

# Let op de herzieningstermijn!

Ondernemers die onbelast een pand verkopen waarvoor zij eerder btw in aftrek hebben gebracht, moeten rekening houden met een mogelijke herziening van die btw indien de verkoop nog tijdens de herzieningstermijn plaatsvindt. Hof Den Haag besliste onlangs dat een makelaar die een ondernemer begeleidde bij de verkoop van een pand, aansprakelijk was voor de schade die de ondernemer ondervond, door een verkeerde advisering over de btw-aspecten.

Voor de btw is het leveren van een onroerende zaak van rechtswege vrijgesteld. Hierop bestaat een aantal uitzonderingen. De levering van een gebouw of een gedeelte van een gebouw en het erbij behorende terrein die plaatsvindt vóór, op of uiterlijk twee jaar na het tijdstip van eerste ingebruikneming van dat goed is belast met btw. Daarnaast kunnen de verkoper en de koper van de onroerende zaak opteren voor een belaste levering. Het van toepassing zijnde tarief is 21%. Als een ondernemer een onroerende zaak koopt en de levering is belast met btw, dan kan de ondernemer deze btw in aftrek brengen voor zover de onroerende zaak wordt gebruikt voor btw-belaste activiteiten. Het uitgangspunt daarbij is de intentie van de aankopende ondernemer ten tijde van de levering. Op dat moment wordt bepaald hoeveel btw de ondernemer in aftrek brengt.

## Herzieningstermijn

In geval van een belaste levering waarbij de aankopende ondernemer btw in aftrek brengt geldt er een herzieningstermijn. Deze herzieningstermijn begint in het jaar van levering van de onroerende zaak en loopt de daaropvolgende negen kalenderjaren door. Bij gewijzigd gebruik van de onroerende zaak, waardoor er geen sprake meer is van btw-belaste prestaties, moet de ondernemer de btw die hij bij aankoop in aftrek heeft gebracht herzien, en wel voor op jaarbasis 10% van het totaal in aftrek gebrachte btw-bedrag. Herziening is ook aan de orde bij een onbelaste levering van de onroerende zaak gedurende de herzieningstermijn. In dat geval moet de btw voor de rest van de herzieningsperiode worden herzien.

## Bemiddeling makelaar

De zaak voor Hof Den Haag betrof de aan- en verkoop van een onroerende zaak door een ondernemer. De ondernemer in kwestie, een zzp'er met een timmerbedrijf, kocht een onroerende zaak. Deze aankoop was belast met btw en de ondernemer heeft de volledige voorbelasting met betrekking tot de aankoop van de onroerende zaak in aftrek gebracht. Hij wilde de onroerende zaak voor de btw-belaste activiteiten van zijn onderneming gebruiken. Ruim een jaar later besluit hij de onroerende zaak te verkopen en schakelt hij hiervoor dezelfde makelaar in, die betrokken was bij de

aankoop, om te bemiddelen bij de verkoop. De onroerende zaak wordt aangeboden voor een bedrag exclusief btw. Omdat de ondernemer gedurende de herzieningstermijn de onroerende zaak onbelast verkoopt, loopt hij tegen een herziening aan van in aftrek gebrachte btw voor de resterende herzieningstermijn. Hij wil daarom de onroerende zaak alsnog belast leveren, maar hier is de koper het niet mee eens. Deze weigert de btw te betalen, als gevolg waarvan de levering is uitgesteld. Dit komt de verkopende ondernemer op een boete te staan, vanwege een boetebeding in de koopovereenkomst.

## Verantwoordelijk voor juiste begeleiding

De ondernemer stelt de makelaar civielrechtelijk aansprakelijk voor de door hem geleden schade. Hof Den Haag beslist in deze zaak dat de makelaar verantwoordelijk is voor een juiste begeleiding van de verkoop. De btw valt daar volgens het hof in dit geval ook onder. De makelaar was namelijk betrokken bij de initiële aankoop van de onroerende zaak en later bij de verkoop. De makelaar was ervan op de hoogte dat de aankoop belast heeft plaatsgevonden en er is door hem bewust geadviseerd om zonder btw te verkopen, aangezien de btw dan een onderhandelingspunt zou zijn. Hoewel de makelaar geen fiscalist is, wordt een makelaar toch geacht enige kennis te hebben van de btw-aspecten van onroerende zaken. Met name omdat de makelaar regelmatig met ondernemers werkt. Om die reden is het hof van mening dat de makelaar tekort is geschoten in zijn advisering aan de verkopende ondernemer.

## Conclusie

De uitspraak van Hof Den Haag biedt ondernemers een zekere mate van bescherming bij de verkoop van een onroerende zaak. Men mag in zekere mate erop vertrouwen dat een makelaar, die regelmatig met ondernemers werkt, een zekere mate van kennis heeft op het gebied van de btw. Ondanks deze uitspraak is het aan te raden om een fiscaal adviseur in te schakelen bij de aankoop of verkoop van een onroerende zaak door een ondernemer. De btw is een complexe belasting en de belangen zijn vaak groot als het gaat om onroerende zaken. ■

mr. C.W. van Vilsteren-Maters, Van Vilsteren BTW Advies

Bron: Hof Den Haag  
20-01-2015, nr.  
200.094.873 (ECLI:NL:  
GHDHA:2015:20)