

## Verhuur versus terbeschikkingstelling

**BTW op leveringen of diensten is in beginsel volledig aftrekbaar. Hierop zijn echter tal van uitzonderingen, zowel als gevolg van BTW-vrijstellingen als van beperkingen op de aftrekbaarheid. Het recht op aftrek zal in alle gevallen pas ontstaan indien de BTW-belastingplichtige beschikt over een regelmatige factuur van de leverancier of dienstverrichter.**

### Algemeen

Verhuur en terbeschikkingstelling worden slechts in bepaalde gevallen door de wet verschillend geïnterpreteerd en hebben dan ook enkel in die gevallen andere repercussies op BTW-vlak.

De **verhuring van roerende goederen** (bv. Korte of lange termijn verhuur van gebruiksvoorwerpen, leasing van auto's en machines, ...) is een voorbeeld van een dienst zoals ze door het Wetboek BTW wordt omschreven en is bijgevolg volledig BTW-belastbaar. De **terbeschikkingstelling** van een goed wordt in het Wetboek (art.10) omschreven als de afgifte van het goed aan de koper zodat deze er voortaan met gezag kan over beschikken. Het betreft hier de juridische eigendomsoverdracht en valt onder de levering van goederen: volledig BTW-belastbaar dus.

De **verhuur van onroerende goederen** is echter een handeling die is vrijgesteld van BTW (art. 44 §3, 2° W.BTW). Dit heeft als gevolg dat er evenmin een recht op aftrek van BTW geldt. De verhuurder moet over de huurprijs dus geen BTW aanrekenen. Probleem is dat hij de aan hem aangerekende BTW (bv. Op de facturen van aankoop, oprichting, onderhoud) dan ook niet in aftrek kan brengen. Of de huurder het onroerend goed voor een BTW-activiteit gebruikt of niet, verandert hier niets aan.

### Uitzonderingen op verhuur van onroerende goederen

Een eerste uitzondering is de **terbeschikkingstelling van bergruimte voor de opslag van goederen** (art. 18 W.BTW). Deze handeling is namelijk wel onderworpen aan BTW en dus ook aan BTW-aftrek. De terbeschikkingstelling mag echter geen ondergeschikt verband tonen met onroerende verhuur. Wanneer bijvoorbeeld een huis wordt verhuurd, maar de kelder ervan wordt ter beschikking gesteld als bergruimte voor de opslag van goederen, dan werkt de BTW-vrijstelling zowel op huis als op kelder, aangezien de kelder ondergeschikt is aan het huis. De verhuur weegt door op de terbeschikkingstelling. Andersom kan echter de terbeschikkingstelling doorwegen op de verhuur. Dit is het geval wanneer het verhuurde onroerend goed maximum 10% van de totale oppervlakte bedraagt. De BTW is dan van toepassing op het gehele gebouw.

Bij een dergelijke overeenkomst is het wel van belang dat de gebruikte bewoordingen (terbeschikkingstelling of verhuur) ook werkelijk overeenkomen met de toegekende rechten en aangegane verbintenissen. Wanneer een medecontractant bijvoorbeeld het volledig en exclusief genot krijgt van een uit zijn aard onroerend goed, zal de administratie dit als onroerende verhuur beschouwen en geldt de BTW-vrijstelling, ook al staat op het contract 'terbeschikkingstelling van bergruimte'.

In de overeenkomst kan dus maar best een duidelijke omschrijving opgenomen worden. Zo kan men nadrukkelijk vermelden dat de ruimte uitsluitend bestemd is voor de opslag van goederen en dat de eventueel bijhorende kantoren enkel kunnen gebruikt worden door personen die belast zijn met het beheer van de bergruimte. Bepaalde activiteiten die de loutere opslag zouden tenietdoen, kunnen in de overeenkomst uitdrukkelijk worden verboden.

Bij terbeschikkingstelling van een bergruimte voor opslag van goederen kan dus wel tot BTW-aftrek worden overgegaan.

Een tweede uitzondering op het verhuur van onroerende goederen is de **terbeschikkingstelling van stallingen voor rijtuigen** (art. 18. W.BTW): hierop is dus wel BTW verschuldigd. Onder stalling voor rijtuigen valt ook de ligplaats voor pleziervaartuigen in een jachthaven. Ieder die dus geregeld en zelfstandig stallingen voor rijtuigen verhuurt, is BTW-belastingplichtig. De particulier die enkele garages verhuurt, wordt ook beoogd (eventueel kan worden gekozen voor de bijzondere regeling van de vrijgestelde kleine ondernemingen (jaaromzet van max. 5.580 euro), wat echter niet wegneemt dat de registratie als BTW-belastingplichtige vereist is en bepaalde andere formaliteiten moeten worden vervuld). Ook de BTW-belastingplichtige die onder andere enkele garages heeft en deze verhuurt is hierover BTW verschuldigd. De BTW over de goederen en diensten die in het kader van deze activiteit worden aangerekend kunnen dus wel in aftrek gebracht worden.

Wanneer de terbeschikkingstelling echter nauw verbonden is met de verhuur van een woonhuis of kantoorgebouw, dient er geen BTW te worden aangerekend. Ook wanneer de twee verhuringen zijn vastgelegd in afzonderlijke overeenkomsten geldt de BTW-vrijstelling, mits de beide handelingen echter gebeuren door dezelfde verhuurder aan dezelfde huurder.

Een derde uitzondering is de **terbeschikkingstelling van een plaats om te kamperen** (art. 18 W.BTW). Ook dit is een handeling die wel onderworpen is aan de BTW, ongeacht of op het kampeerterrein bijkomend een kantoor of kleine ruimte is voorzien dat uitsluitend dienst doet voor de persoon belast met het beheer van het kampeerterrein.

Als een van de BTW vrijgestelde onroerende verhuur wordt echter wel beschouwd:

- De terbeschikkingstelling van de op een kampeerterrein opgerichte onroerende goederen zoals chalets, bungalows, paviljoenen, restaurant, winkel, woonhuis van de beheerder (indien deze laatste drie zich op het kampeerterrein bevinden);
- Wanneer een kampeerterrein samen met de daarop opgerichte gebouwen (uitgezonderd het gebouw met de sanitaire installaties) voor een enige prijs ter beschikking wordt gesteld, moet die prijs voor de heffing van de BTW onder controle van de administratie worden uitgesplitst;
- Slechts het gedeelte van de prijs dat betrekking heeft op het kampeerterrein zelf en op de samen daarmee geëxploiteerde voor sanitaire doeleinden bestemde gebouwen, is aan de BTW onderworpen.

Verder zijn ook **gemeubeld logies in hotels**, motels, inrichtingen waar aan betalende gasten onderdak wordt verleend en de verhuur van safeloketten aan BTW onderworpen en geldt voor de kosten hieromtrent de BTW-aftrek. Let op, het verhuren van koten of appartementen valt hier dan weer niet onder.

Een laatste uitzondering vormt de **terbeschikkingstelling van een zaal wanneer gelijktijdig maaltijden en dranken worden geleverd om ter plaatse te worden verbruikt**. De exploitant van een hotelinrichting, een restaurant, een drankslijterij of een traiteur die een zaal ter beschikking stellen aan een persoon of groepering en hierbij de maaltijden en dranken levert die bestemd zijn om daar ter plaatse te worden verbruikt, levert op dat moment een dienst zoals bedoeld in art. 18 §1, 11° W.BTW. Deze dienst wordt onderworpen aan het normaal tarief over het geheel van de gevraagde vergoeding (21%). Het feit dat een afzonderlijke prijs in rekening wordt gebracht voor de maaltijden, het gebruik van de zaal, het meubilair en het vaatwerk, ... is niet relevant voor de kwalificatie van de dienst.

Wanneer dezelfde exploitant/traiteur een zaal ter beschikking stelt zonder levering van de maaltijden en dranken om ter plaatse te nuttigen, betreft het een dienst die is vrijgesteld krachtens art. 44 §3, 2° W.BTW (verhuur van onroerende goederen)!