

ONROERENDE ZAKEN EN BTW

Passieve verhuur of verhuur-plus?

De verhuur van onroerende zaken, bijvoorbeeld vergaderruimten en zalen, is in principe vrijgesteld van btw. Is er sprake van aanvullende diensten, dan kan er sprake zijn van één belaste prestatie. Maar wanneer is hiervan sprake?

(On)belaste verhuur Onbelaste verhuur kan een voordeel zijn als de huurder een particulier is en zelf geen recht heeft op aftrek van btw. De huurprijs wordt dan niet verhoogd met eventuele btw. Het nadeel hiervan voor de verhuurder is dat deze de in verband met de verhuur betaalde btw niet in aftrek kan brengen. In bepaalde situaties kan het daarom voordelig zijn om tot een btw-belaste verhuur te komen, zodat de verhuurder de btw in aftrek kan brengen. Btw-belaste verhuur is vooral voordelig wanneer ook de huurder recht heeft op aftrek van btw.

Verhuur-plus

Als verhuur van onroerende zaken, zoals bijvoorbeeld een zaal of vergaderruimte, kan worden aangemerkt als verhuur-plus, dan is er verplicht 21% btw verschuldigd over de verhuur. Voor de vraag of er sprake is van verhuur-plus is het van belang vast te stellen waar het de huurder van de zaal in feite om gaat. Dat kan het gebruik van de zaal zijn, maar het kan ook de huur van de zaal zijn met daarbij de aanvullende diensten die door de verhuurder worden verricht. De verhuurder kan bijvoorbeeld een geluidsinstallatie met podium en andere materialen ter beschikking stellen.

Aanvullende diensten Als het de huurder niet gaat om de enkele huur van de zaal, maar om de huur met de aanvullende diensten, dan is er sprake van verhuur-plus. Het gevolg daarvan is dat de terbeschikkingstelling van de onroerende zaak opgaat in de andere prestatie(s) van de verhuurder.

BZ-ADVIES

Het kan erg lastig zijn om te beoordelen waar het de huurder van de onroerende zaak nu daadwerkelijk om gaat. Dit moet beoordeeld worden vanuit het oogpunt van de gemiddelde consument. In twijfelgevallen kan zekerheid vooraf worden gekregen door de situatie voor te leggen aan de Belastingdienst en deze met de inspecteur af te stemmen.

Passieve karakter verhuur Wanneer bij de terbeschikkingstelling van een ruimte andere voorzieningen worden geboden waarvan de huurder, al dan niet verplicht, gebruik maakt, moet worden beoordeeld of door deze voorzieningen het passieve karakter van de verhuur verloren gaat. De staatssecretaris heeft in een besluit ([STC/RT 2013, 26851](#)) aangegeven dat wanneer de diensten zelfstandig in aanmerking moeten worden genomen naast de verhuur, het passieve karakter van de verhuur daarmee niet verloren gaat. Hiervan is bijvoorbeeld sprake bij schoonmaak en bewaking. De visie van de staatssecretaris is niet geheel in lijn met de rechtspraak van de Hoge Raad. De Hoge Raad heeft in 2012 ([ECLI:NL:HR:2012:BU8847](#)) namelijk geoordeeld dat de terbeschikkingstelling van een onroerende zaak waarbij de huurder zelf de zorg draagt voor de schoonmaak, bewaking, EHBO-voorziening, catering en terbeschikkingstelling van (schrijf)materiaal, beamer en geluidinstallatie is aan te merken als verhuur-plus, welke met btw belast is.

Opteren voor btw-belaste verhuur

Onder bepaalde voorwaarden kan de verhuur, die niet is aan te merken als verhuur-plus, toch met btw plaatsvinden. Hiervoor is vereist dat de huurder de btw voor ten minste 90% in aftrek kan brengen. Daarbij moeten de huurder en verhuurder in de verhuurovereenkomst of in een apart verzoek dat door de huurder en verhuurder ondertekend is, aangeven dat de huurder in ieder geval 90% van de btw in aftrek kan brengen en dat zij opteren voor de btw-belaste verhuur.

BZ-ADVIES

Ga bij de verhuur van een zaal of vergaderruimte na of er al dan niet sprake is van verhuur-plus of dat de verhuur vrijgesteld is van btw. Wanneer de verhuurder veel aanvullende diensten verricht waardoor het passieve karakter van de verhuur verloren gaat, dan is er sprake van verhuur-plus. Voordeel is dat de verhuurder recht heeft op btw-aftrek. Als de huurder voor 90% of meer recht heeft op aftrek van btw, kan in ieder geval geopteerd worden voor btw-belaste verhuur.

→ *Verhuur-plus is vooral voordelig wanneer het gaat om verhuur van nieuwe panden of panden waar verbouwingen aan zijn gedaan. De btw mag dan terug worden gevraagd. Ook bij hoge exploitatiekosten is verhuur-plus vaak een voordelige oplossing.*