

Risico's van de bedrijfswoning, let op de huurbescherming

16-09-2014 10:08

Soms wordt een werknemer, als onderdeel van de arbeidsovereenkomst, de mogelijkheid geboden om gebruik te maken van woonruimte. Partijen spreken dan af dat de werknemer die woning weer verlaat wanneer de arbeidsovereenkomst eindigt. Duidelijke afspraken, zou u denken? Niets is minder waar. Wordt er niet aan strenge wettelijke eisen voldaan, dan ontstaat er (geheel los van de arbeidsovereenkomst) een huurovereenkomst woonruimte met bijbehorende huurbescherming. Het einde van de arbeidsovereenkomst resulteert dan niet automatisch in het einde van de huurovereenkomst, zo betogen Bart Sprangers en Arjan Endhoven van BDO in hun artikel voor VJ.

Voorkomen van huurbescherming

Het huurrecht rond woonruimte is met diverse wettelijke beschermingsregels omgeven ter bescherming van de huurder, onder meer rondom uitzetting. Wordt er woonruimte verhuurd, dan zijn die regels van toepassing. Er bestaan diverse mogelijkheden om die huurbescherming te voorkomen. Een van die mogelijkheden is dat rond een bedrijfswoning gesproken moet kunnen worden van een 'eigenlijke bedrijfswoning' en/of een woning die naar haar aard voor korte duur wordt gebruikt.

De 'eigenlijke bedrijfswoning'

Om formeel over een 'eigenlijke bedrijfswoning' te kunnen spreken moet het gebruik van de woning onlosmakelijk verband houden met het werk dat de werknemer uitvoert (denk aan de boswachter in een boswachtershuis of de beveiliging die woont op het fabrieksterrein). Is dat verband er niet of is dit verband vaag, dan betreft het geen huurovereenkomst voor een bedrijfswoning, maar verwordt het tot een huurovereenkomst woonruimte.

Naar haar aard tijdelijk gebruik

Een andere mogelijkheid om aan het huurregime 'woonruimte' te ontkomen, is om de woning aan te merken als een woonruimte die naar haar aard slechts voor tijdelijke duur wordt gebruikt. Om dit vast te stellen is van belang wat partijen zijn overeengekomen en hoe het vervolgens in de praktijk wordt gebruikt. Houdt de werknemer bijvoorbeeld zijn eigen woonruimte aan, dan kan gebruik gemaakt worden van deze mogelijkheid. Ook oplossingen als huren onder de leegstandswet en bruikleen zijn constructies om de huurbescherming te voorkomen.

Fiscale aspecten

Alles wat een werknemer krijgt uit hoofde van zijn dienstbetrekking, is belastbaar loon. Zo eenvoudig is de belastingwet. Dus huisvesting aan de werknemer ter beschikking stellen betekent ook loonadministratie en belasting- en premieheffing. Ook hier dus kosten voor werknemer en werkgever. Maar gelukkig kent de wet op de loonbelasting wel wat bijzondere regels die de kosten kunnen beperken. Denk ook aan toepassing van de werkkostenregeling (zie hierover ook ons artikel in VastgoedJournal van maart 2014).

Contract versus praktijk

Papier is geduldig, echter wanneer de praktijk er niet mee overeenstemt, verliest het haar kracht. Het luistert dan ook nauw hoe deze afspraken vast te leggen en hoe ermee om te gaan. Mocht u in de praktijk een situatie tegenkomen waarbij de werknemer tevens woonruimte krijgt aangeboden of gebruikt, wees dan alert en

raadpleeg een jurist (en fiscalist).

Dit artikel betreft de prestatievelden 'Personeel' en 'Wet en regelgeving' uit de BDO Rendementsmonitor. Om uw verbeterpotentieel op een eenvoudige manier kwalitatief en kwantitatief in beeld te brengen heeft BDO de Rendementsmonitor ontwikkeld. Dit instrument toont middels negen prestatievelden het verbeterpotentieel van uw onderneming. De komende maanden publiceren onze specialisten artikelen over deze negen prestatievelden, toegespitst op de vastgoedmarkt. www.bdo.nl/rendement

Bart Sprangers en Arjan Endhoven werken voor BDO Accountants & Belastingadviseurs, Branchegroep Vastgoed

Mr. Bart Sprangers, Senior Jurist BDO Ondernemingsrecht

T 020-5432100

@ bart.sprangers@bdo.nl

Drs Arjan Endhoven – partner BDO Belastingadvies

T 020-5432100

@ arjan.endhoven@bdo.nl