

ONROERENDE ZAKEN

Herzienings-btw te verhalen op makelaar

Meestal vertrouwen de partijen die betrokken zijn bij de levering van een onroerende zaak, op de kennis en expertise van de makelaar. Mag bij bedrijfsonroerend goed ook vertrouwd worden op de btw-kennis van de makelaar?

Herziening van de btw

Levering en btw. Voor de btw is het leveren van een onroerende zaak van rechtswege vrijgesteld. Op deze vrijstelling geldt een aantal uitzonderingen. Zo is de levering van een gebouw of een gedeelte van een gebouw en het erbij behorende terrein die plaatsvindt vóór, op of uiterlijk twee jaar na het tijdstip van eerste ingebruikneming belast met 21% btw. Ook kan geopteerd worden voor een belaste levering als de koper voor minimaal 90% recht op aftrek van btw heeft.

Voorbelasting. Deze aankoop-btw is aftrekbaar voor zover de onroerende zaak zal worden gebruikt voor btw-belaste activiteiten.

Herzieningstermijn. Voor onroerende zaken geldt voor de btw een herzieningstermijn van 10 jaar, die start in het kalenderjaar waarin de onroerende zaak wordt geleverd. Bij gewijzigd gebruik van de zaak waarvoor u als ondernemer bij aankoop btw in aftrek heeft gebracht, moet op jaarbasis 10% van het totaal in aftrek gebrachte btw-bedrag worden herzien. **Let op.** Als de onroerende zaak wordt verkocht, moet de btw voor de rest van de herzieningsperiode worden herzien.

Fiscale kennis van de makelaar

Aankoop-btw in aftrek gebracht. De ondernemer waar het in de zaak bij het Gerechtshof Den Haag, 26.01.2015 (GHDHA:2015:20), om ging, kocht een onroerende zaak. Deze aankoop was belast met btw en de ondernemer heeft de volledige voorbelasting met betrekking tot de aankoop in aftrek gebracht, omdat de onroerende zaak voor de btw-belaste activiteiten van de onderneming gebruikt zou worden.

Na een jaar verkocht. Ruim een jaar later besloot de ondernemer de onroerende zaak te verkopen. Hij heeft een makelaar de opdracht gegeven om te bemiddelen bij de verkoop. Een belangrijk detail is dat dezelfde makelaar destijds de aankoop heeft begeleid. De onroerende zaak wordt aangeboden voor een bedrag exclusief btw.

Verkocht zonder btw. Omdat de ondernemer tegen een herziening van btw aanliep vanwege de onbelaste verkoop van het pand, besloot de ondernemer toch btw-belast te willen leveren. De koper weigerde de btw te betalen. Als gevolg daarvan is de levering uitgesteld, wat de verkopende ondernemer op een boete kwam te staan vanwege een boetebeding in de koopovereenkomst.

Makelaar aansprakelijk. De ondernemer heeft de makelaar aansprakelijk gesteld voor de geleden schade. Het Hof heeft beslist dat de makelaar verantwoordelijk was voor een juiste begeleiding van de verkoop. De btw valt daar in dit geval ook onder. De makelaar was namelijk betrokken bij de initiële aankoop van de onroerende zaak en later bij de verkoop. Daarbij doet de makelaar veel zaken met ondernemers, waardoor hij wordt geacht enige kennis van de btw te hebben met betrekking tot onroerende zaken. Om die reden is het Hof van mening dat de makelaar tekort is geschoten in zijn advisering aan de verkopende ondernemer. **Tip.** Deze uitspraak biedt extra bescherming voor ondernemers en particulieren die een onroerende zaak kopen of verkopen, maar voor makelaars is het oppassen geblazen!

Op <http://tipsenadvies-belastingen.nl/download>



• Rechtspraak: Gerechtshof Den Haag, GHDHA:2015:20 (BT 20.11.07)

Bij aan- of verkoop van een bedrijfspand moet vooraf goed naar de btw-aspecten worden gekeken. U kunt te maken krijgen met herziening van de in aftrek gebrachte btw. Volgens de rechter mag daarbij vertrouwd worden op de fiscale kennis van de makelaar als deze regelmatig voor ondernemers optreedt.