

Pas op bij leegstand

De laatste jaren staan veel (bedrijfs)panden (gedeeltelijk) leeg. Dat is uiteraard vervelend voor de eigenaar van het pand. Maar los van het gegeven dat het pand dan geen inkomsten genereert, heeft de leegstand mogelijk ook consequenties voor de btw. Het probleem dat hier om de hoek komt kijken betreft de herzienings-btw.

Een ondernemer die een nieuw pand laat bouwen met het oogmerk dit pand belast met btw te verhuren, brengt gedurende de bouw alle btw die drukt op de bouwkosten in aftrek. Zolang dit pand niet voor de eerste keer in gebruik is genomen, heeft de leegstand geen enkel effect op de genoten btw-aftrek. Met andere woorden, een nieuw pand dat nog niet in gebruik is genomen, kan tot in lengte van dagen leeg staan zonder dat de aftrek wordt herzien. Zou de eigenaar besluiten het pand te verkopen, dan is de levering belast met btw omdat het een pand betreft dat nog niet voor de eerste maal in gebruik is genomen.

Belaste verhuur

Anders wordt het als de eigenaar het pand heeft verhuurd en eigenaar (verhuurder) en huurder hebben geopteerd voor met btw-belaste verhuur. Verhuur van onroerende zaken is in beginsel vrijgesteld van btw. Vrijgestelde verhuur zou betekenen dat de eigenaar de afgetrokken btw moet terugbetalen aan de Belastingdienst als het pand nog in de zogenaamde herzieningstermijn zit. Om te kunnen opteren voor belaste verhuur moet de huurder het pand gaan gebruiken voor prestaties waarvoor hij tenminste 90% van de btw als voorbelasting kan aftrekken. Maar opteren en voldoen aan het 90%-criterium is nog niet voldoende. De huurder dient het gehuurde pand ook feitelijk in gebruik te nemen in het tweede boekjaar na het boekjaar waarin de huur is ingegaan. Onder het in gebruik nemen van een pand wordt verstaan het feitelijk in gebruik nemen van het pand. Is het pand niet in gebruik genomen binnen de hiervoor genoemde termijn, dan wordt niet voldaan aan het 90%-criterium en wordt de huur geacht vanaf de aanvang vrijgesteld van btw te zijn. Dit heeft dan tot gevolg dat de eigenaar van het pand geen recht heeft op aftrek van btw op de kosten die toerekenbaar zijn aan de vrijgestelde verhuur. Het feit dat een huurder het pand niet tijdig in gebruik neemt, kan dus grote financiële consequenties hebben voor de eigenaar van het pand. De staatssecretaris van Financiën heeft dit onderkend en keurt goed dat de btw die op grond van de vervallen optie verschuldigd is geworden onder bepaalde voorwaarden nog niet aan de Belastingdienst betaald hoeft te worden. De eerste voorwaarde is dat de huurovereenkomst wordt ontbonden vóór het einde van het tweede boekjaar na het boekjaar waarin de huur is ingegaan. De tweede voorwaarde is dat de eigenaar schriftelijk aan de Belastingdienst meldt hoeveel btw verschuldigd is als gevolg van de vervallen optie. Vervolgens heeft de eigenaar twee boekjaren de tijd om een nieuwe huurder te vinden die voldoet aan het 90%-criterium. Als de eigenaar

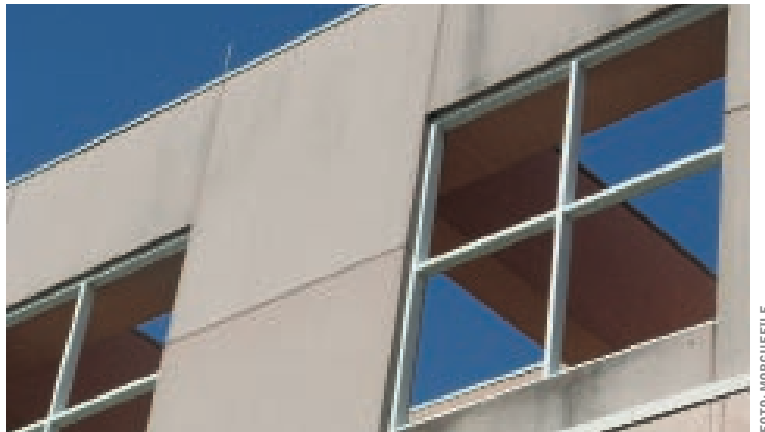


FOTO: MORGUEFILE

naar binnen twee jaar een nieuwe huurder vindt en (wederom) opteert voor met btw belaste verhuur, dan vervalt de claim die de Belastingdienst heeft op de eigenaar. Sluit de eigenaar echter een huurovereenkomst waarin niet geopteerd wordt voor belaste verhuur, dan moet de eigenaar de btw alsnog betalen vermeerderd met heffingsrente.

Tijdelijke leegstand

Het kan natuurlijk ook voorkomen dat een pand na de beëindiging van een huurovereenkomst tijdelijk leegstaat. De vraag is wat voor gevolgen dat heeft als het pand zich nog in de herzieningstermijn bevindt. Stel nu dat een pand een aantal jaren belast met btw is verhuurd, vervolgens één jaar leegstaat en daarna vrijgesteld van btw wordt verhuurd. Hoe moet men dan omgaan met het jaar dat het pand heeft leeggestaan? Heeft de eigenaar voor dat jaar nu wel of geen recht op aftrek? Wet- en regelgeving geven hierover geen uitsluitel. In de literatuur wordt wel verdedigd dat de periode van leegstand volledig buiten beschouwing moet worden gelaten. Maar anderzijds is voor het recht op aftrek van voorbelasting vereist dat sprake is van gebruik voor belaste handelingen. Bij leegstand vindt echter géén gebruik plaats. Betekent dat dan geen aftrek? Wij gaan er voorlopig vanuit dat leegstand in deze situatie geen gevolgen heeft.

Tot slot

In de ideale situatie heeft een eigenaar nooit panden leegstaan, maar dat lijkt een utopie. Het is wel zaak om in de gaten te houden of de leegstand mogelijk financiële gevolgen heeft voor de btw. Het is natuurlijk nooit leuk als er betaald moet worden aan de Belastingdienst, maar hier achteraf mee geconfronteerd worden is nog veel vervelender! ■