

SNELRECHT HUURRECHT

BTW OVER SERVICEKOSTEN? NIET MEER STANDAARD DOOR TE BELASTEN AAN DE HUURDER

Geplaatst op: 2 oktober 2024 Laatst aangepast op: 2 oktober 2024

Het Besluit onroerende zaken omzetbelasting is in werking getreden op 1 januari 2024 en is een actualisering van het 'Besluit omzetbelasting, levering en verhuur van onroerende zaken' uit 2013. Het Besluit 2024 geldt vanaf 1 januari 2025 onverkort voor de btw-behandeling van servicekosten. Dit kan gevolgen hebben voor het in rekening brengen van btw over bepaalde servicekosten, zowel bij woonruimte als bij bedrijfsruimte. Deze bijdrage spitst zich toe op bedrijfsruimte. Daarbij beginnen we met een korte introductie over de (on)mogelijkheid om btw te heffen over de huurprijs.

Door Nathalie Amiel en Ivette Mol

Delen:



beeld: Depositphotos

De verhuur van onroerende zaken is in principe vrijgesteld van btw; de verhuurder kan dan geen btw terugvragen op voor het gehuurde gemaakte kosten (zoals voor onderhoud en renovatie). Bij bedrijfsruimteverhuur kunnen partijen echter, onder voorwaarden, opteren voor met btw-belaste huur; dan kan de verhuurder die btw wél in aftrek brengen (de huurder kan betaalde btw terugvragen). Een **belangrijke voorwaarde** om te kunnen opteren voor btw-belaste verhuur is dat de huurder de

bedrijfsruimte voor 90% (of 70% in bepaalde sectoren) gebruikt voor activiteiten waarvoor btw-aftrek mogelijk is. Kan dit niet – bijvoorbeeld omdat de huurder een tandarts of onderwijsinstelling is –, dan is opteren voor btw-belaste verhuur niet mogelijk.

De huurder betaalt naast de huurprijs doorgaans servicekosten aan de verhuurder voor andere door de verhuurder geleverde diensten dan verhuur. Voor het daarop **toepasselijke btw-regime** wordt een onderscheid gemaakt tussen 'bijkomende prestaties' en 'afzonderlijke/zelfstandige prestaties'. Als een dienst geen doel op zich vormt, maar een middel om de hoofdprestatie (de verhuur) zo aantrekkelijk mogelijk te maken, dan wordt de dienst als bijkomende prestatie beschouwd.

Bijkomende prestaties volgen het btw-regime van de huur (dus: is de huurovereenkomst met btw belast, dan geldt dat ook voor de servicekosten); zelfstandige prestaties zijn in het algemeen met btw belast (ongeacht het btw-regime van de huur).

Onder het '**Besluit omzetbelasting, levering en verhuur van onroerende zaken**' uit 2013 ('**Besluit 2013**') werden servicekostenposten bij verhuur van bedrijfsruimte *standaard* als zelfstandige prestaties gezien en mocht (dus) btw worden doorbelast.

Per 1 januari 2025 moet echter van iedere servicekostenpost worden beoordeeld of dit een zelfstandige prestatie betreft. Daarbij moet onder meer worden gekeken naar de inhoud van de huurovereenkomst, of de huurder zelf kan kiezen van wie hij de diensten of producten afneemt en in welke mate hij dit doet. Is deze zelfstandig, dan mag btw worden doorbelast; anders is het een bijkomende prestatie en volgt die het btw-regime van de huur.

Het per 1 januari 2024 in werking getreden **Besluit onroerende zaken omzetbelasting** noemt als voorbeeld de situatie dat de verhuurder warmte en koude levert. Kan de huurder zijn verbruik vrij bepalen, dan is de prestatie zelfstandig. Een individuele meter en facturatie van het werkelijke verbruik zijn hierbij belangrijke aanwijzingen. Andere diensten, zoals schoonmaak van gemeenschappelijke ruimten, zijn zelfstandig als huurders afzonderlijk of gezamenlijk de dienstverlener kunnen kiezen en dit als aparte post op de huurfactuur staat.

Vanaf 1 januari 2025 is het dus mogelijk dat een servicekostenpost van 'kleur' verschiet: van zelfstandig naar bijkomend. Dan mag alleen btw over de servicekosten aan de huurders worden doorbelast als is geopteerd voor btw-belaste huur. Wordt niet btw-belast verhuurd of bestaat er twijfel, dan kan het vanuit verhuurdersperspectief raadzaam zijn om, naast de in de ROZ-modellen voor bedrijfsruimte al vervatte regelingen voor btw-derving, te voorzien in een compensatie wegens (mogelijke) btw-derving op servicekosten.