

# Btw-gevolgen bij leegstand

Leegstand heeft in beginsel geen gevolgen voor de btw. Maar als bij (weder) ingebruikname het gebruik door de ondernemer afwijkt van het eerdere gebruik of verwachte gebruik, dan moet mogelijk btw worden herzien.

TEKST: CAROLA VAN VILSTEREN\* | BEELD: MARJA BROUWER

**V**oor de btw-gevolgen moet onderscheid worden gemaakt tussen aanvangsleegstand en tussentijdse leegstand. Ook is het belangrijk of het om een nieuw of een oud gebouw gaat.

## Nieuw gebouw of bouwen op eigen grond

Van een nieuw gebouw is sprake als een gebouw minder dan twee jaar geleden voor het eerst in gebruik is genomen (of nog helemaal niet in gebruik genomen). De levering van een nieuw gebouw is belast met btw. Als een gebouw wordt gebouwd op eigen grond dan is de oplevering van dat gebouw belast met btw, het gebouw is nog niet in gebruik genomen. In feite is ook dan sprake van een nieuw gebouw.

## Een oud gebouw

Van een oud gebouw is sprake als het gebouw meer dan twee jaar geleden voor het eerst in gebruik is genomen. Voor de levering geldt dan een vrijstelling voor de btw. De verkrijging is dan belast met overdrachtsbelasting. Bij een oud gebouw kan de koper samen met de verkoper opteren voor een belaste levering. De levering is dan belast met btw. Een btw-belaste levering is alleen mogelijk als de koper van het gebouw minimaal negentig procent van de btw kan aftrekken.

## Aanvangsleegstand: leegstand voor de eerste ingebruikname

Hoe zit het bij leegstand voor de eerste ingebruikname met de aftrek van btw op bouw of aanschafkosten? Als de levering van een gebouw is belast met btw, omdat sprake is van een gebouw dat minder dan twee jaar geleden voor het eerst in gebruik is genomen of omdat is geopteerd voor een belaste levering, heeft leegstand de hierna genoemde gevolgen.

### *Nieuw gebouw*

Als een nieuw gebouw leegstaat voordat het in gebruik is genomen, dan heeft dat geen gevolgen voor de btw. Als de ondernemer de verwachting had dat hij de on-

roerende zaak voor belaste doeleinden, zoals belaste verhuur, zou gaan gebruiken, kan de ondernemer de btw op de bouw- of aanschafkosten volledig in aftrek brengen. De mate van aftrek wordt opnieuw bepaald in het tijdvak waarin het nieuwe gebouw in gebruik genomen wordt en nogmaals aan het einde van het boekjaar van ingebruikname.

### *Oud gebouw*

Als de koper en verkoper hebben gekozen voor de optie belaste levering bij een oud gebouw (meer dan twee jaar geleden voor het eerst in gebruik genomen), dan heeft de koper recht op aftrek van voorbelasting voor de aanschaf-btw. Als het gebouw gedurende het jaar leegstaat, dan heeft dat geen gevolgen voor de eerder in aftrek gebrachte btw. Leegstand heeft pas gevolgen als het gebouw aan het einde van jaar twee nog leeg staat. Dan vervalt de optie belaste levering.

Wat zijn de btw-gevolgen bij leegstand voor de eerste ingebruikname?

### *Nieuw en oud gebouw*

De koper maakt tijdens de periode van leegstand kosten om het gebouw in goede staat te houden. Denk hier bijvoorbeeld aan de kosten van verwarming en onderhoud, maar ook aan kleine reparaties.

In een Besluit heeft de staatssecretaris van Financiën aangegeven dat hij van mening is dat de btw op de instandhoudingskosten tijdens de leegstand aftrekbaar is op basis van het in dat jaar geldende pro rata van de koper, dus op basis van de verhouding belaste omzet ten opzichte van de totale omzet. Het gaat hierbij om de pro rata dat bij de koper geldt voor de gebouwen. Op grond van jurisprudentie (Rechtbank Arnhem) is de btw op instandhoudingskosten aftrekbaar is als de eigenaar van het gebouw op het tijdstip waarop de onderhoudsdiensten worden verricht van plan is het gebouw met btw te gaan verhuren. Het voornemen om na de leegstand met btw te gaan verhuren moet de



Meer op  
[Accountant.nl/  
vaktechniek](http://Accountant.nl/vaktechniek)



eigenaar (indien nodig) wel aannemelijk kunnen maken voor de Belastingdienst.

#### **Tussentijdse leegstand: leegstand na ingebruikname**

Hoe zit het met de aftrek van aanschaf- of bouw-btw bij leegstand na ingebruikname?

##### *Nieuw en oud gebouw*

Het komt voor dat vastgoed (zowel oud als nieuw) na door de btw-ondernemer te zijn gebruikt voor bijvoorbeeld belaste verhuur, gedurende een bepaalde tijd komt leeg te staan. Bij leegstand na ingebruikname is het met name van belang of de btw-ondernemer de eventuele genoten aftrek alsnog moet terugbetalen gedurende de herzieningsperiode.

Leegstand leidt niet tot herziening van de btw-aftrek. Als het gebouw in gebruik is genomen voor belaste prestaties, heeft de koper alle btw op de aanschaf kunnen aftrekken. Pas als het gebouw na de periode van tussentijdse leegstand vrijgesteld wordt gebruikt (bijvoorbeeld vrijgestelde verhuur) moet de aftrek worden herzien. Als het gebouw in gebruik is genomen voor vrijgestelde prestaties, dan heeft de koper de btw op de aanschaf niet kunnen aftrekken. Pas als het gebouw na de periode van leegstand belast met btw

wordt verhuurd, moet de aftrek worden herzien. Hoe zit het met aftrek btw op instandhoudingskosten bij leegstand na ingebruikname?

##### *Nieuw en oud gebouw*

De btw op de kosten die gedurende de leegstand in rekening worden gebracht voor de instandhouding van het gebouw zijn aftrekbaar conform de bestemming van het gebouw. Hierbij kan worden gedacht aan de schoonmaakkosten, energiekosten, beveiligingskosten. De aftrek van de btw op instandhoudingskosten wordt niet herzien op het moment dat het leegstaande goed opnieuw in gebruik genomen wordt en is dus definitief in het tijdvak waarin de factuur ontvangen wordt. De btw op de instandhoudingskosten is aftrekbaar conform het pro rata van de ondernemer.

**Let op:** Verdedigd zou kunnen worden dat de btw op instandhoudingskosten aftrekbaar is als de eigenaar van het gebouw op het tijdstip waarop de onderhoudsdiensten worden verricht van plan is het gebouw met btw te gaan verhuren. □

##### **Noot**

\* Carola van Vilsteren is eigenaar van Van Vilsteren BTW Advies.