

Verhuring van een onroerend goed door een artsenvennootschap

Doc	a117014
Publicatiedatum	14/07/2007
Origine	NR
Thema's	Vennootschappen tussen artsen en met niet-artsen

Een provinciale raad ontving een brief van een accountantskantoor betreffende het verhuren van een onroerend goed door een artsenvennootschap. De accountant verwijst naar het advies van de Nationale Raad van 3 maart 2007 (Tijdschrift Nationale Raad nr. 116, juni 2007, p. 9) waarin de Nationale Raad stelde dat in de statuten van de professionele vennootschap o.m. dient te worden vermeld dat "één en ander in gene mate mag aanleiding geven tot het ontwikkelen van welke commerciële activiteit ook". De betrokken accountant meent dat de verhuur aan derden van een onroerend goed nooit kan kaderen in het normale beheer van privaat patrimonium en bijgevolg ongetwijfeld een handelsactiviteit is.

De provinciale raad legt deze vraag voor aan de Nationale Raad.

Advies van de Nationale Raad :

De Nationale Raad is het niet eens met de opvatting volgens dewelke de verhuring op zich van een onroerend goed steeds aanzien dient te worden als een commerciële activiteit en nooit kan kaderen in het normale beheer van privaat patrimonium.

Ten eerste dient te worden vastgesteld dat commerciële activiteit een winstoogmerk met zich brengt (zie het arrest van het Hof van Cassatie van 19 januari 1973, Pas., 1973, I, 492). Het spreekt vanzelf dat het normaal beheer van vermogen geenszins de rendabiliteit ervan uitsluit. Er kan slechts sprake zijn van winstoogmerk in de veronderstelling dat de voordelen voortvloeiend uit de verhuring van het onroerend goed niet bestemd worden voor het behoud en de ontwikkeling van het doel van de vennootschap. Het doel van een artsenvennootschap is van burgerlijke aard : de uitoefening van de geneeskunde. De verhuring van het verworven onroerend goed beoogt het beheer als een goede huisvader van het vermogen. In casu blijkt deze investering geen winstoogmerk te hebben zodat de verhuring van het onroerend goed geen commerciële activiteit kan uitmaken.

Bovendien blijkt uit het advies van de Nationale Raad van 3 maart 2007 dat investeringen in onroerende goederen aangegaan door een artsenvennootschap geen aanleiding mogen geven tot het ontwikkelen van welke commerciële activiteit ook. Om van commerciële activiteit te kunnen spreken dient iemand herhaaldelijk handelsdaden te stellen, wat van hem een handelaar maakt in de zin van artikel 1 van het Wetboek van Koophandel. Naast het feit dat de verhuring van een onroerend goed geen handelsdaad is vervult ze op zich niet de noodzakelijke voorwaarde van herhaling om te kunnen spreken van commerciële activiteit.

Tot slot wijst de Nationale Raad erop dat artikel 44, § 3, 2°, van het BTW-Wetboek de verhuring van een onroerend goed vrijstelt van de belasting over de toegevoegde

waarde.