

## GEVOLGEN BTW VOOR LEEGSTAANDE GEBOUWEN

# Voor niets gaat de zon op

**Het komt voor dat gebouwen soms een tijdje leeg staan, zeker nu in de tijd van recessie. Het is dan wel de vraag of dit gevolgen heeft voor de BTW. In een besluit van 25 november 2011 heeft de staatssecretaris van Financiën aangegeven dat daar zeker geen sprake van is! In dat besluit geeft de staatssecretaris aan dat leegstand voor de BTW 'niks' is. Dit houdt in dat de leegstand van een gebouw geen aanleiding geeft tot terugbetaling van de eerder in aftrek gebrachte BTW. Wel kan gebruik van het gebouw na de leegstand leiden tot terugbetaling of nog extra te ontvangen BTW (de zogenoemde herziening).**

Rondom leegstand van gebouwen kunnen drie verschillende situaties zich voordoen: bijvoorbeeld leegstand voor de eerste ingebruikname van een gebouw (aanvangsleegstand) of leegstand na een aantal jaren belast met BTW te zijn verhuurd (tussentijdse leegstand). Bovendien moet u onderscheid maken tussen de situatie waarbij uw onderneming een nieuw gebouw koopt of een gebouw laat bouwen op eigen grond en de situatie waarbij u een bestaand gebouw koopt

en daarbij wel of niet kiest voor de optie belaste levering. 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 is genomen. De levering van een nieuw gebouw is belast met BTW. Als uw onderneming een gebouw bouwt op eigen grond dan is de oplevering van dat gebouw belast met BTW, het gebouw is dan nog niet in gebruik genomen. 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. U kunt samen met de verkoper er toch voor kiezen de levering te belasten met BTW. Dit is alleen mogelijk als de kopende onderneming minimaal 90% van de BTW kan aftrekken.

## Geclaimd

De aftrek van BTW is niet snel definitief. De aftrek van BTW op de aanschaf van gebouwen wordt nog negen jaren gevolgd na het jaar van ingebruikname. Binnen deze herzieningstermijn moet u jaarlijks beoordelen of het gebruik in een jaar gelijk is aan het gebruik waarop in het jaar van ingebruikname de aftrek is geclaimd. Maar zolang het gebouw niet in gebruik is genomen, en er sprake is van aanvangsleegstand, kan het in principe jaren leeg staan zonder dat u de afgetrokken BTW terug hoeft te betalen aan de Belastingdienst. Houd er wel rekening mee dat zo lang het gebouw leegstaat, de herzieningstermijn nog niet is begonnen. Uw onderneming maakt tijdens de

## Is het erg dat een voornemen helemaal niet waar wordt gemaakt?

Ter verduidelijking een voorbeeld: stel de aanschaf-BTW van een nieuw gebouw is afgetrokken, omdat uw onderneming bij de aanschaf het voornemen had om het gebouw belast met BTW te gaan gebruiken (belaste verhuur). Na de aanschaf staat het gebouw leeg omdat uw onderneming geen

huurder heeft kunnen vinden. Dan heeft dit gevolgen voor de BTW op de aanschafkosten en de instandhoudingskosten. Als een gebouw na de aanschaf of na de bouw leegstaat, dan is het gebouw nog niet in gebruik genomen. Uw onderneming kan de BTW op de aanschafkosten van het ge-

bouw aftrekken in overeenstemming met het beoogde gebruik. Vervolgens moet u bij ingebruikname na de leegstand beoordelen of het daadwerkelijke gebruik afwijkt van het beoogde gebruik. Eventueel te veel of te weinig in aftrek gebrachte BTW moet u dan terugbetalen dan wel terugvragen.

## Wanneer is de levering van een oud gebouw van BTW vrijgesteld?

Bij de levering van een oud gebouw geldt de vrijstelling voor de BTW. De BTW op kosten die samenhangen met de verkoop van een oud gebouw kan uw onderneming niet in aftrek brengen. Dit betekent dat de BTW op de instandhoudingskosten niet aftrekbaar is voor u. Als is geopteerd voor

een BTW-belaste levering, wordt de verschuldigdheid van BTW verlegd naar de koper.

Dit betekent dat de koper en niet de verkoper de BTW moet voldoen aan de Belastingdienst. De koper moet voldoen aan het 90% criterium. Of de koper hier-

aan voldoet wordt getoetst bij levering van het gebouw en vervolgens moet de koper nagaan of hij zowel over het boekjaar waarin de levering heeft plaatsgevonden als over het daaropvolgende boekjaar (de referentieperiode) heeft voldaan aan de 90%-norm.

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. BTW op instandhoudingskosten is aftrekbaar als uw onderneming als eigenaar van het gebouw op het tijdstip waarop de onderhoudskosten worden verricht van plan is het gebouw met BTW te gaan huren.

### Instandhoudingskosten

Het voornemen om na de leegstand met BTW te gaan verhuren moet u wel aannemelijk kunnen maken richting de Belastingdienst. Als de koper dan op enig moment toch besluit (omdat ondanks alle inspanningen geen belaste huurder wordt gevonden) om het gebouw vrijgesteld te gaan verhuren, dan hoeft de afgetrokken BTW op de instandhoudingskosten waarschijnlijk niet te worden herzien.

Als uw onderneming het gebouw in gebruik heeft genomen voor belaste prestaties, heeft u alle BTW op de aanschaf kunnen aftrekken. Pas als uw onderneming het gebouw na de periode van tussentijdse leegstand vrijgesteld gebruikt moet u de aftrek herzien. Als uw onderneming het gebouw in gebruik heeft genomen voor vrijgestelde prestaties, dan heeft u de BTW op de aan-

schaf niet kunnen aftrekken. Pas als uw onderneming het gebouw na de periode van leegstand belast met BTW verhuurt, moet u de aftrek herzien.

### Optie

Als de koper het gebouw niet in gebruik heeft genomen voor het einde van het boekjaar dat volgt op het boekjaar waarin het gebouw is aangekocht, heeft de koper niet voldaan aan het 90%-criterium. De optie belaste levering vervalt dan. Als de optie vervalt dan is de levering alsnog vrijgesteld. De BTW-verschuldigdheid en het recht op aftrek van BTW vervallen. Omdat de heffing naar de koper is verlegd, hoeft de verkoper niets te herstellen als hij de verschuldigde BTW volledig als voorbelasting in aftrek heeft gebracht. Als de koper niet alle BTW in aftrek heeft gebracht over de levering, dan kan de koper het niet-afgetrokken deel terugvragen. Bij de verkoper van het gebouw vervalt het recht op aftrek van voorbelasting ten aanzien van de verkoop van het gebouw. Dat geldt ook voor de herzienings-BTW. Dat is de BTW die de verkoper bij de aankoop van het gebouw heeft betaald en die hij in verband met de belaste levering alsnog in aftrek kon brengen of niet terug hoefde te betalen. De BTW die bij de verkoper niet aftrekbaar blijkt te zijn omdat de optie vervalt, wordt nageheven bij de koper.

### Gebruiken

De koper zal dus na de belaste levering het gebouw belast moeten gaan gebruiken. Het is mogelijk dat de koper geen huurder kan vinden en dat daardoor het

gebouw leegstaat. Hierdoor wordt niet voldaan aan het 90%-criterium en was de optie belaste levering niet mogelijk. Een mogelijke oplossing is dat de koper zelf het gebouw gaat gebruiken voor belaste prestaties. Hierdoor wordt wel voldaan aan het 90%-criterium. Leegstand heeft pas gevolgen als het gebouw aan het einde van jaar 2 nog leeg staat. Dan vervalt de optie. De koper heeft elk jaar instandhoudingskosten als het gebouw leeg blijft staan. De instandhoudingskosten zijn toe te rekenen aan het jaar dat ze plaatsvinden. Als de koper bijvoorbeeld in het eerste jaar instandhoudingskosten maakt dan is de BTW daarop aftrekbaar in het eerste jaar. De BTW op deze kosten is aftrekbaar via de in dat jaar geldende pro rata van de koper.

### Verhuurd

Leegstand leidt niet tot herziening van de BTW-aftrek. Het gebouw is in gebruik genomen voor belaste prestaties en dus heeft de ondernemer alle BTW op de aanschaf kunnen aftrekken. Pas als het gebouw na de periode van tussentijdse leegstand vrijgesteld wordt verhuurd, moet de aftrek worden herzien. Als het gebouw in gebruik is genomen voor vrijgestelde prestaties dan heeft de ondernemer de BTW op de aanschaf niet kunnen aftrekken en volgt eventueel integratieheffing. Pas als het gebouw na de periode van leegstand belast met BTW wordt verhuurd, moet de aftrek worden herzien. Zie ook het schema op pagina 6.

*Mr. Carola van Vilsteren, Van Vilsteren BTW Advies, tel.: (026) 707 17 10, e-mail: [info@btwadvis.com](mailto:info@btwadvis.com), [www.btwadvies.com](http://www.btwadvies.com)*

## Wanneer aftrek BTW gebouwen?

Koper koopt een nieuw gebouw of laat op eigen grond een gebouw bouwen.

