YHTEISÖJEN TUOMIOISTUIMEN TUOMIO (ensimmäinen jaosto)
18 päivänä marraskuuta 2004 *

Asiassa C-284/03,

jossa on kyse EY 234 artiklaan perustuvasta ennakkoratkaisupyynnöstä,

jonka Cour d'appel de Bruxelles (Belgia) on esittänyt 19.6.2003 tekemällään päätöksellä, joka on saapunut yhteisöjen tuomioistuimeen 2.7.2003, saadakseen ennakkoratkaisun asiassa

Belgian valtio

vastaan

Temco Europe SA,

YHTEISÖJEN TUOMIOISTUIN (ensimmäinen jaosto),

toimien kokoonpanossa: jaoston puheenjohtaja P. Jann sekä tuomarit A. Rosas (esittelevä tuomari), R. Silva de Lapuerta, K. Lenaerts ja S. von Bahr,

* Oikeudenkäyntikieli: ranska.

julkisasiamies: D. Ruiz-Jarabo Colomer,
kirjaaja: johtava hallintovirkamies M.-F. Contet,

ottaen huomioon kirjallisessa käsittelyssä ja 1.4.2004 pidetyssä istunnossa esitetyn,

ottaen huomioon huomautukset, jotka sille ovat esittäneet

— Belgian valtio, asiamiehenään E. Dominkovits, avustajanaan avocat B. van de Walle de Ghelcke ja avocat C. Louveaux,

— Temco Europe SA, edustajanaan avocat J.-P. Magremanne,

— Euroopan yhteisöjen komissio, asiamiehinään E. Traversa ja C. Giolito,

kuultuaan julkisasiamiehen 4.5.2004 pidetyssä istunnossa esittämän ratkaisuehdotuksen,

on antanut seuraavan

tuomion

1 Ennakkoratkaisupyyntö koskee jäsenvaltioiden liikevaihtoverolainsäädännön yhdenmukaistamisesta — yhteinen arvonlisäverojärjestelmä: yhdenmukainen määräyty-

misperuste — 17 päivänä toukokuuta 1977 annetun kuudennen neuvoston direktiivin 77/388/ETY (EYVL L 145, s. 1; jäljempänä kuudes direktiivi) 13 artiklan B kohdan b alakohdan tulkintaa.

2 Tämä pyyntö on esitetty asiassa, jossa ovat vastakkain Temco Europe SA (jäljempänä Temco Europe) -niminen yhtiö ja Belgian valtio, ja se koskee Temco Europea vastaan esitettyä vaatimusta, jossa sitä vaaditaan maksamaan 137 125,53 euroa (5 531 639 BEF) arvonlisäveroa, joka kyseisen yhtiön on väitetty vähentäneen virheellisesti, 13 708,51 euroa (553 000 BEF) veronkorotusta, sekä näille summille laillista korkoa.

Asiaa koskevat oikeussäännöt

Yhteisön lainsäädäntö

3 Kuudennen direktiivin X osaston, jonka otsikkona on "Vapautukset", 13 artiklassa, jonka otsikkona on "Maan alueella myönnettävät vapautukset", säädetään seuraavaa:

"— —

B. Muut vapautukset

Jäsenvaltioiden on vapautettava verosta jäljempänä luetellut liiketoimet edellytyksillä, joita ne asettavat vapautusten oikeaksi ja selkeäksi soveltamiseksi sekä veropetosten, veron kiertämisen ja muiden väärinkäytösten estämiseksi, edellä sanotun kuitenkaan rajoittamatta yhteisön muiden säännösten soveltamista:

— —

b) kiinteän omaisuuden vuokraus, lukuun ottamatta:

1. hotellialalla tai vastaavalla alalla harjoitettavaa kyseisen jäsenvaltion lainsäädännössä määriteltyä majoitustoimintaa, mukaan lukien leirintätarkoitukseen varustetuilla alueilla tapahtuva majoitustoiminta;

2. alueiden vuokrausta kulkuneuvojen paikoitusta varten;

3. pysyvästi asennettujen laitteiden ja koneiden vuokrausta;

4. säilytyslokeroiden vuokrausta.

Jäsenvaltiot voivat säätää muistakin tämän vapautuksen soveltamisalaa koskevista poikkeuksista;

— —."

Kansallinen lainsäädäntö

4 Belgian siviililain 1709 §:ssä säädetään seuraavaa:

"Vuokrauksella tarkoitetaan sopimusta, jolla toinen sopimuspuoli sitoutuu luovuttamaan toisen sopimuspuolen käyttöön jonkin esineen tietyksi ajaksi ja tiettyyn hintaan, jota tämä sitoutuu maksamaan."

5 Code de la taxe sur la valeur ajoutée -nimisen arvonlisäverolain (jäljempänä arvonlisäverolaki) 44 §:n 3 momentin 2 kohdan mukaan verosta vapautetaan muun muassa "kiinteän omaisuuden vuokraus ja käyttö 19 §:n 1 momentissa asetetuin edellytyksin — – ."

Pääasia ja ennakkoratkaisukysymykset

6 Ennakkoratkaisupyynnön esittänyt tuomioistuin on selostanut pääasian riidan taustalla olevat tosiseikat seuraavalla tavalla:

"SA Temco Europe on — — arvonlisäverovelvollinen rakennusten siivoukseen ja huoltoon liittyvästä toiminnastaan — —.

Se omistaa kiinteistön osoitteessa Chaussée de Ruisbroeck 107–117. Vuoden 1993 lopusta vuoden 1994 alkuun yhtiö teetti kunnostustöitä numerossa 111 sijaitsevassa rakennuksessa, ja yhtiö vähensi arvonlisäveron, joka siltä laskutettiin näistä kunnostustöistä. Yhtiöllä ei ole toimipaikkaa kyseisessä rakennuksessa.

SA Temco Energy Management Company, SA Publi-round ja SA Petrus ovat kolme samaan konserniin kuuluvaa yhtiötä; ne kuuluvat SA Temco Europen kanssa yhteisen keskusjohdon alaisuuteen.

SA Temco Europe teki 1.2.1994 näiden kolmen yhtiön kanssa kolme sopimusta, joita sopimusten osapuolet kutsuivat hallintaoikeuden luovutuksiksi [jäljempänä sopimukset] ja joilla SA Temco Europe antoi kullekin luovutuksensaajalle luvan harjoittaa toimintaansa kyseisellä kiinteistöllä luovuttajayhtiön hallituksen päättämällä tavalla ilman, että luovutuksensaajalla on erityistä oikeutta kiinteistön johonkin osaan. Asiakirjoja, jotka ovat luovutuksensaajien toiminnan perusteena, tai asiaan liittyviä luovuttajan hallituksen tekemiä päätöksiä ei ole esitetty.

Sopimukset on tehty siksi ajaksi, jonka luovutuksensaajan toiminta kestää, mihin liittyy kyseisten tilojen yksinomainen käyttö luovutuksensaajan toimintaa varten luovuttajan määräämää sisäistä järjestyssääntöä noudattaen: luovuttajan hallitus voi kuitenkin milloin hyvänsä ja ilman ennakkoilmoitusta vaatia luovutuksensaajaa luopumaan hänelle luovutetuista tiloista.

Luovutuksensaaja on velvollinen ottamaan vastuulleen kaikki sen toiminnan edellyttämät maksut. Kaasu ja sähkö lasketaan kulutuksen mukaan, ja yhteiset maksut käytössä olevien neliömetrien mukaan. Luovutuksensaaja on myös velvollinen korjaamaan hallinnassaan olevien tilojen vauriot luovuttajan hallituksen päättämien kriteerien perusteella.

Vuokra on maksettava vuosittain; sen suuruudeksi on määrätty 3 500 [BEF] neliömetriltä toimistotilaksi kunnostetussa rakennuksen osassa ja 1 000 [BEF] neliömetriltä varastotilaksi kunnostetussa osassa, minkä lisäksi sitä korotetaan 0,4 prosentilla luovutuksensaajan arvonlisäverottoman liikevaihdon osalta sekä vuosittain 5 000 [BEF] kutakin palveluksessa olevaa työntekijää kohti.

Osapuolet ovat nimenomaisesti sopineet, että Code Civilin (siviililaki) 1709 §:ää ei sovelleta.

Sisäisessä järjestyssäännössä on määrätty säännöt, jotka koskevat rakennukseen pääsyä, puhtaanapitoa, mainoskylttien kiinnittämistä, luovuttajan työntekijöiden rajoittamatonta pääsyä rakennukseen sekä luovutuksensaajien velvollisuutta huolehtia:

— puhelin-, vesi-, kaasu-, sähkö- ja lämmitysliittymistä, sopimalla niistä tarvittaessa tilojen muiden haltijoiden kanssa

— tilojen kaikkien haltijoiden pääsystä juoma-automaateille, ruokasaliin ja suihkuihin

— pääsystä ajoteille sekä parkkipaikoille

— asianmukaisesta varastoinnista ja viemäreiden asianmukaisesta käytöstä.

SA Temco Europe ei ole toimittanut mitään tietoa siitä, miten näitä sopimuksia on käytännössä sovellettu.

Arvonlisäveroasioista vastaavan viranomaisen apulaistarkastaja totesi 30.9.1996 laaditussa kertomuksessa seuraavaa:

— kahden haltijan osalta sopimukset allekirjoitettiin sen jälkeen, kun tieto niiden kotipaikan siirrosta riidanalaiseen kiinteistöön oli julkaistu

— ainoassakaan sopimusehdossa ei rajoiteta luovutuksensaajien toimintaa eikä liioin tilojen käyttöä

— vuokran sitä osuutta, joka liittyy liikevaihtoon, ei valvota millään tavalla; kyseinen osuus on SA Petrusin osalta 7 prosenttia vuokrasta, SA Publi-roundin osalta 6 prosenttia vuokrasta ja SA Temco energyn osalta puolestaan 0 prosenttia vuokrasta

— haltijoilla on avain rakennukseen pääsyä varten; rakennusta ei vartioida millään tavalla, eikä siellä ole portinvartijaa, joten sisäisessä järjestyssäännössä määrätty rakennukseen pääsyä koskeva rajoitus on täysin muodollinen.

Riidatonta on, että rakennukset olivat oikeudenkäynnin aikana edelleen yhtiöiden hallinnassa."

7 Arvonlisäverosta, rekisteröinnistä ja valtion omaisuudesta vastaava viranomainen (jäljempänä veroviranomainen) katsoi toteuttamansa tarkastuksen perusteella, että edellä kuvatut sopimukset olivat tosiasiassa kiinteistöjen vuokrasopimuksia, jotka on arvonlisäverolain 44 §:n 3 momentin 2 kohdan nojalla, jolla täytäntöönpantiin kuudennen direktiivin 13 artiklan B kohdan b alakohta, vapautettu arvonlisäverosta, ja että tämän vuoksi arvonlisäverovähennys osoitteessa chaussée de Ruisbroek 111 sijaitsevan kiinteistön kunnostustöiden osalta ei ollut perusteltu.

8 Tämän vuoksi veroviranomainen kehotti Temco Europea maksamaan 137 125,53 euroa (5 531 639 BEF) arvonlisäveroa, joka kyseisen yhtiön on väitetty vähentäneen virheellisesti, 13 708,51 euroa (553 000 BEF) veronkorotusta, sekä näille summille laillista korkoa.

9 Koska Temco Europe kieltäytyi maksamasta kyseisiä summia, veroviranomainen osoitti sille maksuunpanopäätöksen. Temco Europe vastusti tätä päätöstä, ja Tribunal de première instance de Bruxelles kumosi päätöksen 29.9.2000 antamallaan tuomiolla. Belgian valtio on valittanut tästä tuomiosta ennakkoratkaisupyynnön esittäneeseen tuomioistuimeen.

10 Cour d'appel de Bruxelles pohtii kuudennen direktiivin 13 artiklan B kohdan b alakohdassa tarkoitettua "kiinteän omaisuuden vuokrausta" koskevaa käsitettä pääasiassa tehtyjen ja täytäntöönpantujen kaltaisten sopimusten osalta. Se täsmentää tämän osalta seuraavaa:

"Käsiteltävänä olevassa tapauksessa vastaajan, eli luovuttajan, ja luovutuksensaajien välillä on tehty lähes yksipuolisesti velvoittavat sopimukset, joilla luovutuksensaajille on luovutettu kiinteistön hallintaoikeus, jonka luovuttaja voi halutessaan välittömästi lakkauttaa. Kyseiset sopimukset on selvästikin tehty kiinteän omaisuuden vuokrauksen käsitteen kiertämiseksi.

Näitä sopimuksia ei voida kuitenkaan tarkastella ottamatta huomioon läheistä yhteyttä kyseisten yhtiöiden välillä, sillä yhtiöt toimivat yhteisen johdon alaisuudessa, mikä takaa luovutuksensaajille hallinnan tietynlaisen jatkuvuuden ja sopimusten asianmukaisen soveltamisen käytännössä.

Se, miten sopimuksia on sovellettu käytännössä, osoittaa, että luovutuksensaajilla on jatkuva ja rajoittamaton pääsy tiloihin ja että niillä on hyvin vakaa hallintaoikeus toimisto- ja myymälätiloihinsa."

11 Näissä olosuhteissa Cour d'Appel de Bruxelles päätti lykätä asian käsittelyä ja esittää yhteisöjen tuomioistuimelle seuraavan ennakkoratkaisukysymyksen:

"Voidaanko kuudennen direktiivin 13 artiklan B kohdan b alakohtaa tulkita siten, että toimet, jotka Belgian oikeudessa vastaavat sopimustyypiltään määrittelemätöntä sopimusta, jolla yhtiö samanaikaisesti myöntää eri sopimuksilla läheisessä yhteydessä oleville yhtiöille saman kiinteistön hallinnan siten, että luovuttaja voi halutessaan lakkauttaa hallintaoikeuden milloin hyvänsä, ja jolla hallintaoikeus luovutetaan sellaista korvausta vastaan, joka on pääosin, mutta ei kokonaan, vahvistettu luovutuksensaajan hallinnassa olevan pinta-alan mukaan, ovat kiinteän omaisuuden vuokrausta, kun otetaan lisäksi huomioon, että luovutuksensaajien ja luovuttajan toiminta yhteisen johdon alaisuudessa tekee käytännössä merkityksettömäksi sen, että luovuttaja voi halutessaan milloin hyvänsä lakkauttaa

hallintaoikeuden; kattaako toisin sanoen tämä kyseisessä säännöksessä käytetty yhteisön oikeuden itsenäinen käsite 'kiinteän omaisuuden vuokraus' muuhun tarkoitukseen kuin verovelvollisen taloudelliseen toimintaan tapahtuvan kiinteän omaisuuden vastikkeellisen käytön — Belgian arvonlisäverolain 44 §:n 3 momentin 2 kohdan johdantokappaleessa esitetty määritelmä — eli sen antamisen käytettäväksi määräämättömäksi ajaksi siten, että luovuttaja voi halutessaan milloin hyvänsä lakkauttaa hallintaoikeuden, sellaisen kuukausittaisen korvauksen maksamista vastaan, joka on vaihteleva ja osittain riippuvainen sellaisen sopimuskumppanin tuloksesta, jolla ei ole yksinomaista hallintaoikeutta, kun lisäksi otetaan huomioon, että sopimuspuolten toiminta yhteisen johdon alaisuudessa tekee käytännössä merkityksettömäksi sen, että luovuttaja voi halutessaan milloin hyvänsä lakkauttaa hallintaoikeuden?"

Ennakkoratkaisukysymys

12 Ennakkoratkaisupyynnön esittänyt kansallinen tuomioistuin tiedustelee kysymyksellään pääasiallisesti, onko kuudennen direktiivin 13 artiklan B kohdan b alakohtaa tulkittava siten, että toimet, joilla yhtiö samanaikaisesti myöntää eri sopimuksilla itseensä läheisessä yhteydessä oleville yhtiöille saman kiinteistön hallintaoikeuden, joka voidaan lakkauttaa välittömästi, sellaista korvausta vastaan, joka on pääosin vahvistettu hallintaoikeuden kohteena olevan pinta-alan mukaan, ovat tässä säännöksessä tarkoitettuja "kiinteän omaisuuden vuokrausta" koskevia toimia.

Yhteisöjen tuomioistuimelle esitetyt huomautukset

13 Temco Europe väittää, että sopimukset, joiden osalta on todettu, että ne eivät ole Belgian oikeuden mukaisia vuokrasopimuksia, eivät vastaa yhteisön oikeuteen sisältyvää vuokrauksen määritelmää, koska niihin ei sisälly yksinomaista hallintaoikeutta, koska tämä hallintaoikeus voidaan lakkauttaa välittömästi ja koska siitä suoritettavaa vastiketta ei ole vahvistettu pelkästään kiinteistön hallinnan keston perusteella.

14 Belgian valtio toteaa, että arvioitaessa sopimuksen luonnetta on otettava huomioon sen toteuttamistavat, sopimusehtojen muotoilusta riippumatta. Se toteaa lisäksi, että on tarpeen ottaa huomioon kuudennen direktiivin 13 artiklan B kohdan b alakohdassa säädetyn vapautuksen tarkoitus, se asiayhteys, johon tämä vapautus kuuluu, sekä direktiivin päämäärät ja systematiikka. Sopimuksen kestoa koskevaa edellytystä ei voida tulkita siten, että kesto olisi aina määriteltävä sopimuksen tekohetkellä. Siitä, että hallintaoikeus voidaan välittömästi lakkauttaa, Belgian valtio toteaa, että kyseessä on velvoitteen lakkauttamistapa, mikä ei saata kyseenalaiseksi toteutetun suorituksen perusolemusta.

15 Komissio toteaa erityisesti, että ennakkoratkaisupyynnön esittänyt kansallinen tuomioistuin on itse luonnehtinut sopimusten olevan yksipuolisesti velvoittavia ja fiktiivisiä, siltä osin kuin ne on laadittu, jotta niillä voitaisiin vapautua "kiinteän omaisuuden vuokrauksen" käsitteestä. Se katsoo, että kansallisen tuomioistuimen asiana on ottaa huomioon tosiasiallinen tilanne, eikä tyytyä arvioimaan tilannetta sopimusten sanamuodon perusteella. Se toteaa lisäksi, että asiassa voidaan olettaa pyrkimys veronkiertoon, kun otetaan huomioon, ettei sopimusten tekemiselle ole esitetty mitään taloudellisia perusteita, tai että pääasiaa käsittelevä tuomioistuin voisi perustaa arvionsa yhteisöjen tuomioistuimen muissa asiayhteyksissä vahvistamaan, oikeuden väärinkäyttöä koskevaan käsitteeseen.

Yhteisöjen tuomioistuimen vastaus

16 Heti aluksi on muistutettava, että vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan kuudennen direktiivin 13 artiklassa säädetyt vapautukset ovat yhteisön oikeuden omia käsitteitä ja ne on näin ollen määriteltävä yhteisön tasolla (ks. asia C-358/97, komissio v. Irlanti, tuomio 12.9.2000, Kok. 2000, s. I-6301, 51 kohta; asia C-315/00, Maierhofer, tuomio 16.1.2003, Kok. 2003, s. I-563, 25 kohta ja asia C-275/01, Sinclair Collis, tuomio 12.6.2003, Kok. 2003, s. I-5965, 22 kohta).

17 Toiseksi kuudennen direktiivin 13 artiklassa tarkoitettujen vapautusten määrittelyyn käytettyä sanamuotoa on tulkittava suppeasti, koska vapautuksilla poiketaan pääsäännöstä, jonka mukaan arvonlisäveroa peritään jokaisesta verovelvollisen vastiketta vastaan suorittamasta palvelusta (ks. mm. em. asia komissio v. Irlanti, tuomion 52 kohta; asia C-150/99, Stockholm Lindöpark, tuomio 18.1.2001, Kok. 2001, s. I-493, 25 kohta ja em. asia Sinclair Collis, tuomion 23 kohta). Kuten julkisasiamies on todennut perustellusti ratkaisuehdotuksensa 37 kohdassa, suppean tulkinnan vaatimus ei kuitenkaan tarkoita, että vapautusten määrittelemiseksi käytettyä sanamuotoa tulisi tulkita siinä määrin rajoittavasti, että vapautukset menettäisivät tavoitellut vaikutuksensa.

18 Kuudennen direktiivin 13 artiklan B kohdan b alakohdassa säädettyjen vapautusten osalta on todettava, että tässä säännöksessä ei nimenomaisesti määritellä "vuokrauksen" käsitettä eikä siinä myöskään jätetä tämän käsitteen määrittämistä tehtäväksi jäsenvaltioiden oikeusjärjestyksissä (ks. asia C-326/99, "Goed Wonen", tuomio 4.10.2001, Kok. 2001, s. I-6831, 44 kohta ja em. asia Sinclair Collis, tuomion 24 kohta). Näin ollen kyseistä säännöstä on tulkittava asiayhteytensä sekä kuudennen direktiivin tavoitteiden ja systematiikan valossa, ottaen erityisesti huomioon siinä säädetyn vapautuksen tarkoitus (ks. vastaavasti em. asia "Goed Wonen", tuomion 50 kohta).

19 Yhteisöjen tuomioistuin on lukuisissa tuomioissa määritellyt, että kuudennen direktiivin 13 artiklan B kohdan b alakohdassa tarkoitetun kiinteän omaisuuden vuokrauksen käsitteen peruspiirteenä on se, että vuokranantaja antaa vuokralaiselle tietyksi sovituksi ajaksi ja vastiketta vastaan oikeuden hallita kiinteistöä kiinteistön omistajan tavoin ja sulkea muut henkilöt tämän oikeuden käyttämisen ulkopuolelle (ks. vastaavasti em. asia "Goed Wonen", tuomion 55 kohta; asia C-409/98, Mirror Group, tuomio 9.10.2001, Kok. 2001, s. I-7175, 31 kohta; asia C-108/99, Cantor Fitzgerald International, tuomio 9.10.2001, Kok. 2001, s. I-7257, 21 kohta; asia C-269/00, Seeling, tuomio 8.5.2003, Kok. 2003, s. I-4101, 49 kohta ja em. asia Sinclair Collis, tuomion 25 kohta).

20 Kun yhteisöjen tuomioistuin on antamissaan tuomioissa useaan kertaan kiinnittänyt huomiota vuokrauksen kestoa koskevaan seikkaan, se on tehnyt tämän erottaakseen kiinteän omaisuuden vuokraustoiminnan, joka on tavallisesti luonteeltaan suhteellisen passiivista toimintaa, jossa ei synny merkittävää arvonlisää (ks. vastaavasti em. asia "Goed Wonen", tuomion 52 kohta) muista toiminnoista, jotka ovat joko kuudennen direktiivin 13 artiklan B kohdan b alakohdan 1–4 alakohdassa mainittuja poikkeuksia koskevia, luonteeltaan kaupallisia tai teollisia toimia tai joiden ominaispiirteenä on pikemminkin tietyn suorituksen toteuttaminen kuin pelkästään pelkän kiinteistön hallinta, esimerkiksi oikeus käyttää golfkenttää (em. asia Stockholm Lindöpark, tuomion 24–27 kohta), oikeus käyttää siltaa maksamalla tiemaksu (em. asia komissio v. Irlanti) tai oikeus sijoittaa tupakka-automaatti liiketiloihin (em. asia Sinclair Collis, tuomion 27–30 kohta).

21 Pelkkä vuokrauksen kesto ei näin ollen ole yksinään ratkaiseva kriteeri, jonka avulla voidaan määritellä yhteisön oikeudessa tarkoitettu kiinteän omaisuuden vuokrausta koskeva sopimus, vaikka majoituksen lyhyt kesto voi olla asianmukainen peruste, jonka avulla hotellimajoitus voidaan erottaa asuinhuoneiden vuokrauksesta (asia C-346/95, Blasi, tuomio 12.2.1998, Kok. 1998, s. I-481, 23 ja 24 kohta).

22 Ei ole kuitenkaan välttämätöntä, että kesto olisi vahvistettu sopimusta tehtäessä. Onkin otettava huomioon sopimussuhteen todellisuus (ks. em. asia Blasi, tuomion 26 kohta). Vuokrasopimuksen kestoa voidaan nimittäin lyhentää tai pidentää sopimuspuolten yhteisellä sopimuksella sopimuksen voimassaoloaikana.

23 Lisäksi vaikka vuokranantajalle tuleva vastike, joka liittyy tiukasti vuokralaisen hallintaoikeuden kestoon, vaikuttaa parhaiten heijastavan vuokraustoimen passiivista luonnetta, tästä ei kuitenkaan voida päätellä, että vastike, jossa huomioidaan muita seikkoja, tarkoittaisi, ettei kyseessä voi olla kuudennen direktiivin 13 artiklan B kohdan b alakohdan mukainen "kiinteän omaisuuden vuokraus", erityisesti kun muut huomioon otetut seikat ovat ilmeisen liitännäisiä verrattuna vastikkeen siihen osaan, joka määräytyy ajan kulumisen perusteella, tai kun ne ovat korvausta pelkästä omaisuuden käyttöön antamisesta.

24 Vuokralaisen yksinomaisesta oikeudesta hallita kiinteistöä on todettava, että tätä oikeutta voidaan rajoittaa vuokranantajan kanssa tehdyllä sopimuksella, ja sopimus koskee vain siinä määriteltyä kiinteistöä. Vuokranantaja voi tällä tavoin varata itselleen oikeuden tarkastaa säännöllisin väliajoin vuokratun kiinteistön. Lisäksi vuokrasopimuksessa voidaan määrätä, että tiettyjä kiinteistön osin on voitava käyttää yhdessä muiden tahojen kanssa.

25 Se, että sopimuksessa rajoitetaan vuokrattujen tilojen hallintaoikeutta, ei estä sitä, että kyseinen hallintaoikeus on yksinomainen suhteessa kaikkiin muihin henkilöihin, joiden osalta ei ole säädetty laissa tai määrätty sopimuksessa, että he voivat vedota vuokrasopimuksen kohteena olevaa kiinteistöä koskevaan oikeuteen.

26 Pääasian kohteen olevan toimen osalta on ennakkoratkaisupyynnön esittäneen tuomioistuimen asiana ottaa huomioon kaikki siihen liittyvät seikat ja selvittää sen ominaispiirteet, arvioidakseen, voidaanko sen katsoa kuudennen direktiivin 13 artiklan B kohdan b alakohdassa tarkoitettu "kiinteän omaisuuden vuokraus".

27 Sen tehtävänä on näin ollen selvittää, onko sopimusten, sellaisina kuin ne on toteutettu, pääasiallisena tarkoituksena tilojen tai kiinteistöjen passiivinen käyttöön luovuttaminen sellaista vastiketta vastaan, joka liittyy ajan kulumiseen, vai tarjotaanko niillä palvelu, vai toteutetaanko niillä palvelun tarjoaminen, jolloin ne on määriteltävä toisella tapaa.

28 Esitettyyn kysymykseen on näin ollen vastattava seuraavasti:

Kuudennen direktiivin 13 artiklan B kohdan b alakohtaa on tulkittava siten, että toimet, joilla yhtiö samanaikaisesti myöntää eri sopimuksilla itseensä läheisessä yhteydessä oleville yhtiöille saman kiinteistön hallintaoikeuden, joka voidaan lakkauttaa välittömästi, sellaista korvausta vastaan, joka on pääosin vahvistettu hallintaoikeiden kohteena olevan pinta-alan mukaan, ovat tässä säännöksessä tarkoitettuja "kiinteän omaisuuden vuokrausta" koskevia toimia, kun näiden sopimusten, sellaisina kuin niitä on käytännössä sovellettu, pääasiallisena tarkoituksena on tilojen tai kiinteistöpinta-alojen passiivinen käyttöön luovuttaminen sellaista vastiketta vastaan, joka liittyy ajan kulumiseen, eikä palvelujen tarjoaminen, jolloin ne on määriteltävä toisella tapaa.

Oikeudenkäyntikulut

29 Pääasian asianosaisten osalta asian käsittely yhteisöjen tuomioistuimessa on välivaihe kansallisessa tuomioistuimessa vireillä olevan asian käsittelyssä, minkä vuoksi kansallisen tuomioistuimen asiana on päättää oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta. Oikeudenkäyntikuluja, jotka ovat aiheutuneet muille kuin näille asianosaisille huomautusten esittämisestä yhteisöjen tuomioistuimelle, ei voida määrätä korvattaviksi.

Näillä perusteilla yhteisöjen tuomioistuin (ensimmäinen jaosto) on ratkaissut asian seuraavasti:

Jäsenvaltioiden liikevaihtoverolainsäädännön yhdenmukaistamisesta — yhteinen arvonlisäverojärjestelmä: yhdenmukainen määräytymisperuste — 17 päivänä toukokuuta 1977 annetun kuudennen neuvoston direktiivin 77/388/ETY 13 artiklan B kohdan b alakohtaa on tulkittava siten, että toimet, joilla yhtiö samanaikaisesti myöntää eri sopimuksilla itseensä läheisessä yhteydessä oleville yhtiöille saman kiinteistön hallintaoikeuden, joka voidaan lakkauttaa välittömästi, sellaista korvausta vastaan, joka on pääosin vahvistettu hallintaoikeuden kohteena olevan pinta-alan mukaan, ovat tässä säännöksessä tarkoitettuja "kiinteän omaisuuden vuokrausta" koskevia toimia, kun näiden sopimusten, sellaisina kuin niitä on käytännössä sovellettu, pääasiallisena tarkoituksena on tilojen tai kiinteistöpinta-alojen passiivinen käyttöön luovuttaminen sellaista vastiketta vastaan, joka liittyy ajan kulumiseen, eikä palvelun tarjoaminen, jolloin ne on määriteltävä toisella tapaa.

Allekirjoitukset