

## Verhuur garagebox vrijgesteld...

*Hof 's-Hertogenbosch oordeelde medio september jl. dat een garagebox primair een multifunctionele ruimte betreft en dat derhalve de verhuur van een garagebox vrijgesteld van de btw kan geschieden indien contractueel ook ander gebruik is toegestaan.<sup>1</sup>*

### Verhuur van een parkeerruimte

Voor de wet op de omzetbelasting 1968 is de verhuur van onroerende zaken in beginsel vrijgesteld. Uitzondering op voornoemde vrijstelling vormt onder meer de verhuur van een parkeerruimte voor voertuigen. Betreffende prestatie wordt uit dien hoofde als zodanig belast met btw.

Ruim een kwart eeuw geleden oordeelde het Europese Hof van Justitie dat de vrijstelling van de verhuur van onroerende zaken eng uitgelegd dient te worden.<sup>2</sup> Zij kwam tot de conclusie dat de verhuur van een (afgesloten) parkeerruimte is belast met btw, tenzij deze een nauw verband houdt met een vrijgestelde verhuur van een woning.

Volgens het vastgoedbesluit<sup>3</sup> heeft de term *parkeerruimte* een ruime strekking. Onroerende zaken die naar hun aard (inrichting) bestemd zijn om te worden gebruikt als parkeerruimte voor voertuigen, waarbij het gebruik als parkeerruimte tussen partijen niet is uitgesloten evenals onroerende zaken die naar hun aard niet zijn bestemd om als parkeerruimte voor voertuigen te dienen, waarbij partijen zijn overeengekomen dat deze ruimte slechts als parkeerruimte zal dienen, vallen volgens de Staatssecretaris in beginsel binnen het begrip *parkeerruimte*. De verhuur van multifunctionele ruimten die primair voor andere doeleinden dan voor het parkeren van voertuigen

kunnen worden gebruikt vormt in beginsel geen belaste verhuur.

Tot medio september leek de rechtspraak de mening toegedaan dat een garagebox primair een parkeerruimte betreft en derhalve dat de verhuur van een garagebox als afzonderlijke prestatie belast is met btw. Het Hof 's-Hertogenbosch blijkt echter een andere mening toegedaan. Zij komt eveneens tot de conclusie dat in het maatschappelijk verkeer thans heeft te gelden dat garageboxen veelal voor andere doeleinden worden gebruikt dan voor het parkeren van een voertuig, maar verbindt hieraan echter de gevolgtrekking dat garageboxen onroerende zaken zijn die naar hun aard en inrichting gebruikt kunnen worden voor meerdere doeleinden en derhalve multifunctioneel zijn. Gevolg hiervan is dat de verhuur van een garagebox in het ene geval wel belast is met btw en in het andere geval vrijgesteld.

### Praktijk

De verhuur van (afzonderlijke) garageboxen komt geregeld voor bij particulieren en ondernemers. Hierbij kan bedacht worden dat een btw-belaste verhuur onder omstandigheden ongewenst (kostenverhogend) dan wel juist gewenst kan zijn. Men denke hierbij in eerstgenoemd geval bijvoorbeeld aan de verhuur van een garagebox aan een particulier en in laatstgenoemd geval aan de verhuur van een garagebox door een ondernemer binnen de herzieningstermijn.

De contractuele afspraken maken de verhuur van een afzonderlijke garagebox al dan niet van rechtswege belast met btw. Het uitdrukkelijk overeenkomen van het toegestane gebruik van een garagebox verdient derhalve de voorkeur. Naar gelang de omstandigheden van het geval en de wensen der partijen kan de herziening van dergelijke overeenkomsten een btw-besparing opleveren.

Kanttekening hierbij is dat het Hof heeft geoordeeld dat belanghebbende aan het vastgoedbesluit een in rechte te honoreren vertrouwen mocht ontlenuen.

<sup>1</sup> Hof 's-Hertogenbosch, 11 september 2015, ECLI:NL:GHSHE:2015:3523.

<sup>2</sup> HvJ 13 juli 1989, C-173/88.

<sup>3</sup> besluit Staatssecretaris, 19 september 2013, BLKB2013/1686M.

Betreffend vertrouwen kan derhalve weggenomen worden door aanpassingen van het vastgoedbesluit. Echter tot die tijd lijkt een btw-vrijgestelde verhuur van garageboxen tot de mogelijkheden te behoren.

Slotsom

Gezien het bovenstaande is het van belang om in de huurovereenkomst uitdrukkelijk overeen te komen wat het toegestane gebruik betreft. Revisie van bestaande huurovereenkomsten is aan te raden.

*BTW & OG*

*Dit memorandum is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld met de beschikbare informatie, maar dient slechts als informatiebrochure. Wij aanvaarden daarom geen enkele verantwoordelijkheid voor hetgeen men zonder deskundig advies onderneemt naar aanleiding van deze publicatie.*