

# Bord in de tuin

**Als uw bv goed loopt, komt u op een bepaald moment op een punt dat u met uw kantoorruimte uit uw jasje groeit. De verkoop van een pand heeft behoorlijk wat voeten in de aarde. Moet u nu wel of geen BTW berekenen? En kunt u uw onroerend goed overdragen zonder overdrachtsbelasting? Hoe kunt u een samenloop van die twee belastingen voorkomen? Als u de regels juist toepast, hoeft de overdracht niet te complex te zijn. Let dan wel op de volgende punten.**

Wettelijk gezien is de verkoop van een gebouw met bijbehorend terrein alleen belast met BTW als deze wordt geleverd binnen twee jaar nadat het gebouw voor het eerst in gebruik is genomen. Verkoopt u uw pand dus twee jaar of later na ingebruikname, dan hoeft u geen BTW te berekenen. Toch kunt u met de BTW leveren. U maakt dan gebruik van de optie voor belaste levering en u hoeft geen aanschaf-BTW terug te betalen. Hoe gaat dit in zijn werk?

## Herziening

Omdat een bedrijfspand een lange levensduur heeft, wordt de voorbelasting op de aankoop of de bouw ervan verdeeld over tien jaar. Dit is de herzieningstermijn. Aan het jaar waarin het pand in gebruik is genomen en aan elk van de negen volgende jaren wordt een tiende deel van de voorbelasting toegerekend. Verkoopt u uw bedrijfspand binnen de herzieningstermijn en berekent u daarbij geen BTW, dan moet u een deel van de bij aanschaf of bouw afgetrokken BTW terugbetalen aan de Belastingdienst. Omdat dit grote gevolgen kan hebben, geeft de wet de verkoper en koper de mogelijkheid om gezamenlijk te kiezen voor een BTW-belaste levering. Hiermee worden

de gevolgen ingeperkt. Nadeel hiervan is dat voor de koper een nieuwe herzieningstermijn gaat lopen.

## Rekest

U hoeft als verkoper de afgetrokken voorbelasting niet terug te betalen als u kiest voor verkoop belast met BTW. Maar let op: de Belastingdienst gaat er dan van uit dat de koper het gebouw voor de resterende herzieningsjaren voor belaste prestaties gaat gebruiken. Het is alleen mogelijk om een gezamenlijk verzoek te doen om de levering met BTW te laten

plaatsvinden als de koper het gebouw voor ten minste 90% gaat gebruiken voor belaste prestaties. Het optieverzoek moet vóór de levering van het pand bij de Belastingdienst zijn ingediend. Een te laat ingediend optieverzoek krijgt zonder meer nul op rekest!

Sinds 1 januari 2009 kunt u het optieverzoek regelen in de notariële akte bij overdracht. Hierin moeten de relevante gegevens uit het optieverzoek zijn opge-

“**De samenloop van BTW en overdrachtsbelasting kunt u ontkomen**”

nomen. Door dit in de notariële akte op te nemen, loopt u niet het risico dat dit vergeten wordt!

## Verkeer

Bij de verkoop van een pand komen meer fiscale zaken om de hoek kijken. Zo moet

## Beperking vrijstelling als wapen tegen vastgoedfraude

Met behulp van de samenloopvrijstelling kunt u onder de samenloop van de heffing van overdrachtbelasting en BTW komen. Maar er is wel een uitzondering. Heffing van overdrachtsbelasting kan namelijk toch aan de orde zijn ondanks dat u op het eerste gezicht voldoet aan de voorwaarden (de levering is wettelijk belast met BTW en de verkoper heeft de onroerende zaak niet als bedrijfsmiddel gebruikt). Als de belaste levering tegen een

te lage prijs plaatsvindt, is er alsnog overdrachtsbelasting verschuldigd over de verkrijging.

## Regel

Dit heet ook wel strafheffing overdrachtsbelasting. Er is toch geen samenloopvrijstelling als de verkoopprijs lager is dan de waarde in het economisch verkeer. Deze regel is bedoeld om (vastgoed)fraude tegen te gaan.

de koper van een in Nederland gelegen onroerende zaak 6% overdrachtsbelasting betalen over de waarde van de onroerende zaak. Dit is de koopprijs of de waarde in het economisch verkeer als deze hoger is dan de koopprijs. Bij een onroerend-goedtransactie kan het dus voorkomen dat zowel BTW als overdrachtsbelasting moet worden betaald. Dit is de samenloop van BTW en overdrachtsbelasting.

## Vrijstelling

Soms kunt u hieraan ontkomen. Er zijn situaties waarbij er bij samenloop van BTW en overdrachtsbelasting een vrijstelling voor de overdrachtsbelasting geldt. Dit is de zogenoemde samenloopvrijstelling. Hiervoor moet u aan twee voorwaarden voldoen:

1. De levering moet allereerst wettelijk belast zijn met BTW. Dat betekent dat er geleverd moet worden voor, op of binnen twee jaren na de eerste ingebruikneming. Als u dus vrijwillig kiest voor een BTW-belaste levering om recht te houden op aftrek van voorbelasting tijdens de herzieningstermijn, kunt u nooit de samenloopvrijstelling

## Geen BTW-voordeel meer bij woon-werkpand

Vanaf 1 januari 2011 kunt u de BTW over de aankoopprijs van uw bedrijfspand slechts voor het deel waarvoor u het pand zakelijk gebruikt aftrekken. Voorheen kon u nog de BTW bij aankoop van een nieuw woon-werkpand volledig in aftrek brengen en kreeg u jaarlijks een bijtelling voor het privégebruik. Het financieringsvoordeel is dus verdwenen. Verandert de verhou-

ding tussen privé- en zakelijk gebruik binnen tien jaar, dan moet er een herziening plaatsvinden. Gaat u bijvoorbeeld na een jaar het pand voor een groter gedeelte privé gebruiken, dan heeft dat gevolgen voor u. U moet dan het afgetrokken bedrag aan voorheffing, dat betrekking heeft op de aankoop van het pand, jaarlijks corrigeren in uw BTW-aangifte.

inroepen.

2. De onroerende zaak mag door de verkoper niet als bedrijfsmiddel gebruikt zijn.

Hiervan is sprake als u uw kantoorpand binnen de onderneming heeft gebruikt om omzet te genereren. Alleen als de koper van het pand de BTW helemaal niet in aftrek kan brengen, kan ook bij gebruik als bedrijfsmiddel de samenloopvrijstelling worden ingeroepen. Heeft de koper enig recht op aftrek, dan is de samenloopvrijstelling niet van toepassing.

Er zijn meer mogelijkheden tot belastingbesparing. De wet kent een bijzondere

bepaling waarin staat dat een partij geen BTW hoeft te betalen als een pand met alle bijbehorende samenhangende zaken – gedeeltelijk of geheel – wordt ingebracht in een bv. De bv treedt dan in de plaats van de overdrager en zal dan ook de herzieningstermijn over het pand moeten afmaken. Sinds 6 juli 2008 geldt deze bijzondere regeling ook voor quasiondernemers. Quasiondernemers zijn (BTW-) ondernemers die alleen tegen vergoeding een vermogensbestanddeel uitbaten, zoals de verhuur van een bedrijfspand.

## Vastgoed

Voor de vastgoedsector is deze uitspraak gunstig. Bij een vrijgestelde levering kan de verkopende partij de zogeheten herzienings-BTW moeten betalen als de herzieningstermijn nog niet is verstreken. Maar als de bijzondere regel van toepassing is, treedt de koper in de plaats van de verkoper. Hij krijgt dan de herzieningstermijn. Maar let op: de overdracht van een pand alleen valt niet onder deze bijzondere regel. U moet meer overdragen, bijvoorbeeld huurovereenkomsten, onderhoudscontracten, garantieverplichtingen en personeel. Daarnaast is het zo, dat als u de bijzondere regel ten onrechte toepast (dus geen BTW-heffing), de Belastingdienst BTW zal naheffen. Aan de andere kant is het zo dat als u de bijzondere regel ten onrechte niet toepast, de fiscus aftrek van BTW bij de overnemer weigert.

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

