

Verhuur van garageboxen vaker belast met btw, hoe dit te voorkomen?

24-02-2017 11:14

Een belangrijke recente uitspraak van de Hoge Raad voor iedereen die in garageboxen belegt. Volgens fiscalist Jayant Rakhan van Baker Tilly Berk wordt de verhuur van garageboxen aangemerkt als de verhuur van parkeerruimte en derhalve belast met btw. Rakhan verwacht dat dergelijke verhuur daarom in de praktijk vaker belast zal zijn met btw. Hij legt in dit artikel ook uit hoe de btw-heffing kan worden voorkomen.



De Hoge Raad oordeelde op 10 februari jl. dat de verhuur van garageboxen aangemerkt wordt als de verhuur van parkeerruimte en derhalve belast is met btw. Deze uitspraak staat haaks op de eerdere uitspraak van het Gerechtshof in deze procedure en gaat bovendien in tegen de visie van de staatssecretaris van Financiën.

Verhuur van parkeerruimte

De verhuur van een onroerende zaak is in principe vrijgesteld van btw. De verhuur van parkeerruimte is echter belast met btw. In het zogenaamde 'vastgoedbesluit' van de staatssecretaris van Financiën, staat aangegeven hoe moet worden omgegaan met de verhuur van multifunctionele ruimten (waaronder een parkeerruimte alias bergruimte kan vallen). Hieruit volgt dat de verhuur van multifunctionele ruimten die primair voor andere doeleinden dan voor het parkeren van voertuigen (kunnen) worden gebruikt, in principe moet worden aangemerkt als btw-vrijgestelde verhuur van een onroerende zaak. De Hoge Raad is het hier dus niet mee eens.

Feiten in deze zaak

Een belastingplichtige in deze zaak is eigenaar van elf garageboxen en verhuurt deze afzonderlijk aan zowel particulieren als ondernemers. De verhuur van de garageboxen houdt geen verband met de verhuur van andere onroerende zaken, zoals een woning of een bedrijfsgebouw. Met elke huurder heeft de verhuurder een huurovereenkomst gesloten waarin wordt vermeld dat de garageboxen uitsluitend zijn bestemd om te worden gebruikt als garage/bergruimte.

De verhuurder brengt geen btw in rekening, omdat zij van mening is dat sprake is van btw-vrijgestelde verhuur van een onroerende zaak, te weten bergruimte. Hierbij doet verhuurder een beroep op het 'vastgoedbesluit' waarin wordt vermeld dat de verhuur van multifunctionele ruimten in principe moet worden aangemerkt als btw-vrijgestelde verhuur van een onroerende zaak.

De inspecteur is echter van mening dat sprake is van btw-belaste verhuur, omdat de garageboxen naar hun aard zijn bestemd om te worden gebruikt als parkeerruimte voor een voertuig. Gerechtshof Den Bosch stelde eerder de verhuurder in het gelijk (en achtte de verhuur vrijgesteld van btw). De staatssecretaris van Financiën

stelde tegen deze uitspraak beroep in cassatie in.

Uitspraak Hoge Raad

De Hoge Raad komt tot de conclusie dat de garageboxen naar hun aard zijn bestemd om te worden gebruikt als parkeerruimte voor een voertuig. De garageboxen beschikken namelijk niet over (overige) voorzieningen die deze geschikt maken voor andere doeleinden dan het parkeren van een voertuig. Een beroep op het 'vastgoedbesluit' gaat derhalve niet op.

De feitelijke bestemming van de garageboxen acht de Hoge Raad niet (van doorslaggevend) belang. Tot slot oordeelt de Hoge Raad – in tegenstelling tot Gerechtshof Den Bosch – dat de verhuur van garageboxen aangemerkt moet worden als de verhuur van een parkeerruimte, omdat het gebruik van de garageboxen als parkeerruimte niet contractueel is uitgesloten. Derhalve zijn de huurpenningen volgens de Hoge Raad belast met btw.

Gevolgen in de praktijk

Deze uitspraak heeft gevolgen voor de praktijk. Slechts wanneer huurder en verhuurder contractueel hebben uitgesloten dat de garagebox niet als parkeerruimte mag worden gebruikt, is de verhuur vrijgesteld van btw.

De contractuele voorwaarden lijken boven het feitelijke gebruik van de garageboxen te prevaleren. Daarbij zijn aard en bestemming van de onroerende zaak van doorslaggevend belang.

Wanneer partijen een btw-vrijgestelde verhuur beoogd hebben, raden wij aan deze uitspraak naast de huurovereenkomst te leggen en indien nodig de overeenkomst aan te passen. Om voor de btw-vrijstelling in aanmerking te komen moet het gebruik als parkeerruimte worden uitgesloten. Of dit in de praktijk wenselijk is, is maar de vraag. Een garagebox die niet als parkeerruimte gebruikt mag worden, is wellicht moeilijk verhuurbaar.

Het is ook mogelijk dat de verhuur van garageboxen nauw verband houdt met de (vrijgestelde) verhuur van een andere onroerende zaak, zoals een woning of een bedrijfspand. Wanneer de (verhuur van) garageboxen deel uitmaken van hetzelfde gebouwencomplex of de garageboxen worden door dezelfde eigenaar aan dezelfde huurder verhuurd, dan gaat de verhuur van de garageboxen op in de verhuur van de andere onroerende zaak waarop de huurovereenkomst primair betrekking heeft. De verhuur van garageboxen volgt in dat geval het btw-regime van de hoofdverhuur. Wij merken op dat deze uitspraak geen gevolgen heeft voor de hiervoor genoemde gevallen.

Wilt u weten wat deze uitspraak voor u betekent of wat u hiermee in de praktijk kunt? Neem dan contact op met Jayant Rakhan van Baker Tilly Berk per e-mail of j.rakhan@bakertillyberk.nl of telefoon 06-12024149.

Illustratie betreft garageboxen van GaragePark.nl