



Verhuur van garageboxen: BTW belast?

31 augustus 2012

Ik sta op het punt om een rijtje van tien garageboxen te kopen in de binnenstad van L., als belegging. De garages zijn onderdeel van een groter complex, van in totaal 50 garages. De tien garages die ik wil gaan kopen zijn allemaal verhuurd aan particulieren, de meeste als opslagruimte, dus niet als stalling voor een auto. Dat maakt mij verder niet uit, zolang de huurders maar de overeengekomen huur per maand betalen. De verkoper heeft die garages steeds zonder BTW verhuurd: hij stelt zich op het standpunt dat er sprake is van BTW-vrijgestelde verhuur van onroerend goed. Ik wil graag weten of dat wel correct is. Als ik over de huur wel BTW moet afdragen, gaat het rendement op mijn belegging een stuk omlaag. Dan moet de koopprijs van de garages omlaag.

Antwoord

Neen, dat is niet correct: de verhuur van de garages is BTW-belast. De wet omzetbelasting is daar duidelijk in. Als u die garages gaat exploiteren en verhuren om er duurzaam opbrengst uit te verkrijgen, wordt u – ook als belegger – BTW-ondernemer. En de verhuur van parkeerruimte is BTW-belast, dat kan niet worden aangemerkt als een BTW-vrijgestelde verhuur van vastgoed. Dat de garages in de gegeven situatie feitelijk niet gebruikt worden voor het parkeren of het stallen van een auto doet niet ter zake. De belastingrechter heeft in zo'n situatie al vaker beslist dat garages bedoeld zijn – naar aard en inrichting – om te worden gebruikt als parkeerruimte voor voertuigen. Ook naar maatschappelijke opvattingen wordt een garagebox gezien als een ruimte om een auto te parkeren. De garages kunnen daarom niet aangemerkt worden als een multifunctionele ruimte die primair gebruikt wordt of kan worden gebruikt voor andere doeleinden dan voor het parkeren van voertuigen.

Als de inspecteur constateert dat de verkoper over de huur van de garages geen BTW heeft afgedragen, kan hem dat op een forse naheffingsaanslag, met boete, komen te staan. Als u de garages gaat kopen doet u er verstandig aan om in de koopovereenkomst vast te leggen dat u geen enkele verantwoordelijkheid aanvaardt voor de afdracht van BTW op de huurinkomsten vóór aankoop. Met zo'n bepaling sluit u aansprakelijkheid uit, en u maakt de verkoper duidelijk dat die nog een fiscaal probleem heeft. Succes met de verdere onderhandelingen!

