

## **Zomerakkoord 2017: onroerende verhuur mogelijk mét btw**

**Het zomerakkoord van 26 juli 2017 wijzigt de huidige btw vrijstelling voor onroerende verhuur. Het akkoord voorziet in een optioneel btw-systeem, waarbij de verhuurder de mogelijkheid krijgt om btw aan te rekenen bij de verhuur van onroerende goederen.**

### **Problematiek**

Op vandaag is de verhuur van onroerende goederen in de regel vrijgesteld van btw. Hierop bestaan enkele uitzonderingen. Zo is de verhuur van opslagruimte onderworpen aan btw, doch enkel voor zover de oppervlakte van het kantoor in de opslagruimte niet meer bedraagt dan 10% van de totale oppervlakte.

Vaak heeft de btw een kostprijsverhogend effect omwille van de niet-afrekbaarheid van de btw op nieuwbouw en verbouwingen in hoofde van de verhuurder. Dit vertaalt zich in hogere huurprijzen.

### **Optioneel systeem**

Net zoals in onze buurlanden het geval is, wordt in het zomerakkoord 2017 de optie voorzien om de verhuur van vastgoed aan professionelen voortaan aan BTW te onderwerpen.

Voor de huurder is dit doorgaans een fiscaal neutrale situatie; als btw plichtige kan hij de btw op de aangerekende huurprijzen recupereren in de mate dat hij het betrokken vastgoed aanwendt in het kader van zijn btw werkzaamheden.

Voor de verhuurder daarentegen impliceert deze mogelijkheid dat hij de btw op de oprichting, de verbouwing of de renovatie van het betrokken professioneel vastgoed in aftrek kan brengen, wat een kostenverlaging met zich mee zal brengen.

### **Uitgesloten entiteiten**

Het nieuwe optioneel systeem beoogt louter btw professionelen.

Andere huurders zoals openbare instellingen (indien geen hoofdzakelijk gebruik voor btw activiteiten), particulieren, e.d. zullen niet in aanmerking komen.

### **Toepassingsgebied**

Op dit ogenblik zijn er nog geen concrete teksten beschikbaar over de invulling van dit optioneel stelsel, behalve dan dat de maatregel enkel zou gelden voor nieuwe huurovereenkomsten die worden afgesloten vanaf 1 januari 2018.