

Nieuw aftrekbesluit voor de btw

BTW - Onlangs is een nieuw besluit in de Staatscourant gepubliceerd over het recht op aftrek van btw. In het besluit zijn diverse standpunten gebundeld, geactualiseerd en zijn nieuwe standpunten en/of goedkeuringen gegeven. Een korte bespreking van de belangrijkste punten.

Voor de kosten die direct zijn toe te rekenen aan de economische handelingen heeft de ondernemer recht op aftrek, voor zover hij belaste activiteiten verricht. Voor de kosten die direct zijn toe te rekenen aan zelfstandige niet-economische handelingen bestaat geen recht op aftrek. Niet-economische handelingen zijn handelingen die:

- gratis of tegen een symbolische vergoeding worden verricht;
- binnen de EU absoluut verboden zijn (zoals drugsverkoop);
- door een niet-ondernemer worden verricht.

Kosten splitsen

De ondernemer zal ook kosten maken die zowel voor economische als niet-economische activiteiten worden gebruikt. Volgens de staatssecretaris moet de ondernemer dan de kosten splitsen in een deel waarvoor hij recht op aftrek heeft en een deel waarvoor hij dat recht niet heeft (ook wel genoemd de 'pre-pro rata'). De splitsing moet een objectief en reëel beeld geven van het gebruik voor economische en niet-economische handelingen. Hierbij kan worden gedacht aan een verdeling op basis van omzetverhouding, m², m³, opbrengsten of kosten.

Het deel dat aan de economische activiteiten is toe te rekenen komt vervolgens voor aftrek in aanmerking voor zover de kosten zijn toe te rekenen aan btw-belaste handelingen. In de regel vindt die toerekening plaats op basis van de verhouding btw-belaste omzet/totale omzet (de 'pro rata'). De totale omzet bestaat uit de belaste en de vrijgestelde omzet. Onbelaste omzet (bijvoorbeeld onbelaste subsidies) behoort hier niet toe.

Er zal worden goedgekeurd dat de pro rata en de pre-pro rata in één stap wordt genomen. Aftrek bestaat dan in de verhouding btw-belaste omzet / totale opbrengsten.

Daarbij bestaan de totale opbrengsten uit de belaste en

vrijgestelde omzet, alsmede de onbelaste omzet.

Beëindiging of overdracht deel van onderneming

Als kosten betrekking hebben op de beëindiging of overdracht van een duidelijk afgebakend deel van de onderneming waarbinnen enkel belaste of vrijgestelde economische handelingen plaatsvinden, moet de ondernemer de aftrek van voorbelasting voor die kosten bepalen op basis van de economische handelingen die plaatsvinden in dat deel van de onderneming. Dit geldt bijvoorbeeld bij een bedrijfsonderdeel dat met toepassing van artikel 37d van de Wet OB wordt verkocht of (onder omstandigheden) de aandelen van een meerderheidsdeelneming, al dan niet deel uitmakend van een fiscale eenheid, worden verkocht.

Aftrek leegstand panden ná eerste ingebruikneming

Als een pand leeg komt te staan nadat het eerder in gebruik is genomen, komt de vraag op of de ondernemer de btw op de kosten tijdens de leegstand kan aftrekken. Daarnaast is het de vraag of de ondernemer door de leegstand de btw op de aanschaf/bouw moet herzien. Volgens het nieuwe besluit geeft de leegstand als zodanig geen aanleiding tot herziening van de eerder afgetrokken aanschaf-btw. Voor de kosten moet onderscheid gemaakt worden tussen instandhoudingskosten (zoals schoonmaak, onderhoud, verwarming) en verbeteringskosten (zoals verbouwing, uitbreiding).

Instandhoudingskosten

Instandhoudingskosten worden direct verbruikt, ook tijdens de leegstand. Er ontbreekt een belastbare prestatie. De btw op instandhoudingskosten is daarom aftrekbaar volgens de pro rata van de ondernemer in dat jaar. Staat het pand een gedeelte van het jaar leeg, dan wordt de periode van leegstand voor de pro rata genegeerd.

Verbeteringskosten

Verbeteringskosten worden pas verbruikt als de ondernemer het pand weer verhuurt of zelf gebruikt. De aftrek van de btw op deze kosten tijdens de leegstand moet de ondernemer daarom aftrekken op basis van de bestemming. De bestemming is het beoogde gebruik door de ondernemer. Als hij het pand na de leegstand in gebruik neemt, moet hij kijken of de aftrek volgens de bestemming overeenstemt met het daadwerkelijke gebruik. Wijkt dit af, dan moet de aftrek worden herzien (zowel positief als negatief).

Let op!

Herziening van btw komt niet aan de orde bij een wijziging in de verhouding tussen het gebruik voor economische en niet-economische handelingen.

Tijdstip van aftrek bij te late facturering

Aftrek van btw vindt plaats in het aangiftetijdvak waarin de btw aan de ondernemer in rekening is gebracht of door hem verschuldigd is geworden. Aftrek voor te laat uitgereikte facturen is mogelijk als de factuur voldoet aan de factuurvereisten. Een eventueel recht op aftrek ontstaat dan in het tijdvak waarin de factuur wordt ontvangen. Voor het vaststellen van de omvang van het recht op aftrek van voorbelasting is het recht op aftrek dat geldt over het tijdvak waarin de ondernemer de afgenomen goederen of diensten heeft gebruikt, bepalend.

Let op!

De leverancier die te laat een factuur uitreikt, moet de btw op die factuur afdragen in het tijdvak waarin hij de btw eigenlijk had horen te betalen. Vaak zal hij dus een suppletie moeten indienen over een eerder aangiftetijdvak.

Aftrek bij kosten voor gemene rekening

Op basis van het leerstuk 'kosten voor gemene rekening' kunnen partijen kosten verdelen zonder daarover btw te berekenen. Er moet dan een overeenkomst worden opgesteld die aan een aantal voorwaarden voldoet. De belangrijkste voorwaarde is dat de voor gezamenlijke rekening gemaakte kosten volgens een vaststaande verdeelsleutel worden verdeeld. In het besluit wordt de toepassing van dit leerstuk voor het eerst in een officieel stuk beschreven. Ook geeft de staatssecre-

taris aan dat iedere partij de btw op de gezamenlijke kosten in aftrek kan brengen naar rato van hun financiële bijdrage.

Aftrek bij samenwerkingsverbanden zonder rechtspersoonlijkheid

Bij maatschappen, vof's of cv's is het samenwerkingsverband de ondernemer voor de btw en niet de deelnemers. Als een deelnemer een goed aankoopt dat in de onderneming van het samenwerkingsverband wordt gebruikt, mag het samenwerkingsverband de btw op die aankoop in aftrek brengen, voor zover het samenwerkingsverband belaste prestaties verricht. Hieraan zijn twee voorwaarden verbonden:

- de deelnemer ontvangt geen winstonafhankelijke vergoeding voor de terbeschikkingstelling; en
- het samenwerkingsverband neemt de btw-verplichtingen over (zoals de herzieningsregeling en dergelijke).

Hiermee is naar onze mening een einde gekomen aan de vraag of een samenwerkingsverband het recht heeft om een investeringsgoed volledig zakelijk te etiketteren als dit goed door één van de deelnemers wordt aangekocht. Dit lijkt gewoon mogelijk. (*mr. C. van Vilsteren*)

Besluit staatssecretaris van Financiën, 25 november 2011, Staatscourant 2011 nr. 21834

OZB-gebruik over leegstaande delen kantoorgebouw

LAGERE OVERHEID - Beleggers in kantoorpanden worden steeds vaker geconfronteerd met leegstand, wat uiteraard een kostbare zaak is. Nog kostbaarder wordt het als een leegstaand kantoorpand wordt vernield of gekraakt. Om dit te voorkomen kiezen veel beleggers ervoor (delen van) hun kantoorpand tijdelijk door derden te laten bewonen. Bemiddelingsbureaus bieden deze bewarings- en beheerdiensten aan. Maar wat betekent dit voor de onroerende zaakbelastingen? De Hoge Raad heeft hierover recent een arrest gewezen.

Belanghebbende in de procedure is een aanbieder van bewaringsdiensten aan eigenaren van leegstaande onroerende zaken. Met een eigenaar van een leegstaand kantoorpand komt zij overeen het pand te beheren en te laten bewonen door derden. Aldus geschiedt. Het bemiddelingsbureau zoekt enkele 'oppassers' die in het gebouw de beschikking krijgen over eigen slaapkamers met sanitaire- en kookvoorzieningen. De oppassers verblijven op permanente basis in de aan hen toegewezen ruimten in het kantoorgebouw. Slechts een klein deel van