

uitbetaling voor het te leveren bouwperceel. Hof Amsterdam oordeelt dat er geen sprake is van een lening, met name omdat bij ontvangst van de betaling van € 3 miljoen nauwkeurig omschreven was dat Project BV het bouwperceel zou leveren. Dat er rente betaald is, doet daaraan niets af. Over de betaling van € 3 miljoen is daarom btw verschuldigd. Of er over de door Project BV aan Koper BV betaalde rentebedragen btw verschuldigd is, doet het hof geen uitspraak.

Conclusie

Het verstrekken van een geldlening en de inkomsten die daaruit voortvloeien, zoals rente-inkomsten, zijn in beginsel vrijgesteld van btw. Van belang is dat een btw-ondernemer nagaat dat als er sprake is van een lening de handeling voor de btw daadwerkelijk een lening is. Uit

→ *Houd er rekening mee dat niet alles wat als lening wordt aangemerkt voor de btw een lening is. Zo is een vooruitbetaling geen lening, waardoor de financiële btw-vrijstelling niet van toepassing is.*

recente rechtspraak van Hof Amsterdam volgt dat men onderscheid moet maken tussen een vooruitbetaling en een lening. Een vooruitbetaling is een bedrag dat wordt overgemaakt voor de levering van een goed of dienst. Daarbij is op het moment van het overmaken van het bedrag voldoende nauwkeurig omschreven op welke levering of dienst het bedrag ziet. De vooruitbetaling is belast met btw. Dit in tegenstelling tot het verlenen van uitstel van betaling na het moment van levering van een goed of dienst, hetgeen niet belast is met btw omdat dit een kredietverstrekking is. Ook een geldlening en de rente-inkomsten uit geldlening zijn niet met btw belast.

BZ-ADVIES

Het verlenen van uitstel van betaling na het moment van levering van een goed of dienst is niet belast met btw, omdat dit een kredietverstrekking is. Hetzelfde geldt voor een geldlening en de rente-inkomsten uit die geldlening.

ONROERENDE ZAKEN

Villa is gedeeltelijk bestemd voor bedrijfsactiviteit

Btw op de bouw- of aankoopkosten van een onroerende zaak is aftrekbaar voor zover de onroerende zaak voor btw-belaste activiteiten wordt gebruikt. Hoe zit dat met een villa die een volledige zakelijke bestemming zou hebben?

Specifieke regels Voor btw-aftrek op kosten in verband met de aankoop van een onroerende zaak gelden specifieke regels. Daarbij is het niet alleen van belang op welke wijze het pand voor het eerst in gebruik wordt genomen, maar ook wat het bestemde gebruik van het pand is.

Btw niet volledig in aftrek

Een BV die een villa met bijgebouw had laten bouwen, kan de btw op de bouwkosten naar het oordeel van de rechtbank ([ECLI:NL:RBDHA:2020:13267](#)) niet volledig in aftrek brengen, omdat het pand niet vanaf het begin bedoeld was om geheel voor de bedrijfsactiviteiten van de BV te worden gebruikt. De villa is in december 2013 opgeleverd en in gebruik genomen door een feestelijke lunch met zakenrelaties en overnachting door zakenpartners van de BV. De meubels van de dga en zijn echtgenote zijn in december 2013 overgebracht en het pand was ingericht om mede gebruikt te worden voor bewoning. De dga staat vanaf 9 januari 2014 op het adres inge-

schreven. De BV bracht alle btw op de kosten die gemaakt waren voor de bouw en inrichting van de villa in aftrek. De Belastingdienst legde een btw-correctie aan de BV op. De rechtbank stelde uiteindelijk het zakelijke gebruik van de villa vast op 20%, zodat 20% van de btw voor aftrek in aanmerking kwam. Volgens de rechtbank is vanaf het begin duidelijk dat de villa niet uitsluitend voor bedrijfsdoeleinden is bestemd.

Conclusie Het plan om btw op kosten van een nieuwbouwwoning volledig in aftrek te mogen brengen als de ingebruikname van het pand zakelijk is, om het pand vervolgens in het volgende jaar grotendeels privé te gaan gebruiken, leidt niet tot succes, zo blijkt uit rechtspraak.

BZ-ADVIES

Als de villa niet voor privébewoning is ingericht en enkel gebruikt wordt voor zakelijke gelegenheden, is de btw op de bouwkosten naar verwachting wel volledig in aftrek te brengen. Er is recht op btw-aftrek voor zover het pand daadwerkelijk bestemd is voor btw-belast gebruik.

→ *Om recht te hebben op btw-aftrek dient er sprake te zijn van gebruik voor btw-belaste prestaties! Uit het berechte geval blijkt wederom dat het noodzakelijk is om het zakelijk gebruik te kunnen bewijzen. Bij een villa die (mede)gebruikt wordt voor bewoning, mag u een kritische inspecteur en rechter verwachten.*