

Btw en vastgoed: bijkomende prestaties maken niet altijd onderdeel uit van de verhuurdienst

Recent heeft het Hof van Justitie (HvJ) een interessante uitspraak gedaan over de vraag of de levering van nutsvoorzieningen en het afhalen van afval door de verhuurder onderdeel uitmaken van de verhuurdienst. Volgens het HvJ moeten deze diensten worden gezien als afzonderlijke prestaties voor de heffing van btw. Het onderhavige arrest geeft tevens aanwijzingen hoe om te gaan met andere vormen van dienstverlening die plaatsvinden in het kader van de verhuur van onroerende zaken. Met name bij vrijgestelde verhuur kan het voor de btw-heffing verschil maken welke regime dergelijke bijkomende prestaties moeten volgen.

De casus

In dit arrest gaat het om een Poolse publiekrechtelijke rechtspersoon die onroerende zaken verhuurt. In het kader van deze verhuur berekent zij kosten door, die betrekking hebben op nutsvoorzieningen (elektriciteit, verwarming en water) en het ophalen van afval. Om deze voorzieningen te kunnen aanbieden aan haar huurders heeft zij overeenkomsten gesloten met de leverancier van de nutsvoorzieningen en het bedrijf dat het afval ophaalt.

In geschil is het antwoord op de vraag of deze diensten onderdeel uitmaken van de verhuurdienst, zodat ze het btw-regime daarvan volgen.

Arrest

Het HvJ oordeelt dat er in casu sprake is van diensten die los staan van de verhuurdienst. Daarbij vindt het HvJ het volgende van belang:

- De huurder kan zelf kiezen bij wie hij de diensten afneemt dan wel kan zelf bepalen hoe hij de betrokken goederen verbruikt (er zijn bijvoorbeeld individuele meters voor de nutsvoorzieningen en deze worden ook afgerekend op basis van het daadwerkelijke gebruik per huurder);
- Er is hier geen sprake van de situatie dat de verhuurdienst objectief één geheel vormt met de andere diensten (dat is bijvoorbeeld eerder het geval bij de verhuur van sleutelklare kantoren die dankzij de nutsvoorzieningen e.d. meteen gebruiksklaar zijn of bij korte termijnverhuur, zoals vakanties);
- Er is geen sprake van een situatie waarde de verhuurder zelf niet zelfstandig kan kiezen welke dienstverrichters er worden ingeschakeld (dat is bijvoorbeeld anders bij een vereniging van eigenaars die de dienstverrichters kiest en die de kosten omslaat over de eigenaren).

Praktijk

Met dit arrest zal er, in geval van bijkomende

prestaties, naar onze mening sneller dan tot nog toe werd aangenomen sprake zijn van prestaties die voor de btw-heffing los van de verhuur staan. Veelal zullen dit prestaties zijn die btw-belast zijn, terwijl de verhuur (tenzij er geopteerd is voor de btw-heffing) van btw is vrijgesteld. Enerzijds brengt dit een verhoging mee van de prijs die de verhuurder voor zijn diensten in rekening brengt. Anderzijds betekent het voor de verhuurder dat hij een groter deel van de voorbelasting in aftrek kan brengen.

Servicekosten

In het besluit van de staatssecretaris over onroerende zaken heeft hij onder meer aangegeven dat bepaalde servicekosten, zoals het zogenoemde huurdersonderhoud (kleine onderhoud dat volgens de huurovereenkomst en het Burgerlijk Wetboek voor rekening en risico van de huurder komt, zoals onderhoud aan de deurbel, de brievenbus, deurkrukken, e.d.) los gezien moeten worden van de huurdienst, dus btw-belast zijn. Voor de overige servicekosten die aan huurders van woningen in rekening worden gebracht geldt volgens de staatssecretaris dat deze veelal op zullen gaan in de huurdienst.

Wij zijn van mening dat, zolang het besluit nog niet is aangepast, een rechtstreeks beroep op de tekst hiervan gedaan kan worden. Dit zou bijvoorbeeld het geval kunnen zijn als het voordeliger is om bepaalde servicekosten onderdeel te laten zijn van de verhuurdienst. Echter met een beroep op het onderhavige arrest is het ook denkbaar om dergelijke servicekosten juist als zelfstandige prestaties aan te merken. Afhankelijk van uw individuele situatie kan de ene zienswijze gunstiger zijn dan de andere.

De adviseurs van Cervus hebben ruime ervaring op dit terrein en staan u graag terzijde bij het maken van de optimale keuze.

Cervus Belastingadvies B.V.

Jan Pieter van Eck

Tel: +31 (0)6 2616 4880

Geert Beuker

Tel: +31 (0)6 1177 0709