

Leegstaand pand, btw aftrekbaar?

Uw cliënt heeft een kantoorpand dat voorheen met btw verhuurd werd, maar dat nu tijdelijk leegstaat. Hij maakt dan uiteraard wel kosten om dit pand in stand te houden. Is de btw die drukt op de instandhoudingskosten dan aftrekbaar?

Verhuur kantoorpand met btw

Op verzoek. De hoofdregel is dat verhuur van een onroerende zaak is vrijgesteld van btw. Als de huurder echter voor ten minste 90% aan btw-belaste prestaties verricht, kan er geopteerd worden voor btw-belaste verhuur. Voor een eigenaar/verhuurder is btw-belaste verhuur interessant omdat hij dan de aanschaf-btw en de btw op zijn exploitatiekosten (zoals onderhoud en beheer) als voorbelasting in aftrek kan brengen.

Stel, uw cliënt heeft het kantoorpand ruim 20 jaar met btw verhuurd, maar nu staat het helaas al een tijd leeg. Hoe zit het dan met de aftrek van voorbelasting op de instandhoudingskosten? Denk aan kosten van schoonmaak, verwarming en bewaking van het pand.

Voornemen verhuurder

Intentie tot btw-belaste verhuur. Voor de beoordeling van de vraag of de btw die betaald wordt over de kosten om het pand ten tijde van leegstand in goede staat te houden aftrekbaar is, is het van belang welk doel uw cliënt met het pand heeft. Uit de rechtspraak blijkt namelijk dat als een pand leegstaat, er in eerste instantie van moet worden uitgegaan dat de ondernemer gedurende de leegstand het voornemen heeft om het pand weer btw-belast te gaan verhuren.

Bewijs maar dat dit niet zo is. De Rechtbank Gelderland, 14.06.2016 (RBGEL:2016:3154), heeft onlangs geoordeeld dat als de Belastingdienst van mening is dat de ondernemer dit voornemen niet heeft, dat dan de Belastingdienst aannemelijk zal moeten maken dat de ondernemer de bedoeling heeft het pand btw-vrijgesteld te gaan verhuren.

Als uw cliënt van plan is het kantoorpand weer btw-belast te gaan verhuren, kan hij de btw op de instandhoudingskosten (schoonmaak, verwarming, bewaking) in aftrek brengen. Uw cliënt moet aannemelijk kunnen maken dat hij op zoek is naar btw-belaste huurders, bijvoorbeeld via een verhuurmakelaar.

Dit is voor de Belastingdienst vaak lastig aan te tonen. **Let op.** Als het de fiscus echter wel lukt om aannemelijk te maken dat de ondernemer het pand uiteindelijk niet btw-belast gaat verhuren, dan mag de btw die drukt op de instandhoudingskosten niet in aftrek worden gebracht.

Gratis gebruikt binnen concern

Om niet ter beschikking gesteld. Het komt in de praktijk weleens voor dat een pand na leegstand om niet ter beschikking wordt gesteld aan een gelieerde vennootschap. Er wordt dan geen huur betaald, er worden geen facturen uitgereikt en een huurovereenkomst ontbreekt of deze wordt pas achteraf opgesteld. **Let op.** Uit de rechtspraak blijkt dat hieruit valt af te leiden dat de ondernemer het voornemen had om het pand voor niet-belaste activiteiten te gebruiken. De btw op de instandhoudingskosten is dan niet aftrekbaar.

Waar moet u op letten?

Op zoek naar btw-belaste huurders. Als uw cliënt een leegstaand pand heeft, kan hij de btw op de instandhoudingskosten als voorbelasting in aftrek brengen als hij van plan is het pand weer btw-belast te gaan verhuren. Hierbij zijn de gemaakte afspraken en de feitelijke omstandigheden van belang. Als uw cliënt de btw in aftrek brengt, moet hij dus aan kunnen tonen dat hij inderdaad de intentie heeft het pand btw-belast te gaan verhuren. Dit kan bijvoorbeeld door reclame te maken om het pand met btw te gaan verhuren, bijvoorbeeld via een verhuurmakelaar. **Let op.** Van belang is dat er geen afspraken omtrent de verhuur zijn gemaakt die erop wijzen dat het pand zonder btw verhuurd zal worden.