



BELASTINGEN

Tijdelijke verhuur woning, wat met de btw?

Het komt steeds vaker voor dat mensen hun eigen woning, al dan niet via een tussenpersoon of een organisatie als Airbnb, beschikbaar stellen voor tijdelijke verhuur. Deze tijdelijke verhuur kan ook gevolgen hebben voor de btw.

Verhuur voor maximaal zes maanden

Hoofregel: vrijgesteld van btw. De verhuur van woonruimte is in beginsel vrijgesteld van btw. Het is voor woonruimte niet mogelijk om te opteren voor btw-belaste verhuur. Er is dan geen btw verschuldigd over de huurinkomsten, maar de verhuurder heeft ook geen recht op aftrek van btw op de voor de verhuur gedane uitgaven.

Uitzondering. Een uitzondering op de hoofregel vormt de verhuur van gemeubileerde woonruimte in het kader van een hotel-, pension-, kamp- en vakantiebestedingsbedrijf aan personen die daar maximaal zes maanden verblijven. Verhuur van woonruimte aan personen die daar maximaal zes maanden verblijven, is belast met 6% btw.

Verhuurder btw-ondernemer

Meer dan incidenteel. Als de woonruimte meer dan incidenteel wordt verhuurd, is er sprake van btw-ondernemerschap van de verhuurder.

Aanvraag btw-nummer. Om de btw af te dragen, moet de verhuurder een btw-identificatienummer aanvragen bij de fiscus waarna hij de btw kan afdragen via de periodieke btw-aangifte. Tevens kan via deze aangifte de btw op de voor de verhuur gedane uitgaven worden teruggevraagd.

Verhuur via een tussenpersoon. Als de woonruimte niet rechtstreeks aan de gast wordt verhuurd, maar aan een tussenpersoon die de woonruimte vervolgens op eigen naam maar voor rekening en risico van de eigenaar verhuurt aan de gast, is er ook sprake van belaste verhuur. Dat de eigenaar de woonruimte niet rechtstreeks aan de gasten verhuurt, vormt dus geen belemmering

om de verhuur aan te merken als verhuur binnen het kader van een hotel-, pension-, kamp- en vakantiebestedingsbedrijf aan personen die daar maximaal zes maanden verblijven. Het door een tussenpersoon niet op eigen naam verhuren van woonruimte wordt aangemerkt als rechtstreekse verhuur door de eigenaar aan de gast.

Kleineondernemersregeling

Geen of minder btw-afdracht. De verhuurder kan mogelijk gebruikmaken van de kleineondernemersregeling (KOR). Als de verschuldigde btw per jaar minder is dan € 1.345,-, dan hoeft deze btw op grond van de KOR niet afgedragen te worden. Als de verschuldigde btw per jaar tussen de € 1.345,- en € 1.883,- is gelegen, dan wordt de af te dragen btw op grond van de KOR verminderd. Deze vermindering bedraagt 2,5 maal het verschil tussen € 1.883,- en de af te dragen btw vóór toepassing van de KOR.

Ontheffing. Indien als gevolg van de KOR geen btw is verschuldigd over een kalenderjaar, dan kan de verhuurder ontheffing van administratieve verplichtingen aanvragen. Daardoor vervalt de aangifteplicht alsmede de factureringsplicht. Het gevolg daarvan is dat er geen btw op de uitgaven meer kan worden teruggevraagd.

Niet op zijn beloop laten. Het tijdig aanvragen van een btw-identificatienummer en indien mogelijk een ontheffing van administratieve verplichtingen kan veel administratieve rompslomp dan wel naheffing van btw en boete voorkomen. **Let op.** Let daarbij wel op dat door de ontheffing van administratieve verplichtingen het recht op aftrek van btw op kosten en investeringen vervalt.

Verhuur van woonruimte in het kader van een hotel-, pension-, kamp- en vakantiebestedingsbedrijf aan personen die daar maximaal zes maanden verblijven, is belast met 6% btw. Vraag dan tijdig een btw-identificatienummer en indien mogelijk een ontheffing van administratieve verplichtingen aan.