

Btw-gevolgen van het nieuwe vastgoedbesluit

Eerder is het nieuwe vastgoedbesluit al kort aan bod gekomen. In dat artikel ging het voornamelijk om de beperking van de koop/aanneemovereenkomst. In dit artikel zullen de overige wijzigingen naar aanleiding van het nieuwe vastgoedbesluit aan bod komen.

In september 2013 heeft de staatssecretaris, mede naar aanleiding van jurisprudentie, een nieuw besluit inzake vastgoed en btw gepubliceerd.

Bouwterrein

Vastgoedbesluit

In het nieuwe besluit lijkt de staatssecretaris twee begrippen 'bouwterrein' te hanteren. Het wettelijke begrip, zoals dat in de Wet OB 1968 is gedefinieerd en het Europese begrip, zoals dat volgt uit de Europese BTW-richtlijn. Dit laatste begrip is ruimer en een ondernemer kan zich op dit ruimere begrip beroepen. Verder geeft de staatssecretaris aan dat sprake is van een 'bouwterrein' als een terrein met bebouwing wordt geleverd waarbij de verkoper een sloopverplichting heeft en deze sloop zal plaatsvinden met het oog op toekomstige bebouwing.

Gevolgen voor de praktijk

De Wet OB 1968 is op het punt 'bouwterrein' niet in overeenstemming met de Europese regelgeving. Als het voor een ondernemer voordeliger is om een bouwterrein te leveren, bijvoorbeeld als de afnemer de btw in aftrek kan brengen, dan dient de ondernemer een beroep te doen op het ruimere Europese begrip 'bouwterrein'.

Verhuur of verhuur-plus

Vastgoedbesluit

De verhuur van een onroerende zaak is in beginsel vrijgesteld van btw. Dit is anders als de verhuur op gaat in een andersoortige dienst. Dit wordt verhuur-plus genoemd. Van verhuur-plus is sprake als een onroerende zaak wordt verhuurd en de verhuurder daarbij aanvullend dienstbetoon verricht, waarbij de verhuur op gaat in het aanvullend dienstbetoon. De verhuur volgt dan het (belaste regime) van het aanvullend dienstbetoon.

De vraag die recent in jurisprudentie naar voren is gekomen, is of de verhuur met aanvullend dienstbetoon moet worden aangemerkt als één samengestelde dienst of als meerdere, afzonderlijke prestaties. Als sprake is van één samengestelde dienst, dan moet vervolgens worden beoordeeld of de prestatie is aan te merken als de verhuur van een onroerende zaak of van een andersoortige prestatie.

In het vastgoedbesluit lijkt de staatssecretaris aan te geven

dat vooral sprake zal zijn van afzonderlijke prestaties of van een samengestelde prestatie waarbij de verhuur de hoofddienst van deze prestatie vormt, waardoor in de meeste gevallen in elk geval een deel van de prestatie(s) als vrijgestelde verhuur kwalificeert.

Gevolgen voor de praktijk

Door het vernieuwde besluit zal in veel gevallen geen sprake meer zijn van verhuur-plus. Dit lijkt in strijd met de jurisprudentie. Ondernemers die willen dat sprake is van verhuur-plus moeten een beroep doen op de jurisprudentie.

Verhuur van congres-, vergader- en tentoonstellingsruimten

Vastgoedbesluit

Volgens het nieuwe besluit is het voor iedereen mogelijk om kortstondig congres-, vergader- en tentoonstellingsruimten met btw te verhuren zonder daarbij te kiezen voor een optie voor belaste verhuur. Ten opzichte van de oude goedkeuring is dit een verruiming omdat bepaalde groepen waren uitgezonderd. Daarnaast bevat de goedkeuring ook een beperking. Er is namelijk sprake van kortstondige verhuur als het gaat om een terbeschikkingstelling van maximaal één maand en de ruimte uitsluitend wordt gebruikt als congres-, vergader- en tentoonstellingsruimte.

Gevolgen voor de praktijk

De beperking van de goedkeuring betekent dat ruimten die gebruikt worden voor andere doeleinden, zoals een bridgeclub of muziekvereniging, niet meer met btw kunnen worden verhuurd. Volgens de letterlijke tekst van het besluit moet het namelijk gaan om vergaderruimtes. Vergaderruimte kan worden gedefinieerd als een ruimte waar mensen bijeenkomen, samenkomen, zich vergaren of zich verzamelen. Het gebruik beperkt zich naar onze mening dus niet tot ruimtes waarbij mensen vergaren. De goedkeuring kan ook worden gebruikt als een ruimte wordt gebruikt voor bruiloften en partijen.

Conclusie

In dit artikel zijn de belangrijkste wijzigingen uit het nieuwe besluit aan bod gekomen. Het nieuwe besluit heeft belangrijke gevolgen voor de praktijk. Mocht een ondernemer te maken hebben met één of meerdere situaties, dan is het belangrijk om de gevolgen in de gaten te houden. ■