



## Real estate update

Regering beslist tot optie om verhuur onroerend goed aan btw te onderwerpen

**België heeft de verhuur van onroerende goederen steeds vrijgesteld van btw, waardoor de verhuurder de btw over zijn investeringen niet in aftrek kan brengen. Tijdens de begrotingsonderhandelingen werd beslist om deze vrijstelling aan te passen en de optie te introduceren om verhuur aan btw te onderwerpen.**

### Wat werd beslist?

- België is nog één van de weinige landen in de Europese Unie die de verhuur van onroerende goederen vrijstelt van btw. Daarin wordt geen onderscheid gemaakt tussen de aard van het vastgoed (professioneel vastgoed, residentieel vastgoed, zorgvastgoed ...).
- In de praktijk bestaan er thans wel wat alternatieven, in het bijzonder voor professioneel vastgoed (vb. bedrijventra, onroerende financieringshuur, shoppingcenter ...).
- Tijdens de recente begrotingsbesprekingen werd vastgesteld dat België een competitiviteitshandicap heeft, ten nadele van Belgische operatoren. Om die reden werd beslist dat nieuwe overeenkomsten betreffende de terbeschikkingstelling van onroerende goederen vallen onder een optioneel systeem om deze contracten wel aan btw te onderwerpen.

### Praktische implicaties

- De intentie van de regering is duidelijk om een optioneel systeem in te voeren en geen verplichte onderwerping aan btw van de huuromzet. Een optioneel systeem voor

professioneel vastgoed bestaat al in andere lidstaten, waaronder Nederland. Die regeling houdt kort gezegd in dat beide partijen (huurder én verhuurder) gezamenlijk voor de btw-heffing kiezen (vb. door een verzoek in te dienen bij de btw-administratie). Het valt nog af te wachten hoe de optie in België zal moeten worden uitgeoefend.

- Geregistreerde huurcontracten zijn in sommige gevallen onderworpen aan registratiebelastingen, net omdat de onroerende verhuur van btw is vrijgesteld. Logischerwijze zou in een gelijkaardige vrijstelling voor registratiebelastingen moeten worden voorzien wanneer de optie wordt uitgeoefend.
- Het onderwerpen van huurgelden geeft de verhuurder de mogelijkheid om de btw over zijn kosten in aftrek te brengen. In principe kan dit ook voor de bedrijfsmiddelen uit het verleden, voor zover de herzieningsperiode nog niet is verstreken. De exacte modaliteiten van de aftrek en deze historische herziening zullen wellicht in de nabije toekomst duidelijker worden.
- De verwachte inwerkingtreding is 2018.

Met deze regeling biedt de regering een welgekomen mogelijkheid om verhuur van onroerende goederen aan btw te onderwerpen. Meer concrete toepassingsmodaliteiten zullen in de nabije toekomst wellicht duidelijker worden.

Mocht u hieromtrent vragen hebben of van ideeën willen wisselen, aarzel dan niet om ons te contacteren.

## Contact

- Danny Stas ([dstas@laga.be](mailto:dstas@laga.be))
- Nancy Muyshondt ([nmuyshondt@laga.be](mailto:nmuyshondt@laga.be))
- Joaquim Heirman ([jheirman@laga.be](mailto:jheirman@laga.be))



Laga

Gateway building  
Luchthaven Nationaal 1J  
1930 Zaventem  
Belgium

A top legal practice in Belgium, Laga is a full service business law firm, highly recommended by the most authoritative legal guides. Laga comprises approximately 160 qualified lawyers, based in Brussels, Antwerp, Ghent and Kortrijk. Laga offers expert advice in the fields of banking & finance, commercial, corporate/M&A, employment, IT/IP, public/administrative, insolvency and reorganisations, real estate, tax law, tax and legal services for high-net-worth families and individuals (Greenille by Laga), and litigation. Where appropriate to ensure a seamless and comprehensive high-quality service, Laga lawyers work closely with financial, assurance and advisory, tax and consulting specialists, and with select EU and US law firms.

Laga provides thorough and practical solutions tailored to the needs of clients ranging from multinational companies, national large and medium-sized enterprises, and financial institutions, to government bodies.

More information: [www.laga.be](http://www.laga.be)

© 2017, Laga, Belgium - The content and layout of this communication are the copyright of the law firm Laga or its contributors, and are protected under copyright and other relevant and intellectual property rights laws and regulations. No reproduction in any form or through any medium is allowed without the explicit consent of Laga or its contributors.

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