**ONROEREND GOED - VARIA**

**Verhuur feestzaal: met of zonder btw?**

*De verhuur van een feestzaal is in bepaalde gevallen onderworpen aan btw en in andere gevallen niet. Wat is er ter zake precies van belang en moet er in het voorkomende geval een wittekassaticket uitgereikt worden of niet?*

**U verhuurt alleen de zaal**

**Welke btw-principes zijn er van toepassing?**

**Met of zonder btw?** Dat hangt er dan van af wat u precies verhuurt. Verhuurt u een lege zaal, dan is het duidelijk. Het gaat dan om een vrijgestelde onroerende verhuur. Er zit dan m.a.w. geen btw op de huurprijs (art. 44, §3, 2° W.Btw) .

**Zaal met tafels, stoelen, ... ?** Dat zijn dan uiteraard roerende goederen en op de verhuur daarvan is dan in principe 21% btw verschuldigd. De verhuur van de zaal zelf blijft in dat geval hoe dan ook vrijgesteld van btw (Btw-handleiding, nr. 61/3) .

**Factuur opsplitsen?** Inderdaad. Verhuurt u een zaal met tafels, stoelen, bestek en andere roerende goederen, dan is het van belang op de factuur aan te geven welk deel van de huur op de zaal zelf slaat en welk deel op de uitrusting. Alleen op dat laatste deel rekent u dan 21% btw aan.

**Let op!** Maakt u in zo’n geval toch een globale factuur op, dan zal de btw-controleur de prijs zelf opsplitsen.

**U zorgt voor opkuis, verwarming, ... ?** Dat zijn zgn. bijkomende diensten die u verricht en die vallen uiteraard ook niet onder de vrijgestelde onroerende verhuur. Rekent u m.a.w. een aparte prijs aan voor deze bijkomende diensten, dan moet u daar ook 21% op rekenen.

**Tip.** De verhuur van de zaal zelf blijft ook in dat geval vrijgesteld van btw (Cass., 04.06.2010) .

**Welke btw is voor u dan aftrekbaar?** Kortweg, alleen de btw die u zelf betaald heeft met betrekking tot de roerende goederen en de bijkomende diensten. Concreet is dat dan m.a.w. de btw op de aankoop van de tafels en stoelen, van de onderhoudsproducten, enz. De btw die u zelf betaalt en die betrekking heeft op de zaal zelf, bv. herstellingswerken, is dan niet recupereerbaar.

**Relatie met de witte kassa?**

**Van belang voor de € 25.000-drempel?** Kortweg, neen! Om na te gaan of de drempel van € 25.000 al dan niet overschreden wordt en of er dus een witte kassa verplicht is of niet, moet er immers alleen rekening gehouden worden met de effectieve horecaomzet tegen 12% btw. Dat speelt in dit geval dus helemaal niet.

**GKS-ticket voor de zaal?** Neen, ook niet! Bent u m.a.w. verplicht om een witte kassa te gebruiken omwille van uw horecaomzet en verhuurt u daarnaast ook een zaal, dan moet u voor de zaalverhuur zelf geen GKS-ticket uitreiken. Die verhuur valt dan immers buiten de voedingssfeer en dus ook volledig buiten het wittekassagebeuren.

**Tip.** Bent u niet verplicht om een witte kassa te gebruiken omdat u onder de € 25.000-drempel blijft met uw 12% omzet, dan moet u voor de verhuur van de feestzaal en de bijbehorende diensten ook geen btw-bonnetjes opmaken. Dat moet immers alleen voor het verbruik ter plaatse van maaltijden en de erbij horende dranken.

**U verhuurt de zaal en u staat in voor de catering**

**Welke btw-regels zijn er nu van toepassing?**

**Het geheel als restaurantdienst?** Jawel! Verhuurt u dus niet alleen de zaal, maar staat u zelf ook in voor de bediening van het eten en het drinken, dan wordt de ganse handeling aangemerkt als een restaurantdienst en moet u op de gehele prijs btw rekenen.

**Let op!** Ook op de verhuur van de zaal is dan btw verschuldigd, zelfs als u er een aparte factuur voor zou opmaken of een aparte prijs voor zou rekenen.

**Tip.** Het btw-tarief is in principe 21%, tenzij uiteraard voor de verschafte maaltijden. Daarop is dan het btw-tarief van 12% verschuldigd.

**Btw van de zaal ook aftrekbaar?** Jawel, dat is dan het voordeel natuurlijk! In dit geval is niet alleen de btw op de aankoop van de uitrusting, de dranken en de voedingswaren aftrekbaar, maar ook de btw op eventuele herstellingswerken aan uw zaal.

**Relatie met de witte kassa?**

**Nu wel van belang voor de drempel?** Dat hangt ervan af. Wordt er een aparte prijs aangerekend voor de huur van de zaal, dan telt die huurprijs niet mee voor de berekening van de drempel. Is het bedrag van de huur echter inbegrepen in de prijs van de verschafte maaltijden, dan telt die huur onrechtstreeks wel mee voor de berekening van de drempel (circulaire 2017/C/70 van 06.11.2017, punt 2.1.2.) .

**GKS-ticket voor de zaal?** Ja, als u sowieso verplicht bent omwille van uw horeca-activiteit om te werken met een witte kassa en verhuurt u dan een zaal mét restaurantdiensten, dan moet de verhuur van de zaal zelf mee geregistreerd worden in de witte kassa.

**Let op!** Dat geldt ook als er een aparte prijs voor de zaal aangerekend zou worden (circulaire 2017/C/70 van 06.11.2017, punt 3.2.3.) .

**Een btw-bonnetje verplicht?** Dat is dan in het geval waarin u niet onderworpen bent aan de witte kassa. In dat geval moet er voor de verhuur van de feestzaal waarvoor een aparte prijs aangerekend wordt geen btw-bonnetje uitgereikt worden. Is het bedrag van de huur echter inbegrepen in de prijs voor de verschafte maaltijden, dan is er daarvoor wel een btw-bonnetje vereist.

*Het louter verhuren van een zaal is een vrijgestelde onroerende verhuur. Is het echter een gemeubelde zaal, dan moet er op de roerende verhuur wel 21% btw aangerekend worden. Verhuurt u de zaal en staat u ook in voor de verzorging van het feest, dan wordt het geheel aangemerkt als een restaurantdienst. Ook de huur is dan m.a.w. onderworpen aan btw. (Bron : tips en advies btw 9/2/2018)*