

Samen onroerende zaken exploiteren

Het komt regelmatig voor dat personen besluiten om gezamenlijk een onroerende zaak aan te schaffen of te bouwen om die vervolgens te gaan exploiteren. De vraag die zich dan voordoet is wie de btw-ondernemer is, het samenwerkingsverband of de individuele deelnemers.

Een samenwerkingsverband die als eenheid naar buiten treedt en als zodanig deelneemt aan het economisch verkeer, wordt voor de btw aangemerkt als btw-ondernemer. In de wet op de omzetbelasting is bovendien expliciet opgenomen dat de exploitatie van een vermogensbestanddeel om daar duurzaam opbrengsten uit te verkrijgen leidt tot ondernemerschap voor de btw. Van belang is wel dat het samenwerkingsverband als eenheid naar buiten treedt. Wordt het samenwerkingsverband aangemerkt als btw-ondernemer, dan kwalificeren de individuele deelnemers niet als btw-ondernemers voor de activiteiten van het samenwerkingsverband.

Verhuur bedrijfspand

Buurman en Buurman besluiten samen een bedrijfspand te bouwen dat geschikt is voor opslag van goederen. Dit pand willen zij gaan verhuren aan een logistieke dienstverlener. Hiertoe plaatsen zij een advertentie in een regionale krant: 'Huur van Buurman en Buurman 10.000 m² opslagruimte'.

In het voorbeeld treedt het samenwerkingsverband als eenheid naar buiten en kwalificeert daarom als btw-ondernemer. De deelnemers aan het samenwerkingsverband worden niet als btw-ondernemer aangemerkt. Het samenwerkingsverband zal zich dus (voor btw-doeleinden) bij de Belastingdienst moeten registreren door indiening van het formulier Opgaaf startende onderneming. Op het formulier moet worden ingevuld wat de activiteiten van de onderneming zijn. In het voorbeeld kan worden ingevuld dat onroerende zaken worden geëxploiteerd. De Belastingdienst zal vervolgens aan het samenwerkingsverband een btw-nummer verstrekken en het samenwerkingsverband zal periodiek btw-aangifte moeten doen.

Factuurvereisten

Dat het samenwerkingsverband als btw-ondernemer wordt aangemerkt, brengt op btw-gebied ook andere gevolgen met zich mee. Een btw-ondernemer kan namelijk de btw die andere ondernemers hem in rekening brengen als voorbelasting aftrekken. Uiteraard alleen als de btw-ondernemer de ingekochte goederen en diensten gebruikt voor belaste prestaties. Het samenwerkingsverband in het voorbeeld gaat de bedrijfsruimte belast met btw verhuren, dus aan die voor-

waarde wordt voldaan. Maar voor de aftrek van voorbelasting geldt bovendien de voorwaarde dat de btw in rekening is gebracht op een op de voorgeschreven wijze opgemaakte factuur. Eén van de voorwaarden is dat de naam en het adres van de afnemer op de factuur staan vermeld. Dit betekent dat de facturen niet aan de individuele deelnemers mogen worden gericht. Het samenwerkingsverband is in dit geval de afnemer. Om ervoor te zorgen dat de btw die aan het samenwerkingsverband in rekening wordt gebracht ook daadwerkelijk als voorbelasting kan worden afgetrokken, zullen Buurman en Buurman hun toeleveranciers moeten instrueren om de facturen te richten aan het samenwerkingsverband 'Buurman en Buurman'. Facturen die niet aan het samenwerkingsverband zijn gericht, kunnen door de Belastingdienst worden geweigerd en eventuele afgetrokken btw kan dan door de Belastingdienst worden nageheven.

Het samenwerkingsverband zal natuurlijk zelf ook facturen gaan versturen aan de huurder van het bedrijfspand. Ook die facturen moeten voldoen aan de factuurvereisten, waaronder de vermelding op de factuur van de naam en het adres van de btw-ondernemer die de prestatie verricht. Omdat het samenwerkingsverband 'Buurman en Buurman' de verhuurder van het bedrijfspand is, zal op de factuur die ter zake van de btw-belaste verhuur wordt uitgereikt de naam van het samenwerkingsverband 'Buurman en Buurman' moeten komen. Dit is ook voor de huurder van belang aangezien de huurder de btw die aan hem in rekening wordt gebracht, zal willen aftrekken en dat kan alleen als de huurder (zoals hiervoor reeds vermeld) beschikt over een op de voorgeschreven wijze opgemaakte factuur.

Conclusie

Wanneer (rechts)personen besluiten om gezamenlijk een onroerende zaak te gaan exploiteren of andere economische activiteiten gaan verrichten, is het van belang vast te stellen wie de btw-ondernemer is. De btw-ondernemer heeft onder voorwaarden recht op aftrek van voorbelasting. Maar als een van de deelnemers in het samenwerkingsverband al btw-ondernemer is met belaste activiteiten, dan is de fout snel gemaakt dat alle voorbelasting bij deze deelnemer in aftrek wordt gebracht. Dit leidt dan weer tot naheffingsaanslagen en dat kan misschien allemaal wel weer gecorrigeerd worden, maar dat leidt eerst vooral tot stress en administratieve rompslomp. Ook bij samenwerkingsverbanden is voorkomen beter dan genezen! ■

Bron: Rb. Haarlem
09-08-2011, nr. AWB
10/444 (LJN: BV3621)