

Belastingdienst

Belastingdienst

port betaald PostNL

Belastingdienst/MKB

Orteliuslaan 1000
3528BD Utrecht

Postbus 18500
3501CM Utrecht

Telefoonnummer

E-mailadres

Team
Woo/MKB

Datum
12 september 2023

Onze referentie

Betreft: Deelbesluit Wet open overheid

Geachte

Ik heb op 8 juni 2022 uw verzoek op grond van de Wet open overheid (hierna: Woo) ontvangen. Met excuses voor de vertraging volgt hierna de eerste deelbeslissing op het verzoek.

Wettelijk kader

Uitgangspunt van de Woo is dat een ieder het recht heeft op toegang tot publieke informatie zonder daartoe een belang te hoeven stellen, tenzij uitzonderingsgronden of een geheimhoudingsplicht daaraan in de weg staan. Indien bepaalde informatie niet voorhanden is, dan verplicht de Woo niet tot het vervaardigen van documenten.

Samenvatting van uw verzoek

U verzoekt in uw schrijven om:

1. Toepasselijke documenten, gespreksverslagen en (beleids-)notities inzake de gevolgen voor de omzetbelasting van short-stay, en meer specifiek over de gevolgen voor de omzetbelasting van short-stay en de (woon)functie volgens de BAG;
2. Toepasselijke documenten, gespreksverslagen en (beleids-)notities inzake het gebruiksdoel conform de BAG in de relatie met/tot short-stay. Sinds wanneer past de Belastingdienst dit criterium (het BAG) toe, wat is het beleid en waar komt dit standpunt vandaan. Graag ontvangen wij (geanonimiseerde) documentatie en notities hieromtrent;
3. Toepasselijke documenten, gespreksverslagen en (beleids-)notities inzake het eventuele beleid over wanneer wel wordt voldaan aan "de verhuur van een gemeubileerde woning/appartement door een belastingplichtige aan een zogenoemde short-stay-organisatie, welke organisatie de onroerende zaak op eigen naam en voor eigen risico voor een korte periode doorverhuurt aan gasten." Zoals genoemd in de Toelichting Tabel I, post bll, bij hoofdstuk 2 "Logies".
4. Toepasselijke documenten, gespreksverslagen en (beleids-)notities inzake het eventuele beleid over het criterium dat het middelpunt van het

maatschappelijk leven van de gast bij short-stay niet is verplaatst naar de regio waarin de short-stay locatie zich bevindt.

Datum
12 september 2023

Onze referentie

5. Zijn er documenten over het landelijke beleid van de Belastingdienst inzake het toepassen van de BAG in relatie met/tot short-stay? Graag ontvangen wij deze;
6. Zijn er documenten over het lokale beleid (kantoren Groningen en Eindhoven) van de Belastingdienst inzake het toepassen van de BAG in relatie met/tot short-stay? Graag ontvangen wij deze;
7. De Belastingdienst kantoor Groningen neemt het standpunt in dat: "gezien de aard en de functie is een woning met een gemeentelijke woonbestemming (en bij de afwezigheid van een short-stay-vergunning) niet soortgelijk aan een accommodatie als hotel of vakantiehuis.". Betekent dit naar de mening van de Belastingdienst dat Airbnb-verhuur (vanuit een woning met een woonfunctie volgens het BAG) dat er sprake is van vrijgestelde verhuur? Heeft de Belastingdienst over voornoemde beleid, correspondentie, e-mails, documenten en/of notities. Graag ontvangen wij deze;
8. Het actuele btw-beleid inzake de (btw-belaste) Airbnb-verhuur van de Belastingdienst;
9. Interne (geanonimiseerde) correspondentie, e-mails, documenten en notities hoe de Belastingdienst omgaat met organisatie(s) die short-stay appartementen aanbieden en die een woonfunctie hebben volgens het BAG;
10. Voorbeelden van de Belastingdienst wanneer er sprake is van: "het verstrekken van logies binnen het kader van het hotel-, pension- en vakantiebestedingsbedrijf aan personen die daar slechts voor een korte periode verblijf houden" specifiek gericht op short-stay appartementen met een woonfunctie volgens de BAG;
11. Interne (geanonimiseerde) correspondentie, e-mails, documenten en notities hoe de Belastingdienst omgaat met organisatie(s) die short-stay appartementen aanbieden en die een woonfunctie hebben volgens het BAG tussen _____ en _____ ;
12. Correspondentie met gemeenten in Nederland over de BAG in relatie tot/met short-stay-verblijven.

Gehanteerde zoekslag

Op basis van uw verzoek heb ik de informatie opgevraagd bij materiedeskundigen. Via hen zijn de per deze deelbeslissing te openbaren stukken achterhaald.

Beoordeling van uw verzoek

De navolgende motivering heeft enkel betrekking op de per deze deelbeslissing te openbaren stukken.

In de per deze deelbeslissing te openbaren stukken zijn namen weggelakt op grond van artikel 5.1, tweede lid, onderdeel e, Woo. Dit betreft gegevens die herleidbaar zijn tot een persoon, zoals namen, e-mailadressen, bezoekadressen, functienamen, telefoonnummers etc. Waar passages op basis van deze uitzonderingsgrond zijn weggelakt acht ik het belang van openbaarmaking minder zwaar wegen dan het belang van geheimhouding. Overigens (subsidiar) hebt u verzoekt om geanonimiseerde stukken; gegevens van betrokken ambtenaren vallen – in principe – dan ook buiten de reikwijdte van het verzoek.

Deelbesluiten

In overleg met u heb ik besloten om deelbesluiten vast te stellen. De door u aangegeven prioritering (kennisgroepstukken eerst) heb ik gevolgd. Dit deelbesluit is het eerste in een reeks van minstens vier deelbesluiten. Het volgende deelbesluit zal stukken van het LVO (landelijk vaktechnisch overleg) OB betreffen.

Datum

12 september 2023

Onze referentie**Beslissing op uw Woo-verzoek**

Op grond van het voorgaande wijs ik het verzoek om openbaarmaking van de gevraagde documenten toe, behoudens

- a. voor zover hierboven anders is aangegeven
- b. het in K2 genoemde stuk KG03/2001-084 van 17 juli 2001; dit is na meerdere zoekslagen niet aangetroffen

Toelichting

Op de eerste pagina van stuk K1 staat een ander kenmerk van op de volgende pagina's. Ik kan u bevestigen dat het één document conform het origineel betreft (met als kenmerk Kg03 2001-079). Ik ga ervan uit dat het kenmerk op de volgende pagina's een kopieer/knip/plak-fout betreft.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,

De staatssecretaris van Financiën,
namens deze,

De directeur van Belastingen MKB,
namens deze,

Bijlagen:

- K1 - 2000-079-a vakantiewoningen KG 2001
- K2 - 1014 langdurig verhuur vakantiewoningen 2002
- K3 - 07-210-0014 verhuur oz of ihkv hotelbedrijf KG standpunt 2008
- K4 - KG 14-209-0001 Verhuur in kader van hotelbedrijf Short stay
- K5 - 14-209-0001 short-stay verhuur- uitleg 2016

Rechtsmiddelenverwijzing

Op grond van afdeling 6.2 van de Algemene wet bestuursrecht kunt u tegen deze beschikking binnen zes weken na dagtekening van dit besluit een bezwaarschrift indienen bij:

Staatssecretaris van Financiën
p/a Belastingdienst MKB Amsterdam
Postbus 58944
1040EE Amsterdam

Het bezwaarschrift moet door de indiener zijn ondertekend en bevat ten minste zijn naam en adres, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de grond waarop het bezwaar rust.

Tegen een op grond van de artikelen 67 AWR genomen beslissing staat, ingevolge artikel 26 van de AWR, geen bezwaar (en beroep) open. Dit betekent dat het bezwaar zich beperkt tot de vraag of uw verzoek om openbaarmaking op grond van de Woo terecht is afgewezen met een beroep op artikel 67 AWR.

K1 - 2000-079-a vakantiewoningen KG 2001

**CENTRUM VOOR PROCES-
EN PRODUCTONTWIKKELING**

UTRECHT

> POSTBUS 18 280 3501 CG UTRECHT

5.1-2-e

Telefoon 5.1-2-e

Telefax

OB/BPM

Doorkiesnummer 5.1-2-e

Datum

25 juni 2001

Uw kenmerk

Kenmerk

Kg03 2001-079

Betreft
kennisgroepvraag

5.1-2-e
Geachte

In uw mailbericht van 1 februari 2001 heeft u de kennisgroep overige vrijstellingen enige vragen voorgelegd over de toepassing van de vrijstelling van artikel 11, eerste lid, onderdeel b, onder 5^e, van de Wet op de omzetbelasting 1968 (hierna: de Wet), in verband met de verhuur voor langere duur van recreatiewoningen gelegen in een vakantiepark.

De feiten

Een belastingplichtige is sedert 1996 eigenaar van twee woningen, die beide in een vakantiepark liggen. Dit soort woningen wordt als vakantiewoningen aangeduid, omdat ze in een vakantiepark liggen en bedoeld zijn voor tijdelijk gebruik als vakantiewoning. De woningen worden niet door de eigenaar zelf gebruikt, maar alleen voor langere duur aan derden verhuurd. Dat de verhuur voor langere duur plaatsvindt, is ook vermeld in de plaatselijke VVV-gids. In het huurcontract is een huurtermijn van drie maanden, met een opzegtermijn van een maand, opgenomen. In het huurcontract is vermeld dat de huurtermijn onder dezelfde voorwaarden met drie maanden kan worden verlengd. Permanente bewoning van de woningen in het vakantiepark is niet toegestaan. De woningen worden verhuurd aan natuurlijke personen, die voor een beperkte periode woonruimte zoeken. Het gaat bijvoorbeeld om personen die in verband met hun werkzaamheden tijdelijk in Nederland verblijven. Ook worden de woningen verhuurd aan personen die in verband met andere persoonlijke omstandigheden tijdelijk woonruimte in Nederland zoeken (bijv. in verband met een scheiding). Daarnaast worden de woningen verhuurd aan bedrijven, die er (buitenlandse) werknemers huisvesten die tijdelijk in Nederland werkzaam zijn (bijv. bij detachering). Deze personen keren in de weekeinden vaak weer terug naar hun woonplaats. De verhuurperiode varieerde van 1997 tot en met 2000 van 1 tot 23 maanden. De verhuur vindt gemeubileerd plaats.

De belastingplichtige meent dat de verhuur plaatsvindt in het kader van het vakantiebestedingsbedrijf aan personen die daar slechts voor korte periode verblijven (art. 11, eerste lid, onderdeel b, onder 2^e, van de Wet).

De vragen

De kennisgroep heeft uw vragen als volgt geformuleerd:

1. Is er bij verhuur voor langere tijd toch sprake van verblijf voor een korte periode in de zin van artikel 11, eerste lid, onderdeel b, onder 2^e, van de Wet, of kan men alleen op grond van de duur van het huurcontract stellen dat er geen sprake is van verblijf voor een korte periode en dus van (vrijgestelde) verhuur in de zin van artikel 11, eerste lid, onderdeel b, onder 5^e, van de Wet?

2. De woningen worden verhuurd aan bedrijven ten behoeve van (buitenlands) personeel dat in verband met (tijdelijke) werkzaamheden doordeweeks in de woning verblijft en in de weekeinden naar partners en/of kinderen gaat. Is hier sprake van vrijgestelde verhuur in de zin van artikel 11, eerste lid, onderdeel b, onder 5^e, van de Wet?
3. Welke (administratieve) eisen kunnen aan de verhuurder worden gesteld om de aard van het gebruik (kort of permanent verblijf) vast te stellen?

Beschouwing

Artikel 11, eerste lid, onderdeel b, onder 2^e, van de Wet, geeft een uitzondering op de vrijstelling voor de verhuur van onroerende zaken en wel voor de verhuur van een (gedeelte van een) onroerende zaak binnen het kader van hotel-, pension-, kamp- en vakantiebedrijfsaanpak aan personen die daar slechts voor een korte periode verblijf houden.

Voor de kwalificatie van de verhuur van de vakantiewoningen zijn met name de invulling van de begrippen "vakantiebedrijfsaanpak" en "verblijf voor korte periode" van belang.

Vakantiebedrijfsaanpak

Met betrekking tot de eis dat de verhuur plaats moet vinden in het kader van het vakantiebedrijfsaanpak heeft de Hoge Raad geoordeeld, dat verhuur van een vakantiewoning meebrengt dat de exploitatie van deze woning plaatsvindt binnen het kader van het vakantiebedrijfsaanpak in de zin van artikel 11, eerste lid, onderdeel b, ten tweede, van de Wet (HR 8 juni 1977, nr. 18 111, BNB 1977/174). In gevallen waarin daadwerkelijk sprake is van een vakantiewoning, zie ik geen reden om van dat standpunt af te wijken. Of sprake is van een vakantiewoning zal o.m. moeten worden beoordeeld op grond van de aard, inrichting en bouw van de woning, de evt. omliggende voorzieningen, het toegestane gebruik, het bestemmingsplan, de presentatie. Gelet op HvJ EG 12 februari 1998, nr. C-346/95 (Blasi), Jurispr. HvJ 1998, blz. I-481, V-N 1998/28.23, blz. 2417, moet de term 'vakantiebedrijfsaanpak' overigens ruim worden uitgelegd. Zodra een accommodatie op overeenkomstige wijze als in het hotelbedrijf wordt verhuurd, is sprake van verhuur in het kader van een vakantiebedrijfsaanpak.

In uw casus is onmiskenbaar sprake van een vakantiewoning, zodat aan deze eis is voldaan.

Verblijf voor korte periode

Kader

Volgens het Voorschrift Tabel I bij post b.10 en post b.11 is voor de uitleg van het begrip korte periode niet zo zeer de duur als wel de aard van het verblijf bepalend. Als personen in een hotel of vakantiehuis op een vakantiepark verblijven, zonder dat het middelpunt van hun maatschappelijk leven naar die plaats is overgebracht, geldt het verlaagd tarief van Tabel I, post b.11. Met betrekking tot de huisvesting van asielzoekers in hotels, bungalowparken, enzovoorts, kan post b.11 ook worden toegepast, omdat ondanks de soms lange duur het verblijf naar zijn aard toch tijdelijk wordt geacht te zijn. Na afronding van de toelatingsprocedure wordt de asielzoeker zo spoedig mogelijk elders gehuisvest of heengezonden.

De verhuur van hotel en vakantie-accommodatie aan reisbureaus en werkgevers kan op grond van punt 5 van de resolutie van 18 juli 1983, nr. 283-9975, ook onder het verlaagd tarief worden gerangschikt als de personen die er uiteindelijk verblijf houden, dat doen voor een korte periode en dus het middelpunt van hun maatschappelijk leven daar niet naar overbrengen.

In een brief van de Directie Verbruiksbelastingen van 14 mei 1996, nr. VB 96/557, is het standpunt ingenomen dat de verhuur van vakantiebungalows gelegen in een vakantiebedrijfsaanpak in eigenlijke zin voor een langere periode steeds onder de uitzondering op de vrijstelling kan vallen. Daarbij moet het dan wel gaan om woningen die door aard, ligging en/of toegestaan gebruik kennelijk zijn bestemd voor gebruik door vakantiegangers. Blijkens deze brief hangt de beoordeling van de toepassing van de vrijstelling van artikel 11, eerste lid, onderdeel b, onder 2^e, van de Wet, af van de feitelijke omstandigheden van het geval.

Het Hof van Justitie heeft in zijn arrest van 12 februari 1998, nr. C-346/95 (Blasi), Jurispr. HvJ 1998, blz. I-481, V-N 1998/28.23, blz. 2417, geoordeeld dat de duur van de accommodatieverstreking een passend criterium vormt voor het onderscheid tussen 'verstrekken van accommodatie in het hotelbedrijf of soortgelijke functie' als bedoeld in art. 13B, sub b, eerste onderdeel, van de Zesde BTW-richtlijn en de vrijgestelde verhuur van onroerende goederen als bedoeld in art. 13B, sub b, aanhef. Daarbij merkt het Hof op dat een termijn van zes maanden in dat verband een redelijke grens is, tenzij de huurovereenkomst de werkelijke contractuele verhoudingen niet geheel weergeeft, bijvoorbeeld indien de belastingplichtige de duur van de huur niet vrij met zijn huurders kan overeenkomen, omdat deze afhankelijk is van de overnameverklaringen van de overheidsinstanties. In dergelijke omstandigheden staat het in laatste instantie aan de nationale rechter om na te gaan of het om die redenen, die onder meer tot uiting komen in automatische verlenging van de huurovereenkomsten, niet passend is om de werkelijke totale duur van de huisvesting in aanmerking te nemen in plaats van de in de huurovereenkomst vastgestelde duur.

Beschouwing

Een belangrijk element bij de beoordeling van de aard van het verblijf is of iemand het middelpunt van zijn maatschappelijk leven (of een belangrijk deel van zijn maatschappelijk leven, bijv. indien iemand twee woonplaatsen heeft) heeft verplaatst naar de vakantiewoning. Dit middelpunt (of belangrijk deel van het maatschappelijk leven) kan niet anders dan aan de hand van alle feiten en omstandigheden van het geval beoordeeld worden. Daarbij valt onder meer aan de volgende factoren te denken: beschikking over een andere woning, de duur van het verblijf, inschrijving in bevolkingsregister, fiscale positie, sociale verzekeringspositie, bankrekeningen, maatschappelijke bindingen (verenigingen), gezinssituatie, waar iemand werkt. Een ander element in de beoordeling van de korte duur is de bedoeling van de huurder. Is de huurder in beginsel van plan tijdelijk in de vakantiewoning te verblijven of is het zijn bedoeling om in beginsel permanent in de vakantiewoning te gaan wonen? Uiteraard is dit niet altijd eenvoudig te toetsen. Bij de voorbeelden uit uw casus (zoals een verblijf van een aantal maanden in verband met echtscheiding, kennelijk in afwachting van een definitieve huisvesting en tijdelijk verblijf in Nederland van buitenlanders) lijkt sprake te zijn van gevallen waarbij de aard van het verblijf van korte duur is. Dat wordt niet anders als de huurovereenkomst van drie maanden met nog eens drie maanden wordt verlengd.

Een belangrijke indicatie bij de beoordeling van het bovenstaande wordt gevormd door de contractueel overeengekomen huurperiode. Naar mijn mening is dat element belangrijker dan bijvoorbeeld de achteraf gebleken daadwerkelijke duur van het verblijf in de vakantiewoning. De reden voor deze stellingname is dat de heffing van omzetbelasting in principe aansluit bij hetgeen partijen overeengekomen zijn, tenzij deze de werkelijke bedoelingen niet weergeven. Dit standpunt heeft ook het voordeel van de eenvoud. De verhuurder moet immers aan het begin van de verhuur toetsen of sprake is van de verhuur aan een persoon die korte tijd in de woning zal verblijven. Ik vind dus dat in uw casus de contractueel overeengekomen verhuurperiode het uitgangspunt moet zijn.

Ten aanzien van de duur vind ik een termijn van zes maanden aaneengesloten huur –gelet op het arrest van het Hof van Justitie - een handzaam criterium om aan te nemen dat sprake is van een verblijf van korte duur. Dit betekent niet dat in geval van verhuur voor een periode van meer dan 6 maanden de uitzondering op de vrijstelling toepassing mist. Zoals hiervoor aangegeven zal een en ander aan de hand van de zich in een concreet geval voordoende feiten en omstandigheden moeten worden beoordeeld.

Conclusie

Op grond van het vorenstaande beantwoord ik uw vragen als volgt.

1. Voor het antwoord op de vraag of er sprake is van een korte periode, zoals genoemd in artikel 11, eerste lid, onderdeel b, onder 2^o, van de Wet, is de aard van het verblijf bepalend. Bij de

beoordeling van de aard van het verblijf is van belang

- of iemand het middelpunt van zijn maatschappelijk leven (of een belangrijk deel van zijn
- maatschappelijk leven) heeft verplaatst; alsmede
- de bedoeling van de huurder en
- de contractueel overeengekomen huurperiode.

Ik ben van mening dat bij een aaneengesloten verhuurperiode tot zes maanden ervan mag worden uitgegaan dat sprake is van een verblijf voor een korte periode, tenzij uit de feiten blijkt dat de aard van het verblijf gericht is op aanwezigheid gedurende een langere periode. Bij verhuur voor een langere tijd kan de uitzondering op de vrijstelling toch van toepassing zijn, indien op basis van de feiten en omstandigheden wordt geoordeeld dat het verblijf naar zijn aard een verblijf voor een korte periode behelst.

2. In het geval waarin woningen worden verhuurd aan bedrijven ten behoeve van (buitenlands) personeel dat in verband met (tijdelijke) werkzaamheden door de week in de woning verblijft en in de weekeinden naar partners en/of kinderen gaat, kan niet zonder meer worden gesproken van vrijgestelde verhuur in de zin van artikel 11, eerste lid, onderdeel b, onder 5^e, van de Wet. Beoordeeld moet worden of de aard van het verblijf is gericht op de aanwezigheid van dit (buitenlands) personeel voor een korte periode.
3. Hoofdregel voor de verhuur van onroerende zaken is dat deze verhuur is vrijgesteld. De bewijslast dat een uitzondering op deze hoofdregel van toepassing is, berust op de belastingplichtige. Deze dient dan ook aan de hand van bijvoorbeeld verklaringen van de huurder, diens werkgever of inschrijvingsbewijzen van gemeenten aannemelijk moeten maken dat sprake is van verblijf voor een korte periode.

Hoogachtend,

Belastingdienst/CENTRUM VOOR PROCES- EN PRODUCTONTWIKKELING /UTRECHT,
de directeur
namens deze

5.1-2-e



K2 - 1014 langdurig verhuur vakantiewoningen 2002

Memo

Doorverhuur vakantiewoningen

Aan 5.1-2-e
Van
Datum 11 december 2002
Kenmerk knsalg 5.1-2-e
Kopieën aan

U heeft een vraag gesteld aan de kennisgroep "omzetbelasting algemeen, overige belastbare feiten". De kennisgroep heeft uw vraag aangemerkt als een helpdeskvraag.

Vraag

Belanghebbende exploiteert een park met vakantiehuisjes. Deze huisjes worden nagenoeg allemaal verhuurd aan twee uitzendbureaus. De uitzendbureaus stellen de huisjes ter beschikking aan hun (veelal) Poolse werknemers. Deze werknemers verblijven voor maximaal zes maanden in Nederland.

In het park is geen restaurant aanwezig evenmin als een zwembad. Wel worden de huisjes door de exploitant schoongemaakt en is een wasserette aanwezig.

De vraag is of de verhuur van de vakantiehuisjes aan de uitzendbureaus valt onder het verlaagde tarief van artikel 9 van de wet op de omzetbelasting 1968 (hierna: de Wet) en post b-10 van de bij de Wet behorende tabel I.

Conclusie

Beoordeeld dient te worden of het verstrekken van de accommodatie door de exploitant aan de werknemers geschiedt op overeenkomstige wijze als in het hotel-, pension- en vakantiebestedingsbedrijf en of de aard van het verblijf van de werknemers is gericht op aanwezigheid voor een langere periode.

Beschouwing

Het is op basis van de vraagstelling niet mogelijk een definitief oordeel te vellen over de voorgelegde casus omdat, hetgeen uit het hiernavolgende zal blijken, de beoordeling in sterke mate afhankelijk is van de feitelijke situatie. Daarom geven wij hieronder slechts de voorwaarden weer waaraan de feitelijke situatie getoetst kan worden teneinde tot een oordeel te komen.

Ten aanzien van een soortelijke situatie zijn reeds eerder vragen gesteld aan de kennisgroep "Overige vrijstellingen". De vragen betroffen toen de verhuur van woningen aan werkgevers die de woningen ter beschikking stelden aan buitenlandse werknemers en de toepasselijkheid in die situaties van artikel 11, lid 1, sub 2 van de Wet. De antwoorden zijn intern gepubliceerd en zijn van 17 juli 2001 met kenmerk KG03/2001-084 en 25 juli 2001 met kenmerk KG03/2001-079.

De casus, waarover het standpunt van 17 juli 2001 was ingenomen, betrof de verhuur van een aantal appartementen in een binnenstad, waarbij de bewoners zelf voor de schoonmaak en dergelijke moesten zorgen. De vraag was of dit onder eerdergenoemde vrijstelling viel. De energielasten kwamen in die situatie voor rekening van de huurders.

Met inachtneming van de Zesde richtlijn alsmede het arrest van het Hof van justitie EG 12 februari 1998, zaak c-346/95, was het oordeel dat de verhuur van de appartementen buiten het kader van het hotel- pension- en vakantiebestedingsbedrijf viel omdat het verstrekken van accommodatie niet overeenkwam met de wijze waarop dit geschiedt binnen het hotel-, pension- en vakantiebestedingsbedrijf.

De casus die ten grondslag lag aan het oordeel van 25 juli 2001, betrof de verhuur van vakantiewoningen in een speciaal daartoe ingericht park aan werkgevers die de woningen ter beschikking stelde aan tijdelijk personeel. In de beschouwing is overwogen dat niet de duur van het verblijf van doorslaggevend betekenis is maar de aard van het verblijf: is het gericht op tijdelijk verblijf, waar ligt het middelpunt van het maatschappelijk leven van de bewoner etc.. In het standpunt is opgenomen dat in geval van een verhuurperiode van maximaal 6 maanden mag worden aangenomen dat het een verblijf voor een korte duur betreft. Voor het specifieke geval van de verhuur voor het huisvesten van werknemers werd geoordeeld dat niet zonder meer gesproken kan worden van vrijgestelde verhuur. Beoordeeld dient te worden of de aard van het verblijf gericht is op de aanwezigheid van het buitenlandse personeel voor een korte periode.

Ingevolge de resolutie van 18 juli 1983, nr. 283-9975 onder punt 6, is het verlaagde tarief van post b10 van tabel I van toepassing zodra de verhuur valt onder artikel 11, lid 1, sub 2 van de Wet op de omzetbelasting 1968.

In het onderhavige geval betekent het bovenstaande het volgende. Beoordeeld dient te worden of het verstrekken van de accommodatie plaats vindt op overeenkomstige wijze als binnen de branche van het hotel-, pension- en vakantiebestedingsbedrijf. Daarbij speelt voor een vakantiepark een rol of er voorzieningen zijn in het park zoals een zwembad, receptie, fietsenverhuur, restaurant, speeltuin(tjes), aankleding en ligging, wasserette en een schoonmaakservice.

Verder dient beoordeeld te worden of de aard van het verblijf van de buitenlandse werknemers gericht is op een korte periode. Gegeven is dat de werknemers niet langer dan zes maanden in Nederland verblijven. Daarover is opgemerkt dat aangenomen mag worden dat dit een verblijf voor korte periode betreft tenzij blijkt dat de aard van het verblijf gericht is op een langere periode.

In die beoordeling speelt een rol of iemand het middelpunt van zijn maatschappelijk leven (of een belangrijk deel van zijn maatschappelijk leven) heeft verplaatst alsmede de bedoeling van de huurder en de contractueel overeengekomen huurperiode (zie daarvoor ook Hof Den Haag 21 december 2001, nr. 00/00274).

K3 - 07-210-0014 verhuur oz of ihkv hotelbedrijf KG standpunt 2008

> Postbus 757 4200 AT GORINCHEM

5.1-2-e

Telefoon 5.1-2-e

Telefax

BO-OB

Doorkiesnummer 5.1-2-e

Datum

19 februari 2008

Uw kenmerk

Kenmerk

KG VOL 07-210-0014

Betreft

Hotelbedrijf

Geachte heer

5.1-2-e

Bijgaand het antwoord van de kennisgroep inzake het huisvesten van werknemers.

Omzetbelasting. Vrijstelling, hotelbedrijf.

Kennisgroep omzetbelasting vrijstellingen, overheid en landbouwregeling.

Bindend advies nr. KG 07-210-0014.

Feiten

Belanghebbende houdt zich bezig met het huisvesten van (vrijwel uitsluitend buitenlandse) werknemers in aan haar toebehorende panden. De opdrachtgevers van belanghebbende zijn over het algemeen de grotere uitzendbureaus. Alhoewel dit in de praktijk enigszins per pand en opdrachtgever kan variëren is het over het algemeen zo dat belanghebbende in de panden zorgt voor de beginschoonmaak, de stoffering, de meubilering en overige inrichting (wasmachine, koelkast, diepvriezer, magnetron, pannen serviesgoed en bestek). Belanghebbende zorgt ook voor bedden en matrassen. Daarnaast is in geringe mate verder dienstbetoon aanwezig. Dit is mede afhankelijk van de wensen van de opdrachtgever en de soort locatie. Dit dienstbetoon kan bestaan uit het verstrekken van toilethanddoeken, vervangen van lampen, toezicht en soms begeleiding van de werknemers. Belanghebbende verzorgt geen maaltijden.

Belanghebbende heeft diverse soorten panden tot haar beschikking: woningen, voormalige hotels, bungalows op vakantieparken, voormalige kloosters en oud COA-panden (asielzoekerscentra). Belanghebbende richt de panden op meerdere wijzen in: van losse appartementen tot wooneenheden lijkend op studentenhuizen.

Belanghebbende sluit contracten met haar opdrachtgevers. De contracten zijn doorlopend en bestaan uit het telkens kortstondig ter beschikking stellen van kamers aan de werknemers van de opdrachtgever. De opdrachtgever reserveert een aantal plaatsen voor haar werknemers. De opdrachtgever heeft geen zeggenschap waar haar werknemers worden ondergebracht, noch kan zij vaste kamers reserveren. De opdrachtgever geeft steeds aan wanneer een medewerker moet worden ondergebracht en wanneer deze vertrekt. Belanghebbende plaatst vervolgens de medewerkers van de verschillende opdrachtgevers in haar panden. De werknemers van een opdrachtgever kunnen worden ondergebracht in panden/wooneenheden bij werknemers van andere opdrachtgevers. De werknemers verblijven steeds voor korte duur (maximaal zes maanden, maar doorgaans korter) in een van de panden.

Vraag:

Zijn de prestaties van belanghebbende aan te merken als verhuur in het kader van het hotel-, pension-, kamp- en vakantiebestedingsbedrijf aan personen die daar slechts voor een korte periode verblijf houden?

Antwoord:

Ja, de prestaties van belanghebbende zijn aan te merken als verhuur in het kader van het hotel-, pension-, kamp- en vakantiebestedingsbedrijf aan personen die daar slechts voor een korte periode verblijf houden. Deze prestatie is belast op grond van artikel 11, eerste lid, onderdeel b, 2°, van de Wet op de omzetbelasting 1968 (hierna: de Wet).

Beschouwing:

De verhuur van onroerende zaken binnen het kader van het hotel-, pension-, kamp- en vakantiebestedingsbedrijf is uitgezonderd van de vrijstelling voor de verhuur van onroerende zaken (artikel 11, eerste lid, onderdeel b, 2°, van de wet). Het begrip "hotel-, pension-, kamp- en vakantiebestedingsbedrijf" in artikel 11, eerste lid, onderdeel b, 2°, van de wet is gebaseerd op artikel 135, lid 2, onderdeel a, van de BTW-richtlijn. Het richtlijnartikel spreekt over: "het verstrekken van accommodatie, als omschreven in de wetgeving der lidstaten, in het hotelbedrijf of in sectoren met een soortgelijke functie, met inbegrip van de verhuuraccommodatie in vakantiecampen of op kampeerterrainen". De term "sectoren met een soortgelijke functie" moet ruim worden uitgelegd. Deze term heeft namelijk ten doel het tijdelijk verstrekken van accommodatie die plaatsvindt op overeenkomstige wijze als in het hotelbedrijf, te belasten. Hierdoor wordt concurrentievervalsing voorkomen tussen de in het richtlijnartikel bedoelde accommodaties (Hof van Justitie 12 februari 1998, zaak C-346/95 (Blasi), V-N 1998/28.23).

In het dictum van dit arrest staat opgeschreven: "Dienaangaande staat art. 13, onderdeel B, onderdeel b, onder 1°, [van de Zesde Richtlijn] er niet aan in de weg, dat belasting wordt geheven over overeenkomsten die worden gesloten voor minder dan zes maanden". In punt 26 staat verder: "Evenwel moet worden erkend, dat het in bepaalde (..) gevallen mogelijk is, dat sommige clausules van de huurovereenkomst, waaronder die aangaande de duur, de werkelijke contractuele verhoudingen niet geheel weergeven (..) In dergelijke omstandigheden staat het in laatste instantie aan de nationale rechter om na te gaan, of het om die redenen (..) niet passend is om de werkelijke totale duur van de huisvesting in aanmerking te nemen in plaats van de in de huurovereenkomst vastgestelde duur." Ook de Hoge Raad heeft op 26 januari 2007, nr. 41.917, BNB 2007/153* en VN 2007/8.22 geconcludeerd dat een bedrijf dat zich bezighoudt met het verhuren van appartementen voor betrekkelijk korte tijd ten behoeve van het huisvesten van tijdelijk uitgezonden werknemers, in het algemeen een soortgelijke functie heeft als een hotelbedrijf. De gemiddelde duur van circa vijf maanden kan niet als tamelijk lang worden aangemerkt.

Uit het feitencomplex komt naar voren dat de werknemers als regel korter dan zes maanden in de accommodatie van belanghebbende verblijven. De voorgelegde situatie is qua tijdsduur vergelijkbaar met de situatie die zich voordeed in het Blasi-arrest en de situatie die de Hoge Raad op 26 januari 2007 heeft beoordeeld.

Nu vaststaat dat belanghebbende de panden feitelijk gebruikt voor het kortdurend laten verblijven van werknemers van de opdrachtgevers, moet eraan voorbij worden gegaan dat de tussen belanghebbende en de opdrachtgevers gesloten contracten langlopend zijn. In punt 26 (Blasi) heeft het Hof van Justitie bepaald dat de contracten van minder dan zes maanden, waarbij het feitelijke verblijf van de gasten langer is, dit feitelijk verblijf prevaleert. In de omgekeerde situatie geldt hetzelfde: als het beoogde en werkelijke feitelijk verblijf van de gasten korter is dan zes maanden, hoewel het contract voor langere periode is getekend, is sprake van verhuur in het kader van het hotel-, pension-, kamp- en vakantiebestedingsbedrijf aan personen die daar slechts voor een korte periode verblijf houden. Deze prestatie is belast op grond van artikel 11, eerste lid, onderdeel b, 2°, van de Wet.

Hoogachtend,

Belastingdienst/Rivierenland/kantoor Gorinchem
de inspecteur
namens deze

5.1-2-e



K4 - KG 14-209-0001 Verhuur in kader van hotelbedrijf Short stay

**Omzetbelasting. Artikel 11, lid , letter b, 2°; Tabel I b 11; verhuur in kader van hotelbedrijf etc; Short-stay verhuur. Kennisgroep Omzetbelasting Algemeen
Bindend advies, nr. kg. 14-209-0001 d.d. 2 mei 2014**

Casus

Een belastingplichtige koopt een appartement. Dit appartement laat zij verbouwen en inrichten met de bedoeling dit voor zogenaamde "short-stay" verhuur te gebruiken. Zij schakelt daarvoor een short-stay organisatie in. De belastingplichtige verhuurt het appartement permanent aan de short-stay organisatie. Deze organisatie gaat het gemeubileerde appartement op eigen naam en voor eigen risico aan de gebruikers verhuren.

De belastingplichtige sluit een contract met de short-stay organisatie waarin zij opneemt dat:

- het verhuurde door of vanwege huurder uitsluitend mag worden bestemd om te worden gebruikt in het kader van de exploitatie van zijn onderneming, namelijk het verstrekken van woonruimte als short stay hetgeen inhoudt: wederverhuur aan particulieren voor perioden van minimaal een week en maximaal 6 maanden zoals bedoeld in de huisvestingswet etc.
- het huurder niet is toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven.

Vraag

1. Kwalificeert de verhuur van het appartement onder de hierboven genoemde voorwaarden door de belastingplichtige aan de short-stay organisatie als verhuur binnen het kader van het hotel-, pension-, kamp- en vakantiebedrijfsbedrijf aan personen die daar slechts voor een korte periode verblijf houden zoals bedoeld in Tabel I post b 11 behorende bij de Wet op de omzetbelasting 1968, hierna de tabelpost.
2. Is het antwoord op vraag 1 anders als het wel de bedoeling van de belastingplichtige is dat er sprake is van verhuur voor een korte periode, maar er niets in het contract is opgenomen ten aanzien van deze beperking. Maakt het daarbij uit dat het appartement voor dit doel is verbouwd en ingericht en de eigenaar het appartement verhuurt aan een short-stay organisatie.

Antwoorden

1. Ja, de verhuur van het appartement onder de hierboven genoemde voorwaarden door de belastingplichtige aan de short-stay organisatie, kwalificeert als verhuur binnen het kader van hotel-, pension-, kamp- en vakantiebedrijfsbedrijf aan personen die daar slechts voor een korte periode verblijf houden zoals bedoeld in de tabelpost.
2. Ja, het antwoord op vraag 1 is anders als het wel de bedoeling van de belastingplichtige is dat er sprake is van verhuur van een korte periode, maar er niets in het contract is opgenomen ten aanzien van die beperking. Om tot toepassing van de tabelpost te komen is de inrichting van het pand en de enkele bedoeling van de belastingplichtige onvoldoende.

Beschouwing

Dit bindend advies is in overleg met de kennisgroep VOL tot stand gekomen.

De verhuur van onroerende zaken is vrijgesteld van omzetbelasting op grond van artikel 135 van de BTW richtlijn¹. In artikel 135 lid 2 van de BTW richtlijn is van de vrijstelling uitgezonderd:

"het verstrekken van accommodatie, als omschreven in de wetgeving der lidstaten, in het hotelbedrijf of in sectoren met een soortgelijke functie, met inbegrip van de verhuur van accommodatie in vakantiecampen of op kampeerterreinen".

De term "sectoren met een soortgelijke functie" moet ruim worden uitgelegd. Het moet gaan om verhuur van verblijfsruimten die zijn ingericht om daarin kort te verblijven, zonder dat de tijdelijke bewoner is belast met de zorg van de inventaris². Volgens het besluit onroerende zaken³, hierna besluit OZ, zijn de duur én de aard van het verblijf bepalend voor de vraag of er sprake is van een verblijf voor een korte periode.

¹ Richtlijn 2006/112/EG

² Hoge Raad 26 januari 2007, nr. 41 917

³ Besluit 19 september 2013 nr. BLKB2013/1686M

Paragraaf 7.4.2 van het besluit OZ gaat in op de verhuur van vakantiewoningen. In het besluit staat vermeld dat de verhuur van vakantiewoningen binnen het kader van het hotel-, pension-, kamp- en vakantiebedrijfsbedrijf aan personen die daar slechts voor een korte periode verblijf houden, op verschillende manieren kan plaatsvinden. In deze paragraaf wordt aandacht geschonken aan verschillende verhuursituaties en de daarbij behorende BTW- gevolgen. Voor deze casus is met name de volgende passage uit het besluit van belang (onderstreping door de kennisgroep):

“Als de tussenpersoon bij de verhuur van de vakantiewoning niet op eigen naam optreedt, is sprake van rechtstreekse verhuur door de eigenaar aan de gast. Als de tussenpersoon de verhuurovereenkomst op eigen naam afsluit, maar voor rekening en risico van de eigenaar van de vakantiewoning, vindt de verhuur plaats aan en vervolgens door de tussenpersoon (artikel 4, vierde lid, van de wet). Dit geldt ook als de eigenaar van de vakantiewoning de aan hem toebehorende vakantiewoning op commerciële basis verhuurt aan een tussenpersoon en de eigenaar de vakantiewoning zelf alleen kan gebruiken via het afsluiten van een verhuurovereenkomst op commerciële basis met de betrokken tussenpersoon. De enkele verhuur van de vakantiewoningen valt bij alle contractuele relaties onder de verhuur bedoeld in artikel 11, eerste lid, onderdeel b, 2° van de Wet OB. Dat de eigenaar de vakantiewoningen niet rechtstreeks aan de gasten verhuurt, vormt geen belemmering voor het toepassen van artikel 11, eerste lid, onderdeel b, 2°, van de wet.”

De onderstreepte passage geeft aan dat ook de verhuur van een vakantiewoning via een tussenpersoon die op eigen naam en voor eigen rekening handelt, is uitgezonderd van de vrijstelling.

Hoewel het begrip vakantiewoning niet is gedefinieerd in het Besluit OZ, ziet de kennisgroep geen reden waarom een appartement dat (uitdrukkelijk) voor kort verblijf wordt verhuurd, anders moet worden behandeld dan een vakantiewoning⁴. Een short-stay appartement is evenals een vakantiewoning een verblijfsruimte die is ingericht om daarin kort te verblijven en er is bovendien contractueel vastgelegd dat de huurder (de “short-stay ondernemer”) het gehuurde ook niet voor andere doeleinden mag gebruiken.

Als de verhuur van belastingplichtige aan een short-stay organisatie kwalificeert als verhuur binnen het kader van hotel-, pension-, kamp- en vakantiebedrijfsbedrijf aan personen die daar slechts voor een korte periode verblijf houden, is ter zake van die dienst het verlaagde tarief op basis van de tabelpost van toepassing. In paragraaf 7.4.1. van het Besluit OZ wordt daarvoor ook verwezen naar de toelichting Tabel I⁵.

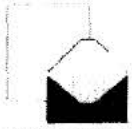
De beoordeling of sprake is van kort verblijf is daarbij van doorslaggevend belang. Dit zal aan de hand van objectieve gegevens aannemelijk moeten worden gemaakt. In deze casus is dat het geval omdat de eigenaar van het appartement dat is ingericht voor kort verblijf, in de overeenkomst met de short-stay organisatie uitdrukkelijk heeft bepaald dat de short-stay organisatie het appartement alleen mag verhuren aan personen die daar voor een korte periode verblijven.

Het enkele feit dat het appartement is ingericht en dat het de bedoeling is van de belastingplichtige dat het appartement alleen wordt gebruikt voor short-stay verhuur samen met het feit dat belastingplichtige verhuurt aan een short-stay organisatie is echter niet voldoende. Anders dan in de beschreven casus laten deze feiten en omstandigheden immers onverlet dat de short-stay organisatie het appartement voor langere duur kan verhuren zonder het risico te lopen dat er sprake is van contractbreuk. Er zal dus aan de hand van alle feiten en omstandigheden in een betreffende casus moeten worden beoordeeld of er sprake is van kort verblijf in de eindschakel.

⁴ Zie ook Blasi-arrest HvJ 12 februari 1998 nr. C-346/95

⁵ Besluit van 27 oktober 2011 nr. BLKB2011/26M

K5 - 14-209-0001 short-stay verhuur- uitleg 2016



Short stay

5.1-2-e

aan

5.1-2-e

11-11-2016 11:57

5.1-2-e

Overzicht

Dit bericht is beantwoord.

Hoi

5.1-2-e

Gisteren is in de kennisgroep besproken hoe standpunt 14-209-0001 inzake short stay uitgelegd moet worden.

Besloten is dat het standpunt zo uitgelegd moet worden dat sprake is van vrijgestelde verhuur als contractueel de mogelijkheid bestaat ook long-stay te verhuren. Er bestaat dan geen mogelijkheid meer voor bel pl om aan te tonen dat feitelijk sprake is van short stay in de laatste schakel. Dit betekent dat de verhuur in de eerste schakel alleen van rechtswege belast is als huurder het gehuurde voor niets anders dan short stay mag gebruiken (anders contractbreuk). Omdat in jouw casus de woning door de huurder zowel short-stay als long-stay mag worden verhuurd en partijen niet hebben geopteerd geldt dat sprake is van vrijgestelde verhuur.

Ondersteunend argument zou de inschrijvingen op het adres kunnen zijn. Hoe zat dat precies?

Ook vroeg ik mij af of de verhuur in de eerste schakel al in gemeubileerde staat is. Als dat niet zo is, is ook dat een ijzersterk argument voor vrijgestelde verhuur.

Gr.

5.1-2-e

Met vriendelijke groet,

5.1-2-e