

## VERHUUR KANTOORRUIMTE

**Verhuur van kantoorruimte met btw belast?**

**Btw op verhuurde kantoorruimte is aftrekbaar als er sprake is van btw-belaste verhuur.**

**Verhuur eigen kantoorruimte** In de praktijk blijkt dat de Belastingdienst steeds vaker stelt dat er geen sprake is van een btw-ondernemer op het moment dat de (onzelfstandige) kantoorruimte in de eigen woning van de dga wordt verhuurd aan de BV van de dga. Als de kantoorruimte tegen vergoeding met de toepassing van btw-belaste verhuur aan de BV wordt verhuurd, is er sprake van het exploiteren van een vermogensbestanddeel om daar duurzaam opbrengst uit te verkrijgen. Op het moment dat de dga een werkkamer aan de BV verhuurt, stelt de Belastingdienst, onder verwijzing naar het arrest Borsele, dat er geen sprake is van een economische activiteit. De verhuur staat namelijk niet open voor derden. Ditzelfde standpunt neemt de Belastingdienst in als de BV een vakantiewoning uitsluitend aan de dga verhuurt.

**Arrest Borsele** In de zaak Borsele heeft de Hoge Raad geoordeeld dat bij de vaststelling van een economische activiteit er gekeken moet worden naar alle omstandigheden waaronder de dienst plaatsvindt ([ECLI:NL:HR:2016:2600](#)). Het ontvangen van een tegenprestatie is niet voldoende om te stellen dat er sprake is van een economische activiteit. In de zaak Borsele bood de gemeente Borsele geen prestaties aan op de algemene markt van personenvervoer. Zij was zelf de ontvanger en eindverbruiker van de prestaties die zij vervolgens aan de ouders van de leerlingen ter beschikking stelde. Er was daarom geen sprake van een economische activiteit.

**Zelfstandige kantoorruimte** Een zelfstandige kantoorruimte is een kantoorruimte die economisch zelfstandig te gebruiken is, bijv. omdat deze een eigen ingang heeft. Wordt bij de privéwoning een kantoorruimte aangebouwd om te worden gebruikt voor btw-belaste ondernemingsactiviteiten, dan bestaat mogelijk wel recht op aftrek van btw voor de kosten van de kantoorruimte, mits de inkoopfactuur in ieder geval op naam van de btw-onderneming staat en is opgemaakt voor de kantoorruimte.

**BZ-ADVIES**

Wees zorgvuldig met het in aftrek brengen van btw op een kantoorruimte. Het verhuren van een werkruimte in de eigen woning aan de BV van de dga wordt door de Belastingdienst tegenwoordig doorgaans niet als economische activiteit aangemerkt. Hierdoor is er geen sprake van btw-belaste verhuur en bestaat er geen recht op aftrek van btw op kosten voor de kantoorruimte. Let wel dat zich nog geen procedure heeft voorgedaan met betrekking tot deze problematiek en dat we daarom niet weten wat de rechter vindt. Het is mogelijk anders als het een afzonderlijke kantoorruimte betreft die de dga factureert aan zijn BV.

→ *Als ten aanzien van de verhuur van eigen kantoorruimte door de dga aan zijn BV het arrest Borsele wordt gevolgd, is verhuur geen economische activiteit voor de btw. Deze situatie is echter nog niet aan de rechter voorgelegd!*

**COLOFON****REDACTIE**

mr. R. van Doeselaar (hoofdredacteur)  
mr. drs. M.H.J. Halters RB  
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. A.C. van Driel,  
Flantua Accountants & Adviseurs  
mr. H.A. Elbert, Elbert Fiscaal  
mr. G. de Jong, Grant Thornton  
mr. J.W.H. Nietveld, Nietveld loonheffingen en inkomstenbelasting  
mr. C.W. van Vilsteren,  
Van Vilsteren BTW advies  
mr. R.C. van der Wel, Belastingdienst  
(op persoonlijke titel)

**VOLGENDE STAP**

Voor handige links, modelbrieven, rekentools en voorbeelden kunt u terecht op [www.fiscaalenmeer.nl](http://www.fiscaalenmeer.nl) bij het betreffende artikel.

**UITGEVERS**

Sdu / Indicator  
drs. S. Schönbeck

**REDACTIEADRES**

Sdu  
Maanweg 174  
2516 AB 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 98 80  
E-mail [informatie@sdu.nl](mailto:informatie@sdu.nl)  
Internet [www.sdu.nl](http://www.sdu.nl)  
Postbus 20025  
2500 EA Den Haag  
Maanweg 174  
2516 AB Den Haag

© 2021 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.