



VERSTREKKEN VAN GEMEUBELD LOGIES – BELANGRIJKE WIJZIGING VANAF 1 JULI 2022

I. ALGEMEEN.....	1
II. MET BETREKKING TOT HET CRITERIUM VAN DE VERHUURPERIODE.....	6
III. MET BETREKKING TOT HET KWALITATIEF CRITERIUM ‘HET FYSIEK ONTHAAL’.....	7
IV. MET BETREKKING TOT HET KWALITATIEF CRITERIUM ‘DE TERBESCHIKKINGSTELLING VAN HUISHOUDLINNEN’.....	8
V. MET BETREKKING TOT HET KWALITATIEF CRITERIUM ‘HET DAGELIJKS VERSCHAFFEN VAN ONTBIJT’.....	8
VI. MET BETREKKING TOT DE BTW-REGELING EN VERPLICHTINGEN.....	9

I. **ALGEMEEN**

Met ingang van 1 juli 2022 wijzigt de draagwijdte van de btw-heffing over het verstrekken van gemeubeld logies en eventuele bijkomende diensten. Hierbij een eerste praktische toelichting bij deze wijziging.

1. Wat verandert er?

De verhuur van onroerende goederen uit hun aard (vb. een woning, een appartement, een studio) is in principe vrijgesteld van btw (artikel 44, § 3, 2°, van het Btw-Wetboek).

Op dit principe bestaan een aantal uitzonderingen zoals het aanbieden van gemeubeld logies in hotels, motels en inrichtingen waar aan betalende gasten onderdak wordt verschaft.

De criteria om in het geval van het verstrekken van gemeubeld logies het onderscheid te maken tussen een vrijgestelde of een belaste dienst (voortaan opgenomen in artikel 44, § 3, 2°, a), derde streepje, van het Btw-Wetboek) omvatten:

- een nieuw kwantitatief criterium dat verband houdt met een duur van **minder dan drie maanden**
- gewijzigde kwalitatieve criteria die verwijzen naar de zogenaamde ‘samenhangende diensten’ die gewoonlijk worden verstrekt door hotels en motels, die worden geëist in hoofde van inrichtingen met een soortgelijke functie waar gewoonlijk aan betalende gasten onderdak wordt verleend voor een periode van minder dan drie maanden.

2. Welke criteria bepalen meer precies het onderscheid tussen een belaste en een vrijgestelde dienst?

De duur

Het belangrijkste onderscheidend criterium is voortaan **de duur** van de terbeschikkingstelling van het gemeubeld logies.

Dit criterium heeft een dubbele rol. In hoofde van:

- hotels of motels en in inrichtingen met een soortgelijke functie wordt de mogelijke belastingheffing beperkt tot de verblijven met een duur van minder dan drie maanden
- inrichtingen met een soortgelijke functie als hotels en motels waar gewoonlijk aan betalende gasten onderdak wordt verleend voor een periode van minder dan drie maanden, wordt de mogelijke belastingheffing beperkt tot verblijven met een duur van minder dan drie maanden, indien die inrichtingen ook aan het kwalitatieve criterium (zie hieronder ‘de samenhangende diensten’) voldoen.

Wanneer het gaat om een terbeschikkingstelling van een gemeubeld logies voor een periode van **drie maanden of langer** (hierna: lange verhuur) zal de vrijstelling sowieso van toepassing zijn want het betreft dan een vrijgestelde onroerende verhuur, in hoofde van alle inrichtingen, met inbegrip van hotels en motels.

De samenhangende diensten

In hoofde van een inrichting met een soortgelijke functie als een hotel of motel waar gewoonlijk aan betalende gasten onderdak wordt verleend voor een duur van minder dan drie maanden, indien de duur van een verblijf (zie [vraag 14](#)) **korter is dan drie maanden** (hierna: korte verhuur) zal die dienst belast zijn op voorwaarde dat de dienstverrichter **minstens één** van volgende samenhangende diensten verstrekt aan zijn gasten:

- instaan voor het fysiek onthaal
- huishoudlinnen ter beschikking stellen van de gasten alsook het vervangen ervan minstens éénmaal per week (wanneer het gemeubeld logies wordt verstrekt voor een periode van meer dan een week)
- dagelijks ontbijt verschaffen.

Indien daarentegen de duur van het verblijf **korter is dan drie maanden** én indien de uitbater van een inrichting met een soortgelijke functie als die van een hotel of motel gewoonlijk voor een duur van minder dan drie maanden betalende gasten huisvest, **geen enkele** van de hiervoor genoemde samenhangende diensten verstrekt, dan is deze terbeschikkingstelling van logies vrijgesteld van btw. Voor passieve verhuren (bijvoorbeeld verhuur van een appartement aan de zee waarbij enkel aan het begin van het bezoek de sleutel wordt overhandigd door het verhuurkantoor) wijzigt er dus niets.

Overzicht

Wanneer is het verstrekken van gemeubeld logies belast of vrijgesteld?					
Hotels, motels		Inrichtingen met een soortgelijke functie			
Verblijfsduur		Verblijfsduur			
< 3 maanden	≥ 3 maanden	< 3 maanden		≥ 3 maanden	
		‘Gewoonlijke’ verblijfsduur in de inrichting			
		< 3 maanden		≥ 3 maanden	
		Samenhangende diensten? (fysiek onthaal van de gasten, huishoudlinnen, dagelijks ontbijt)			
Belast	Vrijgesteld	Belast	Vrijgesteld	Vrijgesteld	Vrijgesteld

3. Waarom is het bijkomend kwalitatief criterium met betrekking tot de 'samenhangende diensten' niet van toepassing op de uitbater van een hotel of motel die gewoonlijk gemeubeld logies ter beschikking stelt van betalende gasten in het kader van een korte verhuur (zie [vraag 2](#))?

De uitbater van een hotel of motel verschaft steeds de bijkomende diensten gebruikelijk bij de tijdelijke terbeschikkingstelling van gemeubeld logies aan betalende gasten. Daarom, met het oog op de belastingheffing, moet enkel nagekeken worden of de contractuele duur van het verblijf minder is dan drie maanden, zonder zich zorgen te maken over de bijkomende diensten, die hij geacht wordt sowieso te verstrekken.

Het bijkomend kwalitatief criterium wordt uitsluitend wettelijk geëist ten aanzien van de inrichtingen met een soortgelijke functie als hotels en motels, ten einde te vermijden dat passieve verhuren in de sfeer van de belastingheffing terechtkomen. Door de toepassing van het kwalitatief criterium te weerhouden als bijkomend onderscheidend criterium (zie [vraag 2](#)) wordt de belastingheffing met betrekking de verhuren op heel korte termijn die worden gekenmerkt door een grote passiviteit in hoofde van de dienstverrichter vermeden.

Daarom bepaalt de memorie van toelichting dat de vraag met betrekking tot de zogenaamde samenhangende diensten niet pertinent is voor hotels en motels die enkel worden onderworpen aan het kwantitatief criterium van minder dan drie maanden. Die inrichtingen moeten inderdaad worden aangemerkt als beoogd door de nieuwe bepaling (zie artikel 44, § 3, 2°, a, derde streepje, van het Btw-Wetboek). De nieuwe bepaling moet in die zin gelezen worden dat op dat punt een onderscheid gemaakt wordt tussen enerzijds hotels en motels en anderzijds de 'inrichtingen met een soortgelijke functie waar gewoonlijk aan betalende gasten onderdak wordt verleend voor een periode van minder dan drie maanden, tenzij die inrichtingen geen van de volgende nauw samenhangende diensten verrichten'.

4. Is het van belang of die samenhangende diensten (zie [vraag 2](#)) al dan niet tegen een globale prijs worden verricht voor de gasten?

Neen. Het is niet relevant dat deze samenhangende diensten begrepen zijn in de prijs van de terbeschikkingstelling van het gemeubeld logies of dat ze daarentegen afzonderlijk worden aangerekend. Met andere woorden, wanneer het een overeenkomst betreft met een duur van minder dan drie maanden zal het verstrekken van minstens één van die diensten - ongeacht of het gebeurt middels het betalen van een supplement bij de prijs die verband houdt met de terbeschikkingstelling van het gemeubeld logies - de belastingheffing op deze globale dienst tot gevolg hebben.

Indien de klant de keuze heeft om een samenhangende dienst al dan niet af te nemen (mits betaling van een meerprijs) is er slechts sprake van een samenhangende dienst indien de klant uitdrukkelijk opteert voor deze dienst. Het louter aanbieden van de mogelijkheid door de exploitant volstaat niet.

5. Een klant boekt een verblijf, bestemd voor korte verhuur, voor een week in een appartement en opteert ervoor geen samenhangende diensten (fysiek onthaal, huishoudlinnen, dagelijks ontbijt) af te nemen. Er wordt een voorschot betaald. Bij aankomst vraagt de klant alsnog om over huishoudlinnen te kunnen beschikken. Wat is de kwalificatie van deze overeenkomst?

In dat geval wordt de volledige overeenkomst gekwalificeerd als een belaste dienst inzake het verstrekken van gemeubeld logies.

De btw is verschuldigd over zowel de prijs van het logies, als de prijs van de samenhangende dienst (en dus eveneens over het reeds betaalde voorschot).

Het is hierbij niet relevant of voor de huur van het huishoudlinnen een meerprijs wordt gevraagd

aan de klant.

6. Een uitbater van een vakantiewoning stelt het gemeubeld logies steeds ter beschikking van gasten voor een periode van maximaal twee weken. Geen van de in [vraag 2](#) vermelde samenhangende diensten (fysiek onthaal, huishoudlinnen, dagelijks ontbijt) wordt verstrekt. De vakantiewoning wordt wekelijks door de uitbater gepoetst. Wordt de wekelijkse schoonmaak door de wet eveneens aangemerkt als een samenhangende dienst?

Neen. In dat geval is het niet relevant of de schoonmaak door de verhuurder gebeurt of niet. Aangezien die dienst nagenoeg systematisch wordt aangeboden, ongeacht het type van gemeubeld logies, maakt die derhalve geen pertinent onderscheidingscriterium uit.

7. Een klant boekt voor een week een verblijf in de Ardennen in een gemeubelde chalet, bestemd voor korte verhuur, zonder de in [vraag 2](#) vermelde samenhangende diensten (fysiek onthaal, huishoudlinnen, dagelijks ontbijt). Er wordt een vast bedrag gevraagd voor verbruik van water, verwarming en elektriciteit. Wat is de btw-behandeling van die extra kosten?

Aangezien geen enkele samenhangende dienst voorgeschreven door de wet (zie [vraag 2](#)) wordt verstrekt, is deze verhuur vrijgesteld.

Het vast bedrag dat wordt gevraagd voor het verbruik van water, elektriciteit en verwarming volgt in principe het lot van de hoofdhandeling.

8. Een klant boekt een verblijf van twee weken te Brussel in een appartement, bestemd voor korte verhuur, zonder de in [vraag 2](#) vermelde samenhangende diensten (fysiek onthaal, huishoudlinnen, dagelijks ontbijt). De gast huurt tegen afzonderlijke betaling eveneens een fiets en vraagt de eindschoonmaak van het appartement. Wat zijn de gevolgen inzake btw?

Aangezien geen enkele samenhangende dienst voorgeschreven door de wet (zie [vraag 2](#)) wordt verstrekt, is deze verhuur vrijgesteld.

De huur van de fiets en de eindschoonmaak worden in principe aangemerkt als afzonderlijke handelingen die hun eigen regeling volgen.

9. Ik stel een niet-gemeubeld appartement ter beschikking voor een periode van twee maanden. Is deze nieuwe wetgeving op mij van toepassing?

Neen. De verhuur van een appartement zonder meubels blijft vrijgesteld van btw, ongeacht de duur van de overeenkomst.

10. Verandert het toepasselijk btw-tarief ten aanzien van het verstrekken van gemeubeld logies?

Neen. Het verstrekken van gemeubeld logies blijft onderworpen aan het verlaagd btw-tarief van 6 %.

Er vindt uiteraard geen btw-heffing plaats indien de dienst is vrijgesteld (zie [vraag 2](#)).

11. Ik verhuur sinds geruime tijd, in de kader van de lange verhuur, studentenkamers met vrijstelling van btw. De huurprijs omvat schoonmaak van gemeenschappelijke delen en een forfait met betrekking tot verbruik van water, elektriciteit en gas. Wat verandert er?

U dient op basis van de nieuwe criteria na te gaan of de vrijstelling nog van toepassing is.

Wanneer u gewoonlijk studentenkamers verhuurt voor een periode van minstens drie maanden blijft de vrijstelling van toepassing (zie ook [vraag 17](#)).

Het verbruik van water, elektriciteit en gas alsook de schoonmaak van de gemeenschappelijke delen, die begrepen zijn in de huurprijs, volgen in principe het lot van de hoofdhandeling (zie ook [vraag 7](#)).

12. Ik ben uitbater van een jeugdherberg. Wat verandert er?

De diensten die worden aangeboden door instellingen erkend door de overheid, die in hoofdzaak het toezicht over de jongelui en de zorg voor hun onderhoud, opvoeding en vrijetijdsbesteding tot doel hebben van de belasting vrijgesteld zijn op grond van artikel 44, § 2, 2°, van het Btw-Wetboek.

De erkenning kan van onderscheiden bevoegde overheidsinstanties uitgaan en beoogt onder meer jeugdtehuizen, jeugdclubs, jeugdherbergen en dergelijke.

In de veronderstelling dat de door hen verstrekte diensten eventueel zouden bestaan in het verschaffen van gemeubeld logies dat op grond van de nieuwe wetgeving zou kunnen worden belast als uitzondering op de vrijstelling inzake onroerende verhuur, zullen die diensten bij voortduur van de belasting zijn vrijgesteld op grond van artikel 44, § 2, 2°, van het Btw-Wetboek.

13. Is de nieuwe wetgeving ook van toepassing op de terbeschikkingstelling van een gemeubeld logies die een aanvang heeft genomen vóór 1 juli 2022 en die eindigen na die datum?

De nieuwe wetgeving treedt in werking op 1 juli 2022.

Dit betekent dat:

- om te bepalen of het een vrijgestelde of belastbare handeling betreft vanaf 1 juli 2022 rekening moet worden gehouden met de nieuwe wetgeving
- voor belasting die opeisbaar wordt vanaf die datum (gewoonlijk zal het gaan om het tijdstip van de ontvangst van de betaling of het uitreiken van de factuur) in principe de nieuwe regels van toepassing zijn (zie [vraag 2](#)).

De administratie aanvaardt evenwel dat het nieuwe btw-regime inzake het verstrekken van gemeubeld logies slechts wordt toegepast op **verblijven die geboekt worden vanaf 1 juli 2022**. In voorkomend geval wordt het verlengen van een overeenkomst na 30 juni 2022 voor het bepalen van het toepasselijk stelsel aangemerkt als een nieuwe overeenkomst waarop de nieuwe regels van toepassing zijn. Voor het bepalen van de duur van de verlengde overeenkomst moet de totale ononderbroken duur van de terbeschikkingstelling van het goed in rekening gebracht worden (zie [vraag 15](#)).

Voorbeelden

Een gezin heeft op 15 maart 2022 een verblijf geboekt van zaterdag 16 juli 2022 tot 23 juli 2022 (7 nachten) in een vakantiepark. Bij de boeking wordt een voorschot gevraagd, het saldo wordt betaald op 15 juli 2022. Ten aanzien van dit verblijf mag de oude regeling toegepast worden (bestaande administratieve doctrine) zowel wat het betaalde voorschot als de slotfactuur betreft.

Een persoon verblijft sinds 1 februari 2022 voor zes maanden in een apart-hotel. Het verblijf wordt maandelijks afgerekend (boeking op 25 januari 2022). Ten aanzien van dit verblijf mag de oude regeling toegepast worden (bestaande administratieve doctrine) ook voor de btw die opeisbaar wordt na 30 juni 2022. In de loop van de maand juli wordt

het verblijf verlengd met twee maanden (tot 30 september 2022). In dat geval is op de tweede overeenkomst de nieuwe regeling van toepassing. De duur van het verlengde verblijf wordt bovendien bepaald overeenkomstig [vraag 15](#). Het betreft bijgevolg een lange verhuur (vrijgesteld).

II. **MET BETREKKING TOT HET CRITERIUM VAN DE VERHUURPERIODE**

14. Hoe moet ik de contractuele verblijfstermijn die overeenkomt met de limiet-duur van 'minder dan drie maanden' concreet berekenen?

De wetgeving noch de memorie van toelichting geven uitsluitsel over hoe een limiet-duur van 'minder dan drie maanden' moet berekend worden.

Ter vereenvoudiging aanvaardt de administratie een berekeningswijze 'van de zoveelste dag tot de dag vóór de zoveelste dag, min één dag'.

Voorbeeld

De verhuur van een vakantiewoning die aanvangt op 15 juli 2022 wordt aangemerkt als korte verhuur (zie ook [vraag 2](#)) indien de overeenkomst met de gast ten laatste op 13 oktober 2022 wordt beëindigd. De dag van aankomst is inbegrepen in de duur omdat het een eerste overnachting omvat (15 juli). De termijn van drie maanden wordt bereikt op 14 oktober. Aangezien de wet het criterium van de duur vastlegt op 'minder dan drie maanden' dient men het bekomen resultaat te verminderen met één dag (13 oktober 2022).

15. Hoe wordt de duur van de terbeschikkingstelling van gemeubeld logies bepaald in het geval een overeenkomst wordt verlengd?

Voor de berekening van de limiet van drie maanden wordt in de eerste plaats rekening gehouden met de duur van de terbeschikkingstelling van de gemeubileerde woning, zoals die in de overeenkomst is vastgelegd. De overeenkomst vormt een vermoeden dat kan worden weerlegd met elk middel, feitelijk of rechtens, dat het mogelijk maakt de werkelijke gebruiksduur vast te stellen.

Indien hetzelfde goed op grond van opeenvolgende overeenkomsten van korte termijn (van minder dan drie maanden) tussen dezelfde partijen ter beschikking wordt gesteld, moet de totale ononderbroken duur van de terbeschikkingstelling van het goed in aanmerking worden genomen voor alle contracten. In dit verband worden een contract en de verlengingen ervan beschouwd als opeenvolgende contracten.

Indien de termijn van drie maanden wordt overschreden ten gevolge van het sluiten van verschillende opeenvolgende overeenkomsten, wordt de overeenkomst gedurende welke de termijn van drie maanden wordt overschreden, niet meer belast. De kwalificatie van de eerste overeenkomsten als gemeubelde huisvesting voor een periode van minder dan drie maanden zal niet met terugwerkende kracht worden betwist, voor zover er geen sprake is van misbruik in de zin van artikel 1, § 10, van het Btw-Wetboek.

16. Een hotelinrichting die gewoonlijk kamers ter beschikking stelt in het kader van korte verhuur, stelt aan een klant uitzonderlijk een kamer ter beschikking voor 100 dagen. Is die lange verhuur vrijgesteld?

Ja. De hotelinrichting zal ten aanzien van die klant de vrijstelling moeten toepassen aangezien de contractuele verblijfsduur drie maanden overschrijdt.

Het spreekt vanzelf dat de regel inzake de beperking tot drie maanden niet eenvoudig terzijde kan worden gesteld door ad hoc-overeenkomsten van abnormaal korte duur vast te stellen, die in voorkomend geval tussen dezelfde partijen zouden worden verlengd om op deze wijze te profiteren van de belastingheffing op transacties. Een dergelijke praktijk zou worden beschouwd als misbruik in de zin van artikel 1, § 10, van het Btw-Wetboek.

17. Een exploitant van gemeubelde studentenkamers, die gewoonlijk kamers ter beschikking stelt voor een lange termijn, stelt voor een periode van vier weken een kamer ter beschikking van een student die tijdelijk in ons land verblijft. Is die korte verhuur belast?

Neen. Uit de nieuwe criteria voor belastingheffing, die een uitzondering zijn op het principe van de vrijstelling (zie [vraag 1](#)), volgt dat het uitzonderlijk ter beschikkingstellen van een studentenkamer in die omstandigheden vrijgesteld blijft.

Dezelfde oplossing zou gelden indien bijvoorbeeld een student vroegtijdig zijn studies stopzet, samen met het huurcontract van zijn studentenkamer.

18. De nieuwe wetgeving maakt wat de inrichtingen met een soortgelijke functie als hotels en motels een onderscheid naargelang al dan niet 'gewoonlijk' aan betalende gasten onderdak wordt verleend voor een periode van minder dan drie maanden. Hoe moet men de term 'gewoonlijk' interpreteren?

De wetgeving noch de memorie van toelichting geven uitsluitsel over hoe deze term moet geïnterpreteerd worden.

De administratie gaat er in principe van uit dat een inrichting met een soortgelijke functie als een hotel of motel wordt aangemerkt als een inrichting waar gewoonlijk voor een periode van minder dan drie maanden aan betalende gasten onderdak wordt verleend indien op jaarbasis het omzetcijfer van de betaalde verblijven met een duur van minder dan drie maanden, groter is dan 50 % van de totale jaarlijkse omzet behaald uit betaalde verblijven.

III. MET BETREKKING TOT HET KWALITATIEF CRITERIUM 'HET FYSIEK ONTHAAL'

19. Wat wordt bedoeld met 'fysiek onthaal'?

Er is sprake van een fysiek onthaal van gasten wanneer de ontvangst en de bijstand op verzoek van klanten in de inrichting wordt verzekerd gedurende minstens een groot gedeelte van de dag.

Enkel een telefonisch of digitaal contact volstaat niet.

Anderzijds is niet vereist dat er een onthaalruimte aanwezig is in de inrichting (vb. receptie of kantoor). Van belang is de fysieke aanwezigheid van een persoon die in naam en voor rekening van de exploitant en onder diens verantwoordelijkheid de gasten kan ontvangen en op verzoek bijstaan en dit gedurende een groot gedeelte van de dag.

De inrichting kan een gebouw zijn (vb. appartementsgebouw) of meerdere gebouwen die zich op een site bevinden (vb. vakantiepark).

De uitbater van een vakantiepark die instaat voor het fysiek onthaal kan in naam en voor rekening van de eigenaar van een verblijf en onder diens verantwoordelijkheid het onthaal verrichten.

20. Ik stel een gemeubeld appartement ter beschikking van gasten. De sleutel kan afgehaald worden bij een vennootschap die optreedt als tussenpersoon bij de korte verhuur. Is er in die omstandigheid sprake van ‘fysiek onthaal’?

Neen. Dergelijke omstandigheid wordt niet aangemerkt als fysiek onthaal van gasten wanneer de tussenpersoon niet gedurende een groot deel van de dag in het appartementsgebouw de ontvangst en de bijstand op verzoek van de gasten verzekert in naam en voor rekening van de verhuurder en onder diens verantwoordelijkheid (zie [vraag 19](#)).

21. Ik verhuur een gemeubelde vakantiewoning. Telkens nieuwe gasten aankomen ben ik ter plaatse en overhandig ik persoonlijk de sleutel. Voor het overige ben ik telefonisch bereikbaar. Is in die omstandigheid sprake van ‘fysiek onthaal’?

Neen. Dergelijke omstandigheid wordt niet aangemerkt als fysiek onthaal van gasten (zie [vraag 19](#)).

IV. **MET BETREKKING TOT HET KWALITATIEF CRITERIUM ‘DE TERBESCHIKKINGSTELLING VAN HUISHOUDLINNEN’**

22. Welk huishoudlinnen moet worden aangeboden ?

Het volstaat dat voor elke gast die in de inrichting verblijft bedlinnen of badlinnen ter beschikking wordt gesteld.

Er wordt geen rekening gehouden met keukenlinnen.

23. In welke omstandigheden is voldaan aan het criterium inzake terbeschikkingstelling en vervanging van huishoudlinnen?

Het is noodzakelijk dat het huishoudlinnen aan het begin van het verblijf ter beschikking wordt gesteld van de gasten bij een verblijf van één week. Het is niet noodzakelijk dat de bedden worden opgemaakt door de exploitant. Het huishoudlinnen kan ook louter ter beschikking gesteld worden.

In het geval van een verblijf van meer dan één week (of zeven overnachtingen) is het bovendien nodig dat wordt voorzien in de vervanging ervan ten minste éénmaal per week. Het is niet noodzakelijk dat het linnen door de exploitant (of voor zijn rekening) materieel wordt vervangen na een week.

24. Ik verhuur een gemeubelde vakantiewoning voor een periode van twee weken. De huurders ontvangen bij aanvang twee pakketten huishoudlinnen (één pakket per week verblijf per persoon). Is voldaan aan het criterium inzake het wekelijks vervangen van huishoudlinnen?

Ja. Het volstaat dat het vervangend huishoudlinnen ter beschikking wordt gesteld.

V. **MET BETREKKING TOT HET KWALITATIEF CRITERIUM ‘HET DAGELIJKS VERSCHAFFEN VAN ONTBIJT’**

25. Ik verhuur voor een periode van drie weken een gemeubeld appartement, bestemd voor korte verhuur. De huurder bestelt telkens op zaterdag en zondag een ontbijt. Is voldaan aan het criterium inzake het verschaffen van ontbijt?

Neen. In hoofde van een inrichting met een soortgelijke functie als die van een hotel of motel, die gewoonlijk voor een duur van minder dan drie maanden betalende gasten huisvest, voorziet de wetgeving dat enkel het dagelijks verschaffen van ontbijt als een samenhangende dienst

wordt aangemerkt. Wanneer geen enkele andere samenhangende dienst wordt verstrekt (zie [vraag 2](#)) is dit verblijf vrijgesteld van btw.

26. Ik verhuur voor drie nachten een gemeubelde vakantiewoning aan zee, bestemd voor korte verhuur. De huurder bestelt bijkomend ontbijtvouchers waarmee hij drie ontbijten kan genieten in een nabijgelegen brasserie. Is voldaan aan het criterium inzake het dagelijks verschaffen van ontbijt?

Ja. Ook het geval waarin het ontbijt wordt verschaft door een derde, maar in naam en voor rekening van de verhuurder, alsook onder zijn verantwoordelijkheid, wordt beoogd.

Dezelfde oplossing geldt indien het ontbijt louter kan afgehaald worden.

27. Ik verhuur voor drie nachten een gemeubelde vakantiewoning in de Ardennen, bestemd voor korte verhuur. Elke morgen wordt het ontbijt afgeleverd aan de deur van de vakantiewoning. Is voldaan aan het criterium inzake het dagelijks verschaffen van ontbijt?

Ja.

28. Ik bezit een brasserie en verhuur appartementen voor een duur van minder dan drie maanden, die zich bevinden op de verdiepingen boven de brasserie. Mijn huurders kunnen kiezen om te ontbijten in de brasserie. Dit wordt vervolgens onmiddellijk ter plaatse betaald. Is voldaan aan het criterium inzake het dagelijks verschaffen van ontbijt?

Nee. De afrekening van het ontbijt moet gebeuren samen met de afrekening van het verblijf opdat deze handeling kan aangemerkt worden als een met het logies samenhangende dienst.

VI. **MET BETREKKING TOT DE BTW-REGELING EN VERPLICHTINGEN**

29. Ik verhuur een gemeubelde vakantiewoning voor korte perioden van minder dan drie maanden en verstrek eveneens bijkomende diensten. Het totaalbedrag van de huurgelden die ik in 2022 ontvang voor de verhuur van mijn vakantiewoning beloopt 15.000 euro. Kan ik gebruik maken van de vrijstellingsregeling van btw?

Nee. Ingevolge de nieuwe bepalingen die sedert 1 juli 2022 in werking treden betreft het verschaffen van gemeubeld logies in inrichtingen waar aan betalende gasten onderdak wordt verleend, een belaste verhuur. Deze handelingen zijn echter, hoewel ze de omzeldrempel van 25.000 euro niet overschrijden, sedert 1 januari 2022 uitgesloten van de vrijstellingsregeling bedoeld in artikel 56bis, van het Btw-Wetboek. Bijgevolg moet u een btw-identificatie aanvragen en gebruik maken van de normale belastingregeling met indiening van periodieke btw-maand- of kwartaalaangiften.

Indien de verblijven geboekt werden vóór 1 juli 2022 mag u om te bepalen of het een vrijgestelde of belastbare handeling betreft, rekening houden met de vóór 1 juli geldende wetgeving.

30. Ik verhuur een gemeubelde vakantiewoning voor korte perioden van minder dan drie maanden en verstrek eveneens bijkomende diensten. Ik verricht geen enkele andere handeling waarvoor ik als btw-belastingplichtige moet geïdentificeerd worden. Het totaalbedrag van de huurgelden die ik tijdens het jaar 2022 ontvang voor de verhuur van mijn vakantiewoning beloopt 5.000 euro. Kan ik - gelet op de beperkte omzet – gebruik maken van een belastingregeling zonder indiening van periodieke btw-aangiften?

De handelingen die bestaan uit het verschaffen van gemeubeld logies in inrichtingen waar aan

betalende gasten onderdak wordt verleend zijn belaste verhuren. Hoewel ze de omzeldrempel van 25.000 euro niet overschrijden, zijn ze sedert 1 januari 2022 uitgesloten van de vrijstellingsregeling bedoeld in artikel 56bis, van het Btw-Wetboek. Hierdoor bent u in principe onderworpen aan de normale belastingregeling.

Maar indien voldaan is aan de volgende voorwaarden kan u kiezen voor de toepassing van de regeling deeleconomie:

- de vakantiewoning moeten zich in België bevinden
- de verhuur wordt verricht voor andere doeleinden dan die van uw economische activiteit
- de verhuur moeten uitsluitend worden verricht voor natuurlijke personen die ze bestemmen voor hun privégebruik of dat van andere personen
- de verhuur moeten uitsluitend worden verricht in het kader van overeenkomsten die tot stand zijn gebracht **door tussenkomst van een elektronisch platform erkend door de Koning of overheidsinstanties**
- de vergoedingen met betrekking tot de verhuur worden uitsluitend door het platform of door tussenkomst van het platform aan u betaald
- de jaarlijkse omzet die bestaat uit de huurvergoedingen en alle sommen die door (tussenkomst van) dat platform zijn ingehouden in het kader van de regeling deeleconomie mag in 2022 niet meer bedragen dan 6.540 euro

Om in aanmerking te komen voor de btw-regeling deeleconomie moet u dus aan alle bovenstaande voorwaarden voldoen **en in het bijzonder uw diensten via een erkend elektronisch platform aanbieden.**

Indien u gebruik maakt van de regeling deeleconomie moet u zich niet voor btw-doeleinden laten registreren en u moet geen periodieke btw-aangiften indienen. U mag in dit geval geen btw op uw dienstverrichtingen aanrekenen aan uw klanten of in aftrek brengen. U moet geen aangifte van aanvang van werkzaamheid indienen (604A) en geen lijst van belastingplichtige afnemers indienen. Maar wanneer u een goed of een dienst heeft ontvangen waarvoor u schuldenaar bent van de btw, moet u zich laten identificeren voor btw-doeleinden en bent u gehouden een bijzondere btw-aangifte in te dienen.

31. Wat moet ik doen om een btw-identificatienummer te bekomen?

U moet uw aanvraag tot btw-identificatie indienen.

Dit dient als volgt te gebeuren:

1. Neem contact op met uw team beheer ([Kantorengids](#) > Professioneel > Aangifte > Aangifte btw > Gemeente van uw onderneming > Categorie = Kleine en Middelgrote onderneming (KMO)) en vraag een btw-identificatie aan voor uw activiteit van het verschaffen van gemeubeld logies met in bovenstaande FAQ genoemde nauw samenhangende diensten aan betalende gasten gedurende perioden van minder dan drie maanden.
2. Nadat u het papieren formulier 604A (aanvraag tot btw-identificatie) heeft ontvangen, dient u dit formulier zo snel mogelijk in te vullen en terug te bezorgen aan het correspondentieadres van het voor u bevoegde team. Dat adres vindt u terug in de kantorengids (zie punt 1). Uw team beheer zal u een btw-identificatienummer toekennen en u daarvan op de hoogte brengen.

Dien uw aanvraag in **voordat** u uw economische activiteit start.

[Meer info in verband met de voornaamste btw-verplichtingen zoals de periodieke aangifte, de facturering, de boekhouding, de jaarlijkse opgave van de afnemers belastingplichtigen ...](#)