

Europees Hof van Justitie

In de zaak voor het Europees Hof van Justitie ([ECLI:EU:C:2022:535](#)) ging het om een btw-ondernemer die in 2006 tien percelen grond met btw kocht. Bij de aankoop heeft de ondernemer de btw niet in aftrek gebracht, ondanks dat hij voornemens was om de percelen btw-belast te gaan gebruiken (camping/kampeerbedrijf). Uiteindelijk is de grond in het geheel niet gebruikt voor btw-belaste prestaties, omdat de voorgenomen activiteiten niet van de grond zijn gekomen. De ondernemer heeft vervolgens twee van de tien percelen aan de oorspronkelijke verkoper verkocht. Deze levering is belast met btw, maar de btw is nooit aan de Belastingdienst betaald. De Belastingdienst heeft in 2015 derhalve een naheffingsaanslag opgelegd. De ondernemer is het hier niet mee eens en is van mening dat de naheffingsaanslag moet worden verminderd met de in 2006 niet in aftrek gebrachte btw. Probleem is dat een correctie van de niet in aftrek gebrachte btw in 2006 niet meer kan plaatsvinden, omdat de vijfjaarstermijn al is verstreken. De vraag in de procedure is of de destijds bij aankoop ten onrechte niet in aftrek gebrachte btw via de herziening bij eerste ingebruikname van de percelen (op het moment van teruglevering) alsnog kan worden teruggevraagd.

→ *Ten onrechte niet in aftrek gebrachte btw kan door toepassing van de herzieningsregels niet alsnog in aftrek worden gebracht. De herzieningsregels zijn een correctiemechanisme voor eerder in aftrek gebrachte btw.*

ONROERENDE ZAKEN

Feitelijk privégebruik en niet leegstand bepalend voor aftrek btw

Een eigenaar van een vakantiewoning hoeft bij een beheer- en verhuurovereenkomst met een derde de perioden van leegstand niet tot zijn privégebruik te rekenen.

Casus Een eigenaar van een recreatiewoning bestemde de woning geheel voor bedrijfsdoeleinden en bracht de in rekening gebrachte btw in aftrek. Met het oog op de verhuur ging de eigenaar van de recreatiewoning een beheer- en verhuurovereenkomst met een BV aan. Overeengekomen werd onder meer dat als de eigenaar van de recreatiewoning de woning privé wilde gebruiken, hij dit ten minste 13 maanden van tevoren moest aangeven bij de BV. De woning is in een jaar 103 dagen verhuurd en de eigenaar heeft de woning 73 dagen privé gebruikt, de resterende tijd stond de woning leeg. De Belastingdienst

→ *De eigenaar van een voor verhuur bestemde recreatiewoning die een beheer- en verhuurovereenkomst aangaat die het gebruik van de woning door hem beperkt, hoeft leegstand niet tot zijn privégebruik voor de omzetbelasting te rekenen.*

Geen herziening

Het hof heeft geoordeeld dat dit niet is toegestaan. Volgens het hof ontstaat met de herziening namelijk geen recht op aftrek, maar vormen deze regels een correctiemechanisme op eerder in aftrek gebrachte btw. Herziening kan daarom alleen plaatsvinden als zich wijzigingen hebben voorgedaan ten opzichte van het moment waarop het recht op aftrek ontstond. De Hoge Raad ([ECLI:NL:HR:2022:III6](#)) heeft inmiddels in gelijke zin geoordeeld.

Het is ook van belang om de verjaringstermijn van vijf jaar in de gaten te houden en te monitoren of er achteraf niet toch recht op aftrek van btw blijkt te zijn. Is er sprake van een situatie waarin tijdens de herzieningsperiode blijkt dat het goed, tegen de eerdere verwachting in, toch btw-belast gebruikt wordt, dan geldt deze uitspraak niet. Gezien het gewijzigde gebruik is de herzieningsregeling in die situatie juist wel van toepassing.

BZ-ADVIES

Op basis van dit arrest blijkt dat het voor de praktijk heel belangrijk is om de aftrek van btw op investeringsgoederen op tijd te claimen (lees: op het moment van aanschaf), indien het voornemen bestaat het goed btw-belast te gaan gebruiken. Wacht dus niet te lang, maar claim de btw in het juiste tijdvak.

legt voor het privégebruik een naheffingsaanslag btw op.

Oordeel Hoge Raad In geschil bij de Hoge Raad is of de nachten van leegstand ook moeten worden beschouwd als belast eigen gebruik ([ECLI:NL:HR:2022:438](#)). Volgens de Hoge Raad beperkt de beheer- en verhuurovereenkomst het gebruik van de woning door de eigenaar. Daarom zijn alleen de nachten waarin de eigenaar van de recreatiewoning de woning daadwerkelijk privé heeft gebruikt relevant. Dit betekent dat deze nachten moeten worden afgezet tegen alle nachten van het jaar.