



# Mede-eigendom: btw-aftrek en facturatie VME

*nieuws*

*Nieuws: finance, legal, profit,*

*27 oktober 2021*

Een ons allen gekend straatbeeld: een grote appartementsblok waarbij de ruimtes op het gelijkvloers eigendom zijn van een vennootschap. Resultaat: vennootschap als mede-eigenaar. Klassiek staat de vereniging van mede-eigenaars (VME) in voor de betaling van alle gemeenschappelijke schulden. De syndicus vraagt de mede-eigenaars doorheen het jaar enkel provisie's en vraagt nadien het saldo op. Kan de vennootschap deze kosten op factuur vragen aan de vereniging van mede-eigenaars? Kan de vennootschap de btw op deze kosten aftrekken?

## ***Probleemstelling***

Een vereniging van mede-eigenaars is een vereniging met rechtspersoonlijkheid. Zij kwalificeert bovendien als onderneming in de zin van het Wetboek van Economisch Recht. Hierdoor dient een VME tevens ingeschreven te zijn in de Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO). Tenslotte valt zij ook onder de verplichting tot het voeren van een boekhouding.

Men zou daarom kunnen verwachten dat de VME dan ook facturen met btw moet uitsturen aan de mede-eigenaars. De mede-eigenaar vennootschap kan vervolgens de aangerekende btw in mindering brengen. Indien de verschillende leveranciers rechtstreeks een deeltje aan elke mede-eigenaar zouden factureren zou dit namelijk ook op die manier verlopen.

Wil dit echter zeggen dat een VME als onderneming verplicht facturen met btw moet uitsturen?

## ***btw- en facturatieverplichting VME***

De verplichting voor een onderneming om al dan niet een factuur uit te reiken vloeit voort uit haar fiscale verplichtingen op het vlak van btw.

De rechtsleer stelt echter dat een VME niet onderworpen is aan deze verplichtingen in zoverre zij activiteiten stelt die beperkt zijn tot handelingen in het kader van het beheer en het behoud van het gebouw van de mede-eigendom.<sup>(1)</sup>

Een VME die haar eindafrekening uitstuurt, doet *in se* niks meer dan aan de verschillende mede-eigenaars vragen om hun aandeel te betalen in de facturen die de VME reeds doorheen

het jaar voorgeschoten heeft. In die zin is de handeling van de VME inderdaad als een loutere beheershandeling te beschouwen. De verplichtingen op het vlak van btw zijn bovendien reeds voldaan door de verschillende leveranciers van de VME. De btw zit als het ware al in de afrekening van de syndicus verwerkt.

Wil dit nu zeggen dat een btw-plichtige vennootschap dan haar recht op aftrek verliest louter en alleen omdat zij met een situatie van mede-eigendom wordt geconfronteerd?

### ***Belang van een verzoek tot meer gedetailleerde afrekening aan de VME***

Neen, de vennootschap blijft namelijk als btw-plichtige gerechtigd om de btw op de leveranciersfacturen gericht aan de VME af te trekken. Zij kan die ten belope van haar aandeel op grond van artikel 45, §1 btw-wetboek ook in aftrek brengen mits hij over een gedetailleerde afrekening beschikt.

Dat de syndicus een gedetailleerde afrekening moet voorzien wil echter niet zeggen dat dergelijke afrekening standaard ook de informatie nodig voor de btw-aftrek moet omvatten.

Voor de VME volstaat het namelijk een individuele afrekening te bezorgen waarop de verschillende posten zoals oa. energie, water, en onderhoudskosten voorkomen. Per post weergegeven welke facturen daarvoor betaald zijn met uitsplitsing van de betaalde btw is echter niet verplicht. Temeer nu een btw-plichtige mede-eigenaar niet “standaard” is.

Het hoeft dan ook geen betoog dat men als bestuurder van een vennootschap mede-eigenaar maar beter zelf het initiatief neemt. Het feit dat er geen vermeldingen van individuele facturen van leveranciers op de eindafrekening van de VME staan, heeft namelijk niet tot gevolg dat men de betaling kan uitstellen. Het is de vennootschap zelf die om de vereiste informatie moet vragen.

### ***Wat als de VME nalaat de gevraagde informatie te bezorgen?***

Zodra de vennootschap het initiatief heeft genomen is de VME wél gehouden om een geschikte afrekening te bezorgen. Een overzicht van facturen van leveringen en diensten aan de VME moet de belastingplichtige de mogelijkheid geven een btw-aftrek ten belope van zijn aandeel daarin te realiseren.

Indien de VME nalaat om tijdig de vereiste informatie te geven, kan dit een grond zijn tot een vordering jegens de VME. Een succesvolle vordering vereist dan enerzijds een tijdig verzoek van de vennootschap zelf en anderzijds een nalaten van de VME tot het overmaken binnen het kalenderjaar waarin de btw in aftrek kan worden genomen.

### ***Conclusie***

Een VME is niet verplicht om facturen uit te reiken aan de vennootschap mede-eigenaar. Hoewel de individuele afrekening gedetailleerd moet zijn, is een VME evenmin verplicht om

spontaan de informatie nodig voor btw-aftrek op te nemen. Het initiatiefrecht ligt volledig bij de vennootschap mede-eigenaar zelf. Deze mag wel de medewerking van de VME verwachten.

Bent u actief als syndicus? Heeft u een vennootschap die mede-eigenaar is? Of wil u gewoonweg meer weten over deze materie? Aarzel niet en contacteer ons.

(1) M. MAUS, "Het fiscaal statuut van de vereniging der mede-eigenaars", *Huur* 1998-99, 72-73.

Julie Lenaerts  
hamme.legal@atern.io

Check [atern.io/nieuws](https://atern.io/nieuws) voor  
meer finance, tax en legal  
nieuws.

**aternio**