

Verhuur werkkamer is economische activiteit

Op 4 oktober 2013 heeft de Hoge Raad een tweetal arresten gewezen over de verhuur van een onzelfstandig gedeelte in een woning, zoals een werkkamer. Uit die twee arresten blijkt dat de verhuur van een onzelfstandig gedeelte van een woning kan worden aangemerkt als een economische activiteit.

Een ondernemer is een ieder die zelfstandig en duurzaam economische activiteiten verricht (tegen vergoeding). Daarnaast wordt een ieder die een vermogensbestanddeel exploiteert om er duurzaam opbrengsten uit te verkrijgen, zoals de verhuur van onroerende zaak, ondernemer voor de btw. Deze ondernemer wordt ook wel een quasi-ondernemer genoemd.

Geen btw-ondernemer

Op 23 december 1998 heeft de Hoge Raad geoordeeld dat een dga die een aparte vergoeding ontving voor het gebruik van de werkkamer in zijn woning voor de werkzaamheden voor zijn bv (als werknemer) geen ondernemer voor de btw is. De Hoge Raad oordeelde dat deze activiteit plaatsvond in het kader van de werkgever-werknemerrelatie.

Economische activiteit

Op 4 oktober 2013 heeft de Hoge Raad in twee arresten geoordeeld dat de verhuur van een gedeelte van een woning aan de bv door de dga en zijn vrouw toch een economische activiteit kan zijn.

Verhuur kantoorruimte en garage

Een echtpaar is een maatschap aangegaan. De maatschap koopt een stuk grond en laat daarop een woning bouwen. Na de oplevering van de woning sluit de maatschap een overeenkomst met de bv waarvan de man dga is. Op basis van de gesloten overeenkomst stelt de maatschap de kantoorruimte in de woning en de garage tegen vergoeding ter beschikking aan de bv.

De Hoge Raad oordeelt dat het begrip 'economische activiteit' een ruime werkingssfeer en een objectief karakter heeft. Als de maatschap aannemelijk kan maken dat de ruimten duurzaam ter beschikking worden gesteld aan de bv, gebruikt worden door de man als kantoorruimte en als parkeerruimte voor de bedrijfsauto en aannemelijk is dat de maatschap hiervoor een vergoeding ontvangt van de bv, dan is dit naar oordeel van de Hoge Raad voldoende om te oordelen dat de ruimten worden gebruikt om er duurzaam opbrengst uit te verkrijgen. De ter beschikkingstelling van de ruimten kan dan worden aangemerkt als een economische activiteit.

Verhuur kantoorruimte/souterrain

Een echtpaar is een maatschap aangegaan. De maatschap koopt en stuk grond en laat daarop een woning bouwen. Het echtpaar is ieder voor de helft eigenaar van de woning. Na de oplevering van de woning sluit de maatschap een overeenkomst met een bv, waarvan de man dga is. Op basis van deze overeenkomst stelt de maatschap twee ruimten in het souterrain van de woning tegen vergoeding ter beschikking aan de bv, om door de man gebruikt te worden als kantoor- en archiefruimte. Volgens de maatschap is zij ondernemer voor de btw, omdat de maatschap de ruimten voor minimaal 10 jaar verhuurt aan de bv. Ook in deze zaak oordeelt de Hoge Raad dat het begrip 'economische activiteit' een ruime werkingssfeer en een objectief karakter heeft. Omdat de maatschap de ruimten voor minimaal 10 jaar verhuurt aan de bv als kantoor, ontvangst-, vergader- en archiefruimten en omdat de maatschap hiervoor een vergoeding ontvangt van de bv, moet de verhuur door de maatschap worden aangemerkt als een economische activiteit. Daarbij oordeelt de Hoge Raad dat ook onzelfstandige gedeelten van een gebouw, dat voor het grootste deel als woning wordt gebruikt, via de optie belaste verhuur met btw kunnen worden verhuurd.

Samen verhuren

De arresten van de Hoge Raad van 4 oktober 2013 wijken af van het arrest van de Hoge Raad van 23 december 1998. Waarom de Hoge Raad afwijkt, is niet geheel duidelijk. Uit de feiten blijkt dat in de arresten van 4 oktober 2013 de ruimten in de woning worden verhuurd door de dga en zijn vrouw, dit in tegenstelling tot het arrest uit 1998. Hieruit kan worden opgemaakt dat als de dga samen met zijn echtgenote de ruimten in de woning verhuurt aan de bv, dat dan sprake is van ondernemerschap voor de btw. Worden de ruimten alleen door de dga verhuurd, dan is geen sprake van ondernemerschap. Overigens is het de vraag of het door de Hoge Raad gemaakte onderscheid juist is. De btw kijkt namelijk naar de activiteit en niet naar de persoon. In beide gevallen wordt een gedeelte van de woning verhuurd aan de bv en dus zou er geen verschil mogen bestaan tussen de arresten. De Hoge Raad denkt hier anders over. Ondernemers die de

Kantoorunits

Op grond van het vastgoedbesluit kunnen ruimten die economisch zelfstandig te gebruiken zijn, maar strikt genomen niet zelfstandig zijn, wel met btw worden verhuurd. Het gaat hierbij om een unit in een kantoorpand of een bedrijfsverzamelgebouw die via flexibele wanden is begreemd.

btw in aftrek willen brengen, dienen een beroep te doen op het arrest van de Hoge Raad van 4 oktober 2013.

Belaste verhuur?

Als de dga en/of zijn echtgenote voor verhuur van ruimten in de woning aan de bv kunnen worden aangemerkt als ondernemer voor de btw, dan is het de vraag of de dga en/of echtgenoot en de bv kunnen opteren voor btw-belaste verhuur.

Het vastgoedbesluit

In het nieuwe vastgoedbesluit is aangegeven dat werkkamers, die niet beschikken over een zelfstandige (in- of uitpandige) toegang, in woningen en pantry's niet kunnen worden aangemerkt als zelfstandige gedeelten van onroerende zaken. Dit houdt in dat niet kan worden geopteerd voor belaste verhuur.

Arrest

De Hoge Raad is in zijn recente arrest zeer kort over btw-belaste verhuur van onzelfstandige gedeelten in een woning, zoals een werkkamer. Op grond van de Wet op de omzetbelasting is het mogelijk om te opteren voor btw-belaste verhuur bij de verhuur van gedeelten van onroerende zaken. Dit houdt in dat ook werkkamers en pantry's met btw verhuurd kunnen worden.

Gevolgen voor de praktijk

De Hoge Raad zet met haar oordeel in de arresten van 4 oktober 2013 een streep door het beleid, zoals neergelegd in het vastgoedbesluit, ten aanzien van werkkamers en pantry's. Door het arrest is het mogelijk dat een dga met partner middels een maatschap onzelfstandige ruimten met btw aan zijn (gelieerde) bv verhuurd. Hierdoor bestaat er gedeeltelijke aftrek van btw op de bouw- of aanschafkosten van de woning. Ook de btw op exploitatiekosten is aftrekbaar. Als laatste geldt hierbij wel de opmerking dat volgens de Hoge Raad alleen sprake is van een economische activiteit als de dga samen met zijn echtgenoot/echtgenote of partner verhuurt. ■

Bron: HR 04-10-2013, nr. 12/03696 (ECLI:NL:HR:2013:783); HR 04-10-2013, nr. 12/02177 (ECLI:NL:HR:2013:782); MvF 19-09-2013, nr. BLKB2013/1686M (Stcrt. 2013, 26851); HR 23-12-1998, nr. 33 766 (ECLI:NL:HR:1998:AA2267)

Perceptie

Een van de belangrijke taken van de overheid is om de perceptiekosten van de belastingheffing beperkt te houden. Dat betekent dat de kosten van het heffen (en innen) van belasting in absolute zin, maar ook in verhouding tot de opbrengst, niet te hoog mogen oplopen. Daarom zit bij elk fiscaal wetsvoorstel in de Memorie van Toelichting een paragraaf over de uitvoeringskosten. Belastingen hebben soms, bedoeld of onbedoeld, een sturend economisch effect – ook wel aangeduid als instrumentalisme – maar het hoofddoel van belasting is toch altijd het vullen van de schatkist ten behoeve van de 'algemene middelen'. En daarom kan heel pragmatisch naar kosten worden gekeken. Zijn die te hoog, dan is er per saldo te weinig opbrengst en moet het efficiënter worden gemaakt. Daartoe levert automatisering een belangrijke bijdrage. Eind jaren '90 werd de introductie van de elektronische aanslag en aangifte nog als een revolutie gezien; vandaag is automatisering in de heffing niet meer weg te denken. Daar tegenover staat het omlaag brengen van – onder meer – personeelskosten. Het eerste kabinet Rutte besloot met 5.000 man in te krimpen; een ambitieuze doelstelling waar stevig verandermanagement voor werd ingezet. Zo iets is natuurlijk niet zonder risico's. Met name in de controlepraktijk werd de kaalslag kennelijk merkbaar, zodat vervolgens weer nieuwe controlemedewerkers werden aangetrokken. Die verdienen als het goed is hun geld dubbel en dwars weer terug. Een interessante ontwikkeling die in de praktijk is ingezet is 'heffing op locatie (HOL)'; zeer gerichte controles bij de accountant of adviseur op kantoor waarbij direct zaken worden afgehandeld. Een manier van werken die vast en zeker bezwaar- en beroepsprocedures kan voorkomen. Horizontaal toezicht is een andere trovaille die de afgelopen jaren is geïmplementeerd om de perceptiekosten omlaag te krijgen. Schuif een deel van de handhaving naar het bordje van de accountant of adviseur en beloof meer zekerheid en minder controles. Het is een sigaar uit eigen doos, maar het schijnt te werken, althans bij grotere ondernemingen. Bij kleinere ondernemingen en particulieren (de grootste groep) is nog veel te winnen aan perceptiekosten. Daartoe dient onder meer de Wet vereenvoudiging formeel verkeer Belastingdienst, die op dit moment in de Tweede Kamer ligt. Daarmee wordt de mogelijkheid voor herziening van belastingaanslagen verruimd. Critici vragen zich af of die wet wel een echte vereenvoudiging bewerkstelligt, gezien de vele formele bepalingen. Als het wetsvoorstel om mediation in bestuurszaken te zijner tijd wordt aangenomen (medio 2013 ingediend), kan dit leiden tot besparing van proceskosten, maar dat roept wel de vraag op wie al die mediators gaat betalen.