

Btw bij bestemmingswijziging nieuwbouwwoning

Om toch inkomsten te verkrijgen uit niet-verkochte nieuwbouwwoningen komt het regelmatig voor dat nieuwbouwwoningen worden verhuurd. Daarbij moet echter goed naar de gevolgen voor de btw worden gekeken. Hoe zit dat?

Verkoop nieuwbouwwoningen

Belast met btw. De levering van een nieuwe woning vóór, op of uiterlijk twee jaren na de eerste ingebruikname is altijd belast met btw.

Aftrek voorbelasting. Als gevolg hiervan heeft de projectontwikkelaar of aannemer het recht de btw op de aanschaf- en bouwkosten van de nieuwbouwwoningen in aftrek te brengen.

Tweejaarstermijn. De tweejaarstermijn is een belangrijke termijn. Iedere verkoop van een woning tot uiterlijk twee jaar na het moment van ingebruikname, is belast met btw. Wordt er bijv. een woning verkocht die 6 maanden daarvoor voor het eerst in gebruik is genomen? Dan geldt dat de verkoop van dat pand nog 18 maanden daarna belast is met btw. **Tip.** Leg daarom het tijdstip van eerste ingebruikname zorgvuldig vast.

Verhuur nieuwbouwwoningen

Vrijgesteld van btw. De verhuur van woningen die als hoofdverblijf dienen, is in veel gevallen vrijgesteld van btw-heffing.

Geen aftrek voorbelasting. Bij verhuur van een nieuwbouwwoning, is er, in tegenstelling tot de verkoop van de nieuwbouwwoning, geen recht op aftrek van btw op de aan de verhuur van die woningen toerekenbare kosten, zoals de aanschaf- en bouwkosten.

Huurovereenkomst. Voor toepassing van de btw-vrijstelling moet de huurovereenkomst voldoen aan een aantal voorwaarden. Zo moet de huurder het recht krijgen met uitsluiting van anderen een bepaalde zaak te gebruiken en moeten de huurperiode en de huurprijs bepaald zijn.

Bestemmingswijziging

Herziening btw. Het gevolg van een wijziging in bestemming van een nieuwbouwwoning van btw-belaste verkoop naar vrijgestelde verhuur is dat de eerder in aftrek gebrachte btw moet worden terugbetaald aan de Belastingdienst. Deze verplichting tot terugbetaling wordt veroorzaakt door de herzieningsregeling voor de btw. De aftrek van btw moet in eerste instantie vastgesteld worden op het moment dat de factuur wordt ontvangen. Als op dat moment het voornemen bestaat om de nieuwbouwwoning belast met btw te gaan verkopen, kan alle btw die verband houdt met de realisatie van de woning in aftrek worden gebracht.

Als de bouwfase voorbij is en de woning vervolgens btw-vrijgesteld verhuurd wordt, moet op grond van de herzieningsregeling alle btw die eerder in aftrek is gebracht, ineens aan de Belastingdienst worden terugbetaald.

Extra aandachtspunt fiscus. De Belastingdienst besteedt extra aandacht aan de juiste verwerking van deze correctie van afgetrokken btw bij bestemmingswijziging. In de praktijk blijkt namelijk dat een btw-correctie als gevolg van een bestemmingswijziging van nieuwbouwwoningen niet altijd wordt gemaakt, waardoor sommige projectontwikkelaars en aannemers onjuiste btw-aangiften hebben ingediend.

Suppletieaangifte indienen. Het corrigeren van een onjuiste btw-aangifte kan door middel van het indienen van een suppletieaangifte, die als een vrijwillige verbetering wordt aangemerkt.

Let op. De Belastingdienst benadert momenteel actief ondernemers en stelt controles in, waarbij de boetes hoger kunnen uitvallen als er geen suppletie is ingediend.

Projectontwikkelaars of aannemers die nieuwbouwwoningen gaan verhuren die in eerste instantie bestemd waren voor de verkoop, moeten de eerder in aftrek gebrachte btw terugbetalen aan de fiscus. Ter voorkoming van hoge boetes is het raadzaam zo snel mogelijk een suppletieaangifte in te dienen.