

Hoge Raad breidt goedkeuring uit voor btw-belaste huur multifunctionele accommodaties

BTW - De verhuur van onroerende zaken is in Nederland vrijgesteld van btw. Het gevolg hiervan is dat de btw die voor bijvoorbeeld het realiseren en onderhouden van een gebouw aan de verhuurder in rekening wordt gebracht, niet aftrekbaar is. Dit werkt kostprijsverhogend. De verhuurder en huurder kunnen echter opteren voor 'belaste verhuur'. In dat geval kiezen zij ervoor om de verhuur toch onder de btw te brengen. Daardoor ontstaat wel recht op aftrek van btw. Onlangs heeft de Hoge Raad de goedkeuring voor de btw-belaste verhuur uitgebreid.

Om te kunnen opteren voor belaste verhuur moeten huurder en verhuurder voldoen aan een aantal voorwaarden. Eén van de voorwaarden is dat de huurder voor 90 procent of meer de btw in aftrek kan brengen (de huurder verricht voor 90 procent of meer belaste prestaties). In sommige branches is een percentage van 70 procent goedgekeurd:

- organisaties die de belangen behartigen van hun leden en die deze belangen hebben in de hoedanigheid van werkgever;
- makelaardij;
- reisbureaubranche;
- juridisch zelfstandige arbodiensten.

Als de huurder en verhuurder kiezen om te opteren voor belaste verhuur, moeten ze dit kenbaar maken in de huurovereenkomst of door middel van een gezamenlijk verzoek aan de inspecteur. Als een verhuurder steeds voor een langere periode dezelfde huurder heeft, dan is het eenvoudig te bepalen of de huurder voldoet aan het 90 procent-criterium. Het kan ook voorkomen dat de verhuurder steeds wisselende huurders heeft. Voor de verhuurder is het dan bijna ondoenlijk om voor elke huurder te bepalen of hij voor minimaal 90 procent met btw belaste prestaties verricht.

Goedkeuring btw-belaste verhuur

Al enige tijd heeft de staatssecretaris goedgekeurd dat ondernemers die congres-, vergader- en tentoonstellingsruimten verhuren, deze ruimten met btw mogen verhuren aan personen die daar slechts voor een korte periode verblijven. Voor verhuurders van dergelijke ruimten is het in de praktijk namelijk vaak onmogelijk om na te gaan of hun huurders aan de voorwaarden voor belaste

verhuur voldoen. De verhuurder moet dan wel expliciet aan de huurder kenbaar maken dat de verhuur van de ruimte belast is met btw. De verhuurder kan dat doen door een duidelijke vermelding in de prijslijst, op de website, of door een duidelijke bepaling in de overeenkomst. De verhuurder en huurder hoeven door de goedkeuring niet te opteren voor belaste verhuur en aan het 90 procent-criterium hoeft niet te worden voldaan.

Goedkeuring voor...

De goedkeuring geldt niet alleen voor congres-, vergader- en tentoonstellingsgebouwen, maar ook voor gebouwen die naast congres-, vergader- en tentoonstellingsdoeleinden voor andere doeleinden worden gebruikt, zoals de horeca. Ook dan kan de verhuurder de goedkeuring toepassen.

Uitbreiding van de goedkeuring

De Hoge Raad heeft recent door middel van een uitspraak de goedkeuring uitgebreid. Het ging in die zaak over een woningbouwcorporatie die monumentale kerkgebouwen voor evenementen, zoals congressen, bruiloften, modeshows, recepties, diners, concerten of presentaties ter beschikking stelde. Volgens de Hoge Raad is het in strijd met het gelijkheidsbeginsel als de goedkeuring niet van toepassing zou zijn op het ter beschikking stellen van een congres-, vergader- en tentoonstellingsruimte door de woningcorporatie.

Voorbeeld

In mei 2011 is een multifunctioneel gebouw (nieuwbouw) opgeleverd. Op het moment van eerste ingebruikname is btw verschuldigd. Het multifunctioneel gebouw bestaat uit een sporthal, een bibliotheek, een horecagedeelte en vergaderzalen. De exploitatie van de sporthal, het horecagedeelte en de bibliotheek vindt volledig belast plaats waardoor voor dat deel een recht op aftrek van voorbelasting bestaat. De verhuur van de vergaderzalen vindt in beginsel onbelast plaats. Met toepassing van de goedkeuring kan de verhuur toch met btw plaatsvinden, waardoor ook voor dat deel recht op aftrek van voorbelasting bestaat.

Naar het oordeel van de Hoge Raad is iedereen die voor korte duur een congres-, vergader- en/of tentoonstellingsruimte beschikbaar stelt een gelijk geval. Van de goedkeuring zijn kerkgebouwen, buurthuizen, dorpshuizen, theaters, schouwburgen, overheidsgebouwen en gebouwen die in gebruik zijn door ondernemers met niet meer dan 10 procent aftrekrecht uitgezonderd. De reden voor deze uitsluiting is dat deze gebouwen (onder andere door subsidies) tegen een lagere prijs worden aangeboden. In de praktijk blijkt dat de zaalverhuur door dergelijke instellingen vaak op commerciële wijze plaatsvindt. De Hoge Raad laat zich in dit arrest niet uit over de vraag of deze uitsluiting in strijd is met het gelijkheidsbeginsel. Als de exploitant aannemelijk kan maken dat zijn prijzen niet verschillen met die van commerciële instellingen, zoals hotel- en congrescentra (hierover loopt op dit moment nog een procedure), is het maar de vraag of deze

instellingen op grond van het gelijkheidsbeginsel wel van de goedkeuring uitgezonderd mogen zijn.

Conclusie

De uitspraak biedt mogelijkheden voor investeringen in multifunctionele accommodaties. Als een onderneming in deze accommodaties ruimten verhuurt die als congres-, vergader- of tentoonstellingsruimte fungeren, kan zij dat met btw doen en deze als voorbelasting in aftrek brengen. Toepassing van de goedkeuring kan vanwege het btw-aftrekrecht voordelig(er) zijn als de verhuurde ruimten gekocht of (ingrijpend) verbouwd worden. Ook voor investeringen die korter dan tien jaar geleden in multifunctionele accommodaties zijn gedaan kan mogelijk nog btw worden teruggevraagd. (*mr. C. van Vilsteren*)

Hoge Raad, 9 maart 2012, LJN: BV8180

Goed werkgeverschap bij afdekking werknemersrisico's

WERKGEVER/WERKNEMER - Werkgevers moeten erg attent zijn op de gevolgen van een wijziging van werkzaamheden voor de arbeidsongeschiktheidsdekkingen van hun werknemers. Dat blijkt uit een recent gepubliceerde uitspraak van het Hof 's-Gravenhage. Ook nieuwe wetgeving zoals bijvoorbeeld aanpassing van de Algemene nabestaandenwet zal de belangstelling van werkgevers moeten hebben.

In de uitspraak van het Hof 's-Gravenhage ging het om een werknemer op wiens arbeidsovereenkomst bij aanvang van het dienstverband tot in 2002 de cao-grootmetaal van toepassing was. Volgens die cao moet de werkgever voor diens werknemers een zogenoemde WAO-gatverzekering afsluiten die ervoor zorgt dat het inkomen na arbeidsongeschiktheid van de werknemer aangevuld wordt tot 70 procent van het maximum uitkeringsloon van de WAO. De werkgever sluit deze verzekering af bij een verzekeraar. Na een auto-ongeval in 2000 moet de werknemer zich ziek melden en raakt hij gedeeltelijk arbeidsongeschikt. De verzekeraar maakt aan de werknemer een WAO-gatuitkering over. Met ingang van 1 januari 2002 valt het bedrijf vanwege een wijziging van werkzaamheden niet meer onder de cao-grootmetaal, maar onder de cao-kleinmetaal. De werkgever beëindigt daarom de WAO-gatverzekering bij de verzekeraar en sluit op

grond van de nieuwe cao-verplichting een nieuwe WAO-gatverzekering bij de verzekeraar voor Metaal en Technische bedrijfstakken SMT. De polisvoorwaarden van die verzekering zijn voor de gehele kleinmetaalbedrijfstak voorgescreven.

Dekking verergering klachten

De arbeidsongeschiktheid van de werknemer in kwestie vererbert halverwege 2002 en de werknemer wordt volledig arbeidsongeschikt. De verzekeraar ten tijde van toepassing van de cao-grootmetaal wijst dekking af omdat afgesproken is in het verzekeringscontract dat een verhoging van de arbeidsongeschiktheid na het einde van de verzekering niet leidt tot een verhoging van al lopende arbeidsongeschiktheidsuitkeringen. De nieuwe verzekeraar na toepassing van de cao-kleinmetaal wijst de dekking voor de verhoging ook af omdat deze een toename van arbeidsongeschiktheid niet dekt als de toename een gevolg is van een al bij aanvang van het verzekeringscontract bestaande ziekte.

Verplichtingen werkgever

Zo valt de werknemer dus voor de verhoging van diens arbeidsongeschiktheid tussen wal en schip. De werknemer wendt zich daarop tot zijn werkgever voor een schadevergoeding. Het verwijt is dat een goed werkgever dit