

VASTGOED

Btw-aftrek bij gemengd gebruik

Een ondernemer kan de btw die drukt op een aangeschaft onroerend goed afhankelijk van het gebruik in aftrek brengen. Indien het zowel voor belaste als voor vrijgestelde prestaties en/of privédoeleinden wordt gebruikt, dient de voorbelasting te worden gesplitst in een aftrekbaar deel en een niet-aftrekbaar deel.

Zakelijk versus privé

Bij de aanschaf van een onroerend goed moet worden beoordeeld of het onroerend goed enkel voor zakelijke doeleinden wordt gebruikt of daarnaast ook voor privédoeleinden. Van gebruik voor privédoeleinden is sprake als het onroerend goed door de ondernemer zelf of door zijn personeel privé gebruikt wordt, bijvoorbeeld als woning. Stel nu dat een onroerend goed voor 20% (op basis van werkelijk gebruik zoals de oppervlakte) gebruikt wordt als woning en voor 80% gebruikt wordt voor ondernemershandelingen, dan komt slechts 80% van de voorbelasting voor aftrek in aanmerking.

Niet bij privévermogen Het in aftrek brengen van de voorbelasting en het maken van een verdeling tussen privégebruik en gebruik voor bedrijfsdoeleinden geldt enkel wanneer de ondernemer het onroerend goed volledig tot zijn bedrijfsvermogen heeft gerekend. Indien het onroerend goed volledig tot het privévermogen is gerekend, bestaat er geen recht op aftrek van voorbelasting. Zie in dat kader ook het arrest van de Hoge Raad van 30 oktober 2015 ([ECLI:NL:HR:2015:3175](#)). In dat arrest was een onroerend goed privé opgeleverd. Het werd als woning en als kantoorruimte gebruikt. Het onroerend goed kon volgens het Hof niet tot het bedrijfsvermogen worden gerekend waardoor er dus geen recht op aftrek van voorbelasting bestond. De Hoge Raad is het met dat oordeel van het Hof eens.

Belast versus vrijgesteld

Stel dat vastgesteld wordt dat het onroerend goed geheel voor zakelijke doeleinden wordt gebruikt. Dan is vervolgens de vraag of het onroerend goed enkel wordt gebruikt voor belaste prestaties of daarnaast ook voor vrijgestelde prestaties. Indien het onroerend goed voor zowel belaste als vrijgestelde prestaties wordt gebruikt, moet voor de aftrek van voorbelasting gekeken worden naar de verhouding belaste omzet - totale omzet (belaste plus vrijgestelde omzet). Dit wordt ook wel de 'pro rata' genoemd. Bijvoorbeeld wanneer een onroerend goed wordt gebruikt

als kantoorpand voor zowel makelaardij (belaste activiteit) als voor verzekeringsactiviteiten (vrijgestelde activiteit), dan is de btw op het onroerend goed aftrekbaar naar rato van de belaste omzet ten opzichte van de totale omzet. Stel dat de belaste omzet 80% van de totale omzet bedraagt, dan is 80% van de voorbelasting aftrekbaar.

Werkelijk gebruik Indien aannemelijk is dat het werkelijke gebruik van het onroerend goed niet overeenkomt met de pro rata, dan kan het aftrekrecht bepaald worden aan de hand van het werkelijke gebruik. Daarvoor is wel van belang dat voor het hele goed het werkelijke gebruik is vast te stellen. Indien voor een gedeelte van het goed de aftrek niet is vast te stellen op grond van het werkelijke gebruik, dan moet volgens de Hoge Raad de aftrek voor het gebruik van het hele goed pro rata worden bepaald ([ECLI:NL:HR:2014:9](#)). Het werkelijke gebruik kan bijvoorbeeld bepaald worden aan de hand van de oppervlakte (vierkante meters) of de inhoud (kubieke meters).

BZ-ADVIES

Ga altijd na of een splitsing volgens werkelijk gebruik voordeliger is. Let er wel op dat u zo'n splitsing voor het gehele onroerend goed kunt maken. Een verdeling deels volgens werkelijk gebruik, deels pro rata is niet mogelijk.

Herziening

Wanneer er btw op de aanschaf van onroerend goed conform de pro rata, dan wel het werkelijk gebruik in aftrek wordt gebracht en er vervolgens blijkt dat het gebruik van het onroerend goed is gewijzigd, dan moet de in aftrek gebrachte btw worden herzien. Die herziening vindt plaats in de btw-aangifte over het laatste belastingtijdvak van het boekjaar. Voor onroerende zaken bestaat de herzieningstermijn uit het jaar van ingebruikname plus negen jaar. Aan elk jaar moet een gedeelte van de btw worden toegerekend die bij de aanschaf in aftrek is gebracht.

VOLGENDE STAP www.belastingzaken.nl/download

Schematische weergave herzieningstermijn ([BZ 01.03.10](#))

→ De Hoge Raad staat btw-aftrek bij aanschaf alleen toe als een pand tot het bedrijf van de btw-ondernemer gaat behoren. Bij gemengd gebruik moet er gesplitst worden (pro rata of op basis van werkelijk gebruik). Wijzigt het gebruik, dan moet de aftrek van de btw worden herzien.