

## VERHUUR

## Appartementen en parkeerruimte

Veel btw-ondernemers beschikken over onroerende zaken. Bij verhuur is het van belang de btw-gevolgen goed in beeld te brengen.

**(On)belast** De verhuur van appartementen is op basis van de wet vrijgesteld van btw. Dit betekent dat de btw die betaald is bij de bouw en ontwikkeling van de appartementen niet in aftrek kan worden gebracht door de ondernemer. Als er parkeerruimte wordt verhuurd, dan is de verhuur belast met 21% btw. De btw die de ondernemer betaald heeft op de bouw en exploitatiekosten van de parkeerruimte, kan in aftrek worden gebracht. Wanneer zowel appartementen als parkeerruimte door een ondernemer worden verhuurd, is het belangrijk dit voor de btw goed in te richten, omdat er sprake kan zijn van één prestatie die in zijn geheel vrijgesteld is van btw. De betaalde btw kan in dat geval niet in aftrek worden gebracht, ook niet het deel dat betrekking heeft op de parkeerruimte.

**Eén huurovereenkomst, één prestatie** Hof Arnhem-Leeuwarden heeft in november 2017 ([ECLI:NL:GHARL:2017:0710](https://www.eclis.nl/gharl:2017:0710)) geoordeeld dat de verhuur van een appartement en een parkeerplaats aan dezelfde huurder één economische prestatie is, die in zijn geheel vrijgesteld is van btw. Er zijn in deze zaak geen aparte huurovereenkomsten gesloten voor de verhuur van de parkeerplaatsen aan de bewoners van de appartementen. Het is de bedoeling van de verhuurder om bij verhuur van een appartement ook een parkeerplaats aan de bewoner te verhuren, zodat er sprake is van één prestatie.

**Mogelijke oplossing** Om de verhuur van parkeerruimte met 21% btw te kunnen belasten en de voorbelasting in aftrek te kunnen brengen, is het van belang dat er sprake is van een afzonderlijke economische prestatie. Wanneer een appartement verhuurd wordt en ook parkeerruimte, dan is het van belang dat de verhuur van parkeerruimte optueel is en in een aparte overeenkomst wordt overeengekomen.

**BZ-ADVIES**

De oplossing is om de verhuur van parkeerruimte apart overeen te komen, eventueel via een afzonderlijke bv/verhuurder, en aparte huurcontracten op te stellen. De verhuur van de parkeerruimte is dan belast met 21% btw en de btw die betaald is op de kosten met betrekking tot de parkeerruimte, mag in aftrek worden gebracht.

**Conclusie** De verhuur van een parkeerplaats is met btw belast als deze niet opgaat in de verhuur van de woonruimte en een zelfstandige prestatie is. Als de woonruimte tezamen met de parkeerruimte wordt verhuurd en hiervoor één huurcontract wordt afgesloten, is de verhuur in zijn geheel vrijgesteld van btw en kan er geen btw in aftrek worden gebracht.

→ *Let bij de verhuur van verschillende onroerende zaken goed op. Kan de één belast verhuurd worden en de ander niet, zorg dan dat er sprake is van verschillende prestaties.*

**COLOFON****REDACTIE**

mr. R. van Doeselaar (hoofdredacteur)  
mr. M.R. Bruens  
drs. J. de Ruijter  
mr. A.M. Zwaan-Gorter

**REDACTIERAAD**

mr. C.W. van Vilsteren, Van Vilsteren BTW advies  
mr. A.M.A. de Beer, Grant Thornton  
dr. R. Betten, Betten Internationaal Fiscaal Advies  
mr. D.S.M. Sijtsma, Mazars

**MEDEWERKERS**

mr. A.M.A. de Beer, Grant Thornton  
mr. P. Burggraaff-Oudshoorn, Mazars  
mr. P.A. Caljé, Andringa, Caljé & De Jager  
mr. F. Cheung, PWC  
mr. G. de Jong, Grant Thornton  
mr. L. van de Reep, Grant Thornton  
mr. S. Reenders, Mazars  
F. Schellekens, Mazars  
mr. C.W. van Vilsteren,  
Van Vilsteren BTW advies

**VOLGENDE STAP**

Voor handige links, modelbrieven, rekentools, en voorbeelden kunt u terecht op [www.belastingzaken.nl/download](http://www.belastingzaken.nl/download)

**UITGEVERS**

Sdu / Indicator  
drs. S. Schönbeck

**REDACTIEADRES**

Sdu  
Prinses Beatrixlaan 116  
2595 AL Den Haag  
Postbus 20025  
2500 EA Den Haag  
Telefoon (070) 378 04 36  
E-mail [belastingzaken@sdu.nl](mailto:belastingzaken@sdu.nl)

**ABONNEMENTEN**

Telefoon (070) 378 99 00  
Fax (040) 711 17 00  
E-mail [klantenservice@belastingzaken.nl](mailto:klantenservice@belastingzaken.nl)  
Postbus 794  
Schootense Dreef 31  
5700 AT Helmond

© 2018 Sdu - Niets uit deze uitgave mag in enige vorm of op enige wijze worden overgenomen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever. Hoewel Belastingzaken advies zeer zorgvuldig wordt samengesteld, kunnen de betrokkenen bij de samenstelling en uitgave geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden.