

# Btw en servicekosten bij verhuur van woningen

In de nieuwe versie van het btw-besluit met betrekking tot de levering van verhuur van onroerende zaken is een nieuwe regeling voor servicekosten opgenomen.

**Oude Vastgoedbesluit.** Bij de levering van nutsvoorzieningen en servicekosten is het vaak de vraag of dit van de verhuur te onderscheiden diensten zijn of dat deze opgaan in de verhuur van de onroerende zaak. In de vorige versie van het Vastgoedbesluit was - kort gezegd - opgenomen dat servicekosten die in rekening worden gebracht bij de verhuur van woningen, het btw-regime van de verhuur volgen. Bij de verhuur van commercieel vastgoed werden de servicekosten doorgaans met btw in rekening gebracht.

## ***Nieuwe Vastgoedbesluit***

Voor de beoordeling of de servicekosten het btw-regime van de verhuur volgen (opgaan in de verhuur), is relevant of elke huurder afzonderlijk of de huurders gezamenlijk de dienstverrichter kunnen kiezen en de servicekosten afzonderlijk op de factuur worden vermeld. Als dit het geval is, vormen de servicekosten een separate prestatie en is de doorbelasting van de servicekosten in de basis belast met btw. Er is ook sprake van belaste servicekosten als de verhuurder kosten voor de door de huurder daadwerkelijke verbruikte warmte en koude in rekening brengt, ook als de huurder deze verplicht van de verhuurder moet afnemen. Of er sprake is van belaste servicekosten, zal per geval beoordeeld moeten worden. **Let op.** Dit kan betekenen dat er bijv. aan particuliere huurders van woningen btw in rekening gebracht moet worden over de servicekosten. Verhuurders krijgen tot 1 januari 2025 de tijd om eventuele wijzigingen door te voeren.

*Ook voor woningen kan er nu sprake zijn van een van de verhuur te onderscheiden prestaties als de huurder vrij is om zijn leverancier te kiezen en/of zelf zijn verbruik kan bepalen.*