

# Btw-constructie moet echt zijn

Met het arrest Charles & Charles-Tijmens van het Europese Hof van Justitie deed de term 'btw-vrij wonen' zijn intrede in Nederland. Door reparatiewetgeving is btw-vrij wonen per 1 januari 2007 weer van de baan. Sindsdien kan er nog slechts een financieringsvoordeel behaald worden. Toch werd ook al voor het arrest Charles & Charles-Tijmens geprobeerd om btw af te trekken bij de aanschaf of verbouwing van panden, zo blijkt uit een uitspraak van Hof Amsterdam.

Een echtpaar koopt in 1998 een landgoed met daarop onder andere een vrijstaand landhuis voor f 12.000.000. Het landgoed wordt vervolgens ingebracht in een bv. De aandeelhouders en directeuren van die bv zijn de twee echtgenoten. Na de inbreng in de bv blijft het landhuis in gebruik bij het echtpaar en hun drie kinderen. Het landhuis wordt vervolgens ingrijpend verbouwd (kosten f 12.000.000). Naast de gratis bewoning door het gezin, wordt het landgoed met btw verhuurd aan een andere vennootschap waarvan de mannelijke helft van het echtpaar dga is. Deze vennootschap had de intentie het landgoed als conferentieoord te exploiteren. De bv had de btw op de verbouwkosten in aftrek gebracht en hier was de Inspecteur het niet mee eens. Er bestaat namelijk slechts recht op aftrek indien de kosten worden gebruikt voor btw-belaste handelingen. De belaste verhuur is volgens de Inspecteur schijn en zowel Rechtbank als Hof Amsterdam delen deze conclusie. Er kan geen realliet worden gegeven aan de huurovereenkomst omdat het landhuis bij de verbouwing niet speciaal is ingericht om als conferentieoord te dienen en bovendien feitelijk geheel als woning in gebruik is. Ondersteuning voor deze conclusie wordt gevonden in de aankoopakte waarin is vermeld 'door de koper te gebruiken als woonruimte'. Ook in de bouwvergunningen wordt gesproken over woonhuis evenals in een taxatierapport van een latere datum. Als al sprake zou zijn van zakelijk gebruik, dan is dit zo gering dat bedrijfsmatige exploitatie niet kan zijn beoogd. Eerder gaat het om een normaal gebruik van de woning waarbij af en toe relaties worden uitgenodigd voor een vergadering. Het landgoed moet uitsluitend worden beschouwd als de woning van de aandeelhouders.

## Economische activiteiten

Hof Amsterdam begint met de overweging dat aan het in de Nederlandse btw-wetgeving opgenomen begrip bedrijf geen andere betekenis toekomt dan het begrip economische activiteiten in de Europese btw-wetgeving. Onder economische activiteiten moet worden verstaan alle werkzaamheden van een fabrikant, handelaar of dienstverrichter, waaronder begrepen (voorbereidende) werkzaamheden die zijn gericht op een duurzaam deelnemen aan het economische verkeer. Tevens merkt het hof op dat de (winst-)doelstelling of

resultaten van de handelingen of werkzaamheden als zodanig niet relevant zijn. Op het eerste gezicht lijkt dat allemaal van toepassing op de vennootschap waaraan belanghebbende het landhuis verhuurd:

- een landhuis wordt gehuurd om het te exploiteren als conferentieoord;
- dit landhuis wordt grondig verbouwd om het (aldus belanghebbende) geschikt te maken voor conferenties;
- gezien de opbrengsten in de eerste zes jaren is het project niet rendabel.

Toch gaat het mis. Het zakelijke gebruik moet wel realliet bevatten. Naar objectieve maatstaven dient aangetoond te worden dat sprake is van (het beogen) van gebruik voor btw-belaste doeleinden. Vaststaat dat het landhuis geheel wordt bewoond door het gezin. Ook na de verbouwing bevat het landhuis geen afgescheiden seminariumruimten en het is nog steeds ingedeeld als woonhuis. Het felt dat bepaalde (grote) ruimten geschikt zijn voor een seminar doet daaraan niets af. Tijdens de zitting is bovendien erkend, dat het exploiteren als conferentieoord niet van de grond is gekomen. Ook zijn er geen activiteiten ontplooid om meer klandizie te verkrijgen. Al met al was het hof het met de Inspecteur eens dat aan de huurovereenkomst geen reële betekenis dient te worden toegekend en dat het landhuis uitsluitend voor privédoeleinden van het echtpaar (de aandeelhouders van belanghebbende) wordt gebruikt. Zo al sprake zou zijn van verhuur, dan zou dat moeten worden aangemerkt als vrijgestelde verhuur van woonruimte.

## Feitelijke situatie

Btw-besparende modellen moeten op een juiste manier en zorgvuldig geïmplementeerd worden. Ook de feitelijke situatie moet overeenkomen met hetgeen op papier wordt beoogd. In dit geval probeerde men ondernemerschap te creëren met belaste prestaties zodat de btw op de verbouwkosten van het landhuis kon worden teruggevraagd. Het gebruik anders dan als woning voor het gezin bleek in werkelijkheid slechts incidenteel van aard en het incidenteel verrichten van prestaties leidt niet tot ondernemerschap. Helaas voor het echtpaar dus geen aftrek van btw op de verbouwkosten. ■

Bron: Hof Amsterdam  
10-03-2008,  
nr. 07/00497