

Huurcontract... ook als u eigenaar bent

Als u het vastgoed van het hotel niet in eigendom heeft, is een huurcontract van belang. Maar ook als u het vastgoed wél in eigendom heeft, is het van belang een goed huurcontract af te sluiten; feitelijk met uzelf. Indien het vastgoed ook in eigendom is, zal de kans groot zijn dat gedacht wordt dat het toch slechts een intern document betreft, maar ook een goed intern document kan van belang zijn in meerdere denkbare gevallen. Dit geldt zowel als het vastgoed in privé wordt aangehouden, als in een vennootschap behorend bij het hotel. Bij een huurovereenkomst tussen de vastgoed vennootschap en de exploitatie vennootschap wordt veelal de huursom bepaald door de financiële lasten van de financiering. Maar ook komt het voor dat een huursom per jaar wordt vastgesteld om de inkomsten van de exploitatievennootschap volledig af te romen. Beide kunnen goede argumenten zijn om een bepaalde huursom te kiezen, maar herbergen beide voldoende flexibiliteit naar de toekomst toe?

In een aantal gevallen is Invast Hotels betrokken bij vragen van de accountant, veelal ingegeven door opmerkingen of controles door de belastingdienst, waarbij de huursom per jaar sterk schommelde om zodoende een optimaal fiscaal resultaat te bewerkstelligen. Aandachtspunt daarbij is, dat de betaalde huren per jaar een relatie moeten hebben met marktconforme uitgangspunten.

Maar ook is van belang de risico's goed af te bakenen in een huurovereenkomst als ooit een keer de exploitatie uitbesteed wordt, of als de exploitatie beëindigd wordt. Al met al goed om eens de archieven in te duiken en te controleren of uw huurcontract nog voldoet, ook aan de huidige situatie.

NIELS WUBS, INVAST HOTELS