

In deze rubriek bespreekt advocaat Sjoerd Jaasma onderwerpen die relevant zijn voor bewoners van woonwagens. Ook neemt hij uitspraken van rechters onder de loep. Wat betekenen de uitspraken? En welke gevolgen kunnen ze hebben voor anderen?



Huur woonwagen en btw betalen

10

Het Wiel • 2-2026

Het is al een tijdje geleden dat ik heb geschreven over een uitspraak over de huur en btw. Het gerechtshof in Den Haag had toen bepaald dat een bewoner de btw over de huur niet ten onrechte had betaald, want de btw stond in de huurovereenkomst en als je dat betaalt is dat nooit een 'onverschuldigde betaling', zoals dat officieel heet. Een teleurstellende uitspraak, maar aan de ene kant ook wel weer te begrijpen. Ondanks dat er eigenlijk geen btw geheven mag worden over de verhuur van woonruimte.

Nieuwe ontwikkelingen

Er zijn bewoners die zich hier niet bij neergelegd hebben en zelf in actie zijn gekomen. En met succes. Hoe hebben ze dat aangepakt? Ze hebben een officiële klacht ingediend bij de verhuurder, in dit geval een woningbouwvereniging. In de klacht schrijven zij dat een woonwagen verbonden is met de grond en duurzaam geplaatst is. De wagen is aangesloten op de nutsvoorzieningen en bestemd om ter plaatse permanent te bewonen. Dat betekent dat de huur valt onder de btw-vrijstelling voor verhuur van onroerende zaken. Er mag dan geen btw in rekening gebracht worden aan particuliere

huurders, tenzij er sprake is van commercieel of zakelijk gebruik.

Reactie woningbouwvereniging

In antwoord op de klacht heeft de woningbouwvereniging het volgende geschreven:

'Zoals afgesproken bevestig ik hierbij ons gesprek van maandag 22 september jl. U heeft bij IJsseldal Wonen een klacht ingediend. U stelt dat de verhuur van hun woonwagens wettelijk is vrijgesteld van btw, omdat deze zijn bedoeld voor permanente bewoning. Daarom eist u van IJsseldal Wonen dat zij per direct stopt met btw in rekening brengen en de btw-bepaling uit het huurcontract verwijderd, aangezien deze volgens hen in strijd is met de wet. De kern van de klacht draait om de vraag of de woonwagen voor de btw als roerend of onroerend moet worden aangemerkt. Wij hebben zowel een jurist als fiscalist hier naar laten kijken. In het kort komt het erop neer dat voor de btw een aparte beoordeling geldt: een woonwagen is alleen onroerend als deze niet eenvoudig en zonder aanzienlijke kosten kan worden verplaatst of gedemonteerd. In het verleden werden woonwagens vaak als roerend aangemerkt, waardoor



verhuur btw-belast is. Tegenwoordig zien we inderdaad steeds vaker dat woonwagens als onroerend worden aangemerkt. IJsseldal Wonen kan echter niet zelf bepalen of een woonwagen btw-plichtig is. Wij mogen ook niet op eigen initiatief stoppen met de afdracht van btw; dit kan alleen in overleg en met instemming van de Belastingdienst. Daarom is de eerstvolgende stap dat wij objectief laten vaststellen of uw woonwagen in dit geval roerend of onroerend is. Pas daarna kunnen wij – indien nodig – de Belastingdienst vragen om duidelijkheid over de btw-plicht.'

Belastingdienst

De Woningbouwvereniging heeft deze zaak inmiddels voorgelegd aan de belastingdienst met het verzoek of zij dit zo mogen doen en of zij

de btw over de afgelopen vijf jaar terug kunnen krijgen. Ook heeft de Woningbouwvereniging de huur inmiddels verlaagd met 21 procent, dus dat is een mooi resultaat voor de bewoners. Als u nu ook btw moet betalen over de huur van de woonwagen dan kunt u hetzelfde doen als de bewoners uit dit artikel. Succes.

Voor meer informatie over de inhoud van dit artikel, kunt u contact opnemen met advocaat Sjoerd Jaasma.
Adres: Nijenburg 75, 1081 GE Amsterdam
Tel. 020-5400170
Fax. 020-5400179
e-mail: jaasma@actoradvocaten.nl
website: actoradvocaten.nl