

Btw-belaste short stay-verhuur van korte duur?

Short stay-verhuur – de tijdelijke, gemeubileerde verhuur van woningen aan personen die er kort verblijven – staat de komende jaren onder grote druk door nieuwe fiscale maatregelen. Hieronder een overzicht van de belangrijkste aanstaande ontwikkelingen.

1. Verhoging btw-tarief short stay-verhuur per 1 januari 2026

- Het Belastingplan 2025 bepaalt dat vanaf 1 januari 2026 het btw-tarief op verhuur binnen het hotel-, pension-, kamp- en vakantiebedrijf wordt verhoogd van 9% naar 21%.
- Deze verhoging geldt dus ook voor de short stay-verhuur van woningen. Voor verhuurders betekent de wijziging een hogere belastingdruk op hun short-stay activiteiten.

2. Strengere herzieningsregels btw op investeringsdiensten per 1 januari 2026

- Vanaf 1 januari 2026 geldt een herzieningstermijn van vier jaar voor kostbare diensten (zoals verbouwingen, renovaties en grote onderhoudswerkzaamheden) aan vastgoed, mits de kosten per dienst minimaal € 30.000 bedragen.
- Volgens de huidige regels mag de btw op verbouwingskosten volledig en definitief worden afgetrokken, op voorwaarde dat in het boekjaar van ingebruikname uitsluitend btw-belaste short stay-verhuur plaatsvindt én het pand na de verbouwing niet als 'nieuw vervaardigd' wordt beschouwd voor de btw. Vervolgens kan het pand btw-vrij als woning worden verhuurd, zonder dat dit gevolgen heeft voor de eerder toegepaste aftrek.
- Door de nieuwe herzieningsregeling wordt de btw-aftrek over deze investeringsdiensten gedurende vier jaar na ingebruikname beoordeeld op basis van het daadwerkelijke gebruik. Wijzigt het gebruik (bijvoorbeeld van short stay naar reguliere verhuur), dan moet een deel van de eerder afgetrokken btw mogelijk worden terugbetaald.



3. Wijziging definitie ‘kort verblijf’ (ViDA-regels) per 1 juli 2028

- De huidige ‘safe harbour’ – waarbij verhuur van gemeubileerde woningen voor maximaal zes maanden onder voorwaarden als short stay (en dus btw-belast) wordt gezien – vervalt naar verwachting per 1 juli 2028. Ervan uitgaande dat deze aanpassing één op één wordt geïmplementeerd in het Vastgoedbesluit.
- Vanaf die datum vervalt naar verwachting deze beleidslijn vanwege een wijziging in de Europese btw-richtlijn (artikel 135, lid 2) in het kader van 'VAT in the Digital Age' (ViDA). Verhuur aan dezelfde persoon voor een periode van maximaal 30 nachten wordt voortaan standaard aangemerkt als hotelmatige verhuur en is daarmee btw-belast. Bij verhuur voor langere perioden ligt de bewijslast bij de verhuurder om aan te tonen dat desondanks sprake is van een kortdurend verblijf.
- Dit laatste zal lastig zijn, mede gezien de reeds aanwezige kritische houding van de Belastingdienst ten aanzien van short stay-verhuur.

4. Juridische en beleidsmatige aanscherping

- Naast fiscale maatregelen die short stay-verhuur steeds onaantrekkelijker maken, neemt ook de civielrechtelijke ruimte voor deze vorm van verhuur steeds verder af en wordt er steeds strenger gehandhaafd.

Conclusie

De combinatie van een hoger btw-tarief, strengere herzieningsregels voor btw op investeringsdiensten en een veel beperktere definitie van ‘kort verblijf’ maakt short stay-verhuur aanzienlijk minder aantrekkelijk voor verhuurders. De verwachting is dat het tijdperk waarin short stay-verhuur als fiscaal aantrekkelijke structuur kan worden ingezet, ten einde gaat lopen.



Behoeft u aan nader advies?

Aarzelt u niet en neem contact met ons op!



René Maat
ram@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 84



Ton Oostenrijk
ajo@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 83

De Cuserstraat 93
1081 CN Amsterdam

Postbus 75638
1070 AP Amsterdam
T +31 20 573 03 60

info@rechtstaete.nl
www.rechtstaete.nl



Luc van Dijk
lvd@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 97



Léon Borkes
lbo@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 98



Beer van den Broek
bvb@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 66



Natasha Konings
nko@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 68



Dick van der Pal
dvp@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 39



Matthijs Monteban
mmo@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 90



Rick Philips
rph@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 69



Bram Vosselman
bvo@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 89

Cas Rijkelijkhuizen
cri@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 60

