

Verhuur en aanvullende diensten

De verhuur van een onroerende zaak is in beginsel vrijgesteld van btw. Wel kan, als de huurder de onroerende zaak voor meer dan 90% gebruikt voor belaste prestaties, worden geopteerd voor met btw belaste verhuur. Een andere mogelijkheid om belast te verhuren is de zogenoemde actieve verhuur, waarbij de verhuur omkleedt is met aanvullende diensten.

Doordat de verhuur van een onroerende zaak is vrijgesteld van btw, kan de verhuurder de btw op zijn kosten niet in aftrek brengen. Gebruikt de huurder de onroerende zaak voor meer dan 90% voor belaste prestaties, dan kan er onder voorwaarden geopteerd worden voor een met btw belaste verhuur, waardoor de verhuurder de btw op zijn kosten wel in aftrek kan brengen. Ook een particulier die een onroerende zaak verhuurt, kan als ondernemer worden aangemerkt die een al dan niet vrijgestelde prestatie verricht.

Helaas voldoen niet alle huurders aan de voorwaarden voor belaste verhuur. In dat geval kan door verhuurders nog ingespeeld worden op het onderscheid tussen passieve en actieve verhuur. Als de prestatie verder gaat dan alleen het passief ter beschikking stellen van de onroerende zaak en er ook aanvullende dienstverlening plaatsvindt, dan is er sprake van een actieve verhuur en is de dienst, ongeacht de status van de afnemer, belast met btw.

Passief versus actief

Het begrip 'verhuur' is een communautair begrip. Dit betekent dat het begrip verhuur beheerst wordt door de uitleg die de Europese wetgeving daar aan geeft en hierdoor in alle lidstaten dezelfde betekenis heeft. In een aantal Europese uitspraken is het begrip verhuur nader uitgelegd. Samengevat wordt door het Europese recht onder verhuur verstaan de overeenkomst die in hoofdzaak de passieve terbeschikkingstelling inhoudt van onroerende zaken tegen een vergoeding voor een bepaalde tijdsduur.

Het tegenovergestelde van passieve verhuur (opteren is noodzakelijk om tot een btw-belaste prestatie te komen) is de actieve verhuur (er is altijd sprake van een met btw-belaste dienstverlening, ongeacht de afnemer). Van actieve verhuur is sprake als de verhuur meer behelst dan alleen het passief ter beschikking stellen, doordat er een aanvullend dienstbetoon plaatsvindt. Voorbeelden van dergelijke diensten zijn het verhuren/ter beschikking stellen van materiaal, het voortdurend onderhoud, toezicht en beheer ten aanzien van de accommodatie en het zorg dragen voor aanvullende faciliteiten/installaties. Het Europese Hof van Justitie maakt duidelijk onderscheid tussen een passieve en een actieve verhuur. Dit onderscheid is het beste zichtbaar bij sportaccommodaties. In het arrest Lindöpark besliste

het Europese Hof dat als naast het passief ter beschikking stellen van een sportaccommodatie ook verschillende andere diensten worden verricht, er geen sprake is van een (vrijgestelde) verhuur van onroerende zaken, maar van het gelegenheid geven tot sportbeoefening. Meer specifiek gaat het hierbij om diensten die onmisbaar zijn voor de beoefening van de desbetreffende sport.

Ondergeschikte dienstverlening

Het aanbieden van aanvullende diensten/faciliteiten betekent niet altijd actieve verhuur. Ondergeschikte dienstverlening maakt van een passieve verhuur nog geen actieve verhuur. Het aanvullende dienstbetoon moet wel noodzakelijk zijn voor de dienstverlening om te kunnen spreken van een actieve verhuur. Deze vraag stond ook ter discussie in een uitspraak van Rechtbank Breda.

Rechtbank Breda besliste dat ondanks dat de huurder gebruik kon maken van diverse voorzieningen er geen sprake was van een actieve verhuur. De ondernemer in kwestie verhuurde een multifunctionele ruimte aan derden. Zij zorgden tevens voor het schoonhouden van de accommodatie, bewaking en toezicht, EHBO-voorzieningen, het ter beschikking stellen van de benodigde materialen, zoals meubilair, beamers, schrijfmateriaal, geluidsinstallaties, enzovoort. Volgens de rechtbank was er geen sprake van aanvullend dienstbetoon zodat de terbeschikkingstelling niet het karakter van verhuur verliest. Opgemerkt moet worden dat het een gemeente betrof die geen beroep kon doen op de goedkeurende regeling inzake belaste verhuur van congres-, vergader- en tentoonstellingsruimten.

Conclusie

Voor een exploitant van een onroerende zaak kan de actieve verhuur een oplossing zijn indien de afnemer een vrijgestelde ondernemer is en er dus niet geopteerd kan worden voor btw-belaste verhuur. Wel moet rekening worden gehouden met de criteria om te kunnen spreken van een actieve verhuur. Van actieve verhuur is pas sprake indien de all-in dienst verder gaat dan verhuur en als zodanig een andere kwalificatie krijgt. Als de verhuur in hoofdzaak ten doel heeft de ter beschikkingstelling van een onroerende zaak tegen een vergoeding voor een bepaalde tijd, dan is er sprake van passieve verhuur. ■

Bron: Rb. Breda
17-10-2008, nr. AWB
07/2858; EG HvJ
18-01-2001, nr.
C-150/99 (Lindöpark)
Wet: art. 11, lid 1 b Wet
OB 1968