

ONROERENDE VERHUUR MET BTW

WAT

Vanaf volgend jaar hebt u **de keuze** om de verhuur van professioneel gebruikte onroerende goederen aan btw te onderwerpen. De btw op de oprichting, de verbouwing of de renovatie van dit onroerend goed wordt dan aftrekbaar voor de verhuurder.

WANNEER

Vanaf **1 januari 2019**, maar de bouwwerken mogen reeds van start gaan op 1 oktober 2018. Bepaalde voorbereidende werkzaamheden mogen reeds voor 1/10/2018.

PRAKTISCH

TWEE HERVORMINGEN

1. **Optionele btw-heffing** voor de verhuur van professioneel gebruikte gebouwen – **b2b**
2. **Verplichte btw-heffing** voor de kortdurende verhuur (< 6 maanden) van onroerende goederen – **b2b & b2c**

EIGENAAR
(btw-aftrek)

BTW OP HUUR
(optie!)

HUURDER
(btw aftrekbaar
indien recht op aftrek)

VOORWAARDEN OPTIONELE BTW-HEFFING

- Beide partijen moeten **kiezen** voor de btw-heffing (clause in het contract)
- Huurder is btw-plichtig en gebruikt het onroerend goed **uitsluitend** voor zijn economische activiteit
- Onroerend goed = **gebouwen of gedeelten van gebouwen** > gedeelten van gebouwen komen in aanmerking als ze economisch zelfstandig kunnen worden gebruikt
- **(Ver)nieuwbouw vanaf 01/10/2018** > de btw op werken in onroerende staat mag voor 01/10/2018 nog niet opeisbaar zijn geworden
 - Uitzondering: opslagplaatsen/magazijnen (specifieke regeling)
- Herzieningstermijn: **25 jaar** vanaf moment van ingebruikname
- Marktconforme huurprijs in geval van verbonden partijen

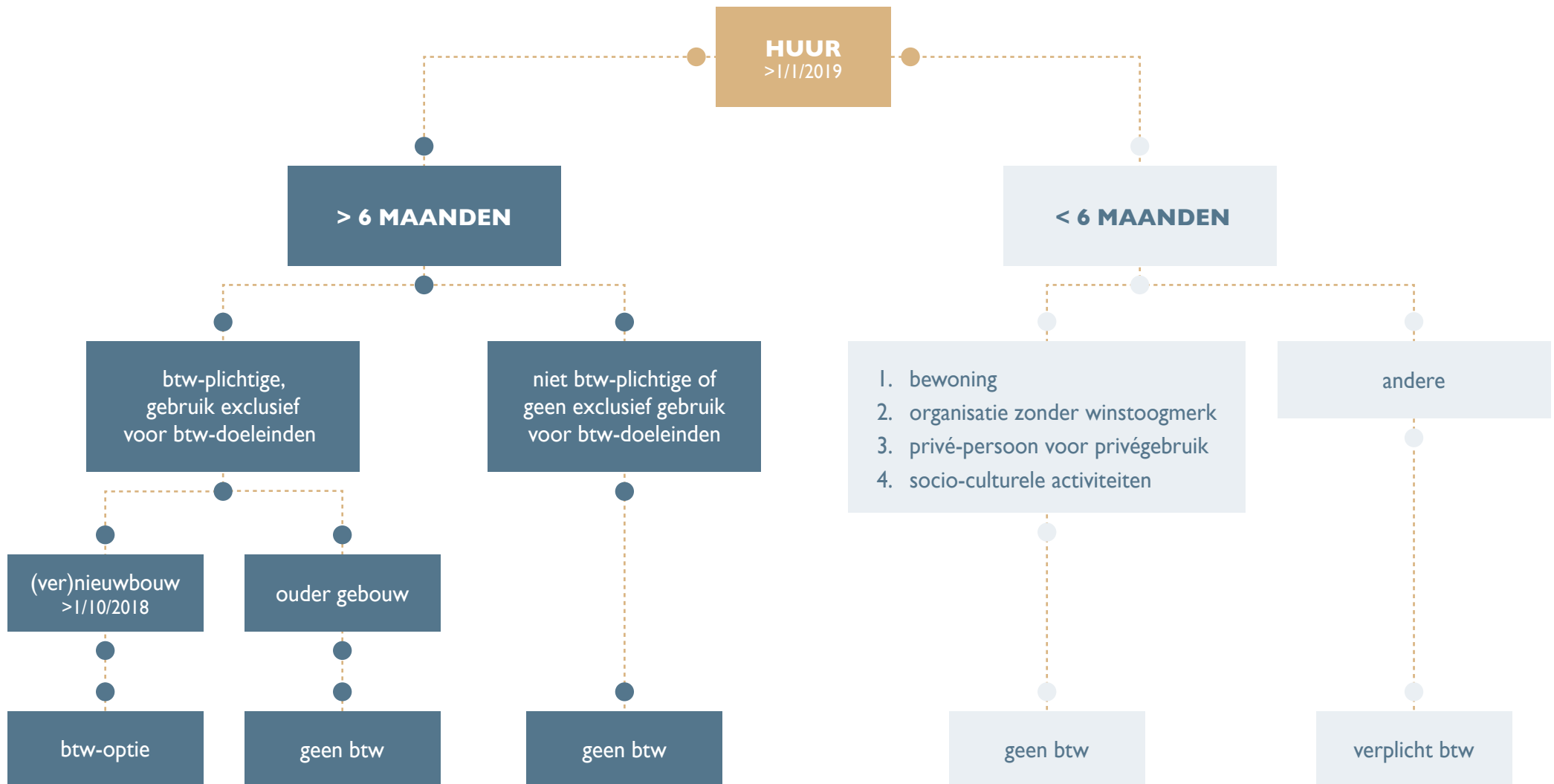
VOORWAARDEN BTW OP KORTDURENDE VERHUUR

- Contracten na 1/1/2019 met een duur < 6 maanden > altijd onderworpen aan btw
- Niet van toepassing op:
 - Verhuringen aangewend voor bewoning
 - Verhuringen aan organisaties zonder winstoogmerk
 - Verhuringen aan privé-persoon voor privégebruik
 - Verhuring aangewend voor socio-culturele activiteiten
 - In deze situaties moet de huurder een attest afleveren

AANDACHTSPUNTEN

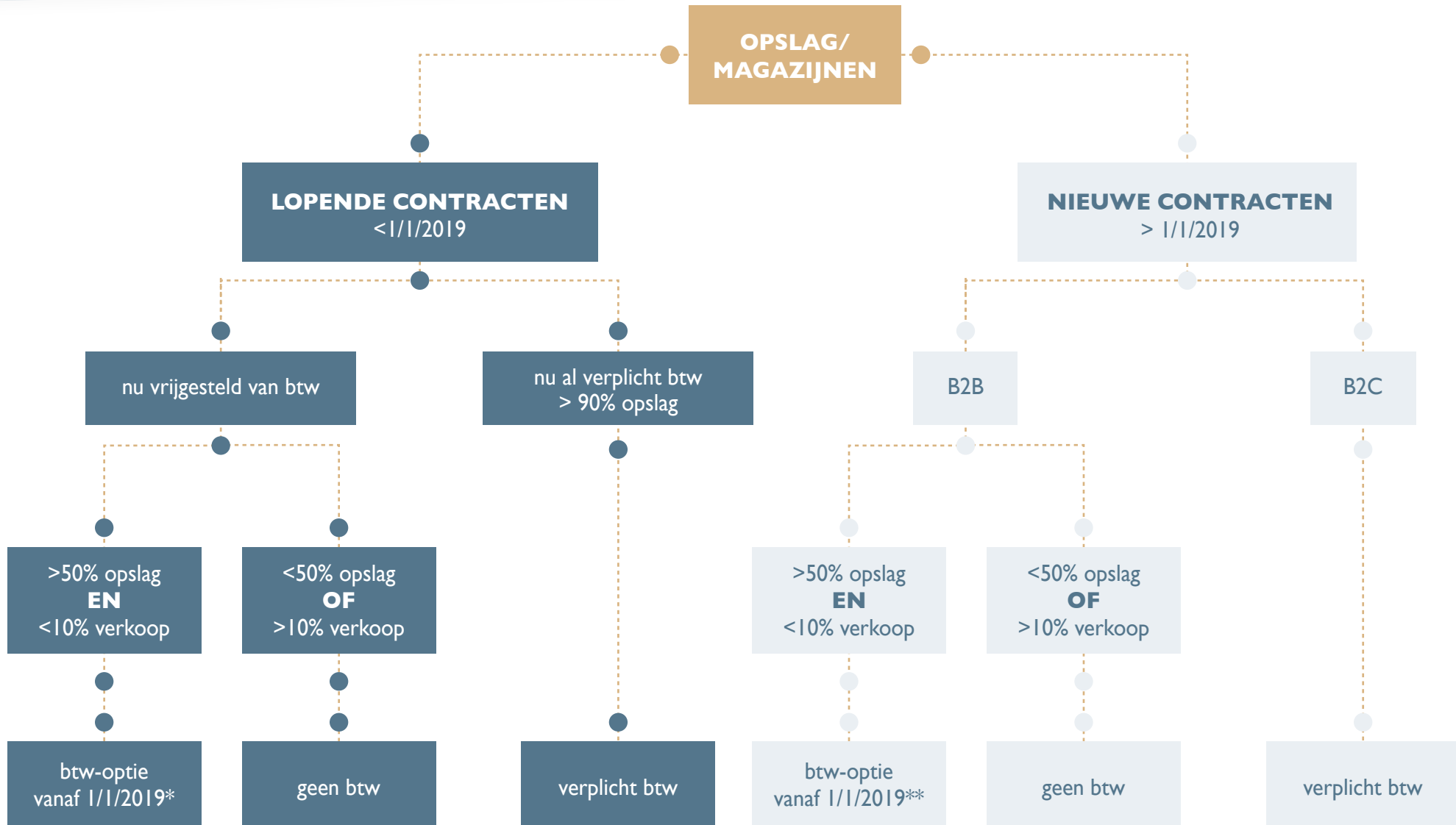
- Stand van werken op 1/10/2018?
- Contract
 - Clause met btw-optie
 - Specifieke btw-bepalingen met betrekking tot herziening: wie is aansprakelijk?
 - Quid bij verlenging huurcontract?
 - Waarborgregeling uitbreiden in functie van herziening?
 - Addendum bij lopende contracten?
 - Ken uw huurder!

ONROERENDE VERHUUR MET BTW



Let op! Er bestaan nog steeds bijzondere, afwijkende regelingen voor o.a. verhuur van parkeerruimte voor voertuigen, verhuur van kampeerplaatsen, verhuur van onroerende goederen in havens en luchthavens, enz.

ONROERENDE VERHUUR MET BTW



*Historische btw-af trek mogelijk indien herzieningstermijn nog niet verstreken is (herzieningstermijn = 5 of 15 jaar)

**Herzieningstermijn = 25 jaar