

FA Rendement

Dit artikel wordt u aangeboden door FA Rendement

FA Rendement is een financieel administratief nieuws- en adviesmagazine voor administrateurs, boekhouders, hoofden en medewerkers afdeling financiële administraties. De insteek is: het praktisch informeren en selecteren van informatie voor de financieel-specialist, zodanig dat hij deze informatie ook direct in zijn dagelijks werk kan toepassen. FA Rendement behandelt voornamelijk de 'harde' kant van administratie, veel nieuws dus op het gebied van financiën, fiscaliteit, administratie, automatisering, inkoop, loon- en salarisadministratie, sociale voorzieningen, debiteurenbeheer en inkoop.

FA Rendement onderscheidt zich door:

- Veel signalerend nieuws over veranderende regelgeving;
- Beknopte artikelen met veel tips die de lezer direct in de dagelijkse praktijk kan gebruiken;
- Elke keer een gedegen vergelijkend warenonderzoek onder FA- dienstverleners;
- Interactieve, persoonlijke e-mailservice met nieuwe vacatures, sites, congressen en publicaties.

Meer informatie op: www.rendement.nl/FA

Voordelig proefabonnement aanvragen? www.rendement.nl/FA/abonneren



Banken nog voorzichtiger met kredietverlening

De helft van de banken is in het eerste kwartaal van dit jaar voorzichtiger geworden met het verlenen van krediet aan het mkb. Dat blijkt uit een onderzoek dat is verricht door De Nederlandsche Bank. Een derde van de banken geeft bovendien aan dat ze de acceptatiecriteria in het tweede kwartaal van 2013 nog verder zullen aanscherpen. Overigens laten de meeste banken daarnaast weten dat de vraag naar krediet door het mkb is afgenomen.

Gaten

Voor veel ondernemingen in het mkb is het dus nog steeds lastig om aan bancair krediet te komen. De banken geven als voornaamste reden voor hun voorzichtigheid de toegenomen risico's ten aanzien van kredietverlening aan het mkb. Daarnaast zijn banken verplicht om hun eigen vermogenspositie in de gaten te houden. In het eerste kwartaal van 2013 vroegen minder ondernemingen in het mkb krediet aan. Dat kwam vooral door een dalende financieringsbehoefte voor vaste investeringen, fusies, overnames en herstructureringen.

Flexwerkers moet u soms dubbel betalen

Als uw onderneming een oproepkracht vaker dan eens per dag inzet, kost u dat minimaal drie uur per oproep. Het maakt zelfs niet uit dat er eventueel sprake van kan zijn dat uw onderneming dan sommige uren dubbel betaalt. Oproepkrachten hebben namelijk recht op minimaal 3 uur loon per keer dat ze worden opgeroepen. Er moet dan wel sprake zijn van een nul-urencontract of van een contract voor minder dan 15 uur per week, waarin niets is vastgelegd over de werktijden. Wanneer een flexwerker meer dan eenmaal per dag werd opgeroepen, was u echter slechts verplicht om één keer minimaal 3 uur te betalen.

Anders

Recent vonniste de Hoge Raad echter anders. Ondernemingen moeten flexwerkers voor iedere oproep minstens 3 uur betalen, ook als dat meerdere malen per dag is. Zelfs als er hierdoor feitelijk van dubbele betaling sprake is.

Hoge Raad, 3 mei 2013, LJN: BZ2907

BTW op de factuur bij huur

Als u een bedrijfspand verhuurt, is dat in principe een prestatie die is vrijgesteld van BTW. Aan de andere kant betaalt u dus geen BTW over de huur van een bedrijfspand. Maar huurder en verhuurder kunnen samen overeenkomen om toch BTW in rekening te brengen over de huursom. Dat lijkt misschien ongunstig: het betekent een hoop extra rompslomp. Maar daar staan allerlei voordelen tegenover. Wel moet u dan de regels goed in de gaten houden, want fouten kunnen erg kostbaar zijn.

Het vrijgesteld verhuren van een bedrijfspand kan financieel ongunstig zijn voor zowel de verhuurder als de huurder. Voor de verhuurder betekent het namelijk dat hij de betaalde BTW voor bijvoorbeeld het realiseren en onderhouden van het gebouw niet kan aftrekken als voorbelasting. Dat zal hij waarschijnlijk doorberekenen in de huursom, waardoor ook de huurder tegen een nadeel oploopt. Opteren voor belaste verhuur is in zo'n geval de oplossing. Maar u moet er dan wel rekening mee houden dat daarvoor wel een belangrijke voorwaarde geldt.

Reisbureaus

Om te kunnen opteren voor BTW-belaste huur moet de verhuurder het pand namelijk gebruiken voor belaste prestaties. Meer specifiek moet hij voor 90% of meer de BTW in aftrek kunnen brengen over de omzet die hij realiseert in het pand. Hiervoor moet hij ook een verklaring afgeven. Voor sommige branches geldt overigens een lagere eis, namelijk van 70%. Het gaat om makelaars, reisbureaus, arbodiensten en werkgeversorganisaties. Is aan deze voorwaarde voldaan, dan kunnen verhuurder en huurder samen dus opteren voor belaste verhuur. Maar let wel goed op, want het recht op belaste huur vervalt als achteraf blijkt dat de verhuurder niet aan deze eis voldoet. Dat kan betekenen dat zowel de verhuurder als de huurder BTW moeten terugbetalen!

Omschrijving

Opteren voor belaste verhuur kan op twee manieren. Allereerst kunnen huurder en verhuurder dit kenbaar maken in de huurovereenkomst. De tweede mogelijkheid is een gezamenlijk verzoek aan het lokale belastingkantoor. Welke manier u ook kiest, u moet dezelfde informatie opnemen. Het gaat om een omschrijving van de onroerende zaak met gegevens uit het kadaster, de datum waarop het boekjaar van de huurder begint, de datum van aanvang van de huur, een verklaring dat de huur is belast met BTW en een verklaring van de huurder dat hij het bedrijfspand voor minstens





90% (of 70% als dat van toepassing is) voor belaste activiteiten gebruikt.

Ingang

Het is belangrijk om op te merken dat het voor een verhuurder niet alleen mogelijk is om te opteren voor de belaste verhuur van het hele gebouw. Hij kan ook opteren voor belaste verhuur van slechts een zelfstandig gedeelte van het gebouw. Daarvan is sprake als het zelfstandige gedeelte afzonderlijk te verhuren is aan een derde. Dan moet dit gedeelte onder meer een eigen ingang van buitenaf hebben. In sommige situaties levert de 90%-eis voor verhuurders een lastige situatie op. Gaan de verhuurder en huurder een duurzame relatie aan, dan is er niet veel aan de hand. Het is dan redelijk eenvoudig te bepalen of de huurder voldoet aan de eis. Dat hoeft waarschijnlijk niet ieder jaar opnieuw te gebeuren. Maar als er steeds wisselende verhuurders zijn, is het veel ingewikkelder. Het is dan vaak bijna ondoenlijk om voor elke huurder te bepalen of hij voor minimaal 90% met BTW belaste prestaties verricht. Daarom geldt er een speciale regeling voor ondernemingen die congres-, vergader- en tentoonstellingsruimten verhuren. Deze ondernemingen mogen dit soort ruimten altijd met BTW verhuren aan personen die daar voor slechts een korte periode verblijven.

Prijslijst

Dankzij deze regeling hoeven verhuurders van congres-, vergader-, en tentoonstellingsruimten dus niet elke keer na te gaan of de verhuurder wel aan de 90%-eis voldoet. Wel moet de verhuurder expliciet kenbaar maken dat de verhuur belast is met BTW. Dat kan bijvoorbeeld door een duidelijke vermelding in de prijslijst, op de website of door een duidelijke bepaling in de overeenkomst. Een apart verzoek aan de fiscus is niet nodig en de verhuurder hoeft ook niet aan de 90%-eis te voldoen.

Uitzondering op de uitzondering

De huurder moet dus altijd aan de 90%-eis voldoen, tenzij de verhuurder gebruik kan maken van de regeling voor wisselende huurders. Deze speciale regeling geldt echter niet in alle gevallen. Kerkgebouwen, buurthuizen, dorpshuizen, theaters, schouwburgen, overheidsgebouwen en gebouwen die in gebruik zijn door ondernemingen met niet meer dan 10% aftrekrecht zijn ervan uitgezonderd. Dat komt doordat deze gebouwen, onder meer door subsidies, vaak tegen een lagere prijs worden aangeboden. Maar in de praktijk blijkt dat zaalverhuur door dit soort instellingen toch op commerciële wijze plaatsvindt. Het is dan wel mogelijk om de normale regeling voor belaste verhuur toe te passen. De verhuurder moet dan dus wel aan de 90%-eis voldoen.

Vaste inrichting soms ook bij enkel opslagplaats

Ook als een buitenlandse onderneming alleen een opslagplaats in Nederland heeft, kan er toch sprake zijn van een vaste inrichting. Dat blijkt uit een uitspraak van de rechtbank in Haarlem. Volgens de jurisprudentie is er sprake van een vaste inrichting als er een fysieke constructie in Nederland is, die is ingericht voor de uitoefening van de onderneming en die duurzaam ter beschikking staat. Het gaat bijvoorbeeld om winkels of andere vaste verkoopgelegenheden. Een opslagplaats is normaal gesproken geen vaste inrichting.

Tweedehands

In een recent gepubliceerde zaak had een Belgische ondernemer die tweedehands materiaal verkocht een opslagplaats in Nederland. Hij liet hier materialen afleveren, reikte facturen uit met het adres van de opslagplaats en had aan Belgische autoriteiten gemeld in Nederland gevestigd te zijn. Volgens de rechter was daarom feitelijk sprake van een vaste inrichting.
Rechtbank Haarlem, 2 november 2010, LJB: BZ8958

Lager gebruikelijk loon goed onderbouwen

Alleen het feit dat een bv een lage winst heeft behaald is onvoldoende om het gebruikelijk loon van de dga naar beneden bij te stellen. Dat blijkt uit een recente uitspraak van de rechtbank in Haarlem. Het gebruikelijk loon van een dga bedraagt in 2013 minstens € 43.000 per jaar. Daarvan mag niet zomaar worden afgeweken! Dat kan wel als iemand zonder aanmerkelijk belang met soortgelijke taken in het economisch verkeer een lager (of juist hoger) loon ontvangt. Het loon van de dga mag niet lager zijn dan het hoogste loon van andere werknemers in de bv.

Onvoldoende

In een recente zaak kreeg een dga een lager gebruikelijk loon vanwege de beperkte winst. Volgens hem was dat gerechtvaardigd, omdat zijn accountant de winst tussen de € 10.000 en € 15.000 schatte. Maar voor de rechter was deze winstschatting onvoldoende om een lager gebruikelijk loon te rechtvaardigen. Daarvoor was meer onderbouwing nodig. De naheffingsaanslag die de dga had gekregen was dus terecht.
Rechtbank Haarlem, 22 april 2013, LJN: BZ8956