



## De Langhe

# De aanhouder wint: wetsontwerp btw op onroerende verhuur gepubliceerd

Een jaar geleden berichtten wij over het voornemen van de regering om een wettelijk kader voor een met btw belaste onroerende verhuur in te voeren. Nu is het definitieve wetsontwerp eindelijk gepubliceerd (<http://www.dekamer.be/FLWB/PDF/54/3254/54K3254001.pdf>). Met een geplande inwerkingtreding op 1 januari 2019, loont het de moeite om de krijtlijnen ervan nu reeds mee te geven zodat u hiermee rekening kunt houden bij de planning van uw toekomstige projecten.

### Principe

Sinds de invoering van de btw eind zestiger jaren, is onroerende verhuur principieel van btw vrijgesteld, met als gevolg dat de btw op de bouw of de aankoop niet gerecupereerd kan worden. Daar komt binnenkort verandering in. Onder het nieuwe regime zal een gebouw of een gedeelte ervan met btw kunnen worden verhuurd indien de huurder het gebouw uitsluitend gebruikt voor de economische activiteit die hem de hoedanigheid van btw-belastingplichtige verleent (zgn. B2B-situaties – voor B2C-situaties verandert er niets). Het betreft een optioneel regime: zowel de huurder als de verhuurder zullen (wellicht in de huurovereenkomst) moeten aangeven dat zij opteren om de verhuur met btw te belasten. Doen zij dit niet, of verzet één van de partijen zich daartegen, dan blijft de oude regeling van de vrijgestelde onroerende verhuur van toepassing.

### Voorwaarden

Het nieuwe regime is van toepassing indien:

- het gaat om gebouwen (eventueel met het bijhorend terrein). Indien het slechts een gedeelte van een gebouw betreft, moet dit een zelfstandig karakter vertonen. Dit betekent dat er sprake moet zijn van een afzonderlijke toegang;
- de huurder gebruikt het onroerend goed uitsluitend voor de uitoefening van zijn economische activiteit (ongeacht of dit een belaste of een vrijgestelde activiteit betreft);
- er moet een marktconforme huurprijs worden aangerekend indien de huurder geen volledig recht op aftrek van de btw

heeft en indien hij met de verhuurder verbonden is;

- zowel de huurder als de verhuurder moeten opteren voor de toepassing van de btw; en
- de optie geldt voor de volledige duurtijd van de overeenkomst.

### Beperking in verband met het voorwerp

De toepassing van dit nieuwe btw-regime zal enkel gelden voor gebouwen waarvoor de btw op de handelingen, die bijdragen tot de oprichting ervan, ten vroegste op 1 oktober 2018 voor de eerste keer opeisbaar is geworden. Het gaat hier enkel om de (facturatie van) materiële bouwkosten. Immateriële kosten (bv. landmeter, architect e.d.) en afbraakwerkzaamheden worden niet bedoeld en zouden dus reeds vóór 1 oktober 2018 gefactureerd mogen zijn.

### Herzieningstermijn

Er zal ten slotte een bijzondere herzieningstermijn van 25 jaar worden ingevoerd die van toepassing wordt op gebouwen bestemd voor verhuur onder de optionele regeling. Deze bijzondere herzieningstermijn zal slechts van toepassing zijn wanneer het gebouw bij de ingebruikname, of in de loop van de eerste 15 jaar, voor een btw-belaste verhuur wordt aangewend. Verdere modaliteiten zullen nog worden verduidelijkt door een wijziging van KB nr. 3 inzake de herziening van btw.

### Terbeschikkingstelling van opslagplaatsen

Een terbeschikkingstelling van opslagplaatsen is in principe reeds lang een met btw belaste dienst en biedt een voor ondernemers interessante uitzondering op de van btw vrijgestelde onroerende verhuur. Vaak zal er in zo'n opslagplaats echter een oppervlakte aanwezig zijn die geen opslagfunctie kent maar bijvoorbeeld wordt aangewend als bureel waardoor de belastingplichtige het risico liep dat de volledige dienst toch gekwalificeerd werd als een vrijgestelde onroerende verhuur.

Om geen al te strenge visie aan te houden, stelt de Administratie reeds

enkele jaren dat wanneer hoogstens 10% van het volume van het onroerend goed een andere dan opslagfunctie had, er toch voor de totaliteit btw over de dienst kon worden geheven. Noteer dat er in de rechtspraak meer soepelheid aan de dag werd gelegd.

De wetgever heeft er thans voor gekozen om deze problematiek uit de wereld te helpen. In B2B-verrichtingen zal er vanaf 1 januari 2019 sprake zijn van een belaste terbeschikkingstelling van opslagruimtes van zodra het betreffende gebouw hoofdzakelijk, i.e. meer dan 50%, als opslagruimte wordt aangewend. Een uitzondering bestaat voor gebouwen die deels als winkel of commerciële ruimte zullen worden aangewend. Hier behoudt men de 10%-regel.



Deze nieuwe regels gelden zowel voor lopende overeenkomsten als voor bestaande gebouwen.

*Evert Moonen, De Langhe Advocaten*



 **DeLanghe**  
advocaten - attorneys



tax - M&A - governance  
finance - commercial

 Henri Lebbestraat 109  
B-8790 Waregem  
 +32 (0) 56 62 50 00

 3Square Village - Rijvisschestraat 124  
B-9052 Gent  
 +32 (0) 9 277 04 54

**NEW!**  Koningsstraat 71  
B-1000 Brussel  
 +32 (0) 2 880 35 35

 [contact@de-langhe.be](mailto:contact@de-langhe.be)  
 [www.de-langhe.be](http://www.de-langhe.be)