

# FA Rendement

## Dit artikel wordt u aangeboden door FA Rendement

FA Rendement is een financieel administratief nieuws- en adviesmagazine voor administrateurs, boekhouders, hoofden en medewerkers afdeling financiële administraties. De insteek is: het praktisch informeren en selecteren van informatie voor de financieel-specialist, zodanig dat hij deze informatie ook direct in zijn dagelijks werk kan toepassen. FA Rendement behandelt voornamelijk de 'harde' kant van administratie, veel nieuws dus op het gebied van financiën, fiscaliteit, administratie, automatisering, inkoop, loon- en salarisadministratie, sociale voorzieningen, debiteurenbeheer en inkoop.

FA Rendement onderscheidt zich door:

- Veel signalerend nieuws over veranderende regelgeving;
- Beknopte artikelen met veel tips die de lezer direct in de dagelijkse praktijk kan gebruiken;
- Elke keer een gedegen vergelijkend warenonderzoek onder FA- dienstverleners;
- Interactieve, persoonlijke e-mailservice met nieuwe vacatures, sites, congressen en publicaties.

Meer informatie op: [www.rendement.nl/FA](http://www.rendement.nl/FA)

**Voordelig proefabonnement aanvragen? [www.rendement.nl/FA/abonneren](http://www.rendement.nl/FA/abonneren)**



BIJ GENOTEN AFTREK KUNNEN HERZIENINGSTERMIJNEN EEN ROL SPELEN

# Haastige spoed...

**Ondernemers die belaste prestaties verrichten, kunnen de BTW die andere ondernemers in rekening brengen aftrekken. Hierdoor lijkt de BTW een vrij eenvoudige belasting. De consument of gebruiker is uiteindelijk degene die de BTW voor zijn rekening neemt. Maar de BTW-belasting voor de ondernemer ziet er ingewikkelder uit. Want daarbij moet u rekening houden met al dan niet vrijgestelde prestaties, wel of niet af te trekken BTW en de herzieningstermijnen.**

De BTW die aan een ondernemer in rekening wordt gebracht voor ingekochte goederen en diensten is alleen aftrekbaar als de ondernemer de goederen en diensten gebruikt voor BTW-belaste prestaties. Als BTW in rekening is gebracht, moet de ondernemer bepalen of

## “ Verhouding tussen belaste en totale omzet is aftrekrecht ”

hij de goederen en diensten gebruikt voor belaste prestaties en of de in rekening gebrachte BTW dus aftrekbaar is. De ingekochte goederen en diensten kunt u in drie categorieën indelen, namelijk goederen en diensten die u gebruikt voor belaste prestaties, voor vrijgestelde prestaties en voor zowel belaste als vrijgestelde prestaties. De BTW die drukt op goederen en diensten die u gebruikt voor belaste prestaties, is volledig aftrekbaar. Een accountantskantoor dat nieuwe computers aanschaft, mag de BTW op de aanschaf van de computers volledig aftrekken. De BTW die drukt op

goederen en diensten die u gebruikt voor vrijgestelde prestaties is niet aftrekbaar. Bijvoorbeeld een kinderopvangorganisatie die nieuw speelgoed aanschaft, mag dat niet aftrekken. De categorie goederen en diensten die u gebruikt voor zowel belaste als vrijgestelde prestaties is het lastigst. De BTW op de ingekochte goederen en diensten moet u splitsen in een deel dat wel aftrekbaar is en een deel dat niet aftrekbaar is. De mate van het aftrekrecht bepaalt u op grond van de verhouding tussen de belaste en de totale omzet. Dit is de zogenoemde pro rata methode. Als het werkelijk gebruik van het goed of de dienst afwijkt van de omzetverhouding, mag u de aftrek ook op grond van het werkelijk gebruik baseren. Met name bij onroerende zaken als kantoorpanden bepaalt men de aftrek vaak op grond van het werkelijk gebruik, waarbij men kijkt naar de vierkante meters vloeroppervlak.

### Tijdvak

De BTW die aan de ondernemer in rekening is gebracht door andere ondernemers, moet u aftrekken in het tijdvak waarin de BTW in rekening is gebracht. Als het hiervoor genoemde accountantskantoor in april 2014 nieuwe computers

aanschaft en de factuur in mei 2014 ontvangt, dan kan het kantoor de BTW in de aangifte over het tijdvak mei 2014 (of het tweede kwartaal 2014) in aftrek brengen. De aftrek vindt plaats overeenkomstig de bestemming (of het verwachte gebruik) die het kantoor aan het goed denkt te geven. Het accountantskantoor brengt de BTW dus volledig in aftrek. Maar daarmee is de BTW-aftrek nog niet definitief. Als het tijdstip van ingebruikname in een volgend aangiftetijdvak ligt, moet u op het moment van ingebruikname beoordelen of het gebruik nog overeenkomt met de in het vorige tijdvak genoten aftrek en moet u zo nodig de hele aftrek herzien. Als het accountantskantoor de nieuwe computers op 1 juli 2014 in gebruik neemt voor zijn werkzaamheden, is er niets aan de hand. Het gebruik komt over-

## “ BTW aftrekken in tijdvak van in rekening brengen ”

een met het verwachte gebruik in het tijdvak waarin de BTW in aftrek is gebracht en het gaat hier om belaste prestaties.

### Moment

Aan het eind van het boekjaar van ingebruikname beoordeelt u de volledige aftrek nogmaals. Op dat moment moet u nagaan of het gebruik gedurende het eerste jaar overeenkomt met het verwachte gebruik waarop de aftrek was gebaseerd. Als, in het voorbeeld van het kantoorpand, aan het eind van het boekjaar van ingebruikname blijkt dat het

pand niet volledig voor belaste prestaties is gebruikt, dan moet u de volledige aftrek herzien. Het accountantskantoor zal de computers nog steeds gebruiken voor belaste prestaties en dan is herziening van de aftrek niet aan de orde.

## Herziening

Een ander voorbeeld: een vastgoedondernemer koopt op 1 juni 2014 een nieuw kantoorpand van zes verdiepingen voor een bedrag van € 2.000.000 vermeerderd met € 420.000 BTW. In de BTW-aangifte over het tweede kwartaal 2014 brengt hij alle BTW in aftrek, omdat hij het voornemen heeft het kantoorpand volledig belast met BTW te gaan verhuren. Op 1 oktober 2014 huurt een belastingadvieskantoor vier verdiepingen van het pand. Een bank huurt de bovenste twee verdiepingen vrijgesteld van BTW. Omdat het gebruik op moment van ingebruikname niet overeenkomt met het verwachte gebruik, moet de ondernemer de aftrek herzien. Op basis van het werkelijk gebruik moet de vastgoedondernemer 1/3 van de afgetrokken BTW (€ 140.000) terugbetalen aan de Belastingdienst. Want twee van de zes verdiepingen zijn vrijgesteld verhuurd. Het volgende moment waarop hij de aftrek van voorbelasting volledig moet herzien is aan het eind van het boekjaar van ingebruikname. Aan het eind van het boekjaar van ingebruikname blijkt dat in dat jaar inderdaad vier verdiepingen belast met BTW zijn verhuurd aan het belastingadvieskantoor en twee verdiepingen vrijgesteld van BTW zijn verhuurd aan de bank. Het gebruik in het boekjaar van ingebruikname komt overeen met het gebruik op het moment van ingebruikname. Herziening van de aftrek is daarom niet aan de orde.

## Volgen

Na de (eventuele) volledige herziening van de BTW-aftrek aan het eind van het boekjaar van ingebruikname, is de aftrek van voorbelasting nog steeds niet definitief. Onroerende zaken moet u namelijk na het boekjaar van ingebruikname nog negen jaren volgen.

Gedurende deze herzieningsjaren moet u niet meer de volledige aftrek herzien, maar telkens 1/10 deel. Roerende investeringsgoederen moet u na het boekjaar van ingebruikname nog vier jaar volgen. Bij gewijzigd gebruik moet u dan 1/5 van de aftrek herzien. In 2015 verandert er niets in het pand van de vastgoedondernemer en is herziening aan het eind van 2015 niet aan de orde. Per 1 januari 2016 verandert de situatie en gaat de bank alleen de bovenste verdieping huren. Het belastingadviesbureau gaat de leegkomende verdieping ook belast met BTW erbij huren. Het belastingadvieskantoor huurt nu dus vijf etages belast met BTW en de bank huurt de bovenste verdieping vrijgesteld van BTW. Op 31 december 2016 moet 1/10 van de oorspronkelijk genoten aftrek worden herzien.

## Aftrek

Op basis van de gegevens over 2016 heeft de vastgoedondernemer recht op aftrek voor een bedrag van  $1/10 \times € 420.000 \times 5/6 = € 35.000$ . De oorspronkelijk genoten aftrek aan het eind van het boekjaar van ingebruikname, toerekenbaar aan 2016, bedroeg  $1/10 \times € 420.000 \times 2/3 = € 28.000$ . De vastgoedondernemer kan in de laatste BTW-aangifte over het jaar 2016 € 7.000 herzienings-BTW terugvragen aan de Belastingdienst. De herzieningstermijn van het kantoorpand in het voorbeeld eindigt op 31 december 2023 (na negen jaar volgen). Een wijziging in het gebruik van het kantoorpand doet zich ook voor als de vastgoedondernemer besluit het kantoorpand te verkopen. De verkoop van een onroerende zaak die langer dan twee

jaar geleden voor het eerst in gebruik is genomen, is vrijgesteld van BTW. Alleen als de verkoper en koper gezamenlijk opteren voor een BTW-belaste levering, is de levering wel belast met BTW. Het kantoorpand in het voorbeeld wordt gemengd gebruikt (deels belast met BTW en deels vrijgesteld). Verkoop leidt in dit geval dan ook tot herziening van de oorspronkelijk genoten aftrek. Als u het kantoorpand vrijgesteld van BTW verkoopt, moet u het kantoorpand gedurende het restant van de herzieningsperiode voor vrijgestelde prestaties gebruiken. De vastgoedondernemer besluit het kantoorpand op 1 januari 2019

## “Onroerende zaken na ingebruikname negen jaar volgen”

vrijgesteld van BTW te verkopen aan de bank. Het belastingadvieskantoor is verhuisd en de bank wil het kantoorpand graag kopen. De vrijgestelde verkoop aan de bank leidt tot herziening van de aftrek. Gedurende het restant van de herzieningstermijn die nog vijf jaar duurt, moet de vastgoedondernemer het kantoorpand voor vrijgestelde prestaties hebben gebruikt. Van de oorspronkelijk genoten aftrek moet hij vijf (de resterende vijf herzieningsjaren)  $\times € 28.000 = € 140.000$  terugbetalen aan de Belastingdienst.

## Verrassingen

Ondernemers moeten de aftrek op onroerende (en roerende) investeringsgoederen nog een aantal jaren volgen. Als u vergeet dat de aftrek van BTW niet snel definitief is en u de genoten aftrek soms moet herzien, kan dat tot onaangename financiële verrassingen leiden. Realiseert u zich dat de aftrek van BTW niet snel definitief is en u genoten aftrek soms moet herzien!

*Mr. Carola van Vilsteren, Van Vilsteren BTW Advies, tel: (026) 707 17 10, e-mail: info@btwadvis.com, www.btwadvies.com*

## Volledige herziening

Volledige herziening van de BTW op het tijdstip van ingebruikname en aan het eind van het boekjaar van ingebruikname geldt zowel voor roerende investeringsgoederen, onroerende investeringsgoederen als diensten.