

stelling OVB geldt dan alleen als de verkrijger de btw niet in aftrek kan brengen. De verkrijging door een particulier van een woning die minder dan twee jaar geleden voor het eerst in gebruik genomen is, zal daarom altijd belast zijn met 21% btw en niet met OVB. Terwijl een btw-ondernemer bij de verkrijging van een pand dat minder dan twee jaar geleden voor het eerst in gebruik genomen is, te maken kan krijgen met zowel btw als OVB als hij de btw in aftrek kan brengen.

BZ-ADVIES

Toets altijd wie het pand verkrijgt. De levering van een onroerende zaak die langer dan twee jaar geleden voor het eerst in gebruik genomen is, is alleen belast met btw als de koper en verkrijger daar gezamenlijk voor opteren. Bovendien geldt daarbij de voorwaarde dat de koper de btw voor 90% of meer in aftrek moet kunnen brengen.

Let op Bij de optie btw-belaste levering is geen vrijstelling van OVB van toepassing.

→ *Het is verstandig de levering en verkrijging van bijv. een woning ter belegging voor de verhuur of de aanschaf van een vakantiewoning in 2020 te laten plaatsvinden. Dat scheelt toch 6% op de koopprijs.*

Conclusie

Vanaf 1 januari 2021 is over de verkrijging van een onroerende zaak 8% OVB verschuldigd als de te verkrijgen woning niet als hoofdverblijf bewoond zal worden. Dit betekent dat het voordelig kan zijn om in bepaalde situaties de levering en verkrijging van een pand in 2020 te laten plaatsvinden, bijv. bij aanschaf van een woning ter belegging voor de verhuur of bij aanschaf van een vakantiewoning. Daarnaast is het in andere situaties juist aantrekkelijker om te wachten met de aankoop van een woning, namelijk in de situatie waarin de verkrijgers jonger dan 35 jaar zijn en zij de woning als hoofdverblijf zullen gaan bewonen. Vanaf 1 januari 2021 geldt in dat geval de eenmalige startersvrijstelling. Houd er daarnaast rekening mee dat bij de aanschaf van een nieuwe woning of een woning die minder dan twee jaar geleden voor het eerst in gebruik is genomen, btw verschuldigd is en een vrijstelling OVB van toepassing kan zijn.

BTW HANDREIKING

Btw-aftrek en eten en drinken

De Belastingdienst heeft de hoofdregels voor de btw-aftrek op eten en drinken in haar handreiking geactualiseerd.

Wanneer een btw-ondernemer kosten maakt voor eten en drinken, is het van belang om na te gaan met welk oogmerk de kosten zijn gemaakt en welke kosten het precies betreffen, zodat vastgesteld kan worden of de btw in aftrek kan worden gebracht. De hiernavolgende kosten zijn daarbij te onderscheiden.

- **Kosten eigen gebruik** De btw op eten en drinken die een btw-ondernemer nuttigt voor eigen gebruik, zijn privékosten en niet aftrekbaar voor de btw.
- **Kosten horecagelegenheid** De btw op eten en drinken die worden genuttigd door personeel, zakenrelaties of de btw-ondernemer zelf, is niet aftrekbaar indien dit plaatsvindt in een horecagelegenheid. Ook niet als er tijdens de lunch of het diner zaken worden gedaan.
- **Eten en drinken voor personeel** De btw op eten en drinken, geleverd door een cateraar, die genuttigd worden in een speciaal daarvoor ingerichte ruimte, is niet-aftrekbaar. Indien er sprake is van een kantine in eigen beheer, is de btw over de kosten van eten en drinken voor personeel wel aftrekbaar als de totale

bevoordeling per werknemer niet meer is dan € 227. Let op dat bij berekening van de drempel voor de kantinekosten in eigen beheer een opslagpercentage van 25% bij de aanschafkosten moet worden opgeteld. De werkelijke kantineomzet wordt hierop vervolgens in aftrek gebracht en de uitkomst daarvan wordt gedeeld door het aantal werknemers dat gebruikmaakt van de kantine. Uiteraard is de btw op de inkoop van eten en drinken door een horecabedrijf, om deze vervolgens tegen betaling aan klanten te serveren, aftrekbaar.

- **Btw-aftrek en eten en drinken laten bezorgen** De btw op eten en drinken bedoeld voor werknemers, is aftrekbaar met inachtneming van de € 227-grens per werknemer.

Conclusie

Zoals uit het overzicht blijkt, verschilt per specifieke uitgave voor eten en drinken of de btw in aftrek kan worden gebracht. Houd voor de kosten die binnen het BUA vallen altijd een BUA-berekening bij.

→ *Het blijft voor wat betreft de btw opletten bij eten en drinken.*