

# Huren onder btw

**In Europa is België één van de weinige landen waar professionele huur niet onderworpen is aan btw. Daar komt op 1 januari 2019 verandering in.**

In ons land kan een bouwheer de op een nieuwbouwconstructie of een grondige vernieuwbouw betaalde btw niet recupereren via huurinkomsten. Dat leidt vaak tot hogere huurprijzen. Bovendien maakt het ontbreken van de maatregel de concurrentie met de ons omringende landen zwaarder, weet Lieven Peeters, advocaat-vennoot Real Estate & Regulatory bij ALTIUS: "Internationale investeerders keken daardoor soms de andere kant op. Anderzijds namen partijen soms hun toevlucht tot – weliswaar perfect wettelijke – constructies om de btw alsnog te recupereren. Ze koppelden vastgoed aan diensten om er btw te kunnen op factureren en zochten naar alternatieve structuren. In het Zomerakkoord van de regering in 2017 kwam het principe een eerste keer ter sprake. Met de nieuwe wetgeving wil de regering ook de nieuwbouw en vernieuwbouw een boost geven."

## Professionele maatregel

De voorwaarden voor de intredende maatregel zijn dat het in principe gaat om een nieuw of vernieuwd gebouw of een afzonderlijk bereikbaar en exploiteerbaar gedeelte ervan, niet om grond. Lieven Peeters: "Het gebouw moet gebruikt worden door een huurder voor een btw-activiteit. Dat sluit particulieren uit. Bovendien



Lieven Peeters (advocaat-vennoot Real Estate & Regulatory bij ALTIUS)

moeten de partijen uitdrukkelijk opteren voor het nieuwe systeem. Om van de nieuwe maatregel te genieten, mag vóór 1 oktober van dit jaar nog geen factuur van het project zijn uitgeschreven die verband houdt met de materiële uitvoering van de bouwwerken. Enig nadeel van de maatregel is de herzieningsperiode van 25 jaar. Deze regel wordt overigens nog in vraag gesteld omdat de Europese wet het over een maximale periode van 20 jaar heeft. Vandaag moet men in ons land overigens zijn btw-documenten slechts 15 jaar bijhouden."

## Uitzonderingen

Nog veel details dienen in een koninklijk besluit geregeld te worden en de administratieve circulaire mag pas volgend jaar verwacht worden. Evenwel kunnen al een aantal uitzonderingen worden geïdentificeerd. Lieven Peeters zet ze op een rijtje: "Voor opslagruimtes geldt een eerste afwijking. Die mogen vandaag al verhuurd worden met toepassing van btw als maximaal 10% ervan

---

**“Met de nieuwe wetgeving wil de regering ook de nieuwbouw en vernieuwbouw een boost geven.”**

---

gebruikt wordt als kantoorruimte. Vanaf 1 januari 2019 kan hier ook voor gekozen worden voor (semi-)logistieke gebouwen die minstens voor de helft worden aangewend als opslagruimte en waar er niet meer dan 10% verkoopruimte is. Daarnaast zal ook btw van toepassing zijn op de kortstondige verhuur – gedurende maximaal zes maand – van onroerend goed. Hier werd in de eerste plaats gedacht aan toepassingen als congressentra en zalen voor huwelijken, omdat daar al veel dienstenactiviteiten bij komen kijken. Ook gebouwen die gebruikt worden als pop-up-winkel komen door deze regel in aanmerking. Tot slot kan ook wie grond korte tijd verhuurt – bijvoorbeeld voor de organisatie van een muziekfestival – van de maatregel gebruikmaken."

Tekst: Patrick Verhoest | Foto: GF