



Van Bourgondiën

Accountancy & Advies

Mogelijke btw-besparing bij verhuur woonruimte

De verhuur van een woonruimte aan een particulier is in principe vrijgesteld van btw. Dat betekent dat er ook geen btw-voorbelaasting in aftrek mag worden gebracht. Dat geldt ook voor de btw op de aanschaf en/of verbouwing van de woonruimte.

In de wet is echter een aantal uitzonderingen opgenomen op de btw-vrijstelling voor de verhuur van onroerende zaken. Wanneer bijvoorbeeld sprake is van verhuur binnen het kader van het hotel-, pension-, kamp- en vakantiebestedingsbedrijf aan personen, die daar slechts voor een korte periode verblijf houden, is de btw-vrijstelling niet van toepassing. Als deze uitzondering van toepassing is kan kortdurende verhuur van woonruimte ('short stay') toch tot btw-aftrek leiden. Deze uitzondering heeft als bijkomend voordeel dat over de verhuur te berekenen btw en de btw-afdracht tegen het lage btw-tarief (9%) plaatsvindt.

In een zaak bij een rechtbank had een verhuurder een kantoorgebouw gekocht en verbouwd tot 52 appartementen voor de verhuur. Van de 52 appartementen werden 24 appartementen gemeubileerd verhuurd voor korte perioden van drie tot vijf maanden. In de huurovereenkomst was vastgelegd dat de appartementen gemeubileerd waren en de huur inclusief nutsvoorzieningen en klein onderhoud was. De rechtbank was van oordeel dat de kortdurende verhuur van de gemeubileerde appartementen btw-belast was. De verhuurder heeft naar het oordeel van de rechtbank terecht de btw op de bouwkosten van de woonruimte in aftrek gebracht en 9% btw afgedragen over de omzet uit de verhuur. Verder oordeelde de rechtbank dat de verhuurder de btw-aftrek terecht op basis van het werkelijke gebruik heeft berekend. De oppervlakteverhouding is daarvoor een juist uitgangspunt vond de rechtbank.

Dezelfde rechtbank oordeelde in een andere zaak dat op grond van de tekst van het Vastgoedbesluit uit 2013 een bv (de personal holding van een DGA) recht had op btw-aftrek voor verbouwings- en inrichtingskosten van een exclusief aan die DGA verhuurde vakantievilla aan zee.

De huurovereenkomst was gesloten voor een periode van langer dan zes maanden, maar het feitelijke verblijf was korter dan zes maanden. De verhuur viel naar het oordeel van de rechtbank daarom onder de short-stay-uitzondering. De tekst van het Vastgoedbesluit geeft namelijk aan dat in de situatie waarin de huurder het middelpunt van zijn maatschappelijke leven niet naar de woning verplaatst, de duur van het feitelijke verblijf doorslaggevend is voor de btw-gevolgen. Dit geldt ook in de situatie waarin de huurovereenkomst is gesloten voor een periode van langer dan zes maanden. In december 2023 is het Vastgoedbesluit geactualiseerd.



Van Bourgondiën

Accountancy & Advies

De strekking van het oordeel van de rechtbank lijkt ook onder het nieuwe Vastgoedbesluit uit december 2023 te kunnen worden toegepast.

Neemt u gerust contact met ons op als u hierover vragen heeft.

Wij helpen u graag. U bereikt ons via harold@bourgondienadvies.nl of 035 - 601 70 65.

VBA Soest B.V. / Van Bourgondiën | Oostergracht 13 - 15 | 3763 LX SOEST | T: 035 - 601 70 65 / 06 - 223 90 958
E: harold@bourgondienadvies.nl | W: www.bourgondienadvies.nl | BTW-nr.: NL812321972B01 | KvK: 32097191
IBAN: NL35 ABNA 0595 7225 20 | BIC: ABNANL2A

Bij het uitbrengen van offertes en de uitvoering van opdrachten worden algemene voorwaarden gehanteerd. Deze worden op verzoek kosteloos toegezonden.