

Beleggen in vastgoed en hoe zit het met de btw?

Bij de exploitatie van vastgoed krijgt men al snel te maken met allerlei btw-regels. Hieronder een korte samenvatting van de regels waarmee men te maken krijgt als men vastgoed gaat verhuren.

Iedereen die een vermogensbestanddeel exploiteert is ondernemer voor de btw. Dus als men naast de eigen woning een pand heeft dat men verhuurt, dan is men btw-ondernemer.

De verhuur van onroerende zaken is in Nederland, op enkele uitzonderingen na, echter vrijgesteld van btw. De verhuurder hoeft geen btw af te dragen over de huurtermijnen, maar kan ook geen voorbelasting in aftrek brengen. Als de huurder recht heeft op aftrek van voorbelasting, wordt daarom meestal geopteerd voor btw-belaste verhuur. Hierdoor krijgt de exploitant van het vastgoed recht op aftrek van voorbelasting.

Feitelijk zijn voor de btw drie varianten te onderscheiden, namelijk:

- vrijgestelde verhuur;
- van rechtswege belaste verhuur; en
- optie belaste verhuur.

Vrijgestelde verhuur

De verhuur van gebouwen is vrijgesteld van btw, tenzij geopteerd wordt voor belaste verhuur of als de verhuur van rechtswege belast is met btw. Als zonder btw wordt verhuurd, heeft de exploitant geen recht op aftrek van voorbelasting.

Een optie belaste verhuur kan nooit plaatsvinden bij de verhuur van woningen. Deze verhuur is dus altijd vrijgesteld van btw. Het begrip 'woning' wordt in de wettekst niet toegelicht. In de literatuur vindt men veelal de onderbouwing dat het moet gaan om een onroerende zaak die gebruikt wordt voor de huisvesting van particulieren anders dan voor een korte periode. Is er namelijk sprake van verhuur voor een korte periode, zoals bij vakantiewoningen, dan is er wel sprake van belaste exploitatie.

Van rechtswege belaste verhuur

De volgende vormen van verhuur van onroerende zaken zijn van rechtswege belast met btw:

- verhuur van machines en bedrijfsinstallaties;
- verhuur van kamers of logiesgelegenheid voor kort verblijf;
- verhuur van parkeerruimten voor voertuigen en van lig- en bergplaatsen voor vaartuigen;
- verhuur van safeloketten.

Maar let op, verhuur van parkeergelegenheid is in beginsel

Verhuur voor korte periode?

Een privépersoon heeft een nieuw woonappartement gekocht dat hij wil exploiteren. Omdat het gaat om een nieuwe onroerende zaak wordt aan de exploitant btw in rekening gebracht over de koopsom. De exploitant stoffeert en meubileert het appartement en brengt de btw over de aanschaf en alle andere gemaakte kosten als voorbelasting in aftrek. De exploitant wil het appartement gebruiken voor de verhuur aan personen die daar steeds voor een korte periode verblijven. Het appartement staat een jaar leeg en is dus nog niet in gebruik genomen. Na dat jaar wordt een huurovereenkomst met een particuliere huurder gesloten voor de duur van een jaar. In de huurovereenkomst is opgenomen dat de huurovereenkomst zonder opzegging na verloop van een jaar voor onbepaalde tijd doorloopt. Naar aanleiding van een boekenonderzoek legt de Belastingdienst een naheffingsaanslag btw op, omdat de exploitant bij ingebruikname van het betreffende woonappartement de in aftrek gebrachte btw niet op aangifte heeft voldaan. Het appartement is immers in gebruik genomen voor vrijgestelde prestaties, te weten vrijgestelde verhuur van een woning. De in aftrek gebrachte btw moet worden herzien. Omdat de huurovereenkomst na tien maanden is opgezegd, is de exploitant van mening dat hij niet hoeft te herzien. Na hoger beroep oordeelt het hof in dit geval dat de duur van de huurovereenkomst en het feit dat de huurovereenkomst zonder opzegging voor onbepaalde tijd doorloopt, voldoende zijn om te concluderen dat het woonappartement niet is verhuurd in het kader van een hotel-, pension- of vakantiebedrijfsbedrijf. Dat het appartement in werkelijkheid maar tien maanden verhuurd is geweest, doet hier niets aan af. De verhuur is vrijgesteld van btw en daarom moet de ondernemer de btw herzien.

belast met btw. Als de verhuur echter nauw samenhangt met de verhuur van een woning, dan is deze vrijgesteld van btw.

Als met btw wordt verhuurd heeft de exploitant recht op aftrek van voorbelasting.

Optie belaste verhuur

De vrijgestelde verhuur van vastgoed heeft tot gevolg dat de exploitant geen voorbelasting in aftrek mag brengen. Hij zal zijn voorbelasting doorberekenen in zijn huurprijs. Dit kan tot cumulatie van btw leiden als de huurder een ondernemer is die recht op aftrek heeft. De btw-wetgeving biedt de mogelijkheid te kiezen voor belaste verhuur indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. De exploitant heeft dan recht op aftrek van de voorbelasting en berekent btw over de huurprijs. De btw die drukt op de kosten ten aanzien van aanschaf, bouw, onderhoud en verbetering kan hij als voorbelasting in aftrek brengen.

Indien eenmaal gekozen is voor belaste verhuur, is men daar in beginsel aan gebonden zolang de persoon van de huurder dezelfde blijft. Een optie voor belaste verhuur komt pas te vervallen als:

- niet meer aan de wettelijke voorwaarden wordt voldaan;
- de huurovereenkomst wordt beëindigd en bijvoorbeeld aan een nieuwe huurder wordt verhuurd of het pand voor eigen gebruik wordt aangewend.

De optie voor belaste verhuur is aan verschillende voorwaarden gebonden:

Huurder en verhuurder dienen gezamenlijk te opteren voor belaste verhuur

Volgens een oude regeling moesten de verhuurder en huurder gezamenlijk een verzoek tot belaste verhuur indienen bij Belastingdienst. Het optieverzoek dient uiterlijk binnen drie maanden na ingang van de verhuur bij de inspecteur te liggen. In de praktijk wordt tegenwoordig nagenoeg geen gebruik meer gemaakt van deze mogelijkheid. Men kan namelijk belast verhuren zonder dat een optieverzoek wordt ingediend. In de door verhuurder en huurder ondertekende huurovereenkomst moet dan worden vermeld:

- dat de verhuur belast is met btw;
- de ingangsdatum van de belaste verhuur en huur;
- een omschrijving van de onroerende zaak met plaatselijke en kadastrale aanduiding;
- de datum van aanvang van het boekjaar van de huurder; en
- bij de huurovereenkomst moet een door de huurder ondertekende verklaring worden gevoegd – welke desgewenst onderdeel kan uitmaken van de overeenkomst – waaruit blijkt dat de huurder de onroerende zaak gebruikt voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van voorbelasting bestaat (het zogenaamde 90%-criterium).

Let op! Het optieverzoek moet ook in deze situatie binnen drie maanden na ingang van de verhuur geschieden. Het huurcontract inclusief bovenvermelde voorwaarden moet dus binnen drie maanden ondertekend zijn. Als dit niet tijdig wordt gedaan, heeft dit tot gevolg dat er geen belaste verhuur kan plaatsvinden.

De huurder dient de onroerende zaak in elk boekjaar voor meer dan 90% voor belaste prestaties te gebruiken

Op het moment van de ingangsdatum van het huurcontract dient op basis van de bestemming van de onroerende zaak



bepaald te worden of er belast kan worden verhuurd. De huurder moet een verklaring afgeven aan de verhuurder waarin hij verklaart dat zijn aftrekrecht 90% of meer bedraagt.

Bij voortzetting van de belaste verhuur moet aan het eind van ieder volgend boekjaar vastgesteld worden of de huurder voor meer dan 90% recht had op aftrek van voorbelasting. Wanneer de huurder niet meer voldoet aan het 90%-vereiste, moet hij hierover een verklaring afgeven aan de verhuurder. De verhuur zonder btw gaat dan in bij aanvang van het eerst daaropvolgend boekjaar (van de huurder).

Let op! In het geval de verhuurder redelijkerwijs niet kon voorzien dat de huurder niet zou voldoen aan het 90%-criterium in enig jaar, dan kan voor dat jaar de belaste verhuur worden voortgezet. Als in het daaropvolgende jaar blijkt dat de huurder weer niet aan het 90%-criterium voldoet, dan moet vanaf dat boekjaar de verhuur vrijgesteld van btw plaatsvinden.



01 Controleer ingebruikname

Heeft u geopteerd voor btw-belaste verhuur? Controleer dan of de huurder het pand in gebruik heeft genomen en of hij inderdaad voor 90% btw-belaste prestaties verricht. Wordt hieraan niet voldaan, dan loopt u de btw-aftrek op de kosten van het verhuurde pand mis!

Bij wisseling van verhuurder eindigt de belaste verhuur niet. De reden hiervoor is dat koop geen huur doorbreekt. Als een huurder tegen betaling van (schade)vergoeding ermee instemt dat de huurovereenkomst voortijdig wordt ontbonden, verricht hij een dienst. Deze dienst moet op dezelfde wijze worden behandeld als de verhuur zelf. Is de verhuur vrijgesteld, dan is het beëindigen van die huur ook vrijgesteld. Is de verhuur belast, dan is het beëindigen van die huur ook belast met btw.

Conclusie

De verhuur van onroerende zaken is op een aantal uitzonderingen na vrijgesteld van btw. Wil men btw in aftrek brengen ter zake van de exploitatie van vastgoed dan moet er sprake zijn van belaste verhuur. ■