

ONROERENDE ZAKEN

Btw en garageboxen versus verhuur opslagruimte

De verhuur van onroerende zaken is volgens de hoofdregel vrijgesteld van btw.

Maar voor de verhuur van een garagebox gaat deze hoofdregel niet altijd op.

Parkeerruimte voertuigen

De verhuur van parkeerruimte voor voertuigen is van rechtswege belast met 21% btw. Hierbij kan worden gedacht aan garageboxen. Naar zijn aard en naar maatschappelijke opvattingen kan een garagebox namelijk gezien worden als parkeerruimte voor voertuigen. Bij verhuur van een garagebox waarbij het gebruik als stallingsruimte niet nadrukkelijk wordt uitgesloten in het contract, moet btw afgedragen worden. Als er dus losse garageboxen worden verhuurd, dan is deze verhuur belast met 21% btw. De btw die drukt op investeringen en onderhoud kan als voorbelasting in aftrek worden gebracht. Een verhuurder van een garagebox is verplicht de btw in de huurprijs te verwerken en af te dragen aan de Belastingdienst. Wordt er geen btw afgedragen over de verhuur van garageboxen, dan riskeert de verhuurder een naheffingsaanslag btw.

BZ-ADVIES

De verhuur van een garage is vrijgesteld van btw als de garage bij een woning kwalificeert als aanhorigheid waarbij de woning en de garage als één complex worden verhuurd.

Opslagruimte

Wanneer er sprake is van de verhuur van een opslagruimte, - en dus niet specifiek van een garagebox voor de stalling van een voertuig - dan is de verhuur vrijgesteld van btw. Als de verhuurde ruimte dus niet staat aangemerkt voor het stallen van voertuigen of als het niet direct mogelijk is om deze als zodanig te gebruiken, hoeft er geen btw betaald te worden over de verhuur van de opslagruimte. Uiteraard bestaat er dan ook geen recht op aftrek voorbelasting.

Geen multifunctionele ruimte

Volgens de Hoge Raad ([ECLI:NL:HR:2017:185](#)) zijn garageboxen naar hun aard bestemd om te worden gebruikt als parkeerruimte voor een voertuig. Verder concludeerde de Hoge Raad in deze zaak dat niet is gebleken dat de betreffende garageboxen over voorzieningen beschikken die deze in het bijzonder geschikt maken voor andere doeleinden dan het parkeren van een voertuig. De Hoge Raad heeft dus geoordeeld dat er niet snel sprake is van een multifunc-

tionele opslagruimte bij een garagebox. Dat een huurder de garagebox voor andere doeleinden dan parkeren mag en kan gebruiken, heeft niet direct tot gevolg dat er sprake is van een multifunctionele opslagruimte.

Dit betekent dat de verhuur van garageboxen hetzelfde is als de verhuur van parkeerruimte, omdat het gebruik van de garageboxen als parkeerruimte ook contractueel niet is uitgesloten.

Btw-vrijgestelde verhuur Wenst men de ruimte vrijgesteld van btw te verhuren, dan gelden de volgende voorwaarden:

1. in de overeenkomst moet worden opgenomen dat het verboden is om de ruimte te gebruiken als parkeerruimte;
2. de garagebox moet zo worden ingericht dat deze qua aard niet meer bestemd is om te gebruiken als parkeerruimte, maar primair voor andere doeleinden dan parkeren;
3. de ruimte moet opslagruimte worden genoemd in plaats van garagebox.

Een nadeel van onbelaste verhuur is wel dat de btw op investeringen en onderhoud niet aftrekbaar is, derhalve is er geen recht op aftrek voorbelasting.

Belaste verhuur Als de opslagruimte belast met btw wordt verhuurd, is de btw die drukt op investeringen en onderhoud, als voorbelasting in aftrek te brengen.

Verhuur aan particulier Bij btw-belaste verhuur aan particulieren is het huurbedrag inclusief btw. De 21% btw moet uit de ontvangen huur worden gehaald en moet worden ingevuld op de btw-aangifte bij vraag 1a en afgedragen worden.

Btw-ondernemer Is de huurder een btw-ondernemer, dan wordt de huurprijs verhoogd met de 21% btw. De btw moet zichtbaar zijn op de maandelijkse factuur die de verhuurder aan de huurder stuurt voor de verhuur van de opslagruimte. Bij verhuur aan ondernemers kan er voor de verhuur van een niet als parkeerruimte te gebruiken garagebox ook geopteerd worden voor btw-belaste verhuur van de garagebox als de huurder de garagebox voor 90% of meer gebruikt voor btw-belaste prestaties.

→ *Het beoordelen van de verhuur van een garagebox/opslagruimte is dus een zeer feitelijke aangelegenheid en afhankelijk van de opgestelde verhuurovereenkomst.*