

BTW of géén BTW?

In veel panden hebben we gekozen voor BTW-belaste verhuur. Dit is voordelig voor de meeste kunstenaars en creatieve ondernemers omdat dit feitelijk een lagere huurprijs oplevert. Omdat de regelgeving rondom BTW ingewikkeld is, vatten we in dit document de regels samen voor de volgende situaties:

- wanneer je een ruimte bij DePlaatsmaker wilt gaan huren
- wanneer je al een ruimte huurt bij DePlaatsmaker maar niet langer voor minstens 90% BTW-plichtige activiteiten in je ruimte uitvoert
- Wanneer je overweegt je aan te melden voor de Kleineondernemersregeling
- Wanneer je medegebruikers in je ruimte hebt

Wanneer je na het lezen van de onderstaande informatie nog vragen hebt of jouw situatie wilt bespreken neem dan contact op met het verhuurteam van DePlaatsmaker via verhuur@deplaatsmaker.nl of 030 271 7677.

Wanneer je een ruimte bij DePlaatsmaker wilt gaan huren

Iedereen die deelneemt aan het economische verkeer is in beginsel BTW-plichtig. Er zijn echter kunstenaars en creatieve ondernemers die zijn vrijgesteld van BTW. Hieronder bespreken we twee situaties waarin dit het geval is:

- **Vrijgestelde branches en bedrijfsactiviteiten** Sommige kunstenaars en creatieve ondernemers voeren activiteiten uit die zijn vrijgesteld van BTW. Dit geldt bijvoorbeeld voor componisten, schrijvers en mensen die kunstonderwijs geven aan personen jonger dan 21 jaar. Zie [hier voor een volledig overzicht van vrijgestelde branches en activiteiten](#).
- **Kleine ondernemersregeling** Ondernemers met een beperkte omzet kunnen deelnemen aan de [Kleine ondernemersregeling](#) (KOR). In dat geval ben je (volledig) vrijgesteld van BTW. De KOR is overigens een vrijwillige regeling. Veel mensen kunnen zich uitschrijven voor de KOR, waardoor ze niet langer vrijgesteld zijn van BTW.

We geven bij het huuraanbod op onze website aan of er voor een werkruimte sprake is van BTW-belaste verhuur. Wanneer je niet voor meer dan 90% van je activiteiten die je in de werkruimte uit gaat voeren BTW-plichtig bent (m.a.w. wanneer je voor meer dan 10% van die activiteiten vrijgesteld bent), kun je in de meeste gevallen deze werkruimte niet huren. **Let op:** het gaat specifiek om 90% van de activiteiten die je in je werkruimte uit gaat voeren; niet om 90% van je totale omzet.

In sommige panden kunnen we echter een uitzondering maken. Informeer, voordat je reageert op een werkruimte die verhuurd wordt met BTW, of in het betreffende pand uitzonderingen mogelijk zijn. Wanneer dat het geval is, betaal je een hogere kale huur ter compensatie van het financiële nadeel dat wij lijden als gevolg van het vervallen van de recht op aftrek van omzetbelasting.

Kies je voor huren van een werkruimte met BTW-belaste verhuur, dan is het van belang dat je ook in de toekomst voor minstens 90% BTW-plichtige activiteiten in je ruimte blijft uitvoeren. Wanneer dit niet langer het geval is, kan dit in sommige gevallen (als gevolg van de stringente regelgeving op dit gebied) leiden tot hoge kosten. Mocht je er niet zeker van zijn dat je permanent BTW-plichtig blijft,

geef dit dan vooraf aan ons door, dan kunnen wij de mogelijke consequenties voor jouw situatie inzichtelijk maken.

Wanneer je al een ruimte huurt bij DePlaatsmaker

Wanneer je een ruimte huurt bij DePlaatsmaker, dan is in je huurovereenkomst vastgelegd of je BTW betaalt of niet. (Ben je later BTW gaan betalen dan is dit vastgelegd in een allonge.) Wanneer de keuze voor BTW-belaste huur eenmaal is gemaakt, is het wettelijk niet toegestaan dit aan te passen.

Het kan desondanks gebeuren dat je (binnen een boekjaar) niet langer voor minimaal 90% BTW-belaste activiteiten in je ruimte uitvoert. Dit kan in de volgende gevallen:

- wanneer het aandeel van je BTW-vrijgestelde activiteiten (tijdelijk of permanent) is toegenomen (zie [hier](#) welke activiteiten vrijgesteld zijn van BTW)
- wanneer je kiest voor deelname aan de [Kleine Ondernemersregeling](#) (KOR). Deelname aan de KOR betekent dat je vrijgesteld wordt van BTW. Je activiteiten worden dus niet langer als BTW-plichtige activiteiten aangemerkt. (zie voor meer informatie over de KOR ook de volgende pagina)

Let op: wanneer je een met BTW-belaste werkruimte huurt en niet langer voor minimaal 90% BTW-belaste activiteiten in die ruimte uitvoert dan ben je wettelijk verplicht om dit binnen 4 weken na het einde van het boekjaar aan ons te melden.

Wanneer je onverwachts slechts één boekjaar niet aan de bovengenoemde 90%-norm hebt voldaan, kan het recht op BTW-belaste huur soms worden gehandhaafd. Neem ook in dat geval contact met ons op. We kunnen dan samen met jou bepalen of het verstandig is de BTW-belaste huur te handhaven of niet.

BTW-compensatie

Wanneer je een met BTW-belaste werkruimte huurt en niet langer voor minimaal 90% BTW-belaste activiteiten in die ruimte uitvoert, dan mogen wij je ruimte niet langer met BTW aan je verhuren. In de huurovereenkomst is vastgelegd dat we in dat geval een BTW-compensatie in rekening zullen brengen ter compensatie van het financiële nadeel dat we lijden als gevolg van het vervallen van het recht op aftrek van omzetbelasting. We zullen na je melding de hoogte van deze compensatie voor je berekenen. In de meeste gevallen zal de compensatie tussen de 7% en 12% van de kale huurprijs zijn. Het kan in sommige gevallen echter ook fors hoger zijn, waardoor voortzetting van de huurovereenkomst feitelijk onmogelijk voor je wordt. Het is dan ook van belang **nooit zonder voorafgaand overleg deel te gaan nemen aan de kleineondernemersregeling of meer BTW-vrijgestelde activiteiten in je werkruimte uit te gaan voeren.**

Wanneer je overweegt deel te nemen aan de Kleineondernemersregeling (KOR)

Sinds 1 januari 2020 is de Kleineondernemersregeling (KOR) gewijzigd. Alle eenmanszaken en samenwerkingsverbanden van eenmanszaken (bijvoorbeeld een VOF of maatschap) die minder dan €20.000 per jaar aan omzet maken kunnen zich aanmelden voor de KOR. Daardoor word je volledig vrijgesteld van BTW.

Wanneer je een werkruimte met BTW over de kale huur bij ons huurt, heeft dit gevolgen voor je huurkosten. (zie de bovenstaande sectie voor meer informatie over deze zgn. BTW-compensatie). Het heeft echter ook een aantal andere gevolgen. Deze zetten we hieronder kort uiteen.

Het **voordeel** van deelname aan de nieuwe KOR is dat je niet langer BTW-aangifte hoeft te doen. Dit betekent voor jou minder werk. Uiteraard moet je wel blijven voldoen aan de reguliere

administratieverplichtingen die voor je gelden. Je moet bijvoorbeeld kunnen bewijzen dat je niet meer dan €20.000 omzet hebt behaald in een jaar.

Het grootste **nadeel** van je deelname is dat je niet langer BTW over je kosten kunt verrekenen. Daardoor is de regeling voor de meeste kleine ondernemer financieel nadelig. In de meeste situaties neemt door deelname aan de KOR je nettowinst (m.a.w. je inkomen) af ten opzichte van de situatie waarin je niet zou kiezen voor deelname aan de KOR. Hieronder geven we een rekenvoorbeeld dat dit nadeel duidelijk inzichtelijk maakt. In dit voorbeeld heeft de ondernemer €1.482 minder winst op een totale omzet van € 16.000. We kennen natuurlijk niet jouw specifieke situatie, maar je kunt, bijvoorbeeld op basis van je omzet over het afgelopen jaar, redelijk eenvoudig berekenen wat deelname aan de KOR voor jouw situatie zou betekenen.

VOORBEELD NETTOWINST MET EN ZONDER KOR

Stel je hebt een jaaromzet van € 16.000. € 6.000 daarvan verdien je met de verkoop van kunstwerken (laag BTW-tarief van 9%), € 1.000 verdien je met vrijgestelde activiteiten (bijv. een cursus die je aan kinderen geeft) en de rest verdien je met overige werkzaamheden (21% belast).

Je maakt ook kosten. Aan kale huur betaal je per jaar € 2.400, de servicekosten bedragen € 1.800 en je overige kosten (materialen, apparatuur, administratiekosten ed.) zijn in totaal € 4000.

Wanneer je BTW-plichtig bent geldt het volgende:

omschrijving	Inkomsten			uitgaven		
	netto	BTW	bruto	netto	BTW	bruto
Verkoop kunstwerken	6.000	540	6.540			
Verkoop onbelast	1.000	0	1.000			
Verkoop overig	9.000	1.890	10.89			
Huur atelier				2.400	504	2.904
Servicekosten				1.800	378	2.178
Overige kosten				4.000	840	4.840
Totaal	16.000	2.430	18.43	8.200	1.722	9.922

In dit geval is je brutowinst € 8.508 (bruto-inkomsten minus bruto uitgaven). Wel moet je de BTW verrekenen. Omdat je méér BTW in rekening hebt gebracht (€ 2.430) dan je aan voorbelasting hebt betaald (€ 1.722), moet je dit verschil (€ 708) aan de belastingdienst afdragen. Na aftrek van de afdracht van BTW is je **nettowinst € 7.800**.

Wanneer je kiest voor deelname aan de nieuwe KOR ontstaat de volgende situatie:

omschrijving	Inkomsten			uitgaven		
	netto	BTW	bruto	netto	BTW	bruto
Verkoop kunstwerken	6.000	0	6.000			
Verkoop onbelast	1.000	0	1.000			
Verkoop overig	9.000	0	9.000			
Huur atelier				2.664*	0	2.664
Servicekosten				1.800	378	2.178
Overige kosten				4.000	840	4.840
Totaal	16.000	0	16.000	8.464	1.218	9.682

* De netto huur is verhoogd met 11% BTW-compensatie.

Door je deelname aan de KOR breng je geen BTW meer in rekening over je omzet. De BTW die je betaalt over je inkopen mag je niet meer verrekenen en gaan nu dus onderdeel uitmaken van je kosten. **Je nettowinst is € 6.318.**

Wanneer je medegebruikers in je ruimte hebt

Wanneer je een werkruimte huurt met BTW en je hebt één of meerdere medegebruiker(s) in je ruimte dan geldt in beginsel hetzelfde als wanneer je alleen een werkruimte huurt: minimaal 90% van de (gezamenlijke) activiteiten die in je ruimte plaatsvinden moeten BTW-belast zijn.

Ondernemers die zijn vrijgesteld van BTW (bijv. deelnemers aan de kleineondernemersregeling, componisten, schrijvers, cartoonisten en mensen die kunstonderwijs geven aan mensen jonger dan 21 jaar) trekken dit percentage omlaag. Wanneer jullie niet aan de 90%-norm voldoet kan dit in bepaalde situaties ingrijpende financiële gevolgen hebben.

Hoe bereken je of je voldoet aan de 90%-norm? Stel: je bent 4 dagen in de week in je ruimte aan het werk en voert 100% BTW-belaste activiteiten uit, Je medegebruiker werkt 1 dag per week in de ruimte en voert 60% BTW-plichtige activiteiten in de ruimte uit (dus 40% van zijn/haar

werkzaamheden zijn vrijgesteld). Dan voeren jullie samen ($80\% \times 100\% + 20\% \times 60\% =$) voor 92% aan BTW-belaste activiteiten in je ruimte uit. In dat geval voldoen jullie dus aan de voorwaarde voor BTW-belaste verhuur.

Voldoe je niet (meer) aan de 90%-norm, neem dan zo snel mogelijk contact met ons op, dan kunnen we nagaan wat de gevolgen zijn in jouw situatie.

Versie maart 2020