

21 november 2024

# Servicekosten en btw

Welkom, deze online kennis-sessie start om 8:00 uur.  
Gelieve uw microfoon uit te zetten als dat nog niet het geval is.  
Vragen kunnen via de chat gesteld worden.  
Na de presentatie zullen we enkele vragen behandelen.  
U kunt nadien uiteraard altijd contact opnemen met de sprekers.



# Ontbijtsessie Servicekosten en btw

21 november 2024

# Sprekers

Belastingadviseur in de publieke sector

Voornamelijk zorg- en welzijnsorganisaties

Fiscalist en WNT-specialist



Angélique Verhagen – van Horik

Belastingadviseur VPS



Albert Dreher

Belastingadviseur VPS

# Wat zijn servicekosten?

Avans Hogeschool

## Minister Keijzer wil servicekosten aan banden leggen

Moet je als huurder meebetalen aan een gezamenlijke fitnessruimte? En hoeveel kost het schoonmaken van het trappenhuis nou echt?

1 dag geleden

# Duidelijke regels over servicekosten naar Tweede Kamer

Nieuwsbericht | 07-11-2024 | 10:20



**Duidelijkheid over huur en servicekosten**

Wat valt onder huur, wat onder servicekosten en wat zijn overige kosten? De wet geeft aan welke kosten onderdeel zijn van de kale huurprijs van een woning. In de wet kunnen duidelijkere regels welke kosten tot servicekosten behoren. Soms betaalt een huurder kosten voor andere voorwerpen. Dat regelt de huurder- en verhuurderwet.

Kale huurprijs	Servicekosten	Overige kosten
<ul style="list-style-type: none"> <li>Het bedrag dat de huurder maandelijks betaalt voor het huren van de woning.</li> <li>De kosten voor vloerbedekking die overeenkomstig verboden is voor de gehuurde woning (de overeenkomstige afdeling).</li> <li>Overige overeenkomsten met gemeenschapshuizen, zoals een fitnessruimte of een zwembad, die worden medegebruikt door huurders, die kosten voor het gebruik van deze ruimten zijn onderdeel van de kale huur.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Servicekosten die kosten betreffen die de kale huur om te overtuigen. Dit kunnen kosten die voortvloeien uit het woonwonen.</li> <li>Het gaat om <b>verplichte</b> gemeenschappelijke kosten. De verhuurder mag geen <b>andere</b> kosten.</li> <li>De huurder betaalt <b>aan maandelijks</b> verplicht voor de verhuurder gemaakte zaken, zoals:             <ul style="list-style-type: none"> <li>De huurder moet overdracht van de gemeenschappelijke kosten en hoe deze worden betaald.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Betaalt de verhuurder de gemeente belastingen die voortvloeien uit de <b>aanbesteding</b> van de huurder? Dit is niet de huurprijs. Het is een aparte rekening van de huurder. Dit kan worden <b>inbegrepen</b> in de kale huur of de servicekosten afhankelijk van de wet.</li> <li>Voor andere huizen (zoals in andere huizen) kunnen huurder en verhuurder <b>overeenkomstig</b> afspraken, maar dit is niet verplicht.</li> </ul>
<p><b>verbuiden</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De verhuurder is verantwoordelijk voor:</li> <li>De huurprijs</li> <li>De gemeenschappelijke kosten</li> </ul>	<p><b>verbuiden</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Wettelijke kosten van de huurder</li> <li>Schoonmaak en vloerbedekking</li> <li>Gebruik van meubels</li> <li>Gas, water en licht zonder eigen meter</li> </ul>	<p><b>verbuiden apart contract</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Een fitnessabonnement</li> <li>Alleen maandelijke diensten</li> <li>Een maandelijke dienst</li> </ul>

**Vragen? Of komen huurder en verhuurder in samenwerk?**  
 Huurder en verhuurder kunnen de Raad van Bestuur vragen om een subsidie te geven over de huurkosten. Gemeenten kunnen deze subsidie geven op andere manieren. Huurder kunnen met vragen afvragen hoe het mogelijk is dat gemeentelijke middelen voor de huurprijs worden gebruikt.

## Duidelijkheid over huur en servicekosten

### Wat valt onder huur, wat onder servicekosten en wat zijn overige kosten?

De wet geeft aan welke kosten onderdeel zijn van de kale huurprijs van een woning. In de wet komen duidelijke regels welke kosten tot servicekosten behoren. Soms betaalt een huurder kosten voor andere voorzieningen. Dat regelen huurder en verhuurder samen.

 Kale huurprijs	 Servicekosten	 Overige kosten
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het bedrag dat de huurder maandelijks betaalt voor het huren van de woning.</li> <li>• De kosten voor voorzieningen die onlosmakelijk verbonden zijn met de gehuurde woning (de onroerende aanhorigheden).</li> <li>• Sommige woonconcepten kennen gemeenschappelijke ruimten, zoals een studieruimte of tuin waar huurders exclusief toegang toe hebben. De kosten voor het gebruik van deze ruimten zijn onderdeel van de kale huur.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Servicekosten zijn kosten boven op de kale huur van een woning. Deze kosten hebben <b>direct te maken met het wonen</b>.</li> <li>• Het gaat om <b>werkelijk gemaakte</b> en redelijke kosten. De verhuurder mag geen <b>winst</b> maken.</li> <li>• De huurder betaalt hier <b>maandelijks</b> een bedrag voor. De verhuurder geeft elk jaar, voor 1 juli, aan de huurder een overzicht van de gerekende servicekosten en hoe deze opgebouwd zijn.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Betaalt de verhuurder de gemeente-belastingen (het gebruikersdeel van de <b>rioolheffing en de afvalstoffenheffing</b>)? Dan stuurt de verhuurder hiervoor een aparte rekening aan de huurder. Deze kosten mogen <b>niet via de kale huur of de servicekosten</b> doorberekend worden.</li> <li>• Voor aanvullende zaken en diensten kunnen huurder en verhuurder een <b>apart contract</b> afsluiten, maar dit is niet verplicht.</li> </ul>
<p><b>voorbeelden</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ De collectieve cv-installatie</li> <li>→ Het trappenhuis</li> <li>→ De gemeenschappelijke tuin</li> </ul>	<p><b>voorbeelden</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Werkzaamheden van de huismeester</li> <li>→ Schoonmaak en kleine herstellingen</li> <li>→ Gebruik van meubels</li> <li>→ Gas, water en licht zonder eigen meter</li> </ul>	<p><b>voorbeelden apart contract</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Een fitness-abonnement</li> <li>→ Afnames medische diensten</li> <li>→ Een maaltijdservice</li> </ul>



#### Vragen? Of komen huurder en verhuurder er samen niet uit?

Huurder en verhuurder kunnen de Huurcommissie vragen om een uitspraak te doen over de servicekosten. Gemeenten handhaven sinds 1 juli 2023 op onterechte of onjuiste servicekosten. Huurders kunnen met vragen of meldingen hierover terecht bij het gemeentelijke meldpunt voor de Wet goed verhuurderschap.

# Wat zijn servicekosten?

Avans Hogeschool

Minister Keijzer wil servicekosten...

Moet je als huurder meer betalen voor het schoonmaken van de woning?

1 dag geleden

**Btw over servicekosten? Niet meer standaard door te belasten aan de huurder**

Vanaf 1 januari 2025 is het mogelijk dat een servicekostenpost van zelfstandig naar bijkomstig wordt verplaatst. Dit kan mag alleen btw...  
 SRA.nl

**Duidelijk**

Nieuwsbericht | 07-11-2024

**Wel of geen btw over servicekosten? Nieuw beleid vanaf 2024!**

Servicekosten vanaf 2024. Met betrekking tot servicekosten is in het nieuwe beleid opgenomen dat sprake is van een afzonderlijke prestatie als...

**Wijzigingen in de btw vanaf 1 januari 2025**  
 De Belastingdienst heeft een overzicht gepubliceerd van de wijzigingen in de btw vanaf 1 januari 2025. 21% btw op bepaalde agrarische...



**Duidelijkheid over huur en servicekosten**  
 Wat valt onder huur, wat onder servicekosten en wat zijn overige kosten? De wet geeft aan welke kosten onderdeel zijn van de kale huurprijs van een woning. In de wet komen duidelijke regels welke kosten tot servicekosten behoren. Soms betaalt een huurder kosten voor andere voorzieningen. Dat regelen huurder en verhuurder samen.



**Tweede**

- voorn.
- De collectieve...
- Het trappenhuis
- De gemeenschappelijke tuin
- Gas

waarde en verhuurder er samen niet uit...  
 der kunnen de huurcontracten vragen om een uitdrukking te...  
 van einde 1 juli 2023 op onderrecht of omliep servicekosten. Mult...  
 ver terecht bij het gemeentelijke mediatie voor de best goed verhuurder...

# Agenda

## Situatie tot 1-1-2024

Btw-regels verhuur onroerend goed

Voormalig besluit staatssecretaris van Financiën

## Situatie na 1-1-2024

Geactualiseerd besluit staatssecretaris van Financiën

Uitzonderingen

Gevolgen vooraf trek omzetbelasting

## Onze aanbevelingen

Wat te doen in periode tot 1 januari 2025?

# Situatie tot 1 januari 2024

## Btw-regels verhuur onroerend goed (1)

- Hoofdregel: Verhuur van onroerend goed is vrijgesteld
- Onroerend goed is voor omzetbelasting ruimer dan civiele recht, zoals





# Situatie tot 1 januari 2024

## Btw-regels verhuur onroerend goed (2)

- Uitzondering op hoofdregel:
  - Verhuur van blijvend geïnstalleerde werktuigen en machines
  - Verhuur van hotel-, pension-, kamp-, en vakantiebestemmingsbedrijf voor korte periode
  - Verhuur van parkeerplaatsen
  - Verhuur van safeloketten
- Op verzoek kan verhuur belast worden met omzetbelasting als huurder ten minste 90% omzetbelasting kan terugvorderen

# Situatie tot 1 januari 2024

## Bijkomende prestatie bij verhuur

- Bijkomende prestatie moet afzonderlijk worden beoordeeld voor de omzetbelasting
- Er is sprake van één enkele (samengestelde) prestatie als:
  - Een prestatie bijkomend is bij een hoofdprestatie; of
  - De prestaties een ondeelbare economische prestatie vormen
- Hoe vast te stellen?
  - Huurovereenkomst
  - Doel van partijen
  - Waarde van de prestatie
  - Kenmerkende elementen

# Situatie tot 1 januari 2024

## Besluit staatssecretaris van Financiën

**Servicekosten:** het gaat om bedragen die de verhuurder aan de huurder doorberekent voor door of namens/in opdracht van de verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten.

Servicekosten kunnen in de huur zijn verdisconteerd of los van de huur in rekening worden gebracht.

Er moet worden bepaald of de prestaties waarvoor de servicekosten in rekening worden gebracht afzonderlijke prestaties vormen of bijkomende prestaties die het btw-regime van de verhuurdienst volgen:

- Bij de beoordeling of bij servicekosten sprake is van een afzonderlijke prestatie (los van de verhuurdienst) kan ook van belang zijn of de huurder, individueel dan wel gezamenlijk met andere huurders, de mogelijkheid heeft om met een ander dan de verhuurder een serviceovereenkomst te sluiten.
- Ontbreekt een dergelijke mogelijkheid dan kan dat een aanwijzing zijn dat sprake is van een bijkomende prestatie die opgaat in de verhuurdienst.

# Situatie tot 1 januari 2024

## Besluit staatssecretaris van Financiën

### **Zakelijke vastgoedbranche:**

Er is gebleken dat de servicekosten in de zakelijke vastgoedbranche veelal betrekking hebben op van de huur apart in aanmerking te nemen prestaties. Deze servicekosten moeten voor de btw-heffing op hun eigen merites worden beoordeeld en zullen daarom veelal belast zijn met btw.

### **Woningen:**

De servicekosten hebben meestal betrekking op handelingen/voorzieningen die opgaan in de verhuurdienst.

Uitzondering: servicekosten voor het zogenoemde huurdersonderhoud  
het kleine onderhoud aan de gehuurde onroerende zaak dat volgens de huurovereenkomst en het Burgerlijk Wetboek voor rekening en risico van de huurder komt (zoals onderhoud aan de deurbel, de brievenbus, deurkrukken, en dergelijke).

Over deze servicekosten is btw verschuldigd.

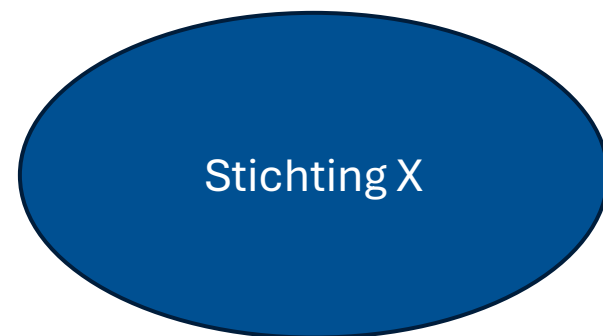
# Voormalig besluit servicekosten

Voorbeeld



# Voormalig besluit servicekosten

Voorbeeld



# Agenda

## Situatie tot 1-1-2024

Btw-regels verhuur  
onroerend goed

Voormalig besluit  
staatssecretaris van Financiën

## Situatie vanaf 1-1-2024

Geactualiseerd besluit  
staatssecretaris van Financiën

Uitzonderingen

Gevolgen vooraf trek btw

## Onze aanbevelingen

Wat te doen in periode tot  
1 januari 2025?

# Situatie vanaf 1 januari 2024

## Geactualiseerd besluit staatssecretaris van Financiën

Verhuur van onroerend goed blijft een vrijgestelde prestatie tenzij optie belaste verhuur

Voorbeelden servicekosten: gas, water, elektriciteit, warmte en koude (nutsvoorzieningen), werkzaamheden huismeester, schoonmaak en reparaties, huisvuilverwijdering, het ter beschikking stellen van een alarmsysteem, glasverzekering.

Voor iedere prestatie toetsen of sprake is van een afzonderlijke prestatie:

- de huurder afzonderlijk of de huurders gezamenlijk moeten kunnen kiezen wie de dienst aan hen verricht én
- de dienst wordt als een afzonderlijke post in huurovereenkomst (factuur) vermeld

Voor nutsvoorzieningen alsnog sprake van een btw belaste prestatie als de huurder vrij zijn verbruik kan bepalen.

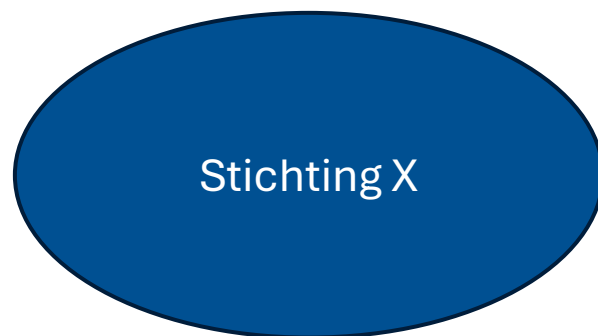
Aanwijzingen hiervoor zijn:

- het individuele gebruik met afzonderlijke meters wordt vastgesteld; én
- er een facturatie op basis van werkelijk gebruik plaatsvindt.



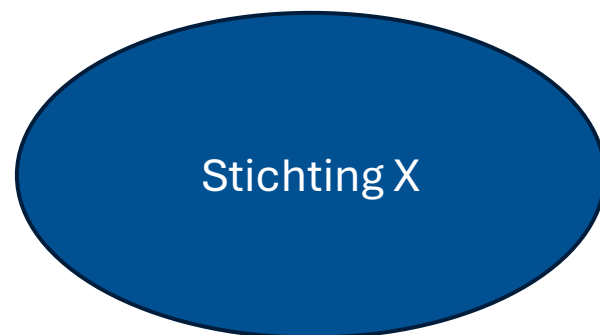
# Geactualiseerd besluit servicekosten

Voorbeeld



# Geactualiseerd besluit servicekosten

Voorbeeld



# Situatie vanaf 1 januari 2024

## Uitzondering: Intramurale vrijstelling

- Bij verhuur van woning/appartement kunnen servicekosten als nauwsamenhangende prestatie worden aangemerkt als sprake is van een verzorgingsflat
- Verzorgingsflat betreft:
  - Woonvormen die naar maatschappelijke opvattingen als zodanig kwalificeren
  - Naast verhuur ook andere (verzorgende) prestaties worden verricht
  - Die onderscheidend zijn ten opzichte van enkel verhuur
- Belangrijk om vast te stellen dat:
  - Client rechtstreeks huurt van zorgorganisatie
  - Client samenhangende aanvullende prestaties afneemt bij zorgorganisatie
  - Client ten minste één van de genoemde voorbeelden afneemt van de zorgorganisatie

# Situatie vanaf 1 januari 2024

## Voorbeelden



# Situatie vanaf 1 januari 2024

## Gevolgen vooraftrek omzetbelasting

Servicekosten belast	Servicekosten vrijgesteld	Servicekosten gedeeltelijk vrijgesteld
Volledige recht vooraftrek omzetbelasting	Geen recht vooraftrek omzetbelasting	(Pre) Pro rata recht vooraftrek omzetbelasting

# Situatie vanaf 1 januari 2024

## (Pre) Pro rata recht vooraftrek omzetbelasting

- Pre: onderscheid niet-economische handelingen en economische handelingen
- Niet-economische handelingen:
  - Handelingen die gratis of tegen symbolische waarde zijn verricht
  - Handelingen die geheel worden bekostigd uit niet belaste subsidies
  - Handelingen waar een absoluut verbod op geldt, zoals criminele activiteiten
- Economische handelingen zijn handelingen die onder de btw-heffing vallen (belast en vrijgesteld)
- Aftrek voorbelasting alleen voor met omzetbelasting belaste activiteiten
- (Pre) Pro rata berekening vooraftrek omzetbelasting kan complex worden, laat u bijstaan door adviseur

# Voorbeeld

Met btw door te belasten kosten per maand:

Kostensoort	bedrag	btw op inkoop	btw op verkoop	kosten voor cliënt
Glasbewassing	35,00	7,35	7,35	42,35
Maaltijdcomponenten	150,00	13,50	13,50	163,50
Schoonmaak	450,00	0,00	40,50	490,50
Maaltijdverzorging	200,00	0,00	18,00	218,00
Administratiekosten	41,75	0,00	8,77	50,52
<b>Totaal</b>				964,87

Met toepassing btw-vrijstelling door te belasten kosten per maand

kostensoort	bedrag	btw op inkoop	btw op verkoop	kosten voor cliënt
Glasbewassing	35,00	7,35	0,00	42,35
Maaltijdcomponenten	150,00	13,50	0,00	163,50
Schoonmaak	450,00	0,00	0,00	450,00
Maaltijdverzorging	200,00	0,00	0,00	200,00
Administratiekosten	41,75	0,00	0,00	41,75
<b>Totaal</b>				897,60

# Agenda

## Situatie tot 1-1-2024

Btw-regels verhuur onroerend goed

Voormalig besluit staatssecretaris van Financiën

## Situatie na 1-1-2024

Geactualiseerd besluit staatssecretaris van Financiën

Uitzonderingen

Gevolgen vooraf trek omzetbelasting

## Onze aanbevelingen

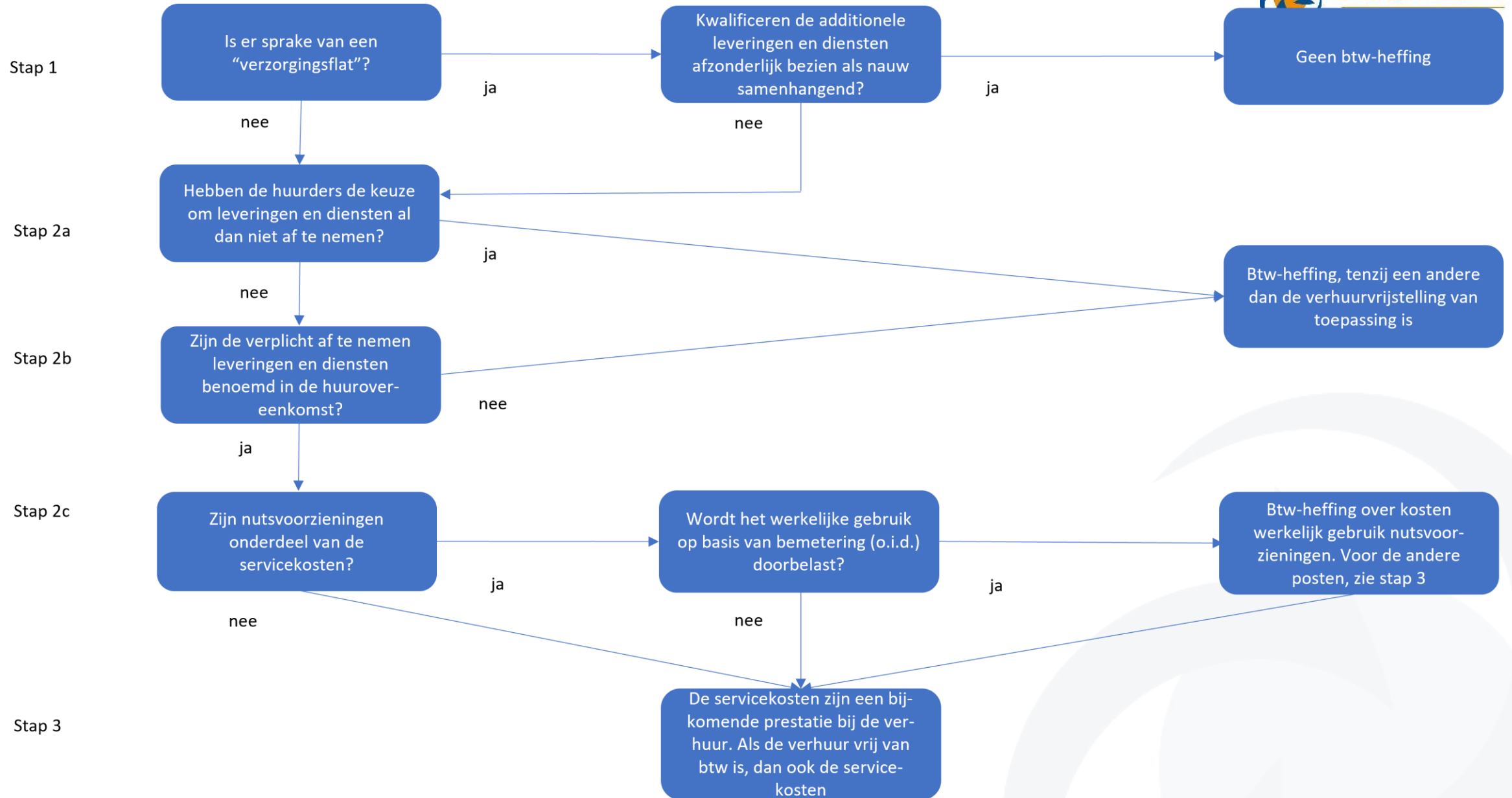
Wat te doen in periode tot 1 januari 2025?



# Wat te doen?

Periode tot 1 januari 2025





# Bedankt voor uw aandacht!

Zijn er nog vragen?

## Neem contact op via



Angélique Verhagen – van Horik  
[a.verhagen@verstegenaccountants.nl](mailto:a.verhagen@verstegenaccountants.nl)



Albert Dreher  
[a.dreher@verstegenaccountants.nl](mailto:a.dreher@verstegenaccountants.nl)