

Onroerend goed verhuren: geen btw aan te rekenen, dus ook niet te recupereren, maar...

Op een **onroerend goed dat verhuurd wordt** (bvb. winkel, kantoorruimte...), **wordt er in principe geen btw aangerekend.**

Uiteraard heeft dit ook gevolgen op de aftrekbaarheid van btw, waarbij de verhuurder de **btw niet kan recupereren**, op bv. de verbouwkosten of op onderhoud- en herstellingswerken van het onroerend goed.

Er zijn echter **een aantal uitzonderingen** waarbij op de huur wel btw dient aangerekend te worden. In dat geval kan u dan ook volgens de normale regels de btw in aftrek brengen die de verhuurder betaald heeft op de goederen en diensten die geleverd werden in het kader van de verhuur.

Uitzondering 1: garage

Zelfs als **particulier bent u btw-plichtig als u een garage, een box of een autostaanplaats verhuurt**. Dat wil zeggen dat u bij het btw-controlekantoor van uw woonplaats een btw-nummer moet aanvragen.

Als btw-plichtige moet u:

- de btw aanrekenen aan uw huurders
- periodieke btw-aangiften indienen
- de aan uw huurders aangerekende btw doorstorten naar de Staatskas.

Als u niet btw-plichtig bent door een andere economische activiteit en uw jaarlijkse omzet uit de huurinkomsten niet hoger is dan 25.000 euro (vanaf 1/1/2016, voorheen 15.000 €)

kunt u een bijzondere regeling genieten, de **vrijstellingsregeling btw.**

U moet dan nog steeds een btw-nummer aanvragen, maar u bent vrijgesteld van de meeste andere btw-verplichtingen zoals het aanrekenen van btw aan uw huurders.

Als u samen met een ander onroerend goed (appartement, huis, kantoorruimte...) een garage, een box of een autostaanplaats verhuurt (of die nu zijn opgenomen in hetzelfde huurcontract of niet), dan moet u geen btw aanrekenen of doorstorten als de garage, de box of de autostaanplaats en het onroerend goed dat u voor andere doeleinden verhuurt:

- deel uitmaken van eenzelfde gebouwencomplex
- door dezelfde eigenaar aan dezelfde huurder zijn verhuurd

Uitzondering 2: opslagruimtes

De verhuur van een **opslagruimte is onderworpen aan btw.** De opslagruimte mag uitgerust zijn met een bureel op voorwaarde dat het bureel niet meer bedraagt dan 10% van de totale oppervlakte of 10% van het totale volume van de opslagruimte. Belangrijk is dat er geen activiteit mag gevoerd worden in de ruimte – de ruimte mag alleen gebruikt worden voor puur goederenopslag.

Uitzondering 3: stallingen voor rijtuigen, hotels, kampeerplaatsen, havens, enz.

De verhuur van deze onroerende goederen is dus in principe steeds onderworpen aan btw, rekening houdend met de concrete toepassingsvoorwaarden.

Uitzondering 4: dienstencentra

Wanneer u kantoorruimtes met bijhorende diensten aanbiedt, beschouwt men dit als een terbeschikkingstelling van een ruimte en dient er btw aangerekend te worden op deze

vergoeding. De aard van de zeer uitgebreide verplichte bijhorende diensten zijn duidelijk omschreven zoals o.a. de nutsvoorzieningen, minimum aan meubilair, gemeenschappelijk onthaal e.d.

Alternatief 1: Onroerende leasing

De **leasing van een gebouw is eveneens onderworpen aan btw** mits alle modaliteiten nageleefd zijn. Zo moet de leasingovereenkomst betrekking hebben op een **nieuw** te verwerven of **op te richten gebouw**. De noodzakelijke aanwezigheid van een aankoopoptie in hoofde van de huurder, is voor de verhuurder vaak een reden om leasing links te laten liggen.

Alternatief 2: btw-eenheid.

De btw-eenheid biedt een alternatief wanneer u uw bedrijfspatrimonium heeft afgescheiden van uw exploitatie en u beide aldus in een afzonderlijke vennootschap heeft gestructureerd. Door de vennootschappen in een BTW-eenheid op te nemen kan de btw van onkosten toch gerecupereerd worden, ook al betreft het een zuivere verhuur vrijgesteld van btw.

De oprichting van een btw-eenheid zorgt er immers voor dat bedrijven, die deel uitmaken van eenzelfde groep, geen btw meer moeten aanrekenen voor de producten of diensten die ze onderling leveren.

Voor de groep die een btw-eenheid uitmaakt, moet er maar één btw-aangifte worden ingediend voor de hele groep.

De cumulatieve vereisten, die nodig zijn om een btw-eenheid te mogen oprichten, zijn:

- financiële band
- organisatorische band
- economische band
- vestiging in België

Abeka, specialist in het opzetten van btw-eenheden kan u hierbij helpen.

Besluit:

Abeka raadt dan ook aan om, indien u van plan bent om een gebouw te verhuren, na te gaan of u aan bepaalde spelregels kan voldoen. In bepaalde gevallen kan u de btw recupereren én worden gemaakte kosten voor de verhuurder 21% goedkoper.

(Auteur: Georges Bauwens, erkend boekhouder-fiscalist BIBF 301 85 790)