

BTW

Herbestemmen kantoorpanden is lucratief

Er is een grote vraag naar studentenwoningen. Tegelijkertijd staan er veel kantoorpanden leeg. Door handig om te gaan met de btw is de transformatie van kantoorpanden tot studentenhuisvesting eerder financieel haalbaar.

Zoals altijd is er in de studentensteden een tekort aan studentenwoningen. Tegelijkertijd is er sprake van leegstand van bijvoorbeeld kantoorpanden. Het is daarom een goed idee om kantoorpanden te transformeren tot studentenhuisvesting. Door handig om te gaan met de btw is deze transformatie eerder financieel haalbaar. Hoe zit dat?

Verhuur van woningen vrijgesteld

Vrijgesteld van btw. De verhuur van woningen is vrijgesteld van btw. Daardoor heeft de ondernemer die kantoorpanden transformeert tot studentenwoningen en deze gaat verhuren, geen recht op aftrek van de btw die drukt op kosten met betrekking tot de verhuur.

Maximaal zes maanden. De verhuur voor zogenoemde 'short stay', dat wil zeggen: verhuur van maximaal zes maanden, is echter wel belast met btw, en wel tegen het 6%-tarief. **Tip.** Dit betekent dat er wel recht op aftrek van voorbelasting bestaat.

Kort verblijf belast met btw

Short stay. Met name buitenlandse studenten verblijven vaak kort in Nederland en hebben voor die periode woonruimte nodig. Deze studenten zijn de ideale doelgroep voor het verhuren van short-staystudentenwoningen.

Voorwaarden. Om te kunnen spreken van verhuur waarbij er sprake is van een verblijf voor een korte periode, moet aan twee voorwaarden worden voldaan:

1. het verblijf mag niet langer dan zes maanden duren. Bij verhuur voor een langere periode dan zes maanden rust op de verhuurder de

bewijslast om aannemelijk te maken dat er toch sprake is van een 'verblijf voor een korte periode';

2. de huurder mag het middelpunt van zijn maatschappelijk leven niet overbrengen naar de plaats waar de verhuurde woning zich bevindt.

Herbestemmen van bestaande panden

Herzieningstermijn loopt nog. Het herbestemmen van bestaande kantoorpanden naar studentenhuisvesting kan voor de btw gunstige gevolgen hebben. Als deze panden zich nog in de zogenoemde 'herzieningstermijn' bevinden, kan een deel van de mogelijk niet in aftrek gebrachte btw op de ontwikkel- of aankoopkosten alsnog in aftrek gebracht worden. Voor onroerende zaken geldt namelijk kort gezegd dat gedurende negen boekjaren na het boekjaar waarin de onroerende zaak in gebruik is genomen, de aftrek van voorbelasting wordt gevolgd. Aan elk van de negen boekjaren wordt dan 10% van de voorbelasting toegerekend.

Nieuwe herzieningsperiode. Als een kantoorpand wordt omgebouwd voor bewoning en de verbouwing is dermate ingrijpend dat kan worden gesproken van een nieuw vervaardigde onroerende zaak of van een verbouwing die als zelfstandig investeringsgoed moet worden beschouwd, start er een nieuwe herzieningsperiode.

Tip. Als een dergelijke verbouwing wordt uitgevoerd met het oog op met 6% btw belaste verhuur aan studenten, dan is de btw die drukt op de kosten aftrekbaar. Het voordeel is dat 6% btw moet worden afgedragen, terwijl 21% btw in aftrek kan worden gebracht.

Het kan voor ondernemers interessant zijn een kantoorpand te transformeren naar verhuur voor kort verblijf, omdat dit recht op aftrek van btw met zich meebrengt. Het is daarbij van groot belang dat de belaste verhuur op de juiste manier wordt vormgegeven, zodat er geen sprake is van verhuur van woningen.