

Belangrijke btw-wijziging voor de verhuur van gemeubelde (vakantie) woningen.

Sedert 1 juli 2022 is de korte termijn verhuur van gemeubelde logies verplicht aan btw (6%) onderworpen wanneer deze verhuur samengaat met een specifiek aantal bijkomende diensten.

Wie de verhuurder is, is zonder belang. Ook een particulier die een vakantiewoning verhuurt kan (verplicht) btw-plichtig worden.

Wat is er veranderd?

De verhuur van residentiële gebouwen is in principe vrijgesteld van btw. Daarom is er in regel geen btw van toepassing op de verhuur van een woning, appartement,...

Door een wetswijziging die op 1 juli 2022 in werking is getreden zal er over de verhuur van een (vakantie) woning toch btw verschuldigd zijn bij boekingen vanaf 1 juli en wanneer volgende voorwaarden samen zijn vervuld:

Voorwaarden verhuur gemeubelde logies (verplicht) met btw:

1) Eerste voorwaarde: 'gemeubelde' logies

De logies moeten **gemeubeld** zijn. De verhuur van ongemeubelde appartementen of woningen blijft vrijgesteld van btw.

2) Tweede voorwaarde: enkel verhuur op korte termijn

De verhuur van gemeubelde logies zal enkel aan btw onderworpen zijn wanneer het verblijf **minder dan drie maanden** duurt.

3) Derde voorwaarde: specifieke bijkomende dienst(en)

De laatste voorwaarde die vervuld moet zijn opdat de verhuur onder de btw-heffing zou vallen is het verstrekken aan de gasten van **minstens één** van volgende diensten:

- fysiek onthaal van de gasten, of,
- dagelijks ontbijt, of,
- wekelijks verversen van het huishoudlinnen.

Schematisch kan dit als volgt worden voorgesteld:

	Verblijf van minder dan 3 maanden	Verblijf van 3 maanden of langer
Verhuur ongemeubelde logies	Vrijgesteld van btw	Vrijgesteld van btw
Verhuur gemeubelde logies zonder : - fysiek onthaal, - dagelijks ontbijt, - wekelijks verversen huishoudlinnen	Vrijgesteld van btw (Vb. verhuur appartement of vakantiechalet zonder bijkomende diensten)	Vrijgesteld van btw (Vb. verhuur appartement zonder bijkomende diensten)

Verhuur gemeubelde logies met minstens één van volgende bijkomende diensten: - fysiek onthaal, of, - dagelijks ontbijt, of, - wekelijks verversen huishoudlinnen	Verplicht onderworpen aan btw (6%) (Vb. verhuur appartement of vakantiechalet met bijkomende diensten)	Vrijgesteld van btw (Vb. verhuur van een studentenkamer met bijkomende diensten of een hotelkamer voor langer dan drie maanden)
--	--	--

Onderscheid tussen rechtstreekse verhuur of verhuur via Grandhan Beheer?

Zoals hoger toegelicht is er slechts sprake van btw-verhuur wanneer de verhuurder minstens één van de bijkomende diensten verstrekt aan de huurders.

Vermits in het vakantiepark Sunclass Durbuy aan de huurders extra diensten worden verleend; onthaal en receptie, bedlinnen, ... is er in principe steeds sprake van btw-verhuur wanneer het verblijf minder dan 3 maanden bedraagt.

Hierbij dient echter onderscheid te worden gemaakt naargelang de verhuur rechtstreeks door het lid geschiedt, dan wel door tussenkomst van Grandhan beheer:

1. Rechtstreekse verhuur door het lid (bijv. eigen website, booking.com, airbnb,..)

In geval het lid rechtstreeks verhuurt aan de huurder, is er in regel sprake van btw-verhuur (wanneer de verhuur minder dan drie maanden bedraagt).

De vakantiewoningen zijn immers gemeubeld en aan de huurders worden extra diensten verleend. Er is dus sprake van een korte termijn verhuur van gemeubeld logies met (minstens één) bijkomende dienst.

Het lid dient bijgevolg verplicht een btw-nummer aan te vragen en 6% btw in rekening te brengen aan de huurders. Deze btw dient vervolgens door het lid aangegeven en afgedragen te worden via de indiening van periodieke btw-aangiftes.

2. Verhuur via Grandhan Beheer

De leden hebben de mogelijkheid om hun vakantiewoning via Grandhan Beheer te verhuren. In dergelijk geval is het Grandhan Beheer die de vakantiewoning in eigen naam aan de huurders (onder)verhuurt, en tevens in eigen naam de bijkomende diensten (onthaal, bedlinnen,...) verstrekt. In de relatie tussen Grandhan Beheer en de huurders is er dus 6% btw verschuldigd, die door Grandhan Beheer via haar eigen btw-aangifte zal worden afgedragen.

In de relatie tussen het lid en Grandhan Beheer daarentegen, waarbij het lid enkel zijn vakantiewoning ter beschikking stelt aan Grandhan Beheer zonder bijkomende diensten, is er geen btw verschuldigd.

In deze situatie verricht het lid een vrijgestelde onroerende verhuur ten aanzien van Grandhan Beheer, waardoor het lid zich niet hoeft te registreren voor btw en geen btw in rekening dient te brengen.

Conclusie

De leden die de vakantiewoningen rechtstreeks verhuren (< 3 maanden), met verstrekking van extra diensten, zullen verplicht btw-plichtig worden. Dit geeft ook het recht dat sommige betaalde BTW kan afgetrokken worden. Ook geldt dit voor buitenlanders.

De leden die deze btw-verplichtingen wensen te vermijden, kunnen ervoor kiezen om hun vakantiewoning via Grandhan Beheer te verhuren, die dan in eigen naam de chalet met bijkomende diensten aan de huurders zal onderverhuren en tevens zorg zal dragen voor de aanrekening en afdracht van btw.

Indien je kiest om privé te blijven verhuren, vraag een BTW nummer aan en stuur deze door naar de boekhouding van het park.

Aanvraag BTW nummer mogelijk via:

<https://www.acerta.be/nl/klantenportaal/zelfstandigen/klant-bij-acerta/juridisch-nieuws-en-updates/nieuwe-regels-voor-verhuur-gemeubelde-logies>

Verdere info o.a. te vinden op:

<https://verhuur.dexxter.be/verhuur-van-een-vakantiewoning-met-btw-faq/>

<https://dexxter.be/verhuurder-van-een-vakantieverblijf-dit-moet-je-weten-over-de-nieuwe-btw-plicht/>

<https://dexxter.webinargeek.com/nieuw-btw-op-verhuur-vakantiewoningen>