

## UITGELICHT

29 januari 2019

# Leegstand en btw

*Ondernemers die onroerende zaken verhuren moeten alert zijn op de btw-gevolgen die daarbij kunnen spelen. Wanneer een pand tijdelijk leeg staat, dan heeft dat invloed op de btw-heffing. Van belang is dat ondernemers hier alert op zijn en waar nodig actie ondernemen om de btw zo voordelig mogelijk te laten verlopen.*



Een ondernemer kan de btw bij aankoop van een pand in aftrek brengen als hij het pand voor btw-belaste ondernemersactiviteiten gebruikt. Denk bijvoorbeeld aan een ondernemer die schoenen verkoopt en in het pand een schoenenwinkel wil exploiteren. Omdat de verkoop van schoenen belast is met btw, kan de btw bij aanschaf van het pand in aftrek worden gebracht.

## Btw-belaste verhuur

Een ondernemer kan een pand ook aanschaffen en vervolgens verhuren aan een andere ondernemer. De verhuur van een pand is van rechtswege vrijgesteld van btw. Onder voorwaarden kunnen de huurder en verhuurder opteren voor btw-belaste verhuur. Voor de verhuurder heeft dit tot gevolg dat hij de btw op investeringen met betrekking tot het pand in aftrek kan brengen, wat voornamelijk voordelig is bij hoge investeringen of wanneer btw is betaald bij de aanschaf van het pand. Denk bijvoorbeeld aan aankoopkosten van het pand en instandhoudingskosten zoals beveiligingskosten, schoonmaakkosten en onderhoudskosten zoals schilderswerkzaamheden.

Voorwaarde voor btw-belaste verhuur is dat de huurder het pand voor meer dan 90% btw-belaste activiteiten gebruikt. Als huurder en verhuurder voor btw-belaste verhuur opteren, dan moeten

zij hiervoor een verklaring in de huurovereenkomst opnemen of een apart verzoek aan de Belastingdienst sturen waarin zij opteren voor de btw-belaste verhuur.

Wordt het pand verhuurd aan een werkgeversorganisatie, makelaar in onroerende zaken, reisbureau, postvervoersbedrijf, arbodienst of een openbare radio- en televisieorganisatie, dan kan voor btw-belaste verhuur geopteerd worden als de huurder in het pand voor minimaal 70% aan btw-belaste activiteiten verricht.

## Herziening btw

Een ondernemer koopt in 2018 een pand aan waarin hij zijn schoenenwinkel gaat exploiteren. Bij aanschaf krijgt hij € 50.000 btw in rekening gebracht. Hij brengt deze btw in 2018 in aftrek, omdat hij het pand gebruikt voor zijn btw-belaste activiteiten. De herzieningstermijn van de investering in het pand loopt tot en met 2027. Het gaat zo goed met de schoenenverkoop dat hij op zoek moet naar een groter pand. De ondernemer verkoopt het oude pand in januari 2022 aan een particulier, zodat voor de jaren 2022 tot en met 2027, dus voor zes jaar, btw moet worden herzien. Hierdoor wordt  $6 \times € 5.000 = € 30.000$  aan btw terugbetaald. Dit is een hoge kostenpost die de ondernemer had kunnen voorkomen door op zoek te gaan naar een koper die het pand ook weer voor zijn btw-belaste activiteiten gaat gebruiken, zodat bij levering van het pand geopteerd kan worden voor btw-belaste levering. Bij btw-belaste levering hoeft geen btw op het pand te worden herzien.

## Herzieningstermijn

Van belang is dat wanneer bij de aanschaf van het pand btw in aftrek is gebracht de ondernemer rekening houdt met de herzieningstermijn die begint te lopen. Voor onroerende zaken geldt een herzieningstermijn van negen jaren na het jaar van ingebruikname. Wijzigt een ondernemer het gebruik van het pand binnen de herzieningstermijn, dan moet hij de eerder in aftrek gebrachte btw deels herzien. Voor ieder nog resterend jaar van de herzieningstermijn moet de ondernemer 1/10e van de eerder in aftrek gebrachte btw terugbetalen aan de Belastingdienst.

## Leegstand

Leegstand van een pand kan voor de verhuurder gevolgen hebben voor de btw die hij betaalt op de aanschafkosten en de instandhoudingskosten. Als een pand leegstaat voordat het in gebruik wordt genomen, kan de ondernemer de btw op de investeringskosten in aftrek brengen als hij het pand btw-belast wil gaan gebruiken. Op het moment van ingebruikname moet worden getoetst of het pand btw-belast gebruikt wordt. De herzieningstermijn gaat pas lopen op het moment dat het pand daadwerkelijk in gebruik genomen wordt, en niet al tijdens de periode van leegstand, zo volgt uit een uitspraak van Rechtbank Gelderland. In deze zaak ging het om een bv die een pand aankocht en dit pand renoveerde in de jaren 2007 en 2008. Vervolgens bood de bv het pand te koop aan, maar er kwam geen koper. Vanaf 2013 wordt het pand dan maar btw-vrijgesteld verhuurd aan een echtpaar. De rechtbank oordeelt dat de herziening van btw in 2013 moet plaats vinden, omdat het pand dan voor het eerst in gebruik wordt genomen.

Wanneer de leegstandperiode in meerdere kalenderjaren valt, is van belang dat de ondernemer zich realiseert dat de herzieningstermijn pas gaat lopen als het pand in gebruik genomen wordt. De herzieningstermijn wordt door de leegstand als het ware opgeschort.

## Tijdelijke leegstand

Ook bij tijdelijke leegstand kan de ondernemer de btw op instandhoudingskosten van het pand in aftrek brengen, mits de ondernemer het voornemen heeft om het pand weer btw-belast te gaan gebruiken. Dit volgt uit rechtspraak van de Hoge Raad. De eigenaar moet dit voornemen om het pand btw-belast te gaan gebruiken aan kunnen tonen. Wanneer de eigenaar het voornemen heeft het pand btw-belast te gaan verhuren is bijvoorbeeld raadzaam om in de notulen van de directievergadering, de aan een makelaar verstrekte zoekopdracht naar een huurder en in de toelichting op de website waarop het gebouw ter verhuur wordt aangeboden aan te geven dat het pand btw-belast verhuurd zal worden zodat de huurder een ondernemer met btw-aftrekrecht moet zijn.

## Leegstand bij vakantiehuisjes

In een zaak waarover Rechtbank Noord-Holland oordeelde blijkt dat leegstand van een vakantiewoning (deels) als privégebruik wordt gezien omdat de eigenaar de vakantiewoning direct kan aanwenden voor eigen gebruik in het geval de vakantiewoning niet wordt verhuurd. Het privégebruik van een vakantiewoning beperkt het recht op btw-aftrek. Voorkom dat leegstand als privégebruik wordt aangemerkt door bijvoorbeeld in de verhuurbemiddelingsovereenkomst aan een bemiddelaar het exclusieve recht te verlenen om op naam van de eigenaar en voor rekening en risico van de eigenaar de vakantiewoning te verhuren.

## Conclusie

Is bij aanschaf van een pand btw in aftrek gebracht, let dan op de herzieningstermijn van tien jaar die gaat lopen op het moment van ingebruikname. Als het pand tijdelijk leegstaat is van belang dat de verhuurder aan kan tonen dat de onroerende zaak na de leegstand btw belast verhuurd gaat worden. Leg dergelijke voornemens vast in de stukken, zoals de huuradvertentie. Als de inspecteur slaagt in de bewijslast dat de onroerende zaak na de leegstand niet btw belast wordt verhuurd, is aftrek van btw door de verhuurder niet mogelijk.

*Bron: Rb. Gelderland 13-11-2018, nr. AWB - 17 \_ 6934 (ECLI:NL:RBGEL:2018:4829); HR 13-06-2014, nr. 13/00282 (ECLI:NL:HR:2014:1376); Rb. Noord-Holland 28-06-2018, nr. AWB LEE - 16 \_ 2429, 16\_2430, 16\_2431 (ECLI:NL:RBNNE:2018:2463)*

*door mr. C.W. (Carola) van Vilsteren, Van Vilsteren BTW advies*