

PIETER DEVLOO

ZAAKVOERDER-VENNOOT

ERKEND ACCOUNTANT
&
BELASTINGCONSULENT

ERKENDE ADVIESINSTANTIE
STARTERSCHEQUES

WWW.VDVACCOUNTANTS.BE

☒ 9520 – VLIERZELE
TOMT 4

☒ 9000 – GENT
VOSKENS LAAN 127

TEL.
053/77 66 66

FAX
053/77 66 60

E-MAIL
DEVLOO@VDVACCOUNTANTS.BE



Onroerende verhuur met bijkomende diensten - Terbeschikkingstelling van ruimten die onroerend uit hun aard zijn in het kader van een complexe dienstprestatie door een bedrijvencentrum of dienstencentrum

1. INLEIDING

hoofdactiviteit : **verlenen van een geheel van niet te scheiden diensten** door middel van een complete en geïntegreerde infrastructuur aan ondernemingen, zelfstandigen of beoefenaars van een vrij beroep.

⇒ tegen een **forfaitaire** prijs; *incl.* de terbeschikkingstelling van gemeubelde, privatieve lokalen, het gebruik van een infrastructuur die voor het gemeenschappelijk gebruik van alle "huurders" is bestemd (vergaderzalen, sanitair, ontvangst- of ontspanningsruimte, fax, kopieerapparaat, enz....), het gebruik van een telefoon- en bureauticaneetwerk, evenals diensten van diverse aard (zoals het onthaal van bezoekers, het ontvangen van de post, het onderhoud van de lokalen, enz....).

Tot op heden:

- **BTW vrijgesteld** voor de terbeschikkingstelling van lokalen of ruimten die **onroerend uit hun aard** zijn en bestemd voor het exclusief gebruik van een klant (huurder);
- **BTW onderworpen** tegen het tarief volgens de eigen aard van iedere prestatie : de terbeschikkingstelling van lokalen en andere ruimten **bestemd voor het gemeenschappelijk gebruik van de klanten** (vergaderzalen, eventueel restaurant, ...) alsook verleende administratieve diensten en andere.

Bedrijven- of dienstencentra = **gemengde** belastingplichtigen.

2. EVOLUTIE IN DE JURISPRUDENTIE

Volgens het **Hof van Justitie** van de Europese Gemeenschappen:

- moet men het **voorwerp** zelf van de overeenkomst **analyseren** om te bepalen of een handeling al dan niet kan worden gekwalificeerd als een onroerende verhuur.
- Indien het in hoofdzaak gaat om het **gebruik van een gebouw**: handeling kwalificeren als een **onroerende verhuur**
⇒ **BTW is vrijgesteld zonder recht op aftrek** te verlenen aan de verhuurder

Tenzij het voorwerp hoofdzakelijk bestaat uit een andere dienst : de handeling is aan de BTW onderworpen, met recht op aftrek in hoofde van de dienstverrichter, ongeacht hoe deze handeling wordt gekwalificeerd.

Gevolg : regeling inzake BTW voor de handelingen van bedrijven- of dienstencentra herzien.

PIETER DEVLOO

ZAAKVOERDER-VENNOOT

ERKEND ACCOUNTANT
&
BELASTINGCONSULENT

ERKENDE ADVIESINSTANTIE
STARTERSCHEQUES

WWW.VDVACCOUNTANTS.BE

☒ 9520 – VLIERZELE
TOMT 4

☒ 9000 – GENT
VOSKENSLAAN 127

TEL.
053/77 66 66

FAX
053/77 66 60

E-MAIL
DEVLOO@VDVACCOUNTANTS.BE



Hof van beroep te Gent :

- de terbeschikkingstelling van **individuele ruimten** in het kader van contracten gesloten door een bedrijven- of dienstencentrum is **niet altijd de hoofddienst**.
- de terbeschikkingstelling van een individuele ruimte is **geen zelfstandige dienstverrichting** net zoals andere verleende prestaties en één of meer andere onafhankelijke dienstverrichtingen.
- de door een bedrijven- of dienstencentrum **verleende diensten** maken **één geheel** uit ⇒ aan de **BTW is onderworpen**.

3. ONDERSCHIED TUSSEN HANDELINGEN VAN BEDRIJVEN- OF DIENSTENCENTRA EN ONROERENDE VERHUUR MET BIJKOMENDE DIENSTEN

3.1. Kenmerken

- Het bedrijven- of dienstencentrum moet met zijn klanten een contract sluiten waarin het zich ertoe verbindt om **minimum** een **geheel van niet te scheiden diensten te verlenen** (zie hierna) **tegen een enige, forfaitaire prijs**.



alle lasten, taksen en belastingen m. b. t. het gebouw en de uitrusting van het bedrijven- of dienstencentrum (verzekeringen, onroerende voorheffing, diverse gewest- en gemeentebelastingen)

klassieke lasten (water, elektriciteit en verwarming), **als** de respectievelijke meters van de distributiemaatschappijen op naam staan van het centrum zelf

- De **klant mag niet** de mogelijkheid hebben om **aan bepaalde** van deze **diensten te verzaken** tegen prijsvermindering.

3.2. Minimum vereiste diensten

- terbeschikkingstelling van **één of meer uitgeruste lokalen** (ev. delen met verschillende klanten of bestemd voor het exclusief gebruik van één van hen)
⇒ minimum aan meubels (bv. 1 bureau + 1 stoel, 1 telefoontoestel en 1 kast);
- de klant mag de **kantoorinrichting niet** wezenlijk **wijzigen**
⇒ (bv. verbod om zijn eigen meubels mee te brengen of de muren te overschilderen);
- terbeschikkingstelling van **gemeenschappelijke vergaderzalen** gedurende een in de initiële overeenkomst voorziene duur (kan variabel zijn + ev. extra uren van gebruik tegen een afzonderlijke prijs);

PIETER DEVLOO

ZAAKVOERDER-VENNOOT

ERKEND ACCOUNTANT
&
BELASTINGCONSULENT

ERKENDE ADVIESINSTANTIE
STARTERSCHEQUES

WWW.VDVACCOUNTANTS.BE

☒ 9520 – VLIERZELE
TOMT 4

☒ 9000 – GENT
VOSKENS LAAN 127

TEL.
053/77 66 66

FAX
053/77 66 60

E-MAIL
DEVLOO@VDVACCOUNTANTS.BE



- terbeschikkingstelling van **gemeenschappelijke ruimten** : *gangen, sanitair, liften, administratieve lokalen* (voor het kopieerapparaat, de fax, enz. ...), ... en eventueel, een uitgeruste keuken of kitchenette, een ontvangst- of ontspanningsruimte, ...;
- terbeschikkingstelling van **gemeenschappelijke bureautica** : *kopieerapparaat, fax, en eventueel printers, papiersnijmachine, inbindmachine, ...*(ev. gebruik van forfaitaire quota per periode ⇒ bijkomende facturatie;
- terbeschikkingstelling van **ICT-infrastructuur** (*bekabeling en "aansluitingen" tot in de kantoren, voor telefonie en internettoegang, patch pannel, telefooncentrales en telefoonlijn van de klant, ...*) alsook de terbeschikkingstelling van **één of meer telefoontoestellen**.

⇒ Hiervoor zal het bedrijvent centrum een **abonnement** nemen **bij de telecommunicatieoperatoren** om aan elke klant één of meer individuele telefoonnummers toe te kennen. De klant ontvangt voor zijn persoonlijk gebruik geen factuur van de telecommunicatieoperatoren. Het centrum neemt de verdeling van het gebruik onder de verschillende klanten op zich.

het gebruik ervan (+ ev. forfaitaire quota) ⇒ bijkomende facturatie.

Opmerking

- De klanten van de bedrijvent centra kunnen gebruik maken van de diensten van een **andere operator** inzake telecommunicatie dan diegene waarop de centra een beroep doen (d.m.v. een kaart en/of een speciaal oproepnummer) : communicatie rechtstreeks aan **klanten** gefactureerd
⇒ **BTW** op bedrijven- en dienstencentra is van toepassing
- regelmatige **schoonmaak van de kantoren en de gemeenschappelijke ruimten**, algemeen onderhoud van de site en haar uitrusting, onder de verantwoordelijkheid van het bedrijven- of dienstencentrum teneinde de continuïteit van de diensten te kunnen garanderen;
- iedere werkdag een **permanente aanwezigheid van personeel aan het onthaal** gedurende de openingsuren; gepersonaliseerd telefonisch antwoord in naam van de klant bij zijn afwezigheid;
- het **ontvangen en het sorteren van de post** door het personeel van het centrum.

Belangrijke opmerking

Het bedrijven- of dienstencentrum mag voor de minimum vereiste diensten beroep doen op externe dienstverrichters (bv. een schoonmaakbedrijf van bureaus)

Pas op : bedrijven- of dienstencentrum = enige medecontractant van deze dienstverrichters

PIETER DEVLOO

ZAAKVOERDER-VENNOOT

ERKEND ACCOUNTANT
&
BELASTINGCONSULENT

ERKENDE ADVIESINSTANTIE
STARTERSCHEQUES

WWW.VDVACCOUNTANTS.BE

☒ 9520 – VLIERZELE
TOMT 4

☒ 9000 – GENT
VOSKENS LAAN 127

TEL.
053/77 66 66

FAX
053/77 66 60

E-MAIL
DEVLOO@VDVACCOUNTANTS.BE



3.3. Andere door bedrijven- of dienstencentra verleende diensten

- de **terbeschikkingstelling van parkeerplaatsen** (21, § 3, 1°);
- de terbeschikkingstelling van **refters** (21, § 3, 1°);
- **traiteurdiensten** (21, § 3, 4°, b);
- **koerierdiensten** (21, § 3, 3° of 3°bis);
- **diensten van administratief secretariaat** (bijhouden van agenda's, telefonisch secretariaat, dactylografie, klassement, enz. ...) (21, § 2);
- **vertaaldiensten** (21, § 3, 7°, d);
- **IT-support** (mails, beheer van gegevensbanken ...) (21, § 3, 7°, d);
- **bijstand** op juridisch, fiscaal en boekhoudkundig vlak (21, § 3, 7°, d);
- ondernemen van officiële stappen naar de **overheid** toe (ondernemingsloket, Kamer voor Handel en Nijverheid, ...) (21, § 3, 7°, d);
- **marketing- en/of publiciteitsdiensten** (21, § 3, 7°, c en d);
- **personeelsbeheer** (21, § 2);
- **diensten van "virtueel bureau"** : forfait dat gewoonlijk bevat : het gebruik van het commercieel adres, de mogelijkheid om er zijn maatschappelijke zetel te vestigen, de ontvangst en het sorteren van de post, ontvangst van faxberichten, een telefonische permanentie, zonder dat er lokalen ter beschikking worden gesteld ... (21, § 2).

4. PLAATSBEPALING VAN DE GLOBALE DIENST VAN EEN BEDRIJVEN- OF DIENSTENCENTRUM

4.1. Principe

Het geheel van prestaties die door een bedrijven- of dienstencentrum worden verleend, wordt geacht plaats te vinden op de plaats waar de dienstverrichter de zetel van zijn economische activiteit of een vaste inrichting heeft gevestigd van waaruit hij de dienst verricht of bij gebrek aan een dergelijke zetel of vaste inrichting, zijn woonplaats of zijn gebruikelijke verblijfplaats (artikel 21, § 2, van het Wetboek). Wanneer deze **dienst in België** plaatsvindt, is hij **onderworpen aan** het normale **BTW-tarief**, dat momenteel **21 %** bedraagt.

In dit verband is gebleken dat sommige controlekantoren in het verleden hebben toegestaan om, indien de klant in het buitenland is gevestigd, de plaats van de door bedrijven- of dienstencentra verleende diensten te bepalen overeenkomstig artikel 21, § 3, 7°, van het Wetboek.

Indien de belastingplichtige het bewijs van deze verkeerde informatie kan leveren ⇒ geen regularisatie voor het verleden.

PIETER DEVLOO

ZAAKVOERDER-VENNOOT

ERKEND ACCOUNTANT
&
BELASTINGCONSULENT

ERKENDE ADVIESINSTANTIE
STARTERSCHEQUES

WWW.VDVACCOUNTANTS.BE

☒ 9520 – VLIERZELE
TOMT 4

☒ 9000 – GENT
VOSKENSLAAN 127

TEL.
053/77 66 66

FAX
053/77 66 60

E-MAIL
DEVLOO@VDVACCOUNTANTS.BE



Indien dit daarentegen niet het geval is ⇒ regularisatie van de verschuldigde BTW.

Als vereenvoudigingsmaatregel zal er evenwel slechts tot deze regularisatie worden overgegaan voor zover de klant van het bedrijven- of dienstencentrum geen recht op aftrek van de BTW noch een recht op teruggaaf op grond van de 8e of de 13e richtlijn, kon laten gelden.

4.2. Plaatsbepaling van de diensten beoogd in punt 3.3.

Wanneer de diensten beoogd in punt 3.3. daarentegen worden verleend op vraag van de klant, tegen een prijssupplement, of nog, wanneer ze in principe "standaard" worden verleend, maar de klant de mogelijkheid heeft om er tegen een vermindering van de forfaitaire prijs aan te verzaken, wordt de plaats van de diensten bepaald volgens hun aard. Hiervoor wordt verwezen naar de bepalingen die bij elke dienst tussen haakjes zijn genoteerd onder voormeld punt 3.3.

5. REGELING VAN TOEPASSING OP BEDRIJVEN- OF DIENSTENCENTRA DIE NIET DE MINIMUM VEREISTE DIENSTEN VERLENEN

5.1. Principe

Wanneer aan de **voorwaarden** (onder 3.1 en 3.2) **niet is voldaan**, moet de terbeschikkingstelling van privatieve en gemeenschappelijke lokalen (vergaderzalen, refeters, sanitair, ontvangstruimten, enz. ...) voor het **geheel** worden **aangemerkt als een onroerende verhuur** ⇒ **BTW is vrijgesteld**.

De terbeschikkingstelling van **roerende goederen** (meubels, fax, kopieerapparaten, enz. ...) ⇒ dienst aan de **belasting onderworpen**.

Indien voor de terbeschikkingstelling van het onroerend gedeelte en de roerende goederen een enige, forfaitaire prijs wordt aangerekend ⇒ prijs voor de heffing van de belasting uitgesplitst o.t.v. administratie.

Voor de andere door het bedrijven- of dienstencentrum verleende diensten moet een onderscheid worden gemaakt tussen deze die nauw verbonden zijn met de onroerende verhuur en deze die helemaal vreemd zijn aan deze verhuur.

5.2. Met de onroerende verhuur verbonden diensten

- de **verwarming en de airconditioning** van de lokalen;
- de levering van **elektriciteit**;
- de levering van **water**;
- het **reinigen** van de privaat gebruikte **lokalen en de gemeenschappelijke delen**, met inbegrip van het onderhoud van de lift;
- het **onthaal en de bewaking** van het onroerend goed **en het sorteren van de post**;
- **telecommunicatiediensten**, met inbegrip van de terbeschikkingstelling van installaties en toestellen;
- de terbeschikkingstelling van **parkeerplaatsen**.

Bijkomende verleende diensten ⇒ **vrijgesteld**

PIETER DEVLOO

ZAAKVOERDER-VENNOOT

ERKEND ACCOUNTANT
&
BELASTINGCONSULENT

ERKENDE ADVIESINSTANTIE
STARTERSCHEQUES

WWW.VDVACCOUNTANTS.BE

☒ 9520 – VLIERZELE
TOMT 4

☒ 9000 – GENT
VOSKENS LAAN 127

TEL.
053/77 66 66

FAX
053/77 66 60

E-MAIL
DEVLOO@VDVACCOUNTANTS.BE



Tenzij voor deze diensten door de verhuurder zelf of door een door hem aangestelde derde een **afzonderlijke prijs** werd bedongen ⇒ **belasting onderworpen**.

In dit verband wordt er evenwel aan herinnerd dat deze mogelijkheid om voormelde diensten aan de belasting te onderwerpen, het bedrijven- of dienstencentrum niet toelaat om de BTW geheven van de gebruikte infrastructuur om deze diensten te verlenen in aftrek te brengen (bv. verwarmings- of airconditioningsinstallatie), aangezien deze infrastructuur blijvend verbonden is met het onroerend goed waarvan er delen of lokalen worden verhuurd (z. beslissing nr. E.T.15.928/2 van 17 februari 2005).

5.3. Andere diensten

De **diensten** die **niet** kunnen worden **aangemerkt als** nauw verbonden met de **onroerende verhuur** (zie meer bepaald punt 3.3., met uitzondering van parkings en refers) zijn **aan de BTW onderworpen indien** ze volgens de toepasselijke regels inzake plaatsbepaling in **België** plaatsvinden.

Indien bij de terbeschikkingstelling van **privatieve en gemeenschappelijke lokalen** dergelijke diensten worden verleend en er een enige, **forfaitaire prijs** wordt voor aangerekend, moet deze prijs voor de heffing van de belasting worden **uitgesplitst** onder toezicht van de administratie.

6. INWERKINGTREDING

De huidige regeling treedt in werking op **1 januari 2006**. De beslissing nr. E.T.53.728 van 9 maart 1990 (BTW-Revue nr. 90, blz. 251) wordt vanaf hetzelfde tijdstip ingetrokken.

7. EVENTUELE REGULARISATIES VOOR HET VERLEDEN

Meerdere situaties kunnen zich voordoen :

- het bedrijven- of dienstencentrum heeft de **beslissing** nr. E.T.53.728 van 9 maart 1990 **toegepast** (BTW-Revue nr. 90, blz. 251) : uiteraard moet er **geen enkele regularisatie** gebeuren;
- het bedrijven- of dienstencentrum heeft de aan de klant aangerekende **prijs volledig belast** en de door de huidige regeling voorziene **criteria werden vervuld** : er moet **geen enkele regularisatie** gebeuren;
- het bedrijven- of dienstencentrum heeft de **enige**, aan de klant aangerekende **prijs volledig belast**. Naast de terbeschikkingstelling van privatieve en gemeenschappelijke lokalen, werden enkel nauw met de onroerende verhuur verbonden diensten verleend (zie punt 5.2.) : de vrijstelling was voor het geheel van toepassing. De regularisatie van de aftrek moet worden verricht voor zover de invordering nog mogelijk is. De belastingplichtige kan bovendien zijn recht op teruggaaf van de ten onrechte geïnde belasting uitoefenen volgens de voorwaarden en formaliteiten voorzien in het koninklijk besluit nr. 4, met betrekking tot de teruggaven inzake belasting over de toegevoegde waarde.

PIETER DEVLOO

ZAAKVOERDER-VENNOOT

ERKEND ACCOUNTANT
&
BELASTINGCONSULENT

ERKENDE ADVIESINSTANTIE
STARTERSCHEQUES

WWW.VDVACCOUNTANTS.BE

✉ 9520 – VLIERZELE
TOMT 4

✉ 9000 – GENT
VOSKENS LAAN 127

TEL.
053/77 66 66

FAX
053/77 66 60

E-MAIL
DEVLOO@VDVACCOUNTANTS.BE



Het spreekt voor zich dat indien de nauw met de onroerende verhuur verbonden diensten door de verhuurder zelf of door een door hem aangestelde derde aan de huurder werden verleend tegen een afzonderlijke prijs (zie punt 5.2.), alleen de heffing over het terbeschikkingstellen van de privatieve en/of de gemeenschappelijke lokalen en het daarop betrekking hebbend recht op aftrek dienen te worden geregulariseerd;

- het bedrijven- of dienstencentrum heeft de **volledige**, aan de klant aangerekende **prijs belast**, maar **niet alle criteria** van de huidige regeling werden **vervuld** : indien de kenmerken van de met de klanten gesloten contracten aanwezig zijn (zie punt 3.1.) en er ook een meerderheid van de diensten, andere dan deze die nauw verbonden zijn met de onroerende verhuur (die normaliter eveneens moeten worden verleend; voor de definitie van deze nauw verbonden diensten, zie punt 5.2.) worden verricht, zal geen enkele kritiek voor het verleden worden gegeven. Indien dit niet het geval is, zal worden overgegaan tot een regularisatie gebaseerd op de principes die in punt 5, hiervoor werden uiteengezet.

NAMENS DE MINISTER :

Voor de Administrateur-generaal
van de Belastingen en de Invordering :
De Auditeur-generaal van financiën,
F. HAMELS