

De verhuur van een zaal: met of zonder btw?

De verhuur van zalen is in bepaalde gevallen onderworpen aan btw en in andere gevallen niet. Hoe zit dat precies en wat hebben het Hof van Cassatie en de Btw hier recentelijk over beslist?

Algemene regels inzake onroerende verhuur

De gekende basisregels

Principiële vrijstelling. Dat kent u. De loutere passieve verhuur van een onroerend goed is in principe vrijgesteld van btw (art. 44, §3, 2° W.Btw) . Dat basisprincipe geldt overigens ongeacht de aard van het onroerend goed of m.a.w. ongeacht of het nu gaat om een stuk grond, een kantoor, een winkel, een woning, enz.

Dus geen recht op aftrek. Dat is daar dan inderdaad het rechtstreekse gevolg van. De verhuurder rekent zelf geen btw aan op de huurprijs, maar daar staat tegenover dat hij de btw die hij zelf betaald heeft op de aankoop of oprichting van het pand en op onderhouds- en herstellingswerken aan het pand niet kan recupereren. Logisch uiteraard, want door een pand te verhuren, wordt u principieel geen btw-plichtige die periodieke btw-aangiftes moet indienen. Louter praktisch gezien is het dus al onmogelijk om de zelf betaalde btw te recupereren.

Tal van uitzonderingen. Die kent u inmiddels ook allicht. In een aantal gevallen is er bij de verhuur van onroerend goed dus toch btw verschuldigd op de huurprijs. Dat is onder meer het geval voor de verhuur van garages en parkings, de verhuur van kampeerplaatsen, de verhuur van onroerende goederen gelegen in haven- en luchthavengebieden, de kortetermijnverhuur, de verhuur van magazijnen aan particulieren en de onroerende financieringshuur.

En optionele verhuur met btw? Die is er sinds begin 2019 inderdaad nog bijgekomen. Partijen kunnen, onder bepaalde voorwaarden, ervoor kiezen om de verhuur van gebouwen of gedeeltes ervan aan btw te onderwerpen. Voorwaarden voor de uitoefening van die btw-optie zijn onder meer dat het in principe moet gaan om een nieuw gebouw en dat de huurder een btw-plichtige is.

De verhuur van zalen

Wie is de huurder? Om te weten wat het btw-regime is wanneer u een zaal verhuurt, moet rekening gehouden worden met de hoedanigheid van de huurder. De btw-gevolgen zijn immers verschillend naargelang de huurder een commerciële onderneming is dan wel een particulier of een organisatie zonder winstoogmerk.

Huurder is een onderneming? Dan is mogelijk de regeling van kracht die geldt sinds 1 januari 2019 inzake de kortlopende verhuur. Die verhuur is sindsdien namelijk verplicht aan btw onderworpen (art. 44, §3, 2°, a), zevende streepje W.Btw) , als de huurder een commerciële onderneming is wel te verstaan.

Wat is 'kortlopend'? Dat is kortweg een verhuur van maximaal zes maanden. Het gaat dan concreet om de verhuur van onder meer een feestzaal, een congreszaal, een vergaderlokaal, tentoonstellingsruimtes, pop-upstores, enz.

Twee keer verhuren voor vier maanden dan? Neen, dat maakt geen verschil. In dat geval gaat het om een verhuur van acht maanden, wat betekent dat het geen

kortlopende verhuur meer is. De verhuur is dan vrijgesteld van btw. Men gaat er dan m.a.w. van uit dat het in feite gaat om één contract dat kunstmatig opgedeeld werd om het onder toepassing van de btw te kunnen laten vallen.

Let op! De samenvoeging van die twee kortlopende contracten tot één langdurig contract, geldt uiteraard alleen als het gaat om hetzelfde pand dat verhuurd wordt met twee opeenvolgende contracten tussen dezelfde partijen. Alleen dan wordt de duur van beide contracten samengeteld om na te gaan of het nog gaat om een contract van kortlopende duur of niet. Gaat het daarentegen niet om dezelfde partijen en/of zijn het geen twee aansluitende, opeenvolgende contracten, dan is dat uiteraard een heel ander verhaal.

Wat als een particulier een zaal huurt?

Regels kortlopende verhuur in dat geval niet van toepassing!

Dus zonder btw? Ja, in eerste instantie wel. Is de huurder een particulier of een organisatie zonder winstoogmerk, een VZW dus, dan is de verplichte btw-heffing op de kortetermijnverhuur niet van toepassing. In principe zit er op de huur in dat geval dus geen btw.

Soms toch mét btw! Dat is met name het geval als het om méér gaat dan de loutere verhuur van de zaal. Concreet houdt dat in dat de huurder verplicht is om onder meer dranken af te nemen van de zaal en/of andere bijkomende diensten.

Toch met btw als het meer dan een loutere verhuur is!

Welke extra diensten? Naast het exclusieve genot van de ter beschikking gestelde zaal gedurende een bepaalde periode, kan het volgens diverse fiscale rulings gaan om de volgende diensten:

- de inrichting en uitrusting van de infrastructuur met technische installaties en apparatuur, zoals een beamer, een groot scherm, stoelen, een podium, enz.;
- het verwelkomen van de bezoekers en hen wegwijs maken in de infrastructuur;
- het uitoefenen van permanentie, toezicht en controle;
- het stand-by staan voor eventuele vragen over het gebruik van de uitrusting en het bieden van technische ondersteuning;
- het aanbieden van IT-voorzieningen (wifi);
- het voorzien in afdoende parkeergelegenheid voor de gebruikers;
- het opruimen en schoonmaken;
- het voorzien van publiciteit voor het aanbod van de gebruiker.

Tip. Deze diensten moeten niet noodzakelijk verstrekt worden door de uitbater zelf. Hij kan daarvoor m.a.w. een beroep doen op een externe partij aan wie hij die diensten uitbesteedt.

Is één complexe dienst. Dat is kortweg het oordeel van het Hof van Cassatie (Cass., 29.01.2021) ter zake. Al die prestaties zijn, afzonderlijk beschouwd, geen doel op zich, maar vormen een afzonderlijk geheel. Ze hebben voor de gebruikers tot doel hun bijeenkomsten in aangename en comfortabele omstandigheden te laten plaatsvinden en moeten dus beschouwd worden als één complexe dienstprestatie die aan het normale btw-tarief van 21% onderworpen is.

Is een 'sui generis'-situatie! Het is m.a.w. een complexe dienst die als een op zichzelf staande economische handeling aanzien moet worden. Voor de gebruiker

zijn de diverse onderdelen dermate nauw met elkaar verbonden dat een opsplitsing ervan kunstmatig zou zijn (HvJ, 07.10.2005, C-41/04, Levob) .

Wat is het standpunt van de Btw ter zake?

Voorwaardelijk akkoord. De Btw aanvaardt m.a.w. die kwalificatie als complexe dienst en dus ook de uitoefening van het recht op btw-aftrek in hoofde van de uitbater als de volgende voorwaarden cumulatief vervuld zijn (btw-commentaar, hoofdstuk 16, afdeling 2, titel 4, rubriek H, subrubriek a) :

- de duur van het evenement is niet langer dan één kalenderdag;
- het verstrekken van een minimale onthaaldienst en technische beheersdienst van de ruimte, waaronder een permanente aanwezigheid van de technicus ter plaatse, is inbegrepen;
- een cateringdienst, rechtstreeks verricht door dezelfde dienstverrichter, is inbegrepen.

Let op! Mochten deze diensten niet allemaal afgevinkt zijn, dan aanvaardt de Btw dat de terbeschikkingstelling van de zaal toch aangemerkt wordt als een verplicht aan de btw te onderwerpen dienst als aangetoond wordt dat de diensten die geen betrekking hebben op de loutere terbeschikkingstelling van de zaal en op de diensten die eraan bijkomstig zijn (onderhoudsdiensten, verstrekken van meubilair en basisuitrusting, ...) een overwegend aandeel in de vraagprijs vertegenwoordigen (HvJ, 22.01.2015, C-55/14, Stade Luc Varenne) .

De verhuur van een zaal voor minder dan zes maanden aan een commerciële onderneming is hoe dan ook verplicht onderworpen aan btw. Is de huurder een particulier, dan is hij ook onderworpen aan btw, aldus het Hof van Cassatie, als het gaat om een zgn. complexe dienst en het dus om méér gaat dan een loutere passieve verhuur van de zaal.