

Eigen btw-regime voor servicekosten?

Het Europese Hof van Justitie heeft op 11 juni 2009 geconcludeerd dat bepaalde servicekosten als een afzonderlijk belaste dienst moeten worden gezien. Dit kan consequenties hebben voor de Nederlandse goedkeuring waardoor servicekosten buiten de btw-heffing blijven.

Servicekosten zijn bedragen die nauw samenhangen met het huurgenot van een woning. Het gaat hierbij om servicekosten die in de huurprijs van woningen zijn begrepen. In feite komt het erop neer dat de servicekosten het btw-regime van de huur volgen. De huur is vrijgesteld, daarom is goedgekeurd dat de servicekosten zonder btw mogen worden doorberekend. Dit betekent echter dat de verhuurder geen btw mag aftrekken op de kosten die hij in rekening gebracht krijgt. Behalve voor woningen is ook goedgekeurd dat op deze wijze mag worden gehandeld bij andere onroerende zaken dan woningen. Met andere woorden, als een kantoorpand vrijgesteld wordt verhuurd, mogen de servicekosten op grond van de goedkeuring eveneens zonder btw worden doorberekend.

Bij servicekosten kan men denken aan de kosten van centrale verwarming, kosten van de lift, schoonmaakkosten centrale ruimten, kosten van de huismeester, enzovoort. In Nederland kennen we een goedkeuring op grond waarvan servicekosten buiten de btw-heffing blijven. Uit het feit dat sprake is van een goedkeuring, kan al worden afgeleid dat normaal gesproken blijkbaar btw moet worden berekend over servicekosten.

Eén of meerdere diensten?

De vraag is of het schoonmaken als een zelfstandige dienst belast is met btw of dat het als bijkomstige handeling opgaat in de vrijgestelde verhuur. Met andere woorden, is er sprake van één dienst (verhuur waar het schoonmaken in opgaat) of meerdere diensten. Verhuur én schoonmaken is voor het eerst aan de orde gekomen in het arrest Card Protection Plan van het Europese Hof van Justitie. In latere arresten heeft het Hof van Justitie de regels om vast te stellen of sprake is van één of meerdere diensten verder uitgewerkt. Prestaties mogen bijvoorbeeld niet kunstmatig uit elkaar worden getrokken.

Het Hof van Justitie oordeelt in deze zaak, dat het schoonmaken als een afzonderlijke, belaste dienst moet worden gezien. De dienst wordt apart gefactureerd en hangt niet zo nauw samen met de verhuur dat zij daar in opgaat. Bovendien ziet de dienst op gemeenschappelijke delen van een gebouw, terwijl kenmerkend voor verhuur is dat een ander van het genot wordt uitgesloten. Daarbij komt dat het feitelijke schoonmaken op diverse manieren geregeld kan worden, bijvoorbeeld door een derde die de kosten van de

schoonmaak rechtstreeks aan de huurders in rekening brengt of door de verhuurder. Het schoonmaken is een doel op zich en is geen middel om optimaal gebruik te kunnen maken van het appartement. Bij dit oordeel heeft het Hof van Justitie laten meewegen dat de schoonmaakdienst los van de huursom in rekening is gebracht aan de huurders.

Gevolgen

Het arrest van het Hof van Justitie kan gevolgen hebben voor de Nederlandse situatie waarbij servicekosten op grond van een goedkeuring zonder btw mogen worden doorbelast. Opvallend is dat het Hof van Justitie zo duidelijk aangeeft dat in het betreffende geval de vergoedingen apart in rekening zijn gebracht. Dit biedt wellicht uitkomst. Huurders van appartementen hebben natuurlijk vaak geen keuze: men huurt een appartement en men is verplicht om de servicekosten voor bijvoorbeeld het schoonmaken te betalen, ook de huurder die bereid is zelf zijn straatje (of galerij) schoon te vegen.

Het Hof van Justitie oordeelt hier dat het schoonmaken een aparte dienst is, maar dat laat zich niet één-op-één vertalen naar bijvoorbeeld de kosten van verlichting van de centrale ruimten of centrale verwarming. Hoewel verlichting van de centrale ruimten en de lift ook niet de specifiek voor bewoning bestemde ruimten betreft, kan hier worden beargumenteerd dat dit wél een middel is om optimaal gebruik te kunnen maken van het appartement. Het is namelijk wel prettig als bewoners niet op de tast via een donker trappenhuis naar hun appartement hoeven te klimmen.

Het is aan te raden de contractuele bepalingen eens onder de loep te nemen om bepaalde servicekosten buiten de heffing van btw te houden! Zolang de ministeriële goedkeuring nog bestaat is er echter nog geen reden tot paniek. De servicekosten kunnen vooralsnog buiten de heffing van btw blijven. ■



Let op servicekosten

Brengt u servicekosten in rekening? Houdt dan de berichtgeving van Financiën in de gaten. Het arrest van het Europese Hof van Justitie kan aanleiding zijn om de ministeriële goedkeuring ten aanzien van de btw op servicekosten te wijzigen.