LEEGSTAND

Wanneer wel btw en wanneer niet?

In geval van belaste verhuur kan de verhuurder de btw over de aankoopkosten en instandhoudingskosten van een pand in aftrek brengen. Maar hoe zit het met de aftrek van btw als het onroerend goed (tijdelijk) leegstaat?

Belaste verhuur Wanneer de huurder van de onroerende zaak voor meer dan 90% belaste activiteiten vanuit de gehuurde ruimte verricht, kan de onroerende zaak met btw worden verhuurd. Dit noemen we 'opteren voor belaste verhuur'. De huurder kan de btw die wordt berekend over de verhuur van de onroerende zaak voor minstens 90% terugvragen. De verhuurder kan bij belaste verhuur de btw over de aankoopkosten en de instandhoudingskosten van de onroerende zaak (zoals energiekosten, beveiligingskosten en schoonmaakkosten) in aftrek brengen. Bij gedeeltelijk belaste verhuur kan de btw naar rato worden teruggevraagd. Indien de onroerende zaak zonder btw wordt verhuurd, bestaat er geen recht op aftrek van btw over de aankoopkosten en instandhoudingskosten van de onroerende zaak.

Aanvangsleegstand

Leegstand van onroerende zaken kan voor de verhuurder gevolgen hebben voor de btw die drukt op de aanschafkosten en op de instandhoudingskosten. Als een nieuw gebouw leegstaat voordat het in gebruik genomen is, heeft dit geen consequenties voor de genoten btw-aftrek. De aftrek van de aanschaf-btw op bouwkosten wordt bepaald in het tijdvak waarin de facturen zijn ontvangen. Zolang het nieuwe gebouw de bestemming heeft om btw-belast te worden verhuurd, heeft dit geen gevolgen voor de aftrek. Dit is anders als de onroerende zaak is bestemd om zonder btw te worden verhuurd. In dat geval bestaat er geen recht op aftrek van btw.

Herzieningstermijn Zodra de bestemming van het gebouw in de negen jaar na het jaar van ingebruikname wijzigt, heeft dit gevolgen voor de btw-aftrek over de aanschafkosten. Het gebouw wordt voor de btw vanaf het jaar na ingebruikname gedurende een periode van negen jaar gevolgd. Dit wordt de 'herzieningstermijn' genoemd. Aan het eind van ieder jaar moet er een herrekening worden gemaakt. Zodra het gebruik gedurende deze periode wijzigt, zal er een herziening van de bij aanschaf teruggevraagde btw plaatsvinden. Indien het gebouw gedurende de eerste zeven jaar belast wordt verhuurd en daarna gedurende drie jaar zonder btw, moet de aanschaf-btw over drie jaar worden herzien. De staatssecretaris heeft aangegeven (STCRT 2013, 26851) dat leegstand van onroerende zaken als zodanig geen aanleiding is tot herziening van eerder in aftrek gebrachte aanschaf-btw.

Tijdelijke leegstand

De Hoge Raad (ECLI:NL:HR:2008:BB5776) heeft beslist dat instandhoudingskosten onmiddellijk worden verbruikt en dat de btw die drukt op deze kosten tijdens leegstand in aftrek kan worden gebracht, indien er sprake is van het bezigen in het kader van de onderneming en de kosten toerekenbaar zijn aan btw-belaste verhuur. Het voorgenomen gebruik is doorslaggevend voor het recht op btw-aftrek tijdens de tussentijdse leegstand. Er is sprake van een voorgenomen verbruik voor btw-belaste verhuur, tenzij de inspecteur het tegendeel aannemelijk maakt. Zolang de inspecteur niet in deze bewijslast slaagt, kan de btw gedurende de leegstand in aftrek worden gebracht.

Belaste verhuur niet aannemelijk Onlangs besliste Rechtbank Gelderland (ECLI:NL:RBGEL:2016:3153) dat een onderneming geen recht had op aftrek van de btw over de instandhoudingskosten. De onderneming verhuurde tot en met het derde kwartaal 2012 een pand zonder btw. In het vierde kwartaal stond het pand leeg en vanaf 1 januari 2013 werd het wederom zonder btw verhuurd. De onderneming had de btw op de instandhoudingskosten in het vierde kwartaal 2012 in aftrek gebracht. De inspecteur is volgens de rechtbank in zijn bewijslast geslaagd dat het voornemen tot btw-belaste verhuur in dit geval ontbreekt. Daar het pand reeds begin 2013 btw-vrijgesteld is verhuurd, ligt het in de rede dat de onderhandelingen voor de verhuur al vóór 2013 hebben plaatsgevonden, waardoor het voornemen tot belaste verhuur is uitgesloten.

BZ-ADVIES

De verhuurder kan btw in aftrek brengen zolang de inspecteur niet aannemelijk maakt dat het voorgenomen gebruik na de leegstand verhuur zonder btw is. Maakt de inspecteur aannemelijk dat er geen voornemen is voor belaste verhuur, dan is het aan de verhuurder om het tegendeel aan te tonen.

VOLGENDE STAP www.belastingzaken.nl/download

Schema leegstand en btw (BZ 02.08.09).

→ *Het voorgenomen gebruik is doorslaggevend. Is het voornemen belaste verhuur, dan kan de verhuurder de btw over de aanschaf- en instandhoudingskosten in aftrek brengen, tenzij de inspecteur het tegendeel aantoont.*