MARLEX

verhuiskrant

EXCLUSIEVE INFOKRANT
OVER RELOCATIE EN DE OPENING VAN EEN TWEEDE VESTIGING

Marlex opende in april 2022 een **tweede vestiging** in Gent. Hierbij komt echter heel wat bij kijken. In het kader hiervan hebben we alvast wat interessante aandachtspunten en denkpistes waar u rekening mee dient te houden voor u gebundeld: van de aankoop van onroerend goed tot *transfer pricing*.

Opent u binnenkort een tweede vestiging of denkt u aan relocatie? Lees dan zeker deze niet te missen Marlexkrant!

2
Aankoop onroerend goed: aandachtspunten en tips

3
Tijdig opzeggen van de handelshuurovereenkomst

5
U verhuist naar een nieuw (of te renoveren) project? Elektrische laadpalen voorzien is verplicht

6
Wat bij ernstige gebreken aan het nieuw gekochte gebouw? De 10-jarige aansprakelijkheid

7
Gaat uw onderneming internationaal? Aandacht voor interne verrekenprijzen

8
Legal Architects

kantoor brugge
dirk martensstraat 23
8200 brugge

kantoor Gent
rijvisschestraat 124
9051 gent

V.U. Marlex, Dirk Martensstraat 23, 8200 Brugge - publicatiedatum: 20 september 2022

Aankoop onroerend goed: aandachtspunten en tips

Wanneer u van plan bent om uw onderneming te verhuizen of een bijkomend filiaal te openen, kan u het pand waarin u uw onderneming/filiaal wenst onder te brengen ofwel huren ofwel in eigendom aankopen. Bij de aankoop van een pand dient u bijzondere aandacht te besteden aan de onderhandse verkoopovereenkomst of 'compromis'.

De ondertekening van een compromis zorgt ervoor dat de aankoop definitief en bindend is, ook al wordt de notariële akte pas later verleden. De enige uitzondering hierop is wanneer er opschortende voorwaarden worden toegevoegd aan de compromis. De meest voorkomende opschortende voorwaarde bepaalt dat de verkoop enkel zal doorgaan als de koper een hypothecaire banklening kan verkrijgen. Indien u aldus geen sluitende zekerheid zou hebben dat u de vereiste hypothecaire lening kan verkrijgen om het pand aan te kopen, doet u er goed aan in elk geval te voorzien in dergelijke opschortende voorwaarde in de compromis. Wanneer immers geen opschortende voorwaarde is opgenomen en u na de ondertekening van de compromis alsnog van de koop wenst af te zien omdat u de vereiste lening niet kan verkrijgen, zal u gehouden zijn tot betaling van een schadevergoeding aan de verkoper wegens ontbinding van de compromis. Dergelijke schadevergoeding wordt in de regel bepaald op 10% van het aankoopbedrag, zijnde het voorschot dat meestal bij de ondertekening van de compromis wordt betaald.

Na de ondertekening van de compromis moet de notariële akte in principe binnen de 4 maanden worden verleden. De verschuldigde registratierechten moeten namelijk binnen die periode na de ondertekening van de compromis worden betaald. Indien u echter meer dan 4 maanden tijd zou nodig hebben, bijvoorbeeld omdat u uw huidig pand nog dient te verkopen om de nieuwe aankoop te financieren, gaat u beter over tot ondertekening van een wederzijdse aan- en verkoopbelofte waarbij twee eenzijdige verbintenissen, de verkoopbelofte en aankoopbelofte, wederzijds worden vastgelegd. Op die manier vindt er pas een 'koop' plaats op het ogenblik dat één van de opties (verkoopbelofte of aankoopbelofte) wordt gelicht, waardoor pas vanaf dat moment de termijn begint te lopen om de registratierechten te betalen.

Indien er in de aankoop van het onroerend goed ook bepaalde roerende goederen zouden inbegrepen zijn in de overeengekomen aankoopprijs doet u er best aan om dit uitdrukkelijk te vermelden in de koopovereenkomst en de aankoopprijs te splitsen tussen de prijs die wordt betaald voor het onroerend goed en de prijs voor de bijhorende roerende goederen. Zo kan u registratierechten besparen gezien op de koopprijs voor de roerende goederen geen registratiebelastingen verschuldigd zijn.

Bent u van plan om in de nabije toekomst te investeren in onroerend goed en heeft u vragen? Neem dan zeker contact met ons op.

CONTACT

Stijn Berlamont
stijn.berlamont@marlex.be

Tijdig opzeggen van de handelshuurovereen-komst

Denkt u aan verhuizen? Vergeet dan zeker niet tijdig uw handelshuurovereenkomst op te zeggen. Maar al te vaak worden de dwingende opzeggingstermijnen over het hoofd gezien. Dit kan het vervelende gevolg hebben dat u nog een lange tijd aan de handelshuurovereenkomst vasthangt.

Minimale duurtijd handelshuur

Wanneer de huurder in het gehuurde goed hoofdzakelijk handel drijft, gelden er een aantal wettelijke bepalingen die de huurder beschermen.

Principieel heeft een handelshuurovereenkomst een minimumduur van negen jaar (behoudens de uitzondering voor *pop-up* huur), waarbij de huurder recht heeft op drie huurhernieuwingen. Op die manier heeft de huurder een grotere zekerheid en kan hij in principe 36 jaar in het huurgoed zijn handel drijven (al kan de verhuurder de huurhernieuwing wel onder bepaalde voorwaarden weigeren). Deze termijn is van dwingend recht, een handelshuurovereenkomst die wordt aangegaan voor een huurtijd van minder dan negen jaar wordt van rechtswege tot negen jaar verlengd. Partijen zijn uiteraard vrij om een langere huurtijd te bedingen.

Indien er na het verstrijken van deze negenjarige periode geen tegenwerpbare huurhernieuwing plaatsvindt, dan eindigt van rechtswege de huur, zonder dat een opzegging vereist is. Doen partijen evenwel niks en laat de verhuurder de huurder na het verstrijken van deze termijn in het huurgoed, dan treedt er een stilzwijgende huurverlenging op voor onbepaalde duur. De verhuurder kan deze verlengde huur dan slechts beëindigen mits een voorafgaande opzegging van ten minste achttien maanden.

Mogelijkheden om de handelshuur voortijdig te beëindigen

Er zijn in de wet drie mogelijkheden voorzien waarbij de huur vóór het verstrijken van de negenjarige periode kan beëindigd worden:

1. Eenzijdige opzegging door de huurder:

   De huurder kan de lopende huur bij het verstrijken van elke driejarige periode eenzijdig opzeggen. De opzeg moet minstens zes maanden vóór de driejaarlijkse vervaldatum gebeuren via een aangetekende brief of bij deurwaardersexploot. De opzegging hoeft niet gemotiveerd te zijn, dit is immers een wettelijk recht van de huurder.

   Deze opzeggingsmogelijkheid is van dwingend recht en heeft voorrang op eventuele andersluidende contractuele clausules.

   Bijvoorbeeld: als in de handelshuurovereenkomst wordt opgenomen dat de huurder slechts kan opzeggen na een periode van vijf jaar, of helemaal niet, behalve mits betaling van een vergoeding, dan is deze bepaling ongeldig en kan de huurder doen alsof deze bepaling niet bestaat.

   Bovenstaande geldt niet indien de contractuele afwijking in het voordeel is van de huurder, dan is deze bepaling wél geldig.

   Bijvoorbeeld: als in de handelshuurovereenkomst wordt opgenomen dat de huurder vóór het verstrijken van de driejarige periode kan opzeggen of dat de huurder kan opzeggen met een gewone (niet-aangetekende) brief.

2. Eenzijdige opzegging door de verhuurder

   Als de partijen dit hebben voorzien in de handelshuurovereenkomst, kan de verhuurder ook elke drie jaar de handelshuur beëindigen. De verhuurder moet dit dan wel doen één jaar vóór de vervaldag van de driejaarlijkse periode. Ook hier dient de opzegging te gebeuren via een aangetekende brief of bij deurwaardersexploot. In tegenstelling tot de opzegging door de huurder dienen er in dit geval nog twee extra voorwaarden vervuld te zijn:

   - het gaat om een geschreven handelshuurovereenkomst waarin deze mogelijkheid uitdrukkelijk werd opgenomen;
   - de verhuurder zal het pand zelf in gebruik nemen om zelf een handel uit te oefenen of te laten uitoefenen door zijn afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande lijn, echtgenoot of door een personenvennootschap waarvan de werkende vennoten of de vennoten die ten minste 3/4e van het kapitaal bezitten in dezelfde bloed- of aanverwantschap staan tot de verhuurder of tot zijn echtgenoot.

3. Beëindiging in onderling akkoord

De verhuurder en de huurder kunnen ook steeds te allen tijde de lopende huur beëindigen in gezamenlijk akkoord. De enige voorwaarde hierbij is dat het akkoord wordt vastgesteld in een authentieke akte of door een verklaring voor de vrederechter. De huurder kan aldus de relatieve nietigheid van een onderling akkoord dat niet aan de wettelijke pleegvormen voldoet inroepen en zou in een dergelijk geval de verdere uitvoering van de handelshuur kunnen eisen.

Bericht van verhuis

De huurder mag gedurende de zes maanden volgend op zijn vertrek aan het pand duidelijk zichtbaar een bericht aanbrengen, waarbij wordt opgegeven naar welk adres hij of zij verhuist is.

Conclusie

Wanneer u als huurder gebruik maakt van de wettelijke vroegtijdige opzegging, dient u er goed op te letten dat u bovenstaande formaliteiten strikt naleeft.

Zo moet de opzegging gebeuren via een aangetekende brief of via een deurwaardersexploot én binnen de wettelijk bepaalde termijn. Doet u dit niet, dan is de opzegging niet geldig en loopt de handelshuurovereenkomst in principe gewoon verder. Indien de opzegging niet aangetekend werd verstuurd, kan u uiteraard nog een tweede, aangetekende opzegging versturen indien de termijn van zes maanden vóór het verstrijken van de driejarige periode nog niet is verstreken. Wordt het huurgoed verhuurd door meerdere verhuurders, let er dan ook op dat u de opzeggingsbrief aan elk van de verhuurders verstuurt. Doet u dit niet, dan is de gegeven opzegging eveneens ongeldig.

Heeft u verdere vragen omtrent een handelshuurovereenkomst? Contacteer ons.

CONTACT

Marc D'hoore
marc.dhoore@marlex.be

met Elise Claeys

U verhuist naar een nieuw (of te renoveren) project? Elektrische laadpalen voorzien is verplicht

U heeft het ongetwijfeld meegekregen: in 2026 worden geëlektrificeerde bedrijfswagens 100% aftrekbaar. In uitvoering van het door de Europese Commissie gelanceerde plan genaamd "Schone energie voor alle Europeanen" zet de (federale) regering volop in op elektrische wagens.

Gezien er tevens een strijd tegen de files moet worden gestreden, wordt dit tarief in 2027 naar 95% gebracht, in 2028 naar 90%... tot het in 2031 zakt naar 67,5%.

Het doel: de elektrificatie van het wagenpark bevorderen. Niet enkel op lange termijn, maar zo spoedig mogelijk. 2026 wordt hét moment voor bedrijven om hun wagenpark te elektrificeren.

De transitie naar een (ruime) meerderheid van elektrische wagens lijkt hiermee onherroepelijk ingezet en komt in sneltempo op ons af. Deze evolutie brengt logischerwijze met zich mee dat we dringend dienen te voorzien in een voldoende aanbod aan elektrische laadpalen.

In de sector van de projectontwikkeling bestaat inmiddels al de verplichting om in laadpalen te voorzien. Artikel 9/1.1.1. en volgende van het Energiebesluit van 19 november 2010 bepaalt namelijk dat bij sommige gebouwen waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd vanaf 11 maart 2021, laadpalen en/of infrastructuur dient te worden geplaatst.

Concreet gaat dit over minstens 2 oplaadpunten én infrastructuur voor leidingen voor minstens één op vier parkeerplaatsen bij:

- Nieuwe, niet voor bewoning bestemde gebouwen met een parkeerterrein met meer dan 10 plaatsen;
- Bestaande, niet voor bewoning bestemde gebouwen met een parkeerterrein met meer dan 10 plaatsen die een ingrijpende renovatie ondergaan.

Minstens 2 oplaadpunten zijn ook verplicht voor:

- Alle niet voor bewoning bestemde gebouwen met een parkeerterrein met meer dan 20 plaatsen, tegen uiterlijk 1 januari 2025.

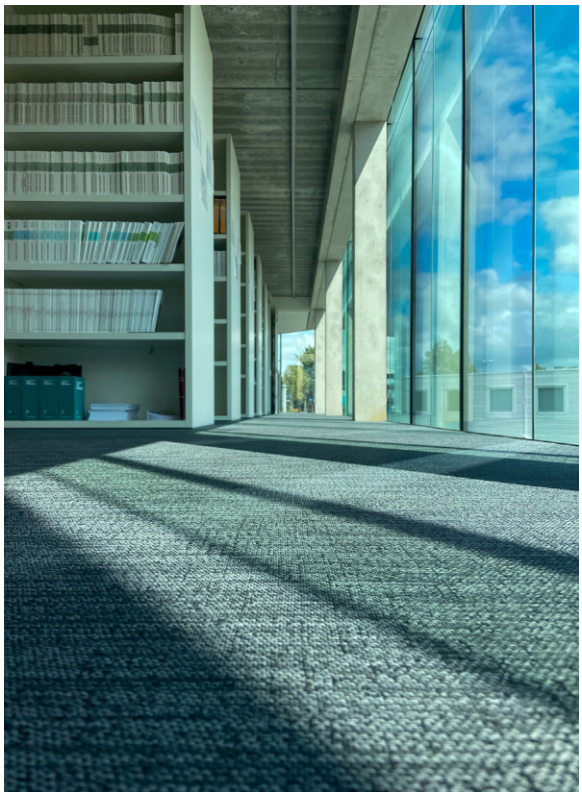
Onder het voorzien van infrastructuur verstaat men: "*infrastructuur voor leidingen, of minstens goten voor elektrische kabels, om de installatie van oplaadpunten voor normaal of hoog vermogen voor elektrische voertuigen in een later stadium mogelijk te maken.*"

Voldoet uw nieuwbouwproject of renovatieproject niet aan de voorwaarden, dan riskeert u een boete van €2.000 per ontbrekend laadpunt en € 1.000 per parkeerplaats die niet voorzien is van de nodige infrastructuur.

Onzekerheden over elektrische laadpalen? Onze experts helpen u graag.

CONTACT

Daan Vandenbroucke
daan.vandenbroucke@marlex.be



Wat bij ernstige gebreken aan het nieuw gekochte gebouw? De 10-jarige aansprakelijkheid

Verhuist de onderneming naar een pand dat recent gebouwd of verbouwd werd en duiken er ernstige gebreken op, dan kan de koper - als nieuwe eigenaar – rechtstreeks de aannemer en/of architect aanspreken. Samen met de andere bouwpartners rust op hen een 10-jarige aansprakelijkheid voor ernstige gebreken die de stabiliteit of stevigheid van het gebouw in het gedrang brengen. Zolang de periode van 10 jaar niet verstreken is, kan de koper rechtstreeks de aannemer aanspreken tot herstel van de gebreken.

Deze termijn begint te lopen vanaf de aanvaarding van de werken, wat doorgaans zal gebeuren bij het PV van oplevering, dan wel door de ingebruikname van het gebouw.

Ook al werd de aannemingsovereenkomst destijds afgesloten met de verkoper/bouwheer, zijn vorderingsrecht in aansprakelijkheid gaat over op de nieuwe eigenaar.

Waren reeds onderhandelingen lopende met de verkoper/bouwheer en heeft hij een regeling getroffen met de aannemer tot oplossing van het geschil, dan is deze schikking tegenstelbaar aan de koper. De nieuwe eigenaar kan m.a.w. de aannemer niet meer aanspreken voor diezelfde gebreken. Duiken er na het akkoord andere gebreken op, dan ontstaat een nieuw vorderingsrecht.

Indien een procedure lopende is vóór de verkoop, dan blijft de verkoper doorgaans het belang hebben om deze procedure verder te zetten, tenzij de overdracht van de vordering in de verkoopsvoorwaarden mee opgenomen werd. In dit laatste geval zal de nieuwe eigenaar de procedure verderzetten.

De verborgen gebreken bij de koop / verkoop

Naast een rechtstreeks vorderingsrecht jegens de bouwpartners voor ernstige gebreken, bestaat er ook een vorderingsrecht van koper ten opzichte van de verkoper voor ernstige verborgen gebreken aan het gebouw. Voorwaarden hier zijn dat de gebreken niet zichtbaar mogen zijn bij aankoop en voldoende ernstig moeten zijn (het normaal gebruik moet verhinderd worden). Bovendien zal moeten aangetoond worden dat het gebrek reeds bestond op het moment van aankoop en moet een vordering worden ingesteld binnen korte termijn na de ontdekking ervan.

Doorgaans zal een exoneratiebeding opgenomen worden in de verkoopovereenkomst waarbij de verkoper zijn aansprakelijkheid uitsluit voor verborgen gebreken. Was hij evenwel op de hoogte van het gebrek, dan zal hij niet aan zijn aansprakelijkheid kunnen ontsnappen.

Ontvangt u graag meer informatie over de 10-jarige aansprakelijkheid? Twijfel dan niet om ons te contacteren.

CONTACT

Gregory Vermaercke
gregory.vermaercke@marlex.be

met Els De Rammelaere

Gaat uw onderneming internationaal? Aandacht voor interne verrekenprijzen

Trekt u naar het buitenland om daar een magazijn, een productie-eenheid of bijvoorbeeld een winkel op te starten? Dan zal hoogstwaarschijnlijk die buitenlandse eenheid of eventuele dochtervennootschap met uw Belgische onderneming verbonden zijn. *Transfer pricing* of interne verrekenprijzen gaat om het bepalen van de prijs voor verrichtingen tussen die verbonden ondernemingen nl. 'interne groepstransacties.' U kunt binnen uw vennootschapsgroep namelijk goederen leveren of diensten verrichten. Denk daarbij ook aan financiële diensten zoals een lening of een waarborg.

Het hoeft geen betoog dat de belastingdruk in België problematisch hoog is. Interne groepstransacties kunnen een middel vormen voor vennootschappen om de winst na belasting te maximaliseren. Door manipulatie van de prijs voor interne groepsverrichtingen kan winst van de ene onderneming (in België) worden verschoven naar de andere, gelegen in een land met lagere belastingdruk.

De fiscale wetgever alsook de OESO (1) dulden deze praktijken al lang niet meer en aldus is er op internationaal en nationaal vlak een regelgeving ontwikkeld om hier tegenin te gaan.

Marktconformiteit

Bij het bepalen van uw prijs voor interne verrichtingen moet u voor ogen houden dat die prijs marktconform dient te zijn ofwel *at arm's length*. Stel dat u een bepaalde 'interne' dienst nu 'extern' zou verrichten, namelijk voor een onafhankelijke derde, hoeveel zou die prijs dan bedragen?

Gaat u niet-marktconform te werk, dan kan uw onderneming dat duur te komen staan. U rekent bijvoorbeeld een te hoge (niet-marktconforme) prijs aan voor de levering van goederen aan uw buitenlandse vestiging. U doet hiermee voordeel: een stukje winst verdwijnt uit uw belastbare basis in België én wordt lager belast in het buitenland. De fiscus kan dan beslissen om dit verleende voordeel als abnormaal te bestempelen en uw belastbare basis in België te gaan verhogen.

Controle / audit

De controles aangaande *transfer pricing* door de zogenaamde 'Cel Verrekenprijzen' nemen alsmaar toe en kosten ondernemingen tijd en geld. De precieze selectiecriteria zijn onbekend ,maar er wordt vermoed dat een herstructurering, consistente verliezen of gebrek aan documentatie als een rode vlag worden beschouwd. De gemiddelde duur van dergelijke procedure (tot onderhandeling / afsluiting) bedraagt één jaar.

Tips voor uw verrekenprijzenbeleid

√ Ga voor uw interne prijszetting op zoek naar vergelijkbare transacties met derden en bepaal aan de hand daarvan ook uw interne prijs.

√ Houd uw prijs actueel en pas deze dan ook aan in geval van wijzigende omstandigheden.

√ Stel overeenkomsten op voor intra-groeptransacties.

√ Maak een '*transfer*'-*pricing* dossier aan met alle documentatie aangaande uw interne prijszetting.

Indien uw onderneming van een bepaalde omvang is, kunt u hiertoe ook wettelijk verplicht zijn.

Transfer pricing is geen exacte materie en dus altijd vatbaar voor discussie. Wij gaan die discussie graag ten voordele van uw onderneming aan en bieden ondersteuning bij bepaalde *transfer-pricing* vraagstukken, het opstellen van overeenkomsten alsook een eventuele controle / audit. Neem dus gerust contact met ons op.

CONTACT

Larissa Blondeel
larissa.blondeel@marlex.be

(1) Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling, een forum waarbij de aangesloten landen onder meer de internationale fiscaliteit onderling afstemmen.

Legal architects

Marlex is een multinichekantoor met verschillende expertises onder één dak en die willen we graag met u delen. Maak hieronder kennis met onze verschillende experts.

Marc D'hoore

Marc is gedreven door het ondernemingsrecht. Dankzij zijn ervaring heeft hij expertise in verschillende domeinen, waaronder M&A, vennootschapsrecht, commercieel recht en vastgoedrecht. Met zijn overkoepelende blik geeft hij het gepaste juridisch advies voor uw onderneming.

✉ marc.dhoore@marlex.be

Gregory Vermaercke

Gregory is gespecialiseerd in overheids- en omgevingsrecht. Concreet kan hij u helpen met vergunningsaanvragen, beroepsprocedures en procedures bij de Raad van State of Raad voor Vergunningenbetwistingen. Daarnaast is hij ook thuis in het argrarisch recht (mestwetgeving, pacht…), hernieuwbare energie en machinebouw en technische installaties.

✉ gregory.vermaercke@marlex.be

Lobke Pottie

Lobke heeft zich gedurende haar professionele loopbaan gespecialiseerd in het vennootschaps- en handelsrecht, alsook in het fiscaal recht. Ze behaalde in 2010 het diploma master in de rechten aan de Universiteit Gent en volgde daarna nog een bijkomend postgraduaat in het fiscaal recht aan de Vrije Universiteit Brussel in 2016, alsook een postgraduaat in het vennootschapsrecht aan de Brugge Business School in 2016.

✉ lobke.pottie@marlex.be

Elke Malfait

Elke heeft een bijzondere expertise opgebouwd in ondernemingsfiscaliteit. Ze heeft een master na master Fiscaliteit gevolgd aan de universiteit Gent. Daarnaast heeft ze een postgraduaat in accountancy en controlling gevolgd aan Brugge Business school. Voor fiscale geschillen kunt u eveneens bij haar terecht.

✉ elke.malfait@marlex.be

Stijn Berlamont

Stijn behaalde zijn master in de rechten aan de Universiteit van Gent in 2013 en heeft zich daarna verder gespecialiseerd met een Master in het Vennootschapsrecht aan de Katholieke Universiteit van Leuven. Hij is voornamelijk actief in M&A en in het vennootschapsrecht.

✉ stijn.berlamont@marlex.be

Daan Vandenbroucke

Daan studeerde begin 2019 af als master in de rechten aan de Universiteit Gent en begon kort daarna zijn stage bij Marlex. Hij is voornamelijk actief in het omgevingsrecht.

✉ daan.vandenbroucke@marlex.be

Stefanie Claeys

Stefanie behaalde in 2014 haar diploma Master in de Rechten aan de Universiteit van Gent. In 2015 behaalde ze het diploma Master in het Notariaat, tevens aan de Universiteit van Gent. Haar loopbaan begon in het notariaat, waar ze werkzaam was van 2015 tot 2021. In augustus 2021 startte haar stage bij Marlex.

✉ stefanie.claeys@marlex.be

Larissa Blondeel

Larissa behaalde in 2021 haar masterdiploma Rechten aan de Universiteit Gent. Gepassioneerd door het vennootschapsrecht en in het bijzonder M&A, begon zij kort daarna haar stage bij Marlex.

✉ larissa.blondeel@marlex.be

Marie Hoste

Marie behaalde in 2021 haar masterdiploma Rechten aan de Universiteit van Gent. Tijdens haar studies specialiseerde ze zich in het omgevingsrecht in ruime zin. Het laatste jaar van haar masteropleiding combineerde ze met de postacademische opleiding bemiddeling. Sinds april 2022 is ze als stagiaire actief binnen Marlex

✉ marie.hoste@marlex.be

?

Talentvolle jurist?
Kom uw creativiteit botvieren bij Marlex.

Om onze groei te ondersteunen zijn we op zoek naar nieuwe collega's met ervaring in het ruime ondernemingsrecht, de corporate-M&A praktijk, Bouw & Vastgoed, Litigation en IP, IT & GDPR. Interesse? Bekijk dan zeker onze vacatures op marlex.be/jobs of solliciteer spontaan!

Vragen? Wij staan voor u klaar.

Contact

Telefoon

+ 32 50 83 20 38

Fax

+ 32 50 83 20 36

E-mail

✉ advocatenkantoor@marlex.be

Ondernemingsnummer

KBO 0543.374.105

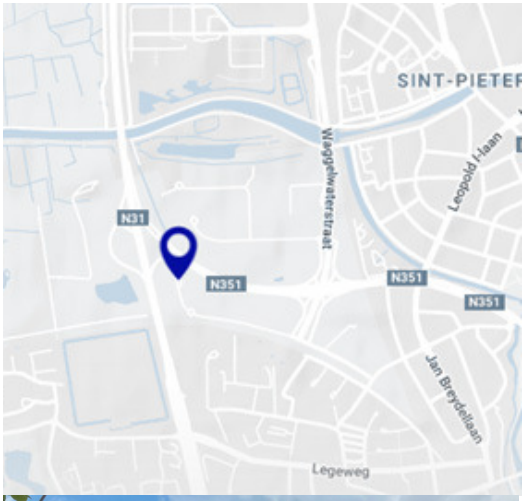
Adres

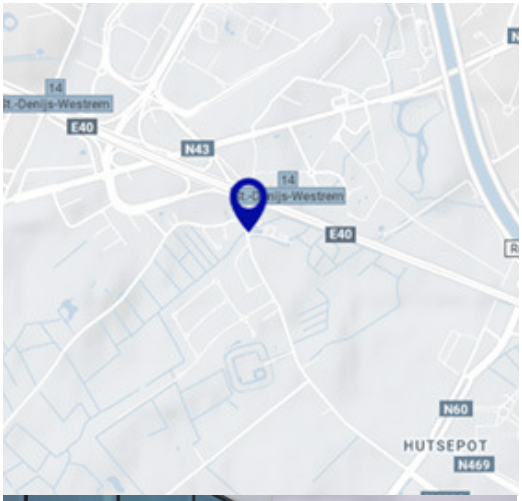
kantoor Brugge

Dirk Martensstraat 23
8200 Brugge
België

kantoor Gent

Rijvisschestraat 124
9052 Gent
België





Marlex
Advocatenkantoor Marlex
marlex_advocatenkantoor
Marlex