

## VERHUUR

## Short stay wel of geen btw?

Verhuur van onroerend goed is vrijgesteld, tenzij er sprake is van verhuur in het kader van vakantiebesteding.

**Vrijgesteld** De verhuur van onroerende zaken is vrijgesteld van btw. Dit geldt echter niet voor de verhuur binnen het kader van het hotel-, pension-, kamp- en vakantiebestedingsbedrijf aan personen die daar slechts voor een korte periode verblijf houden ([ART. II LID I ONDERDEEL B 2 WET OB 1968](#)). In dat geval is de verhuur belast met 9% btw. De verhuur van een gemeubileerd appartement door een btw-ondernemer aan een zogenaamde 'shortstayorganisatie', welke organisatie de onroerende zaak op eigen naam en voor eigen risico doorverhuurt aan de gasten, is belast met 9% btw.

### Korte periode

De aard en de duur van het verblijf bepalen of er sprake is van een korte periode. Als de gasten maximaal zes maanden in deze accommodatie verblijven en zij het middelpunt van hun maatschappelijk leven niet daarna toe verplaatsen, is er sprake van een verblijf voor een korte periode. Hierbij is ook relevant of de verhuurder volgens het contract, met inachtneming van het huurrecht, een maximale huurtermijn van zes maanden heeft bedongen. Bij verhuur voor een langere periode dan zes maanden, rust op de verhuurder de bewijslast om bij de inspecteur aannemelijk te maken dat er toch sprake is van een verblijf voor een korte periode. Als de gast het middelpunt van zijn maatschappelijk leven overbrengt naar het verblijf, bijv. door daar permanent te gaan wonen, is er geen sprake van een verblijf voor een korte periode.

**BTW-richtlijn** In de BTW-richtlijn wordt er niet gesproken van een korte periode. Het Europees Hof van Justitie (EHJ) heeft geoordeeld dat de EU-lidstaten een beoordelingsmarge hebben. De duur van de verhuur is volgens het EHJ een geschikt criterium om het verstrekken van accommodatie in het hotelbedrijf te onderscheiden van de verhuur van woonruimtes. De toepassing van het criterium verstrekking van accommodatie van korte duur, gedefinieerd als minder dan zes maanden, lijkt het EHJ een redelijk middel om te verzekeren, dat er btw wordt geheven over een activiteit die de btw-ondernemer uitoefent en die overeenstemt met de essentiële functie van een hotel, te weten het tijdelijk verstrekken van accommodatie in het kader van een commerciële relatie. De nationale rechter moet vervolgens nagaan of bepaalde elementen, zoals de automatische verlenging van de huurovereenkomst, er niet op wijzen dat de vastgestelde

duur niet overeenkomt met de werkelijke bedoeling van de partijen. Als dat zo is, moet de werkelijke totale duur van de huisvesting in aanmerking worden genomen.

#### BZ-ADVIES

Volgens het Europees Hof van Justitie is de duur van de verhuur een geschikt criterium om het verstrekken van accommodaties in het hotelbedrijf te onderscheiden van de verhuur van woonruimtes. In Nederland is deze periode zes maanden.

### Tijdelijke verhuur

In een recente casus heeft een projectontwikkelaar appartementen in een appartementencomplex gekocht die hij vanwege een verslechterde vastgoedmarkt tijdelijk gemeubileerd en gestoffeerd verhuurt aan particulieren. De vraag is of er sprake was van btw-belaste verhuur. Volgens de rechtbank was er geen sprake van kort verblijf/short stay, omdat langdurige huur eerder regel dan uitzondering is geweest met gemiddeld 18 maanden huur. Het hof ([ECLI:NL:GHARL:2022:1280](#)) is van oordeel dat de projectontwikkelaar zich niet bezig heeft gehouden met verhuur voor kort verblijf, omdat de huurders belast waren met de zorg voor de inventaris. Daarbij is van belang dat de huurders rechtstreeks werden aangeslagen voor de gemeentelijke heffingen en de waterschapslasten en dat nagenoeg alle huurders zelf een contract hebben afgesloten met een energiemaatschappij. Hierin verschilt deze verhuur van de verhuur in het kader van het hotel-, pension-, kamp- en vakantiebestedingsbedrijf. Daar komt bij dat de huurders zich inschreven in de Basisregistratie Personen en op één huurder na niet beschikten over andere woonruimte, waardoor het middelpunt van hun maatschappelijke leven in de gehuurde onroerende zaak lag. Beide partijen hebben op basis van de huurovereenkomst een inspanningsverplichting om na afloop hiervan een nieuwe tijdelijke huurovereenkomst voor de periode van zes maanden aan te gaan, zolang de projectontwikkelaar de woning niet heeft verkocht. De meeste huurders hebben het gehuurde dan ook voor een significant langere periode dan zes maanden gehuurd. Deze omstandigheden maken dat er niet kan worden gezegd dat de projectontwikkelaar voorzag in een behoefte aan accommodatie waarop ook hotel-, pension-, kamp- en vakantiebestedingsbedrijven zich richten en dat de projectontwikkelaar met deze laatstbedoelde bedrijven in concurrentie is getreden. De verhuur is vrijgesteld van btw.

→ Bij een verblijf van zes maanden is er nog sprake van verhuur voor een korte periode. In dat geval is de verhuur belast met 9% btw.