

## Optionele btw-heffing onroerende verhuur

*Recentelijk heeft de Commissie Financiën het wetsontwerp goedgekeurd betreffende de optionele btw-heffing op 'professionele' onroerende verhuur. De nieuwe regels zullen in werking treden op 1 januari 2019.*

Tot op heden is de verhuur van gebouwen, behoudens een aantal uitzonderingen, vrijgesteld van btw. Dit heeft tot gevolg dat eigenaars-verhuurders de btw op de constructie of aankoop van de gebouwen die ze verhuren niet in aftrek kunnen brengen. Voornamelijk in een business-to-business omgeving is deze niet-aftrekbare btw een doorn in het oog.

Ingevolge de invoering van de optionele btw-heffing op onroerende verhuur zullen eigenaars-verhuurders de btw op de constructie- of aankoopkosten wél in aftrek kunnen brengen. De huurder van zijn kant zal de btw op de periodieke huurvergoedingen eveneens in aftrek kunnen brengen wanneer hij een belastingplichtige is met een recht op aftrek van de btw. Zodoende heeft de btw niet langer een kostenverhogend effect.

De invoering van het optiestelsel betekent een verregaande vereenvoudiging van de huidige btw-regelgeving. Zo wordt vandaag vaak een beroep gedaan op btw-belaste maar complexere alternatieven zoals zakelijke rechten, onroerende leasing en de bijzondere regelingen die voorzien zijn voor bedrijvent centra en commerciële centra. Wat de shopping centra en retailparken betreft wordt vandaag de dag gebruik gemaakt van de specifieke regeling voorzien in de circulaire nr. 34/2012 welke voorziet in een opsplitsing van de vergoeding in een btw-belast gedeelte (gebruik gemeenschappelijke delen en diensten) en een btw-vrijgesteld gedeelte (terbeschikkingstelling van de privatieve winkelunits) met als gevolg een slechts gedeeltelijk recht op aftrek van btw in hoofde van de exploitant. In de toekomst zullen dergelijke complexe alternatieven, althans voor wat de gebouwen opgericht vanaf 1 oktober 2018 betreft, niet langer nodig zijn.

De optie tot belastingheffing voor de verhuur is onderworpen aan twee cumulatieve **grondvoorwaarden**:

- De **eerste grondvoorwaarde** is dat de verhuur betrekking heeft op een 'gebouw' of een 'gedeelte' van een gebouw. De toepassing van de optie op de verhuur van een 'gedeelte' van een gebouw is van belang omdat de optie kan worden toegepast per afzonderlijke verhuurovereenkomst. Het zal dus perfect mogelijk zijn dat een deel van een gebouw aan één huurder wordt verhuurd zonder btw, terwijl een ander gedeelte wordt verhuurd aan een andere huurder met toepassing van btw omdat in dit tweede geval de partijen gekozen hebben voor het btw-stelsel.
- De **tweede grondvoorwaarde** is dat het gebouw wordt verhuurd aan een belastingplichtige huurder die het gebouw geheel gebruikt in het kader van de economische activiteit die hem de hoedanigheid van belastingplichtige verleent.

De in dit document vervatte informatie is van algemene aard en is niet toegespitst op de specifieke omstandigheden van een bepaalde persoon of entiteit. Wij streven ernaar juiste en tijdige informatie te verstrekken. Wij kunnen echter geen garantie geven dat dergelijke informatie op de datum waarop zij wordt ontvangen nog juist is of in de toekomst blijft. Daarom adviseren wij u op grond van deze informatie geen beslissingen te nemen behoudens op grond van advies van deskundigen na een grondig onderzoek van de desbetreffende situatie.

Behalve wat de opslagruimtes betreft, kan de optie slechts worden uitgeoefend voor gebouwen waarvan de btw op de oprichtingswerken of de grondige verbouwingswerken voor het eerst opeisbaar is geworden vanaf 1 oktober 2018. Alleen de eigenlijke materiële bouwkosten in de strikte zin (werken in onroerende staat) moeten hierbij in aanmerking worden genomen.

Naast de twee voormelde grondvoorwaarden is er ook een **formele voorwaarde**. De btw-heffing op de verhuur van een gebouw zal maar mogelijk zijn mits daarvoor uitdrukkelijk en gezamenlijk door de verhuurder en de huurder wordt geopteerd. Er wordt aanvaard dat een specifieke pro fisco-verklaring in de huurovereenkomst, die de wil van de partijen bevestigt om de optie uit te oefenen, zal volstaan om ten aanzien van de administratie aan te tonen dat de optie daadwerkelijk door de verhuurder en de huurder gezamenlijk werd uitgeoefend.

In het kader van de invoering van de optionele regeling zal de reeds bestaande verplichte toepassing van btw op de verhuur van een opslagruimte worden ingeperkt. De verhuur van een opslagruimte zal alleen nog *verplicht* onderworpen zijn aan de btw, wanneer de huurder een niet-belastingplichtige is. In het geval de huurder een belastingplichtige is, zal het optiestelsel van toepassing zijn en zullen de partijen moeten opteren om de verhuur te onderwerpen aan btw. Tegelijk wordt de term 'opslagruimte' minder strikt gedefinieerd. Een opslagruimte wordt gedefinieerd als een gebouw dat hoofdzakelijk, dit is voor meer dan 50 % in oppervlakte of volume, wordt gebruikt voor goederenopslag. Het gedeelte van de ruimte dat niet wordt gebruikt voor het opslaan van goederen mag bovendien niet gebruikt worden als verkoopruimte ten belope van meer dan 10 % van de ruimte in zijn geheel.

Verdere bijzonderheden van de nieuwe regeling is de verlenging van de herzieningstermijn van toepassing op gebouwen die optioneel met btw worden verhuurd van 15 jaar naar 25 jaar.

Verder wordt een minimum maatstaf van heffing ingevoerd gelijk aan de 'normale waarde' voor de huurvergoedingen wanneer de verhuurder en de huurder met elkaar verbonden zijn en de huurder geen volledig recht op aftrek van btw heeft.

Tot slot zullen de nieuwe regels ook een verplichte btw-heffing voor de kortetermijnverhuur (= maximum 6 maanden) in een B2B en een B2C-context invoeren (bv. pop-up verhuur). De verhuur van woningen of van gebouwen bestemd voor handelingen van sociaal-culturele aard blijven evenwel uitgesloten van deze verplichte btw-heffing.

Voor verdere informatie kan u terecht bij:

Veerle Coussée  
Partner  
KPMG Belastingconsulenten  
02 708 37 15  
[vcoussee@kpmg.com](mailto:vcoussee@kpmg.com)

Jim Bauwens  
Partner  
K law  
056 26 81 11  
[jbauwens@klaw.be](mailto:jbauwens@klaw.be)

De in dit document vervatte informatie is van algemene aard en is niet toegespitst op de specifieke omstandigheden van een bepaalde persoon of entiteit. Wij streven ernaar juiste en tijdige informatie te verstrekken. Wij kunnen echter geen garantie geven dat dergelijke informatie op de datum waarop zij wordt ontvangen nog juist is of in de toekomst blijft. Daarom adviseren wij u op grond van deze informatie geen beslissingen te nemen behoudens op grond van advies van deskundigen na een grondig onderzoek van de desbetreffende situatie.