

FA Rendement

Dit artikel wordt u aangeboden door FA Rendement

FA Rendement is hét financieel administratief nieuws- en adviesmagazine. Het maandblad is bedoeld voor boekhouders, controllers, hoofden en medewerkers van de afdeling financiële administratie. De insteek is: het praktisch informeren en selecteren van informatie voor de financial, zodanig dat hij deze informatie ook direct in zijn dagelijks werk kan toepassen.

FA Rendement behandelt voornamelijk de 'harde' kant van de financiële administratie, veel nieuws dus op het gebied van financiën, fiscaliteit, automatisering, inkoop, loon- en salarisadministratie, sociale voorzieningen, debiteurenbeheer en inkoop.

FA Rendement biedt u:

- veel signalerend nieuws over veranderende regelgeving;
- beknopte artikelen met veel tips die de lezer direct in de dagelijkse praktijk kan gebruiken;
- geregeld een marktanalyse over financieel relevante onderwerpen;
- wekelijkse e-mailservice met het allerlaatste nieuws;
- een aanvulling op de inhoud van elke uitgave met praktische, online tools.

Kijk voor meer informatie of een proefabonnement op www.rendement.nl/fabladd

BTW-REGELS VOOR KORT VERBLIJF

Short stay, wel of geen BTW

De verhuur van onroerende zaken is vrijgesteld van BTW. Dit geldt echter niet voor de verhuur van een hotel-, pension-, kamp- en vakantiebestedingsbedrijf aan personen die daar slechts een korte periode verblijven. Zo is de verhuur van een gemeubileerd appartement door een BTW-ondernemer aan een 'short stay'-organisatie, die de onroerende zaak op eigen naam en voor eigen risico gaat doorverhuren aan gasten, belast met 9% BTW.

De aard en de duur bepalen of er sprake is van verblijf voor een korte periode. Als gasten maximaal zes maanden in een bepaalde accommodatie verblijven en het middelpunt van hun maatschappelijk leven niet naar deze locatie verschuift, is

er sprake van een verblijf voor een korte periode. Hierbij is ook van belang of de verhuurder volgens het contract, met inachtneming van het huurrecht, een maximale huurtermijn van zes maanden heeft bedongen.

Vakantiewoningen worden vaak gekocht door particulieren die de vakantiewoning niet alleen privé gebruiken maar ook verhuren. Voor de verhuur kunnen zij BTW-ondernemer zijn. Wel moeten zij daarbij zelfstandig optreden.

Competentieregeling

Voor de beoordeling van het ondernemerschap van de eigenaars/verhuurders van de vakantiewoningen die behoren tot een vakantiewoningencomplex geldt een competentieregeling. De belastinginspecteur waaronder de exploitant van het vakantiewoningencomplex ressorteert, beoordeelt of de eigenaars/verhuurders van de vakantiewoningen als zelfstandig zijn te beschouwen ten opzichte van de exploitant. De belastinginspecteur onder wie de individuele eigenaar/verhuurder van de vakantiewoning ressorteert, beoordeelt de andere criteria voor het ondernemerschap van de betrokken eigenaar/verhuurder.

Rechtstreeks

De verhuur van vakantiewoningen kan op verschillende manieren plaatsvinden. De eigenaar kan de vakantiewoning rechtstreeks verhuren aan de gasten, maar kan deze ook verhuren via een tussenpersoon (bijvoorbeeld een reisbureau). Als de tussenpersoon bij de verhuur niet uit eigen naam optreedt, is er sprake van rechtstreekse verhuur door de eigenaar aan de gast. Als de tussenpersoon de

Verhuur van appartementen op grond van de Leegstandwet

Een recente casus: een projectontwikkelaar kocht appartementen in een complex die hij vanwege een verslechterde vastgoedmarkt tijdelijk gemeubileerd en gestoffeerd verhuurde aan particulieren op grond van de Leegstandwet. De vraag is of er sprake was van BTW-belaste verhuur.

Het gerechtshof oordeelde dat de projectontwikkelaar zich niet bezighield met verhuur voor kort verblijf, onder andere omdat de huurders belast waren met de zorg voor de inventaris. Daar komt bij dat de huurders zich inschreven in de Basisregistratie Personen (BRP), waardoor het middelpunt van hun maatschappelijke

leven naar de gehuurde onroerende zaak verschoof. Beide partijen hadden ook een inspanningsverplichting om na afloop van een tijdelijke huurovereenkomst een nieuwe overeenkomst voor zes maanden aan te gaan.

Vrijgesteld

Al met al kan niet worden gezegd dat de projectontwikkelaar voorzag in een behoefte aan accommodatie waarop ook hotel-, pension-, kamp- en vakantiebestedingsondernemingen zich richten. Hij concurreerde dus niet met dergelijke ondernemingen. De verhuur is vrijgesteld van BTW.



Verhuur van accommodatie voor korter dan zes maanden leidt tot BTW-heffing

De duur van de verhuur is volgens het Europese Hof 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 Europese Hof een redelijk middel om te

verzekeren dat BTW wordt geheven over de handelingen van de ondernemer die een activiteit uitoefent die overeenstemt met die van een hotel: het tijdelijk verstrekken van accommodatie op commerciële basis.

Verlenging

De nationale rechter moet volgens het Europese Hof nagaan of bepaalde elementen,

zoals de automatische verlenging van de huurovereenkomst, er niet op wijzen dat de duur die is vastgesteld in de huurovereenkomst niet overeenkomt met de werkelijke bedoeling van de partijen. Als dat zo is moet niet de duur in de overeenkomst maar de werkelijke totale duur van de huisvesting in aanmerking worden genomen.

verhuurovereenkomst op eigen naam afsluit maar voor rekening en risico van de eigenaar van de vakantiewoning, vindt de verhuur plaats door de tussenpersoon. Dit geldt ook als de eigenaar de vakantiewoning op commerciële basis verhuurt aan een tussenpersoon en de woning alleen zelf kan gebruiken via het afsluiten van een verhuurovereenkomst op commerciële basis met deze tussenpersoon.

Relaties

De verhuur van de vakantiewoningen valt onder de belaste verhuur bij alle contractuele relaties. Dat wil zeggen tussen:

- de eigenaar en de gast;
- de eigenaar en de tussenpersoon;
- de tussenpersoon en de gast;
- de tussenpersoon en de eigenaar.

Dat de eigenaar de vakantiewoningen niet rechtstreeks aan de gasten verhuurt, vormt geen belemmering voor het aanmerken van de verhuur als verhuur binnen het kader van het hotel-, pension-, kamp- en vakantiebedrijfsaanpak aan personen die daar slechts voor een korte periode verblijven. De belasting is dan 9% BTW.

Sharing

Met name bij de exploitatie van vakantieoordelen komt het verschijnsel 'timesharing' voor, waarbij men slechts voor bepaalde gedeeltes van een jaar eigenaar wordt van een accommodatie. Als er bijvoorbeeld 52 eigenaren van één vakantiewoning zijn, kan iedere eigenaar elk jaar slechts één week van de vakan-

tiewoning en de bijbehorende faciliteiten gebruikmaken. De civielrechtelijke vorm kan uiteenlopen van op huur tot op mede-eigendom lijkende constructies. In het eerste geval lijkt het verdedigbaar 'timesharing' als verhuur te behandelen, zodat de vergoeding belast kan zijn met 9% BTW. De 'koopsom' wordt dan als vooruitbetaalde huur aangemerkt.

Rente

Bij constructies die lijken op mede-eigendom ligt de zaak gecompliceerder. Soms is de positie van de ' koper ' die van vermogensverschaffer. De koper is dan te vergelijken met een aandeelhouder of iemand die een lening verstrekt. Het gebruiksrecht van de vakantiewoning kan dan als 'dividend' of 'rente' worden beschouwd. Het is aan te raden om tijdig het standpunt van de belastinginspecteur te vragen, zodat problemen kunnen worden voorkomen.

Periode

Verhuur van onroerende zaken in het kader van het hotel-, pension-, kamp- en vakantiebedrijfsaanpak aan personen die daar slechts een korte periode verblijven, is altijd belast met BTW.

Het begrip 'hotel-, pension-, kamp- en vakantiebedrijfsaanpak' is gebaseerd op de BTW-richtlijn. De richtlijn spreekt over: 'het verstrekken van accommodatie, als omschreven in de wetgeving der lidstaten, in het hotelbedrijf of in sectoren met een soortgelijke functie, met inbegrip van de verhuuraccommodatie

in vakantiecampen of op kampeerterrainen'. Het gemeenschappelijke kenmerk van de accommodatie, zoals bedoeld in de richtlijnbevestiging, is dat het gaat om verblijfsruimten die zijn ingericht om daarin kort te verblijven, zonder dat de tijdelijke bewoner belast is met de zorg voor de inventaris. Bij een accommodatie voor de Basisregistratie Personen (BRP) gaat het om accommodatie die de verhuurder in gemeubileerde staat verhuurt.

Bewijslast

Bij verhuur voor een langere periode dan zes maanden rust op de verhuurder de bewijslast om tegenover de belastinginspecteur aannemelijk te maken dat er toch sprake is van een 'verblijf voor een korte periode'. Als de gast het middelpunt van zijn maatschappelijke leven overbrengt naar het verblijf, bijvoorbeeld door daar permanent te gaan wonen, is er geen sprake van een 'verblijf voor een korte periode'. Hierbij is het ook belangrijk of het verstrekken van de ingerichte accommodatie gepaard gaat met bijkomende diensten die gebruikelijk zijn, zoals:

- het schoonmaken van de verblijfsruimte;
- het regelen van bed- en badlinnen;
- het bieden van een ontbijtgelegenheid.

Verhuur aan gasten voor een kortere periode dan zes maanden is dus belast met BTW.

Carola van Vilsteren, Van Vilsteren BTW Advies, telefoon: (085) 040 32 30, e-mail: info@btwadvis.com