

BTW

Verhuur garageboxen is belast, tenzij ...

De verhuur van parkeerruimte vormt een belaste prestatie. Dit geldt ook voor de verhuur van garageboxen. De Hoge Raad heeft dit onlangs bevestigd.

Multifunctionele ruimte Verhuur van parkeerruimte is belast (ART. II LID I LETTER B ONDER 3^e WET OB 1968). Volgens een besluit (STCRT. 2013. 26851) is er een uitzondering voor multifunctionele ruimten die primair voor andere doeleinden (kunnen) worden gebruikt.

Garageboxen Met een beroep op dit besluit (de voorloper uit 2009 (STCRT. 2009. 11140)) stelt een verhuurder dat een elftal garageboxen aan particulieren onbelast kunnen worden verhuurd. In de huurovereenkomst staat dat de garageboxen gebruikt kunnen worden als garage of bergruimte. Daarmee is er volgens hem sprake van een multifunctionele ruimte. De inspecteur heeft een andere visie en legt een naheffingsaanslag omzetbelasting op.

Praktijk Hof Den Bosch (ECLI:NL:GHSHE:2015:3523) is het echter eens met de verhuurder. Daar garageboxen in de praktijk vaak gebruikt worden voor andere doeleinden dan parkeren, komt het hof tot de conclusie dat het hier gaat om multifunctionele ruimten die op grond van het besluit van de staatssecretaris zijn vrijgesteld.

→ *Of een garagebox belast of onbelast kan worden verhuurd, wordt niet bepaald door het feitelijke gebruik, maar door waar het naar zijn aard voor geschikt is en wat hierover in de huurovereenkomst is vastgelegd, mits het feitelijke gebruik hiermee ook in overeenstemming is.*

Hoge Raad

De Hoge Raad (ECLI:NL:HR:2017:185) is het niet met dit oordeel eens. Niet het feitelijk gebruik is het onderscheidend criterium, maar - zo volgt uit het besluit - de aard (inrichting) van de onroerende zaak. Daar garageboxen naar hun aard zijn bestemd voor gebruik als parkeerruimte, maakt de enkele omstandigheid dat de huurder er een andere aanwending aan geeft of mag geven, nog niet dat er sprake is van een multifunctionele ruimte.

Onbelaste verhuur Overigens biedt de Hoge Raad wel een gaatje voor onbelaste verhuur: zijn er voorzieningen die de ruimten uitermate geschikt maken voor andere aanwendingen of is het parkeren van voertuigen contractueel uitgesloten, dan is de conclusie wellicht anders.

BZ-ADVIES

Verhuurt uw client garageboxen en wil hij dit onbelast doen? Zorg dan dat in de betreffende huurovereenkomst het gebruik van de ruimte als parkeerplek is uitgesloten. Het feitelijke gebruik moet wel in overeenstemming zijn met die afspraak in de huurovereenkomst.