

BTW-VRIJ WONEN

Geen correctie voor privégebruik

Door een recent arrest van de Hoge Raad is de VOF of maatschap mogelijk vanaf 2015 geen btw meer verschuldigd over het privégebruik van de woning. Een voorwaarde hiervoor is dat de VOF of maatschap ten tijde van de bouw de over de bouw verschuldigde btw destijds volledig heeft teruggevraagd.

Btw-correctie privédeel woning

Onder de huidige wetgeving mag alleen btw over de bouw worden teruggevraagd voor het deel van de woning dat zakelijk wordt gebruikt. Tot 2011 kon bij de bouw van een pand dat zowel zakelijk als privé werd gebruikt, alle btw in aftrek worden gebracht. Dit betekende dat de btw voor zover betrekking hebbende op het privégebruik van het pand ook in aftrek kon worden gebracht. Vervolgens wordt voor het privédeel jaarlijks een correctie in de vorm van een bijtelling voor het privégebruik toegepast. Deze bijtelling moet worden toegepast aan het eind van het jaar waarin de btw is afgetrokken en aan het eind van de negen daaropvolgende jaren. Het arrest van 30 oktober 2015 van de Hoge Raad ([ECLI:NL:HR:2015:3175](#)) betrof een maatschap bestaande uit drie personen die alle btw bij de bouw van de woning voor twee van de maatschapsleden had teruggevraagd. Het pand is in 2004 opgeleverd en vervolgens in gebruik genomen: gedeeltelijk voor bewoning en gedeeltelijk voor de onderneming van de maatschap (een champignonkwekerij).

Geen btw-vermogen Met een beroep op het Charles en Charles-Tijmens-arrest had de maatschap het standpunt ingenomen dat het pand als een tot het bedrijf behorend goed moest worden bestemd. Door de Belastingdienst is in deze zaak aangevoerd dat het privédeel van de woning niet tot het btw-vermogen van de maatschap kan behoren. Die stelling is door Hof Amsterdam ([ECLI:NL:GHAMS:2014:1991](#)) bevestigd. Volgens het Hof moet een investeringsgoed zowel voor zakelijk gebruik als voor privégebruik worden aangewend om het geheel tot het ondernemingsvermogen te kunnen rekenen. Daarvan was hier - met levering eerst aan de twee vennoten en uitsluitend een werkkamer voor zakelijk gebruik - geen sprake. De Hoge Raad volgt dit oordeel. Hieruit kan mogelijk worden afgeleid dat er geen btw over het privégebruik van de woning kan worden geheven. Hier staat tegenover dat de btw voor zover betrekking hebbende op het privégebruik van het pand ook niet in aftrek kan worden gebracht.

→ *Hoewel de gevolgen van het arrest nog geen volledig uitgemaakte zaak zijn, is het raadzaam om bezwaar te maken tegen de eindejaarsaangifte btw. Indien de bezwaartermijn (zes weken na afdracht van btw op aangifte) is verstreken, adviseren wij om een verzoek om ambtshalve vermindering in te dienen.*

Naheffingstermijn verstreken Het laatste jaar waarin de mogelijkheid bestond om de btw op de bouw van een woning volledig in aftrek te brengen, ook al wordt de woning ook privé gebruikt, was 2010. Dit betekent dat in 2016 de naheffingstermijn van vijf jaar is verstreken. De Belastingdienst kan de in aftrek gebrachte btw dus niet meer corrigeren.

Eenmanszaak Let op: het arrest van de Hoge Raad heeft geen gevolgen voor de situatie waarin een eenmanszaak btw heeft teruggevraagd over de woning. Het arrest ziet namelijk op een samenwerkingsverband.

Btw-voordeel

Het niet heffen van btw over het privégebruik van de woning kan tot een aanzienlijk btw-voordeel leiden. Onderstaand voorbeeld maakt dit inzichtelijk.

Voorbeeld

Een lid van een maatschap heeft in 2010 een nieuwe bedrijfswoning in gebruik genomen. De woning is van het maatschapslid, maar de maatschap heeft alle btw op de bouw in aftrek gebracht. Stel dat de in aftrek gebrachte btw € 50.000 is en dat het pand voor 15% zakelijk wordt gebruikt. De maatschap moet vanaf het jaar 2010 jaarlijks € 4.250 als privégebruik aangeven ($1/10 \times 85\% \times 50.000$). In beginsel moet dit bedrag tot en met het jaar 2019 worden betaald. Het mogelijke voordeel is dan als volgt te berekenen: 5 jaar \times € 4.250, ofwel: € 21.250.

BZ-ADVIES

Het arrest van de Hoge Raad kan tot resultaat hebben dat vanaf het jaar 2015 geen btw meer kan worden geheven wegens het privégebruik van de woning. Daarvoor moet sprake zijn van:

- een woning die aan de maten van een maatschap/VOF is opgeleverd; en
- de btw op de facturen die aan de maten zijn gericht voor de bouw vóór 2011 volledig door de maatschap/VOF in aftrek is gebracht; en
- waarbij door de maatschap/VOF btw voor privégebruik van de woning is aangegeven; en
- de woning niet is ingebracht in de maatschap/VOF.