

1.2 Begrip 'bouwterrein'

In het nieuwe vastgoedbesluit lijkt het erop dat de staatssecretaris twee begrippen 'bouwterrein' hanteert. De staatssecretaris gebruikt het wettelijke begrip, zoals dat in de Wet op de omzetbelasting 1968 is gedefinieerd, en het Europese begrip 'bouwterrein', zoals dat volgt uit de Europese BTW-richtlijn. Dit laatste begrip is ruimer en een ondernemer kan zich daarop beroepen. Verder geeft de staatssecretaris aan dat volgens hem sprake is van een 'bouwterrein' als een terrein met bebouwing wordt geleverd waarbij de verkoper een sloopverplichting heeft en deze sloop zal plaatsvinden met het oog op toekomstige bebouwing.

Actie: De wet is op het punt 'bouwterrein' niet in overeenstemming met de Europese regelgeving. Als het voor een ondernemer voordeliger is om een bouwterrein te leveren, dan dient de ondernemer een beroep te doen op het ruimere Europese begrip 'bouwterrein'. Neem dan contact met ons op via 085 - 0403220 of info@btwadvies.com.

1.3 Eerste ingebruikneming van onroerende zaken

In de Wet op de Omzetbelasting 1968 is aangegeven dat de levering van een onroerende zaak van rechtswege belast is met BTW als de levering plaatsvindt voor, op of uiterlijk twee jaar na het tijdstip van eerste ingebruikneming.

In het nieuwe vastgoedbesluit is aangegeven dat de ingebruikname van een onroerende zaak, die uit meerdere delen bestaat, gefaseerd plaatsvindt (de zogeheten unittheorie). Daarnaast geldt per zelfstandig in gebruik genomen deel een afzonderlijke herzieningstermijn. Bij één ondeelbare onroerende zaak vindt de eerste ingebruikname van de onroerende zaak plaats als het eerste deel van de zaak volgens de objectieve bestemming in gebruik wordt genomen (complextheorie).

Actie: in de praktijk zal beoordeeld moeten worden wanneer een onroerende zaak uit meerdere delen bestaat of wanneer sprake is van één ondeelbare onroerende zaak. Een onroerende zaak bestaat uit meerdere delen als de delen zelfstandig te gebruiken zijn, bijvoorbeeld als de delen een eigen entree hebben. Op grond van de jurisprudentie is eerder sprake van één ondeelbare onroerende zaak dan op grond van het besluit.

1.4 Verlaging 90%-norm naar 70%

Kiezen voor de optie belaste verhuur of belaste levering is mogelijk als de afnemer de onroerende zaak voor 90% of meer gebruikt voor handelingen waarvoor recht bestaat op aftrek van BTW. Het percentage van 90% wordt in sommige sectoren verlaagd tot 70%:

- Werkgevers-belangenbehartigende organisaties;
- Makelaardij in onroerende zaken, hieronder valt ook bemiddelen bij hypotheek en verzekeringen;
- Reisbureaus;
- Juridisch zelfstandige arbodiensten;
- Postvervoersbedrijven (nieuw);
- Openbare radio- en televisieorganisaties (nieuw).

De laatste twee branches zijn toegevoegd aan de goedkeuring.

1.5 Geen optie belaste verhuur voor werkkamers en pantry's

In het nieuwe vastgoedbesluit is aangegeven dat werkkamers in woningen en pantry's niet kunnen worden aangemerkt als zelfstandige gedeelten van onroerende zaken. Een werkkamer of pantry heeft volgens de staatssecretaris geen zelfstandige toegang. Dit houdt in dat niet meer kan worden geopteerd voor belaste levering of verhuur. Voor de praktijk heeft dit tot gevolg dat de aftrek van BTW lager uit valt of herziening van de eerder in aftrek gebrachte BTW.

Actie: inmiddels heeft Hoge Raad op 4 oktober 2013 geoordeeld dat onder voorwaarden toch sprake kan zijn van een economische activiteit als een werkkamer in een woning wordt verhuurd. Er moet sprake zijn van de exploitatie van een vermogensbestanddeel om er duurzaam opbrengsten uit te verkrijgen en de Wet OB sluit werkkamer en pantry's niet uit. Wij zijn daardoor van mening dat ondernemers en beroep kunnen doen op de jurisprudentie. Hebt u cliënten die werkkamers of pantry's belast met BTW-verhuren? Neem dan contact met ons op via 085-0403220 of info@btwadvies.com.

1.6 Verhuur van congres-, vergader- en tentoonstellingsruimten

In het nieuwe vastgoedbesluit is aangegeven dat het voor iedereen mogelijk om kortstondig congres-, vergader en tentoonstellingsruimten met BTW te verhuren zonder daarvoor te kiezen voor optie belaste verhuur. Volgens de staatssecretaris is sprake van kortstondige verhuur als het gaat om een terbeschikkingstelling van maximaal één maand. De ruimte moet wel uitsluitend worden gebruikt als congres-, vergader en tentoonstellingsruimten.

Actie: ondernemers die kortstondig congres-, vergader en tentoonstellingsruimten verhuren moeten de termijn van één maand in de gaten te houden. Een huurovereenkomst mag dus niet voor enkele maanden of een jaar worden gesloten. Stel dat een ondernemer de zaal elke maandag huurt, dan zal voor elke maandag dat de ondernemer de zaal huurt een aparte huurovereenkomst moeten worden gemaakt.

Actie: In het nieuwe vastgoedbesluit is aangegeven dat uitsluitend ruimten die gebruikt worden als als congres-, vergader en tentoonstellingsruimten, met BTW verhuurd kunnen worden. Ruimten die naast congres-, vergader en tentoonstellingsruimten gebruikt worden voor andere doeleinden, zoals een bridgeclub of muziekvereniging, kunnen niet meer met BTW verhuurd worden. Overigens vragen wij ons af of de soep daadwerkelijk zo heet gegeten wordt. Meldt ondernemers die congres-, vergader en tentoonstellingsruimten verhuren om problemen in de toekomst te voorkomen. Neem dan contact met ons op via 085-0403220 of info@btwadvies.com.

1.7 Terbeschikkingstelling van een multifunctionele ruimte

Bij de terbeschikkingstelling van een multifunctionele ruimte worden naast de ruimte meestal ook andere voorzieningen aangeboden. De afnemer is al dan niet verplicht deze voorzieningen af te nemen. Hierbij kan gedacht worden aan schoonmaak, catering en bewaking. In het nieuwe vastgoedbesluit geeft de Staatssecretaris aan dat voor de BTW-heffing moet worden beoordeeld of door deze extra voorzieningen het passieve karakter van de verhuur verloren gaat. Het passieve karakter gaat volgens de staatssecretaris niet verloren als diensten los van de verhuur in aanmerking moeten worden genomen, zoals schoonmaak, bewaking en catering. Bijkomende prestaties beïnvloeden het karakter van de verhuur evenmin. Ook het ter beschikking stellen van schrijfmateriaal, beamer, geluidsinstallatie is niet van invloed op het passieve karakter van verhuur. Dit geldt ook voor EHBO-voorziening en eenvoudige catering.

Actie: het ter beschikking stellen van een multifunctionele met andere voorzieningen leidde voorheen tot (belaste) verhuur-plus. Door het vernieuwde vastgoedbesluit zal in veel gevallen geen sprake meer zijn van verhuur-plus. Dit is in strijd met de Europese jurisprudentie. Wij zijn daardoor van mening dat nog wel sprake kan zijn van verhuur-plus. Hebt u cliënten die te maken hebben met verhuur-plus? Neem dan contact met ons op via 085-0403220 of info@btwadvies.com.

1.8 Verhuur-plus

Van verhuur-plus is sprake als een onroerende zaak wordt verhuurd en de verhuurder daarbij aanvullend dienstbetoon verricht. De verhuur is dan een deel van de andere prestatie, waar het de afnemer in essentie om gaat. In het nieuwe vastgoedbesluit zijn voorbeelden opgenomen van verhuur-plus:

- Verhuur van sportaccommodaties aan sporters;
- Videoconferencingruimtes; en
- Ter beschikking stellen van een theaterzaal, de foyer en kleedkamers, waarbij ook theatertechnici ter beschikking worden gesteld, de licht- en geluidsinstallatie van de theaterzaal ten gebruike wordt gesteld en het bezoekend publiek wordt begeleid.

1.9 Servicekosten

De vraag die regelmatig in de praktijk op komt, is of servicekosten belast zijn met BTW. Servicekosten zijn bedragen die de verhuurder aan de huurder doorberekent voor door of namens/in opdracht van de verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten, bijvoorbeeld de doorberekening van gas, water en licht. Servicekosten volgen het BTW-regime, belast of vrijgesteld, van de verhuur van de onroerende zaak, als de huurder geen keuze heeft om de servicekosten van een ander dan de verhuurder af te nemen. Heeft de huurder deze keuze wel, dan zijn de servicekosten belast met BTW. In het algemeen wordt in de zakelijke markt er vanuit gegaan dat de servicekosten belast zijn met BTW. Bij woningen zitten de servicekosten vaak in de huurprijs en zijn de servicekosten vrijgesteld van BTW.

1.10 Printprijsregeling

Per 1 januari 2014 vervalt de integratieheffing voor de BTW. Dit heeft ook gevolgen voor de printprijsregeling. De regeling gaat namelijk uit van de integratieheffing als maatstaf. Nu integratieheffing vervalt, vervalt daarmee ook de printprijsregeling. Dit onvoorziene gevolg van het afschaffen van de integratieheffing wordt mogelijk nog hersteld.

1.11 Verlenging verlaagd tarief

Het verlaagde BTW-tarief van 6% voor de arbeidskosten ter zake van renovatie en onderhoud van woningen zal voor heel 2014 gelden, in plaats van tot 1 maart 2014.

Door middel van dit BTW-nieuwtje hebben wij de belangrijkste wijzigingen in het nieuwe vastgoedbesluit weergegeven. Ons advies aan cliënten die met deze situaties, zoals hierboven beschreven, te maken hebben, goed na te gaan of op dit moment wordt gehandeld conform het nieuwe besluit. Mocht dat niet zo zijn of zijn er vragen, dan zijn wij bereid u daarbij van dienst te zijn. U kunt contact opnemen met ons secretariaat via 085-0403220 of info@btwadvies.com.

2. Producten

Hier vindt u een actuele lijst met producten op BTW- gebied die u via onze website of door een e-mail te sturen aan info@btwadvies.com kunt bestellen:

De complete lijst met onze producten kunt u vinden op www.btwadvies.com.

Memo's

- Memo BTW en margeregeling, dit memo kost € 150,- exclusief BTW

- Memo medische vrijstelling; Nog steeds niet genezen?! dit memo kost € 150,- exclusief BTW
- Memo teruggaaf van buitenlandse BTW uit andere EU landen aan Nederlandse ondernemers, dit memo kost € 75,- exclusief BTW
- Memo verlaagd BTW-tarief renovatie- en herstel bestaande woningen, dit memo kost € 75,- exclusief BTW
- Memo BTW en factureringsregels, dit memo kost € 150,- exclusief BTW
- Memo BTW en aandelenbezit, houdstermaatschappijen, deelnemingen en beleggingen, dit memo kost € 150,- exclusief. BTW
- Memo BTW laatste aangifte BTW, suppletie en boete, dit memo kost € 150,- exclusief BTW
- Memo BTW en privégebruik auto, dit memo kost € 150,- exclusief BTW
- Memo BTW en paarden, dit memo kost € 150,- exclusief BTW

Boekjes

In de Vastgoedwijzer BTW & overdrachtsbelasting worden door Carola van Vilsteren alle relevante fiscale aspecten rondom vastgoed aan de hand van schema's zeer helder besproken. In een oogopslag kunt u zien waar eventuele besparingsmogelijkheden liggen. Dit boek, bestaande uit 128 bladzijden kost € 45 exclusief BTW en kunt u bestellen via ms@managementproducties.com Voor meer informatie verwijzen wij u naar: www.vastgoedboek.com

- Boekje Deze grote zaak vraagt aandacht, kosten € 19,95 exclusief BTW per boekje
- Boekje Lonend Belonen, kosten € 19,95 exclusief BTW per boekje
- Boekje Lastige lasten, kosten € 19,95 exclusief BTW per boekje
- Boekje Met de auto fiscaal op de weg, kosten € 19,95 exclusief BTW per boekje

3. Workshops

Workshop	Datum	Tijd
BTW in de praktijk	29-10-2013	15:00 – 18:00 uur

De prijzen van onze workshops zijn € 295 per persoon exclusief BTW, inclusief lesmateriaal en broodjes. Bij deelname van meerdere personen uit dezelfde instelling/ organisatie zijn de kosten voor de extra deelnemer € 225 per persoon exclusief BTW, inclusief lesmateriaal en broodjes

Meer informatie over onze workshops kunt u vinden op onze website www.btwadvies.com

Voor vragen kunt u contact opnemen met ons secretariaat via telefoonnummer 085-0403220