

Uitbreiding btw-herziening voor 'kostbare' diensten

Onlangs is het voorstel om de btw-herzieningsregeling uit te breiden naar 'kostbare' diensten (zoals verbouwingen aan onroerende zaken, IT-diensten en intellectuele-eigendomsrechten) bekendgemaakt. Wat staat er op stapel?

Herziening btw op diensten

Kostbare diensten. Met 'kostbare' diensten worden bedoeld diensten waarop de ondernemer voor de inkomsten- of de vennootschapsbelasting af zou kunnen schrijven. Hierbij kan gedacht worden aan verbouwingen aan onroerende zaken, IT-diensten en intellectuele-eigendomsrechten.

Vanaf 1 januari 2018. Volgens planning zal de regeling op 1 januari 2018 in moeten gaan. Er is vooralsnog geen overgangsregeling opgenomen bij het voorstel. **Let op.** Waarschijnlijk moet dus ook de btw op uitgaven voor kostbare diensten die hebben plaatsgevonden voor 2018 worden herzien als het gebruik wijzigt.

Voor wie is dit van belang? Het voorstel zal vooral complicaties met zich meebrengen voor ondernemers in de vastgoedsector en ondernemers die zowel btw-belaste als btw-vrijgestelde prestaties verrichten. **Let op.** Voor de ondernemers in de vastgoedsector moet met name in de situatie waarin verhuurd vastgoed wordt verkocht goed worden opgelet. De koper treedt in dat geval in de voetsporen van de verkoper en zal daardoor jaarlijks moeten nagaan of hij als koper btw terug moet betalen die de verkoper in eerdere jaren in aftrek heeft gebracht.

Voorbeeld 1

Onderhoudsinvesteringen. Een ondernemer heeft in 2017 voor € 10.000,- aan onderhoudsinvesteringen gepleegd aan het pand waarin hij gevestigd is. Deze diensten worden onder de nieuwe regeling aangemerkt als 'kostbare' dienst, waarop de herzieningstermijn van 10 jaar van toepassing is omdat het onderliggende goed een

onroerende zaak is. De herzieningstermijn loopt dan tot het jaar 2026.

Verkoop pand. In januari 2022 verkoopt de ondernemer het pand zonder btw. Er moet nu voor de jaren 2022 tot en met 2026, dus voor vijf jaar, btw worden herzien. Dit betekent dat er $5 \times € 1.000,- = € 5.000,-$ aan btw moet worden terugbetaald.

Voorbeeld 2

Aankoop verhuurd pand. Ondernemer A koopt een pand van ondernemer B. Het pand werd door B met btw verhuurd. B heeft de btw op de aanschaf en investeringen met betrekking tot het pand in aftrek gebracht. Deze btw mag in aftrek worden gebracht omdat er met btw wordt verhuurd. Er wordt namelijk voldaan aan het vereiste dat huurder recht heeft op 90% of meer aftrek van btw. A zet de verhuur voort. Op het moment dat er niet meer aan de eisen voor de belaste verhuur wordt voldaan, moet de in aftrek gebrachte btw worden gecorrigeerd. **Let op.** Als A het pand niet langer met btw verhuurt, moeten de herzieningsregels ook worden toegepast op de eerder door B in aftrek gebrachte btw.

Conclusie

Voor ondernemers zullen de administratieve lasten omhooggaan, omdat er nu per kostbare dienst een herzieningstermijn moet worden bijgehouden. **Let op.** Zoals de zaken er nu voorstaan, moet ook de btw op uitgaven voor kostbare diensten die hebben plaatsgevonden voor 2018, worden herzien als het gebruik wijzigt. U kunt in 2018 dus nog met een btw-herziening te maken krijgen voor investeringen in kostbare diensten vanaf 2009.

De uitbreiding van de btw-herzieningsregeling voor diensten betekent dat u uw administratie zodanig moet gaan inrichten dat voor kostbare diensten, zoals verbouwingen, overzichtelijk is of er een herzieningstermijn loopt. Voorkom onaangename verrassingen en breng nu al uw positie in kaart.