

Verslag: Landelijk Vaktechnisch Overleg OB

Nummer: 2020.8

Buiten reikwijdte verzoek

2020.8.4.4 Verhuur werkkamer 23

Buiten reikwijdte verzoek

Aanwezig

10.2.e

2020.8.1 Mededelingen en opening

Omdat fysieke vergaderingen nog steeds niet mogelijk zijn, is gekozen om het LVO in een webex-bijeenkomst te behandelen. Op deze manier blijft voortgang gegarandeerd in de beantwoording en landelijke afstemming van fiscaal technische vragen.

Buiten reikwijdte verzoek

2020.8.4.4 Verhuur werkkamer

Datum vergadering: 14 december 2020

10.2.e

Onderwerp: Verhuur werkkamer

Soort: Meningvormend

Inleiding / casus

De heer X en mevrouw Y zijn ongehuwd en hebben in 2019-2020 in gemeenschappelijk eigendom een nieuwe woning met werkruimte laten bouwen. De woning en de werkruimte zijn 'geschakeld' (zie plattegrond). De aanbouw met de werkkamer is via een aparte gang verbonden met de woning. De werkruimte heeft een eigen ingang (aan de rechterzijde van de plattegrond) en beschikt over een eigen toilet en douche. Tevens is er een zolderruimte in de aanbouw.

Op 1 november 2019 hebben X en Y een samenwerkingsverband opgericht ten behoeve van de exploitatie van onroerende zaken. Op naam van het samenwerkingsverband is in het vierde kwartaal 2019 voor een beperkt bedrag btw-teruggaaf geclaimd op kosten van de woning. Dit verzoek (RNO-opgaaft) is door CAP conform afgedaan zonder opvraag van stukken. Over het eerste kwartaal 2020 heeft het samenwerkingsverband btw-teruggaaf geclaimd op kosten van de werkkamer.

De woning is op 1 november 2019 in gebruik genomen. De werkruimte is in het eerste kwartaal van 2020 opgeleverd en op 31 maart 2020 in gebruik genomen. De werkruimte (inclusief eigen sanitaire voorzieningen en opslag- en archiefkamer) wordt vanaf 31 maart 2020 voor 5 jaar (met daarna automatische verlenging) door het samenwerkingsverband met btw verhuurd aan de BV waarvan X enig aandeelhouder is. De huurprijs bedraagt [67 AWR] per maand excl. btw. In de huurprijs is schoonmaak door de verhuurder en verplichte afname van elektriciteit inbegrepen. De BV verricht btw-belaste prestaties vanuit de werkkamer. Desgevraagd heeft het samenwerkingsverband aangegeven op dit moment niet voornemens te zijn om de werkruimte aan een andere partij te verhuren.

Vraag aan LVO

Vormt de verhuur van de werkruimte door het samenwerkingsverband aan de BV een economische prestatie, zodat recht op btw-af trek ter zake van de werkruimte bestaat?

11.1

Op grond van artikel 7, lid 2, letter b Wet OB is bij de exploitatie van een vermogensbestanddeel om er duurzaam opbrengst uit te verkrijgen, sprake van ondernemerschap voor de omzetbelasting. De Hoge Raad heeft in het arrest van 4 oktober 2013¹⁴ geoordeeld dat het tegen vergoeding ter beschikking stellen van een kantoorruimte en archiefkamer in het souterrain van de woning aan de 'eigen' BV een economische activiteit voor de btw vormt. De Hoge Raad hecht daarbij doorslaggevende betekenis aan het feit dat 'de ruimte in de woning ... tegen overeengekomen vergoeding ononderbroken ter beschikking gesteld aan en ter beschikking gehouden van C.' Het gratis medegebruik van de centrale hal van de woning, in de woning aanwezige sanitaire voorzieningen en de watervoorziening van de woning doet hier volgens de Hoge Raad niet aan af. Ook het feit dat sprake is van een onzelfstandig gedeelte van een gebouw dat voor het grootste deel als woning wordt gebruikt vormt volgens de Hoge Raad geen belemmering voor btw-belaste verhuur van de werkruimte.

11.1

¹⁴ 12/03696_ECLI:NL:HR:2013:783

11.1

11.1

Recent is een arrest van de Hoge Raad¹⁶ verschenen in een zaak waarbij het ging om de vraag of de terbeschikkingstelling van tennisaccommodatie aan een tennisvereniging een economische activiteit vormt. Het Gerechtshof had eerder onder verwijzing naar het arrest gemeente Borsele geoordeeld dat dit niet het geval was omdat de omstandigheden waaronder de gemeente het tennispark ter beschikking stelt, verschillen van de omstandigheden waaronder een commerciële partij een sportaccommodatie exploiteert. De gemeente had volgens het Hof te gelden als de eindverbruiker van de ingekochte prestaties. De Hoge Raad heeft de uitspraak van het Hof vernietigd en de zaak verwezen voor verdere behandeling. De Hoge Raad heeft in het arrest een uitgebreide handreiking gegeven.

11.1

11.1

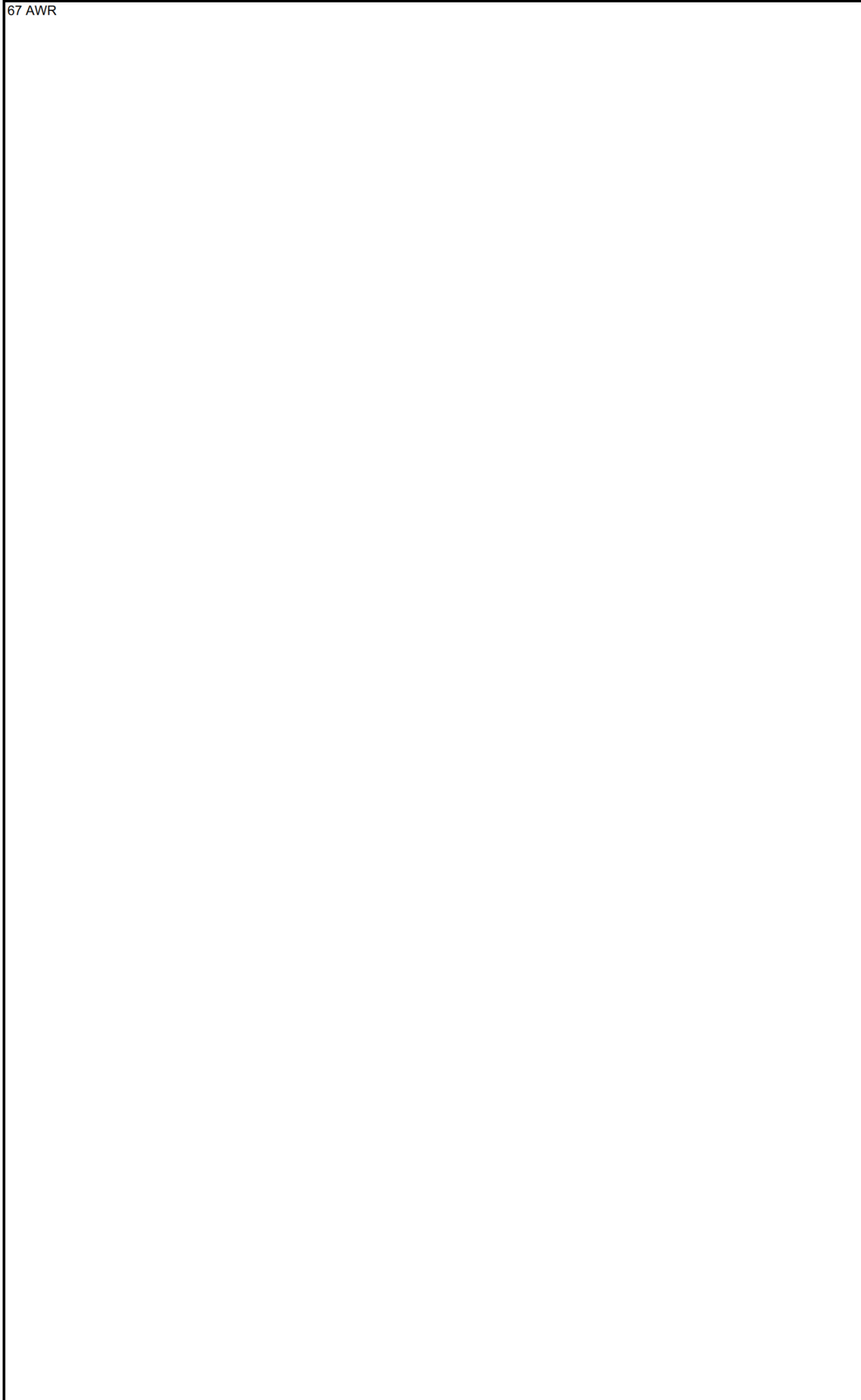
Voorgesteld standpunt

11.1

¹⁶ HR 13-11-2020 18-04728, ECLI:NL:HR:2020:1776

11.1

67 AWR



Behandeling tijdens de vergadering

10.2.e geeft aan dat zij (in vooroverleg) belaste verhuur van echte werkkamers afwijzen. Hij is van mening dat zodra voor bovenstaande casus akkoord wordt gegeven, het standpunt van de Kennisgroep onder druk komt te staan. 10.2.e ziet geen doorslaggevende verschillen met genoemd standpunt. Vanuit 10.2.e dan ook het verzoek het eerder ingenomen standpunt van de Kennisgroep tegen het licht te houden.

10.2.e bestempelt de casus als heel specifiek aangezien hier bepleit zou kunnen worden dat sprake is van een afzonderlijke onroerende zaak. Hierdoor verschilt onderhavige casus van de "echte werkkamer" (die integraal onderdeel is van de woning) en komt, volgens 10.2.e het eerder ingenomen standpunt van de Kennisgroep niet onder druk te staan. Hij maakt hierbij tevens de vergelijking met de DGA die een woning laat bouwen met een loods en deze laatste vervolgens aan zijn BV verhuurt.

10.2.e bevestigt dat in de onderhavige casus de werkkamer eigen sanitair en een eigen ingang heeft. In theorie kan een derde de betreffende kamer huren zonder dat de bewoners daar in privé hinder van ondervinden. Dit in tegenstelling tot een werkkamer in de woning.

Beslissing

De verhuur van deze werkruimte door het samenwerkingsverband aan de BV is een economische activiteit waarbij recht op btw-af trek ter zake van de werkruimte bestaat. De werkruimte is af te splitsen van de woning.