. Huurovereenkomst van korte duur

7.- De partijen kunnen ook een huurovereenkomst voor een duur van drie jaar of minder dan drie jaar afsluiten.

Deze huurovereenkomst van korte duur kan éénmaal schriftelijk worden verlengd, zonder dat de totale duur van de huurovereenkomst meer bedraagt dan drie jaar.

8.- De eenzijdige opzeggingsmogelijkheden die de huurovereenkomst van negen jaar voorziet, gelden niet voor de huurovereenkomst van korte duur. Deze kan enkel worden beëindigd mits één van de partijen ten minste drie maanden voor het verstrijken van de in de overeenkomst bepaalde duur een opzegging betekent.

Niettegenstaande enig andersluidend beding of andersluidende overeenkomst, wordt bij ontstentenis van een tijdig betekende opzegging of indien de huurder het goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, zelfs in de veronderstelling dat een nieuwe huurovereenkomst wordt gesloten tussen dezelfde partijen, de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar te rekenen van de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden en is zij derhalve onderworpen aan de eenzijdige opzeggingsmogelijkheden van punt B.1.

B.3. Huurovereenkomst van lange duur

9.- Een huurovereenkomst kan ook, schriftelijk, worden afgesloten voor een duur van meer dan negen jaar. Om deze duur tegenstelbaar te maken aan derden, moet een dergelijke huurovereenkomst worden overgeschreven in het *ad hoc* register bij het Bureau van het Hypotheekkantoor (artikel 1 van de

hypotheekwet van 16 december 1951). Bij ontstentenis wordt deze geacht te zijn afgesloten voor een duur van negen jaar.

10.- De huurovereenkomst van lange duur loopt ten einde bij het verstrijken van de overeengekomen termijn mits één van de partijen ten minste zes maanden voor de vervaldag een opzegging betekent. Als binnen die termijn geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst, telkens onder dezelfde voorwaarden, voor een duur van drie jaar verlengd. De opzeggingsmogelijkheden voor de huurovereenkomst van negen jaar zijn van toepassing op een dergelijke huurovereenkomst.

B.4. Huurovereenkomst voor het leven

11.- Een schriftelijke huurovereenkomst kan worden afgesloten voor het leven van de huurder. Die huurovereenkomst eindigt van rechtswege bij het overlijden van de huurder.

Behalve indien de partijen het anders bepalen, kan de verhuurder de eenzijdige opzeggingsmogelijkheden die hem in het kader van de huurovereenkomst van negen jaar worden toegekend, niet toepassen.

C. Onroerende voorheffing

12.- De verdeling van de lasten tussen verhuurder en huurder is vrij en dient contractueel te worden vastgelegd.

In het kader van een huurovereenkomst die betrekking heeft op de hoofdverblijfplaats, is het de partijen verboden om de betaling van de onroerende voorheffing betreffende het gehuurde onroerende goed ten laste van de huurder te leggen.

Het is echter wel de huurder die in aanmerking komt voor de vermindering van de onroerende voorheffing van de artikelen 257, 3° en 259 van het WIB92 wanneer hij ten minste twee kinderen in leven of een gehandicapte persoon ten laste heeft. Onverminderd andersluidende bepalingen zijn deze verminderingen aftrekbaar van de huurprijs.

D. Verplichte registratie van de huurovereenkomst

13.- De akten houdende verhuring van in België gelegen onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, die uitsluitend bestemd zijn tot huisvesting van een gezin of van één persoon moeten binnen de termijn van twee maanden geregistreerd worden (artikel 19, 3° a van het Wetboek der Registratierechten). Voor akten vanaf 1 januari 2007 geldt deze plicht enkel voor de verhuurder en niet voor de huurder, die echter de mogelijkheid behoudt om deze formaliteit zelf te vervullen. De huurovereenkomst is onderworpen aan een algemeen vast recht van 25 euro.

14.- Bij ontstentenis van registratie binnen de termijn van twee maanden, krijgt de verhuurder een boete die gelijk is aan de belasting van 25 euro. Wat belangrijker is, is dat de huurder dan de mogelijkheid heeft om de huurovereenkomst te allen

tijde en zonder vergoeding te beëindigen. Dit geldt natuurlijk ook wanneer de huurovereenkomst mondeling is. Volgens ons geldt de voorgaande sanctie niet voor huurovereenkomsten van korte duur (drie jaar of minder), vermits hij wordt ingevoerd in dat deel van de tekst dat de eenzijdige opzeggingsmogelijkheid van de huurder in de huurovereenkomst van negen jaar organiseert.

E. Overdracht van het gehuurde goed

15.- Moet de koper van het verhuurde goed de lopende huurovereenkomst naleven? Er moet een onderscheid worden gemaakt tussen meerdere gevallen:

E.1. De huurovereenkomst met een vaste dagtekening in de zin van artikel 1328 van het Burgerlijk Wetboek

16.- Wanneer de huurovereenkomst bij authentieke akte werd afgesloten, heeft deze bij ondertekening een vaste dagtekening verworven. Hetzelfde geldt voor de onderhandse huurovereenkomst die werd geregistreerd.

Indien de huurovereenkomst een vaste dagtekening voor de vervreemding van het verhuurde goed heeft, treedt de verkrijger om niet of onder bezwarende titel op de datum van het verlijden van de authentieke akte in de rechten en verplichtingen van de verhuurder, zelfs indien de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt. Met andere woorden, de verkrijger neemt de plaats in van de verhuurder/overdrager en kan de huurovereenkomst enkel beëindigen in de gevallen bedoeld in punt B.1.6.

E.2. De huurovereenkomst heeft geen vaste dagtekening voor de vervreemding, maar de huurder betreft het verhuurde goed sinds ten minste zes maanden

17.- De termijn van zes maanden wordt beoordeeld in verhouding tot het moment waarop de vervreemding van het verhuurde goed een vaste dagtekening krijgt, hetzij bij het verlijden van de authentieke verkoopakte, hetzij bij de registratie van de onderhandse verkoopovereenkomst (wat de mogelijkheden voor de huurder om zich op een betrekking van ten minste zes maanden te beroepen, kan beperken).

In dat geval dient de verkrijger de lopende huurovereenkomst te respecteren. Hij kan de huurovereenkomst evenwel beëindigen in elk van de gevallen bedoeld voor de opzegging van de huurovereenkomst van negen jaar – persoonlijk gebruik, werkzaamheden, zonder motivering –, onder de normale voorwaarden, mits aan de huurder, een opzegging van drie maanden wordt betekend binnen drie maanden te rekenen van de datum van het verlijden van de authentieke akte tot vaststelling van de overgang van eigendom. De doctrine aanvaardt dat het uitzettingsbeding dat in de huurovereenkomst staat, wordt geacht niet geschreven te zijn, zoniet zou de bescherming van de huurder, die de wetgever wilde invoeren, zijn effect missen.

E.3. De huurovereenkomst heeft geen vaste dagtekening en de huurder betreft het verhuurde goed niet sinds ten minste zes maanden

18.- De huurovereenkomst kan niet worden tegengesteld aan de verkrijger die de termijnen ervan niet moet naleven en de bevoegde rechter kan vragen om de huurder uit het goed te zetten.

F. Huurwaarborg

19.- De wetgever heeft het stelsel van de huurwaarborg herzien in een wet van 25 april 2007, in werking getreden op 18 mei 2007.

Indien de huurovereenkomst een huurwaarborg eist, kan de huurder voor de samenstelling ervan kiezen onder drie onderscheiden vormen die we verder bespreken. Er mag niet beschikt worden over de waarborg, dan ten voordele van één van beide partijen, mits voorleggen van ofwel een rechterlijke beslissing, ofwel een schriftelijk akkoord, dat ten vroegste opgesteld wordt bij het beëindigen van de huurovereenkomst.

F.1. Opening van een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder

20.- In dit geval mag de huurwaarborg niet meer bedragen dan een bedrag gelijk aan twee maanden huur. De opgebrachte rente wordt gekapitaliseerd ten bate van de huurder.

Dergelijke werkwijze verleent de verhuurder een voorrecht op de activa van de bankrekening, voor elke schuldvordering die voortvloeit uit de niet-naleving door de huurder van de plichten die de huurovereenkomst hem oplegt.

Wanneer de verhuurder in het bezit is van de waarborg en na laat die op een geïndividualiseerde rekening te plaatsen, is hij ertoe gehouden om aan de huurder rente te betalen aan de gemiddelde rentevoet van de financiële markt op het bedrag van de waarborg, vanaf het moment dat die overhandigd wordt. De huurder kan de verhuurder in gebreke stellen om het geld op een rekening te plaatsen. Vanaf die ingebrekestelling is de interest verschuldigd tegen de wettelijke rentevoeten.

F.2. Bankwaarborg

21.- Deze waarborg wordt uitgegeven door de financiële instelling waar de huurder in voorkomend geval zijn rekening heeft en waar zijn beroeps- of vervangingsinkomsten worden gestort. Indien de huurder stopt met het storten van zijn beroeps- of vervangingsinkomens bij de desbetreffende instelling, is die gerechtigd om de integrale en onmiddellijke samenstelling van de waarborg te eisen, onverminderd de mogelijkheid om die over te brengen naar een andere financiële instelling. De bankwaarborg mag niet meer bedragen dan een bedrag gelijk aan drie maanden huur en de huurder verbindt er zich toe om die volledig samen te stellen middels constante maandelijkse afbetalingen gedurende de duur van de huurovereenkomst. Niettegenstaande redenen in verband met de kredietwaardigheid van de huurder en de bepalingen van de wet op het con-

sumentenkrediet, kan een financiële instelling deze waarborg niet weigeren.

E.3. Bankwaarborg die voortvloeit uit een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling

22.- In dat geval wordt de waarborg door het OCMW gevraagd aan de bankinstelling en mag deze niet meer bedragen dan een bedrag gelijk aan drie maanden huur.

G. De verplichte bijlagen bij de huurovereenkomst

23.- Sinds 18 mei 2007 zijn de partijen verplicht om een door de Koning opgestelde bijlage bij hun huurovereenkomst te voegen (hoewel het koninklijk besluit nog steeds op zich laat wachten). Deze bijlage bevat een uitleg over de wettelijke bepalingen met betrekking tot gezondheid, veiligheid en woonbaarheid en meer algemeen, de bepalingen die gelden voor de huurovereenkomsten die betrekking hebben op de hoofdverblijfplaats.

Verder dienen de partijen nu in de eerste maand van de betrekking een plaatsbeschrijving bij aankomst, op tegenspraak en op gezamenlijke kosten, op te stellen. Deze plaatsbeschrijving wordt aan de schriftelijke huurovereenkomst toegevoegd en geregistreerd, zodat het materieel onmogelijk is om van deze wettelijke eis af te wijken. Elke andersluidende contractuele bepaling is nietig.

Conclusie

24.- Het stelsel van de huurovereenkomsten die betrekking hebben op de hoofdverblijfplaats onderging onlangs enkele

wijzigingen, zoals de verplichte schriftelijke huurovereenkomst, de registratieplicht, de plicht om een plaatsbeschrijving op te stellen, de verlaging van de klassieke huurwaarborg van drie tot twee maanden huur ...

Deze aanpassingen van de wetgeving strekken tot een betere bescherming van de huurder. Een andere illustratie is de – nu bindende – plicht voor de verhuurder om alle herstellingen, andere dan de huurherstellingen voor zijn rekening te nemen.

De nieuwe bepalingen laten ook de verhuurder toe om zijn rechten te doen gelden. Zo heeft hij er alle belang bij om een plaatsbeschrijving bij aankomst op te stellen, zodat hij de vergoeding kan vragen van alle schade die de huurder zou hebben veroorzaakt. De verplichte schriftelijke huurovereenkomst zorgt er trouwens voor dat discussies over het bestaan en de draagwijdte van de plichten van elke partij, worden beperkt.

Aangezien de materie steeds technischer wordt, moet men ervoor zorgen dat de bepalingen van de huurovereenkomst niet indruisen tegen de wettelijke bepalingen die voorrang krijgen omwille van hun bindende karakter : de bedrieger zou wel eens snel bedrogen kunnen uitkomen ...

Luc HERVE

Advocaat aan de Balie van Luik
(Advocatenkantoor Herve)

Wetenschappelijk medewerker
aan de Faculteit rechten van de Ulg

Julie BOCKOURT

Advocaat aan de Balie van Luik
(Elegis – Hannequart & Rasir)



Btw – belastingheffing – prijs lager dan de aankoopprijs – maatstaf van heffing voor het personeel

1. Probleemstelling

Wanneer een personeelslid een verminderde prijs betaalt of een prijs die duidelijk lager ligt dan de aankoopprijs van een goed, of een prijs die overeenstemt met de kostprijs van een dienst, bestaan er uiteenlopende meningen over de vaststelling van de maatstaf van heffing voor de inning van de btw.

Ten gevolge van een prejudiciële vraag heeft het Europees Hof van Justitie (H.v.J.) een arrest gewezen op 20 januari 2005, zaak SCANDIC (C-412/03).

In wezen ging het om het vaststellen van de maatstaf van heffing ten laste van een belastingplichtige werkgever die toestond dat zijn personeel maaltijden gebruikte tegen een prijs die veel lager lag dan de kostprijs.

Het H.v.J. was van mening dat de door het personeelslid betaalde prijs de maatstaf van heffing was omdat het om een handeling onder bezwarende titel ging.

Dit arrest impliceert onder meer dat, indien een belastingplichtige tegen betaling een goed levert of een dienstverrichting verstrekt aan zijn personeel (maaltijden, terbeschikkingstelling van een wagen, een computer, een internetverbinding, enz.),

de maatstaf van heffing van de btw moet overeenstemmen met het bedrag van de bijdrage van de werknemer, zelfs wanneer deze bijdrage lager is dan het genoten voordeel.

De tegenprestatie van de begunstigde mag dan wel niet symbolisch zijn.

Op basis van deze rechtspraak hebben Belgische btw-belastingplichtigen zich gehaast om een zeer bescheiden prijs te vragen voor het privégebruik van wagens.

Op die manier was alleen de tegenwaarde in geld belastbaar voor de btw, hoewel de zaakvoerders, bestuurders en personeelsleden toch een aanzienlijk voordeel van alle aard verwierven ten gevolge van dit privégebruik.

Om deze praktijken die bijzonder nadelig zijn voor de openbare financiën, te bestrijden, heeft België de artikelen 32 en 33 van ons Btw-Wetboek gewijzigd, reeds met ingang van 1 januari 2007.

Vervolgens heeft de administratie haar standpunt uiteengezet in de beslissing nr. ET112.791 waarvan we de hoofdlijnen onder de loep nemen.

2. Beslissing nr. ET112.791 van 12 juli 2007

De beslissing erkent dat het arrest SCANDIC bepaalde voorheer door de administratie voorgeschreven regels in vraag stelt, die bijgevolg aangepast moeten worden.

Het vroegere standpunt werd uitgelegd in nummer 25 van de circulaire nr. 4 van 9 mei 1996 en in post 34.1. van de circulaire nr. 6 van 9 februari 2005.

In de beoogde situatie wordt een financiële bijdrage betaald door de begunstigde.

Om een verlies van fiscale ontvangsten ten gevolge van het arrest te vermijden, heeft de programmawet van 27 december 2006 (B.S. 28 december 2006) de artikelen 32 en 33 van het Btw-Wetboek gewijzigd.

Ten gevolge van deze wijzigingen is de maatstaf van heffing van bepaalde handelingen verricht tussen verbonden partijen

(zaakvoerders, bestuurders, personeelsleden, enz.) de normale waarde van die handelingen.

Deze nieuwe bepalingen worden besproken in de punten 37 tot 45 van de circulaire nr. 3 van 15 februari 2007.

Zo wordt uitdrukkelijk voorzien in de mogelijkheid om bij grote moeilijkheden tot vaststelling van de maatstaf van heffing van bepaalde handelingen, verricht tegen een tegenprestatie die lager is dan de normale waarde, terug te vallen op of forfaits of eenvoudige en evenwichtige criteria.

In die lijn werd beslist om, bij wijze van vereenvoudiging, bij de bepaling van deze normale waarde uitsluitend terug te vallen op het bedrag dat wordt in aanmerking genomen als voordeel van alle aard inzake directe belastingen.

De geïnteresseerde lezer wordt verwezen naar de mondelinge vraag nr. 14437, M.L. Gustin, Integraal verslag, Commissie van Financiën en Budget, 6/03/2007, COM 1221, p. 6-7.

De beslissing nr. ET112.791 stelt dat de aan de artikelen 32 en 33 van het Btw-Wetboek aangebrachte wijzigingen, die op 1 januari 2007 in werking zijn getreden, de Schatkist toelaten de belasting te innen op dezelfde bedragen als diegene weerhouden vóór het arrest Scandic, zonder dat het nodig is de wetteksten nog bij wijze van circulaires te interpreteren.

3. Toepassing

Een wagen wordt tegen betaling van een prijs ter beschikking gesteld van een personeelslid.

In principe is de btw eisbaar op deze financiële bijdrage van het personeelslid.

Indien deze prijs lager is dan het bedrag van het voordeel van alle aard dat inzake directe belastingen in aanmerking wordt genomen, wordt de btw verschuldigd op het bedrag van dit voordeel van alle aard.

Yvon COLSON
Externe medewerker

Noch deze publicatie, noch gedeelten van deze publicatie mogen worden gereproduceerd of opgeslagen in een retrievalssysteem, 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** : Roland SMETS, 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, Roland SMETS. **Adviesraad** : Professor P. MICHEL, Ecole d'Administration des Affaires de l'Université de Liège, Professor C. LEFEBVRE, Katholieke Universiteit Leuven.