

Mogelijk btw-heffing over levering van energie bij verhuur woningen

22-08-2016 16:38

Woningcorporaties en andere verhuurders van woningen leveren via diverse energie-systemen energie en warmte aan huurders. Hierbij zijn de verhuurders geen btw verschuldigd, omdat de levering van energie en warmte volgens de Belastingdienst in de meeste gevallen op gaat in de btw-vrijgestelde verhuur. Jayant Rakhan, partner bij Baker Tilly Berk informeert over het onderzoek dat het ministerie van Financiën doet naar aanleiding van een uitspraak van het Europese Hof van Justitie (HvJ EU).



Op 16 april 2015 heeft het HvJ EU uitspraak gedaan over de btw-heffing bij aanvullende diensten naast verhuur. Het HvJ EU heeft kort gezegd beslist dat bij de levering van water, elektriciteit en warmte in principe sprake is van afzonderlijke prestaties, als de huurders zelf kunnen beslissen over het verbruik ervan en dit verbruik te verifiëren is (bijvoorbeeld door middel van individuele meters). In dat geval is volgens het HvJ btw verschuldigd over de levering van warmte.

Discussie loopt al langer

In Nederland voeren woningcorporaties en de Belastingdienst al lange tijd discussie over de btw-heffing op de levering van warmte. Hierbij wordt vaak onderscheid gemaakt tussen de levering door de corporatie en de levering door een (gelieerde) energie-BV die al dan niet in een fiscale eenheid btw is opgenomen. Om een einde te maken aan deze discussies, is duidelijkheid vanuit het ministerie gewenst.

BTW-teruggave mogelijk

Indien het onderzoek van het ministerie leidt tot een wijziging van het Nederlands beleid, moeten verhuurders btw in rekening brengen voor de levering van warmte aan hun huurders. Aan de andere kant kan de btw op kosten en investeringen voor het leveren van die warmte in aftrek worden gebracht. Ook voor in het verleden aangelegde installaties zou dan mogelijk nog btw kunnen worden teruggevraagd.

Verhuurt u woningen? Op dit moment kunt en hoeft u nog niets te doen. Zodra meer bekend is over de eventuele wijzigingen en de gevolgen voor verhuurders van woningen, dan leest u dat hier. Wilt u meer weten over btw en woningcorporaties? Neem dan contact op met de [btw-specialisten](#) van Baker Tilly Berk.

Het huidige beleid met betrekking tot servicekosten is opgenomen in het zogenoemde vastgoedbesluit. Het is nog niet bekend wanneer het vastgoedbesluit zal worden aangepast. Wij verwachten dat het vastgoedbesluit nog op een aantal andere punten zal worden aangepast.

VASTGOED JOURNAAL

Rogier Hentenaar