

Leegstand en btw

Door de economische crisis staat in Nederland veel vastgoed leeg. Maar hoe zit het dan met de aftrek van btw over bijvoorbeeld de bouw- of aanschafkosten van het pand of met de btw op instandhoudingskosten? Bij leegstand is het voor de btw van belang dat men onderscheid maakt tussen leegstand van het vastgoed voor de eerste ingebruikname en leegstand na de eerste ingebruikname, de zogenoemde tussentijdse leegstand.

Voor eerste ingebruikname

Als een nieuw gebouw leegstaat voordat het in gebruik genomen is (aanvangsleegstand), heeft dit geen consequenties voor in aftrek gebrachte btw. De aftrek van de aanschaf-btw of de btw op de bouwkosten wordt immers bepaald in het tijdvak waarin de facturen zijn ontvangen op grond van de verwachte bestemming van het vastgoed. Als het nieuwe gebouw bestemd is om volledig voor belaste bedrijfsactiviteiten te worden gebruikt (bijvoorbeeld belaste verhuur) dan heeft de btw-ondernemer recht op volledige aftrek van de in rekening gebrachte btw. De mate van aftrek wordt opnieuw bepaald in het tijdvak waarin het nieuwe gebouw in gebruik wordt genomen. Tot het moment van ingebruikname heeft leegstand van het vastgoed dus geen effect op de tijdens de bouw in aftrek gebrachte btw.

Tussentijdse leegstand

Het komt voor dat vastgoed, na door de btw-ondernemer te zijn gebruikt voor bijvoorbeeld belaste verhuur, gedurende een bepaalde tijd komt leeg te staan. Voor de btw moet men een onderscheid maken tussen de aanschaf- of bouw-btw en de btw op instandhoudingskosten.

Aanschaf- of bouw-btw

Bij leegstand na ingebruikname is het met name van belang of de btw-ondernemer de eventuele genoten aftrek alsnog

Aanschaf- en instandhoudings-btw (1)

Een ondernemer schaft een onroerende zaak belast met btw aan en gaat deze geheel belast verhuren. Hij brengt de aanschaf-btw volledig in aftrek. De onroerende zaak wordt in het tweede boekjaar drie maanden belast en drie maanden vrijgesteld verhuurd. De voor de belaste en de vrijgestelde verhuur ontvangen vergoedingen zijn gelijk. De onroerende zaak staat voor de rest van het jaar leeg.

Bij het vaststellen van de aftrek over het tweede boekjaar wordt de leegstand genegeerd. De aftrek wordt vastgesteld op 50% (het pro rata, gebaseerd op de verhouding belast/vrijgesteld gebruik). De ondernemer dient 50% van de aan het jaar toe te rekenen btw (een tiende gedeelte van de bij de aanschaf in aftrek gebrachte btw) te voldoen.

De btw op de instandhoudingskosten die opkomen tijdens de leegstandperiode is aftrekbaar via het pro rata van de ondernemer.

Aanschaf- en instandhoudings-btw (2)

Een ondernemer schaft aan het begin van het boekjaar een onroerende zaak belast met btw aan en verhuurt de onroerende zaak drie maanden belast en drie maanden vrijgesteld. De voor de belaste en de vrijgestelde verhuur ontvangen vergoedingen zijn gelijk. De daarop volgende zes maanden staat de onroerende zaak leeg. De ondernemer heeft recht op aftrek van de aanschaf-btw omdat hij de onroerende zaak gebruikt voor belaste handelingen (belaste verhuur). Aan het einde van het boekjaar wordt 50% van de aanschaf-btw herzien (het pro rata, gebaseerd op de verhouding belast/vrijgesteld gebruik). Bij het vaststellen van de aftrek over het eerste jaar wordt de leegstand genegeerd. De btw die drukt op de instandhoudingskosten is aftrekbaar voor zover deze kosten worden gemaakt tijdens de periode van belaste verhuur en niet aftrekbaar voor zover zij opkomen tijdens de periode van vrijgestelde verhuur. De btw die drukt op de instandhoudingskosten die worden gemaakt tijdens de periode van leegstand zijn aftrekbaar via het pro rata van de ondernemer.

moet terugbetalen gedurende de herzieningsperiode. Er bestaat recht op aftrek van voorbelasting wanneer het pand gebruikt worden voor belaste activiteiten. Leegstand is geen gebruik voor belaste of vrijgestelde activiteiten. De herziening van de aftrek is bedoeld voor de situatie dat de mate van het aftrekgerechtigde gebruik sinds de datum van ingebruikname is toe- of afgenomen. Omdat bij leegstand geen sprake is van gebruik en het niet is aan te merken als fictief belast dan wel vrijgesteld gebruik, is het standpunt ingenomen dat leegstand gedurende de herzieningsperiode geen herziening (terugbetaling) van de genoten btw-aftrek tot gevolg heeft op de bouwkosten.

Btw op instandhoudingskosten

De btw op de kosten die gedurende de leegstand in rekening worden gebracht voor de instandhouding van het gebouw zijn aftrekbaar conform de bestemming van het gebouw. Hierbij kan gedacht worden aan de schoonmaakkosten, energiekosten, beveiligingskosten. De aftrek van de btw op instandhoudingskosten wordt niet herzien op het moment dat het leegstaande goed opnieuw in gebruik wordt genomen en is dus definitief in het tijdvak waarin de factuur ontvangen wordt. De btw op de instandhoudingskosten is aftrekbaar conform het pro rata van de ondernemer. ■

Bron: MvF 25-11-2011, nr. BLKB 2011/641M (Stcrt. 2011, 21834)

Meer info: Op belastingzaken.nl vindt u bij dit artikel meer voorbeelden en een beslissboom die helpt bij het bepalen van de btw-aftrek.