

Juli 2026

Ook beschikbaar in Frans of Engels

Bezoek: www.taxsquare.be

“Handelszaak te huur”; ook aan eigen vennootschap?

Mag een natuurlijk persoon zijn handelszaak (incl. cliënteel) verhuren aan zijn eigen vennootschap (“BelCo”)? Wat oordeelde Hof van Beroep van Antwerpen op 03.03.2026?

- Verhuur en concessie van roerende goederen resulteren in ‘roerende inkomsten’ belastbaar tegen 30% PB. Dankzij een 15% forfaitaire kostenafrek geeft dit een 25,5% effectieve PB kost, terwijl de huur fiscaal aftrekbaar is voor BelCo.
- In het verleden heeft het Hof van Cassatie al geoordeeld dat een ondernemer ‘cliënteel’ civielrechtelijk niet separaat kan verhuren, los van de daarmee samenhangende overeenkomsten (Cass. 16.06.2023). Immers, de huurder heeft recht op het ‘rustig genot’ van het verhuurde goed.
- Welnu, de Antwerpse rechter bevestigt dat een ‘handelszaak’ een onlichamelijk roerend goed is wat wel verhuurd kan worden op basis van de Handelshuurwet. Een handelsfonds bestaat namelijk uit alle (im)materiële bestanddelen die nodig zijn om de continuïteit van de activiteit te verzekeren en om de cliënteel en de marktpositie te behouden. Samen vormen zij de commerciële waarde van een onderneming.
- Deze diverse bestanddelen worden daarom best duidelijk gedefinieerd in de huurovereenkomst, bv: specifieke knowhow die een concurrentieel voordeel biedt, cliënteel, voorraad, leverancierscontracten, personeel waarvan de rechten en plichten bij CAO32bis mee worden overgedragen, merk en logo’s, website, winkelinrichting, enz. Zodoende wordt het rustig genot van de handelszaak gegarandeerd.
- De huurprijs werd vastgelegd op basis van de marktwaarde van de handelszaak en de verhuurder aanvaardde een niet-concurrentiebeding. BelCo was opgericht om familiale redenen en na verhuur werd de handelszaak op een andere wijze uitgebaat.
- Bijgevolg zag het Hof geen simulatie in de verhuur van de handelszaak. De fiscus vond eerder van wel en wilde een ‘bestuurdersbezoldiging’ belasten, want de verhuurder is bestuurder van BelCo. Het Hof kwalificeert de huurprijs echter niet als bestuurdersloon, want deze vergoedt geen beroepsprestatie.