



## Real Estate Industry VAT alert

### Btw en gemeubelde logies: administratie publiceert FAQ

Per 1 juli 2022 wijzigt de btw-behandeling van het ter beschikking stellen van gemeubeld logies drastisch. Met een FAQ van 15 juni 2022 geeft de btw-administratie een eerste toelichting bij de nieuwe wettelijke regeling.

#### Context

De verhuur van onroerend goed is in België in principe vrijgesteld van btw, mits een aantal uitzonderingen.

Eén van deze uitzonderingen is de verhuur van gemeubeld logies in hotels, motels en 'inrichtingen waar aan betalende gasten onderdak wordt verleend' (hierna 'soortgelijke' inrichtingen), die belastbaar is aan een verlaagd btw-tarief van 6%.

Gevolg hiervan is dat de btw over alle kosten tot oprichting en exploitatie van projecten van gemeubeld logies aftrekbaar is.

Bij gebreke aan definitie van hotels, motels en vooral van 'soortgelijke' inrichtingen, heeft de btw-administratie dit steeds getracht op te vangen in administratieve commentaren doch niet altijd met het verwachte resultaat.

In het bijzonder projecten van studentenhuysvesting met typisch langetermijncontracten waar –op basis van de oude administratieve commentaren– is besloten tot btw-belast ter beschikking stellen van gemeubeld logies, waren een doorn in het oog van de Minister van Financiën. Dit heeft men willen remediëren door het nieuwe wetgevend initiatief.

#### Gewijzigd regime

Zo is in het gewijzigde artikel 44 §3, 2° a) derde streepje van het btw-wetboek nu bepaald dat:

- er vanaf 1 juli 2022 slechts sprake kan zijn van belast gemeubeld logies in het geval van verblijven van minder dan drie maanden (waardoor projecten van studentenhuysvestiging in principe worden uitgesloten);
- en dat er slechts sprake kan zijn van een 'soortgelijke inrichting' als die ook voorziet in:
  - fysiek onthaal van de gasten, of
  - terbeschikkingstelling van huishoudenlinnen (met vervanging ervan minstens eenmaal per week bij een verblijf van meer dan een week), of
  - dagelijkse ontbijt,

waardoor men de discussie omtrent de definitie van een 'soortgelijke inrichting' heeft willen opvangen.

### **Eerste administratieve richtlijnen**

In de FAQ van 15 juni 2022 licht men voormeld 'kwantitatief' criterium betreffende het verblijf van minder dan drie maanden toe, alsook het 'kwalitatieve' criterium omtrent de definitie van soortgelijke inrichtingen.

### **Wat wordt niet toegelicht ?**

Bij de analyse van de FAQ valt onmiddellijk op dat een aantal elementen (nog) niet verder worden verduidelijkt.

Zo is er ten eerste nog steeds geen definitie opgenomen van een hotel of een motel. Hieromtrent licht de FAQ enkel toe dat de btw-administratie er van uitgaat dat in hotels of motels steeds voormelde 'samenhangende diensten' (van onthaal, of verstrekken van huishoudenlinnen of verschaffen van ontbijt) worden verstrekt.

Maar wat dan bvb. te doen met een aparthotel ? Is dit aan te merken als een hotel of eerder als een 'soortgelijke' inrichting ?

Dit laatste kan een belangrijke impact hebben, nu er slechts sprake is van een soortgelijke inrichting indien deze ook nog eens 'gewoonlijk' aan betalende gasten onderdak verleent voor een periode van minder dan drie maanden. En hiervan is volgens de btw-administratie slechts sprake indien op jaarbasis de omzet van de betaalde verblijven met een duur van minder dan 3 maanden groter is dan 50% van de totale omzet behaald uit betaalde verblijven.

Eenzelfde voorwaarde wordt immers niet opgelegd aan hotels of motels die dus perfect voor meer dan 50% van hun jaaromzet aan betaalde verblijven, verblijven voor meer dan drie maanden mogen aanbieden en toch nog kunnen komen tot belast gemeubeld logies voor verblijven van minder dan drie maanden.

Wat de concrete impact van de btw-vrijstelling in hoofde van de exploitant is naar de btw-aftrek toe (cf. btw-aftrek voor recurrente kosten, btw-herziening voor bedrijfsmiddelen, administratieve verplichtingen) wordt evenmin toegelicht in de FAQ.

Nochtans rijzen hierover in de sector vele vragen: gebeurt de beoordeling op kamer- of op gebouwniveau, gebeurt de beoordeling op omzet of wordt rekening gehouden met dagen terbeschikkingstelling,...?

Mogelijk wordt e.e.a. nog aangevuld in een bijkomende toelichting waartoe een FAQ zich beter leent dan een Circulaire.

### **Toelichting**

Een belangrijke nieuwigheid die wel wordt toegelicht t.a.v. soortgelijke inrichtingen is dat de 'samenhangende diensten' (waarvan er één al voldoende is) niet tegen één globale, niet te splitsen prijs moeten worden aangeboden samen met het gemeubeld logies, doch dat ook een afzonderlijke prijs kan

worden aangerekend. Langs de andere kant zal er slechts belastingheffing zijn als de gast de samenhangende dienst(en) ook effectief afneemt – het louter aanbieden ervan door de exploitant volstaat niet.

Verder bevat de FAQ heel wat praktische voorbeelden betreffende de terbeschikkingstelling van (vakantie)woningen waarbij eerder ‘passieve’ terbeschikkingstellingen buiten het toepassingsgebied van de btw blijven. Zo volstaat het niet om te komen tot een btw-belaste dienstverlening indien louter wordt voorzien in (eind)schoonmaak, in keukenlinnen en/of afzonderlijke bijdragen voor water, elektriciteit of verwarming. Ook een louter telefonisch of digitaal onthaal volstaat niet, noch het louter afgeven van de sleutels. Er is integendeel fysiek onthaal nodig en dit gedurende ‘een groot deel’ van de dag. Ook ontbijt moet effectief dagelijks worden voorzien en dus niet louter sporadisch.

Het louter voorzien van bed- of badlinnen (zelfs zonder de opmaak van de bedden) brengt dan wel weer belastingheffing met zich mee bij verblijven van minder dan drie maanden.

Daarnaast blijven ook erkende uitbaters van jeugdherbergen van btw vrijgesteld op basis van een sociale vrijstelling voorzien in artikel 44 van het btw-wetboek.

Omtrent het kwantitatieve criterium licht men nog toe:

Dat men zal uitgaan van een berekening ‘van de zoveelste dag tot de dag vóór de zoveelste dag’, bvb. een verblijf dat aanvangt op 15 juli 2022 is een kort verblijf indien het ten laatste eindigt op 13 oktober 2022.

En dat voor het bepalen van de duur van verlengde overeenkomsten de totale ononderbroken duur van terbeschikkingstelling in aanmerking te nemen is, doch waarbij de initiële overeenkomst (voor zover korter dan drie maanden) een belaste dienstverlening blijft.

### **Inwerkingtreding**

Tot slot wordt voorzien in een eerder bijzondere inwerkingtreding nu de btw-administratie aanvaardt dat het nieuwe regime enkel van toepassing is op verblijven die geboekt worden vanaf 1 juli 2022 (waarbij het verlengen van een bestaande overeenkomst na 30 juni wordt aangemerkt als een nieuwe overeenkomst).

---

### **Contacts**

If you have any questions concerning the items in this newsflash, please get in touch with your usual Deloitte or Deloitte Legal - *Lawyers* contact at our office in Belgium or:

- Danny Stas (Deloitte Legal), [dstas@deloitte.com](mailto:dstas@deloitte.com), +32 2 800 70 11
- Ivan Massin (Deloitte), [imassin@deloitte.com](mailto:imassin@deloitte.com), +32 2 600 66 52
- Joaquim Heirman (Deloitte Legal), [jheirman@deloitte.com](mailto:jheirman@deloitte.com), +32 2 800 71 27
- Nancy Muyshondt (Deloitte Legal), [nmuyshondt@deloitte.com](mailto:nmuyshondt@deloitte.com), + 32 3 242 42 30

For general inquiries, please contact:  
[bedeloittelegal@deloitte.com](mailto:bedeloittelegal@deloitte.com), + 32 2 800 70 00

Be sure to visit our websites:  
[Deloitte Tax Belgium Home](#) | [Deloitte Legal Belgium Home](#)

Stay tuned with the latest developments:

[Tax News and Insights](#) | [Legal News and Insights](#) | [Deloitte Academy](#)

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee (“DTTL”), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as “Deloitte Global”) does not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) for a more detailed description of DTTL and its member firms.

Deloitte provides industry leading audit and assurance, tax and legal, consulting, financial advisory, and risk advisory services to nearly 90% of the Fortune Global 500® and thousands of private companies. Our professionals deliver measurable and lasting results that help reinforce public trust in capital markets, enable clients to transform and thrive, and lead the way toward a stronger economy, a more equitable society and a sustainable world. Building on its 175 plus year history, Deloitte spans more than 150 countries and territories. Learn how Deloitte’s more than 345,000 people worldwide make an impact that matters at [www.deloitte.com](http://www.deloitte.com)

This communication contains general information only, and none of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, its member firms, or their related entities (collectively, the “Deloitte Network”) is, by means of this communication, rendering professional advice or services. No entity in the Deloitte network shall be responsible for any loss whatsoever sustained by any person who relies on this communication.

Deloitte Legal - *Lawyers* BV/SRL in Belgium

Deloitte Legal - *Lawyers* BV/SRL is part of a privileged multidisciplinary cost-sharing association with Deloitte Belastingconsulenten BV/SRL.

© 2022 Deloitte

[Subscribe](#) | [Unsubscribe](#)