

worden van btw. Dit standpunt werd bevestigd in een tweede arrest van het Hof van Justitie. (525) Om de continuïteit te bewaren, wenst de Belgische overheid gebruik te maken van de mogelijkheid voorzien in de Btw-Richtlijn om bepaalde handelingen uit te sluiten van de btw-vrijstelling. Bijgevolg heeft het wetsontwerp de terbeschikkingstelling van onroerende goederen in het kader van de exploitatie van havens, bevaarbare waterlopen en vlieghavens van de btw-vrijstelling uitgesloten, waardoor logistieke operatoren wel onderworpen zijn aan btw en kunnen genieten van de btw-af trek. De minister benadrukt dat er dus eigenlijk niets verandert. De concessies, verleend door overheidsinstellingen in het kader van de exploitatie van havens, bevaarbare waterlopen en vlieghavens blijven dus onderworpen aan de btw zoals ook vroeger het geval was. De minister van Financiën heeft tot nu toe geen enkele klacht ontvangen over het feit dat concessies, verleend door openbare instellingen in het kader van de exploitatie van havens, bevaarbare waterlopen en vlieghavens wel onderworpen zijn aan btw, terwijl andere concessies vrijgesteld zijn van btw. De onroerende goederen die worden verhuurd door private instellingen vallen niet onder de uitzondering en blijven dus vrijgesteld van btw.

Er wordt verwezen naar de diverse voorafgaande beslissingen terzake. (526)

10 779 7. De terbeschikkingstelling van blijvend geïnstalleerde werktuigen en machines

Het betreft de omzetting van artikel 135, lid 2, punt c) van de Btw-Richtlijn. Hoewel het niet om een nieuwe bepaling van de Btw-Richtlijn gaat, was deze uitsluiting van onroerende verhuur nog niet omgezet in het WBTW. Met ingang van 1 januari 2014 is de uitsluiting ook van toepassing op de verhuur van blijvend geïnstalleerde werktuigen en machines.

10 779bis 8. De verhuur van safeloketten

Safeloketten (brandkasten) zijn dikwijls onroerend van aard, doordat zij veelal in muren ingebouwd zijn. De verhuur van brandkasten is een handeling waarbij iemand tegen vergoeding voor een bepaalde tijd het recht op toegang tot een brandkast krijgt, het recht om er alle mogelijke voorwerpen in te leggen evenals het recht om er die voorwerpen uit te halen wanneer hij dat wenst. Iedere verhuur van brandkasten, zelfs als ze onroerend uit hun aard zijn, is aan de btw onderworpen (art. 44, § 3, 2°, c) WBTW).

10 780 9. De optionele professionele onroerende verhuur

Onder bepaalde voorwaarden kunnen met ingang van 1 januari 2019 de partijen (verhuurder en huurder) kiezen voor de btw-heffing (art. 44, § 3, 2°, d), WBTW). Dat betekent dan concreet dat de verhuurder enerzijds btw zal moeten rekenen op de huurprijs en anderzijds ook de btw op de uitgevoerde werken in aftrek zal kunnen brengen.

De optionele btw-heffing is gebonden aan zes voorwaarden:

- 1) de optionele btw-heffing geldt enkel voor gebouwen en gedeelten van gebouwen. De verhuur van louter een stuk grond valt dus buiten het toepassingsgebied van de optionele btw-heffing. Als evenwel tegelijkertijd een gebouw en een bijhorend terrein worden verhuurd, geldt de optionele btw-heffing ook voor het bijhorend terrein. Voor de toepassing van deze regeling wordt verstaan

525. HvJ 25 oktober 2007, zaak C-174/06, CO.GE.P. Srl.

526. Voorafg.Besliss., nr. 2011.584, 3 april 2012; Voorafg.Besliss., nr. 2012.455, 18 december 2012; Voorafg.Besliss., nr. 2012.528, 15 januari 2013; Voorafg.Besliss., nr. 2012.483, 5 februari 2013; Voorafg.Besliss., nr. 2013.583, 4 februari 2014; Voorafg.Besliss., nr. 2014.106, 29 april 2014; Voorafg.Besliss., nr. 2014.551, 20 januari 2015; Voorafg.Besliss., nr. 2014.709, 24 maart 2015; Voorafg.Besliss., nr. 2015.458, 6 oktober 2015; Voorafg.Besliss., nr. 2016.352, 5 juli 2016; Voorafg.Besliss., nr. 2016.546, 11 oktober 2016; Voorafg.Besliss., nr. 2016.596, 8 november 2016; Voorafg. Besliss., nr. 2017.138, 21 maart 2017; Voorafg.Besliss., nr. 2017.292, 6 juli 2017; Voorafg.Besliss., nr. 2017.379, 22 augustus 2017; Voorafg.Besliss., nr. 2017.573, 5 september 2017; Voorafg.Besliss., nr. 2017.507, 12 september 2017; Voorafg. Besliss., nr. 2017.913, 23 januari 2018; Voorafg.Besliss. nr. 2017.1012, 30 januari 2018; Voorafg.Besliss. nr. 2018.0115, 20 maart 2018; Voorafg.Besliss. nr. 2018.0347, 3 juli 2018.

- onder ‘bijhorend terrein’, het kadastraal perceel of de kadastrale percelen waarop het gebouw of het gedeelte van het gebouw is opgericht en dat of die tegelijk met dat gebouw of gedeelte van dat gebouw door éénzelfde persoon wordt of worden verhuurd. Gedeelten van gebouwen komen uitsluitend in aanmerking als ze economisch zelfstandig kunnen worden geëxploiteerd. Dat is het geval als die gedeelten zelfstandig verhuurd en gebruikt kunnen worden;
- 2) de nieuwe regels gelden alleen maar als de huurder zelf btw-plichtig is (dus enkel in een B2B-context) en het goed door hem uitsluitend gebruikt wordt voor de doeleinden van zijn economische activiteit. Het residentieel vastgoed is dus uitgesloten van de optie voor de verhuur aan de bewoners, en blijft dus vrijgesteld van de btw. De verhuur van residentieel vastgoed, zoals bejaardentehuizen of studentenhuizen, door de eigenaar aan de exploitant is niet van de optie uitgesloten;
 - 3) zowel de verhuurder als de huurder moeten ervoor kiezen om de verhuring van het pand aan btw te onderwerpen. Beide partijen moeten er dus mee instemmen. Inzake formaliteiten wordt aanvaard dat een specifieke verklaring *pro fisco* in de huurovereenkomst, die de wil van de partijen bevestigt om de optie uit te oefenen, zal volstaan om ten aanzien van de Administratie aan te tonen dat de optie daadwerkelijk door de verhuurder en de huurder gezamenlijk werd uitgeoefend;
 - 4) het optioneel btw-stelsel geldt enkel voor nieuwbouw of fundamentele vernieuwbouw aangevallen vanaf 1 oktober 2018. Worden meer bepaald bedoeld, de werken in onroerende staat die strekken tot de oprichting van een nieuw gebouw die worden verricht na 1 oktober 2018 of desgevallend al vóór 1 oktober 2018, maar waarvoor nog geen btw opeisbaar is geworden vóór 1 oktober 2018. De kosten verbonden aan die werken omvatten uitsluitend de eigenlijke materiële bouwkosten in de strikte zin die betrekking hebben op het gebouw of het gedeelte van het gebouw. Worden niet beschouwd als werken in onroerende staat die strekken tot de oprichting van een gebouw en mogen zich dus vóór 1 oktober voordoen, alle handelingen die intellectueel van aard zijn, of meer in het algemeen, immaterieel van aard zijn. Het gaat daarbij onder meer om de diensten van architecten en landmeters, diensten van veiligheidsexperten, voorstudies, de aankoop van materialen die worden ingelijfd in het gebouw of nog het huren van machines met het oog op de werkzaamheden. Hetzelfde geldt voor alle werken die betrekking hebben op de volledige voorafgaandelijke afbraak van een gebouw en alle werken die betrekking hebben op de grond. Het gaat daarbij onder meer om sonderingswerken, saneringswerken, graafwerken en stabiliseringswerken (zowel ondergronds als bovengronds) zoals slibwanden;
 - 5) als de huurder geen volledig recht op aftrek heeft van de btw en hij met de verhuurder verbonden is op basis van een limitatieve lijst van persoonlijke, financiële of organisatorische banden, dan moet de aangerekende huurprijs marktconform zijn, d.i. de normale waarde (art. 33, § 2bis, WBTW – zie randnr. 8140);
 - 6) een herzieningstermijn van 25 jaar (i.p.v. de gebruikelijke 15 jaar) is van toepassing wanneer het gebouw voor een optioneel belaste verhuur wordt aangewend (art. 48, § 2, derde lid WBTW – zie randnr. 11464).

Op de aanrekening van de huurgelden, inclusief gedeelte m.b.t. het bijhorend terrein is in principe het normale btw-tarief van 21 % van toepassing. Onder bepaalde voorwaarden kan het btw-tarief van 6 of 12 % worden toegepast (zie nrs. 9390, 9410, 9444ter, 9449ter en 9500).

De Administratie publiceerde een mededeling omtrent de herziening van de historische btw (zie ook randnr. 11 996). (527)

Bemerk dat de Raad van State kritische bemerkingen heeft geplaatst bij de toepassing van een 25-jarige herzieningstermijn (niet conform de Btw-Richtlijn) alsook bij een mogelijke ongelijke behandeling van gebouwen die vóór en na 1 oktober 2018 tot stand komen (mogelijk procedures voor het Grondwettelijk Hof).

De Administratie publiceerde een FAQ in de circulaire 2019/C/25 van 21 maart 2019.

Een KB van 12 mei 2019 (BS 27 mei 2019) wijzigt in uitvoering van artikel 48 en 49 het KB nr. 3 wat de herzieningen betreft (zie randnr. 11 455).

De optie voor de btw-heffing bedoeld in artikel 44, § 3, 2°, d) WBTW wordt uitgeoefend door middel van een door de verhuurder en de huurder gedateerde en ondertekende verklaring, ten laatste op het tijdstip dat het huurcontract uitwerking heeft tussen de partijen. Deze verklaring bevat de volgende vermeldingen:

1° de naam of de maatschappelijke benaming, het adres en het btw-identificatienummer, van de verhuurder en de huurder;

2° de identificatie van het gebouw of het gedeelte van het gebouw, desgevallend met inbegrip van het bijhorend terrein, waarvan de verhuur belast wordt;

3° de wilsverklaring van de partijen om de verhuur te belasten;

4° de datum waarop de optie uitwerking heeft (art. 7^{quater}, § 1 KB nr. 10).

Het opnemen van deze vermeldingen in de akte die tussen de partijen titel vormt van het contract van verhuur, wordt gelijkgesteld met een verklaring (art. 7^{quater}, § 2 KB nr. 10).

In geval van stilzwijgende verlenging van een contract van belaste verhuur ingevolge optie, moet geen bijkomende verklaring worden opgesteld tussen de partijen (art. 7^{quater}, § 3 KB nr. 10).

Bovenstaande formele modaliteiten van de optie tot btw-heffing werden bij KB van 7 november 2019 (BS 25 november 2019) ingesteld. Aan de btw-plichtigen die reeds vóór 5 december 2019 de intentie hadden om de verhuur aan de btw-heffing te onderwerpen, wordt een aanvullende termijn verleend om de formaliteiten voor de uitoefening van de bedoelde optie correct te vervullen. Betrokkenen hebben daartoe de tijd tot 29 februari 2020. Binnen deze termijn kunnen ze ofwel de verklaring opstellen of een addendum toevoegen aan de akte die tussen hen titel vormt van het contract van verhuur, met opname van de vermeldingen die moeten worden opgenomen in de voormelde verklaring.

10 780bis 10. De kortdurende verhuur van onroerende goederen

Bepaalde kortdurende verhuur van een onroerend goed is met ingang van 1 januari 2019 verplicht aan btw onderworpen (art. 44, § 3, 2°, zevende streepje WBTW). Het gaat hier bv. om de verhuur van feestzalen, tentoonstellings- en seminarieruimten, congreszalen, enz., en dit zowel in een B2B als in een B2C-relatie.

Onder kortdurende verhuur wordt verstaan een verhuur van maximum 6 maanden.

Op deze verplichte btw-heffing bestaan evenwel een aantal uitzonderingen. Zo blijft de kortdurende verhuur voor bewoning vrijgesteld van btw-heffing. Ook is er voorzien in een vrijstelling voor de volgende huurders:

- 1) natuurlijke personen die het onroerend goed niet aanwenden voor hun economische activiteiten;
- 2) organisaties zonder winstoogmerk;
- 3) bepaalde organisaties waarvan de sociaal-culturele activiteiten ingevolge artikel 44 van het WBTW vrijgesteld zijn van btw.

Zo blijven onder meer vrijgesteld van btw: de verhuur van een zaal voor de organisatie van een familiefeest of voor de jaarlijkse vergadering van een vereniging van mede-eigenaars, de verhuur van lokalen aan jeugdbewegingen en de verhuur van feestzalen aan vrijgestelde studentenverenigingen.

De overeenkomsten inzake diensten van terbeschikkingstelling van uit hun aard onroerende goederen voor een periode van niet meer dan zes maanden, die uitwerking hebben vóór 1 januari 2019 en die van de btw zijn vrijgesteld overeenkomstig artikel 44, § 3, 2° WBTW, in de versie van kracht vóór 1 januari 2019, blijven onderworpen aan die regeling tot het einde van de oorspronkelijke looptijd van de overeenkomst.

De Administratie publiceerde een FAQ in de circulaire 2019/C/25 van 21 maart 2019.

10 781 C. Onderscheid tussen onroerende verhuur en andere handelingen

Het begrip onroerende verhuur is niet gedefinieerd in de btw-wetgeving.