

Het kan gebeuren dat een eigenaar een of meer panden heeft die bestemd zijn voor de verhuur, maar die (tijdelijk) leeg staan. Over de vraag of de eigenaar de btw die drukt op de instandhoudingskosten in aftrek kan brengen, heeft de Hoge Raad recent een arrest gewezen. Zij besliste – samengevat – dat als nog niet bekend is hoe en aan wie het (gedeelte van het) pand zal worden verhuurd, de btw op dergelijke kosten toch in aftrek gebracht mag worden. Denk hier bijvoorbeeld ook aan kosten om een nieuwe huurder te vinden. Het maakt daarbij volgens de Hoge Raad in principe niet uit of je al dan niet voldoende aannemelijk kunt maken dat je voornemens bent het pand btw-belast te gaan verhuren. Een voor vele ondernemers gunstige beslissing!

Altijd aftrek van btw?

Alleen in die gevallen dat op voorhand in redelijkheid kan worden uitgesloten dat gekozen zou worden voor belaste verhuur, bestaat geen recht op aftrek van voornoemde kosten. Dit is het geval als tijdens de periode van leegstand al vaststaat dat het pand (vrijgesteld) verhuurd zal gaan worden aan een ondernemer die het pand voor meer dan 10% zal gaan gebruiken voor vrijgestelde activiteiten.

Geen correctie bij latere vrijgestelde verhuur

De Hoge Raad oordeelde dat goederen en diensten die een bedrijf gebruikt om een onroerende zaak in goede staat te houden, onmiddellijk worden gebezigd in de onderneming. De kosten hebben dan ook betrekking op de betreffende periode van leegstand, zodat de btw-aftrek bij later vrijgesteld gebruik niet gecorrigeerd hoeft te worden. Deze zienswijze kan volgens Cervus nog wel eens interessante zienswijzen opleveren. Niet in de laatste plaats omdat de fiscale jurisprudentie over wanneer kosten 'onmiddellijk worden gebezigd' naar de mening van Cervus nog wel eens kan afwijken van wat bijvoorbeeld de commercieel jaarverslaggeving hierover bepaalt. Bedenk in dit kader bijvoorbeeld dat er ook voor de vennootschapsbelasting verschillen kunnen zijn met de commerciële winstbepaling ten aanzien van welke kosten geactiveerd moeten worden en welke kosten direct door de P&L lopen.

Leegstandsperiode wordt voor herziening van aanschaf-btw genegeerd

In een beleidsbesluit deelt de staatssecretaris mee dat leegstand van onroerende zaken als zodanig geen aanleiding geeft tot herziening van de eerder in aftrek gebrachte aanschaf-btw.

Leegstand is niet aan te merken als fictief belast of vrijgesteld gebruik. Indien in jaar 0 een pand wordt aangeschaft waarbij de btw volledig in aftrek wordt gebracht, terwijl het pand in jaar 1 enige tijd leeg staat, hoeft er dus niet herzien te worden in jaar 1. Echter indien er in jaar 0 geen btw in aftrek zou zijn gebracht, kan er in die situatie over jaar 1 ook geen btw worden teruggevraagd in verband met de leegstandsperiode. In onze optiek brengt het onderhavige arrest hierin geen wijziging met zich mee.

Leegstand blijft buiten beschouwing bij toepassing werkelijk gebruik-methode

Btw-aftrek op algemene kosten kan plaatsvinden o.b.v. de pro rata methode (omzetverhoudingen) of de werkelijk gebruik methode. Bij vastgoed wordt vaak voor laatstgenoemde methode gekozen. Als de aftrek wordt berekend op basis van het werkelijk gebruik blijft volgens de staatssecretaris de leegstand ook buiten beschouwing omdat in zoverre immers geen gebruik plaatsvindt. Bij de berekening volgens het werkelijke gebruik kan bij gedeeltelijk leegstand dan bijvoorbeeld aangesloten worden bij een berekening volgens het pro rata per onroerende zaak, zonder rekening te houden met de leegstaande gedeelten.

Contact Cervus

De adviseurs van Cervus hebben ruime ervaring met deze materie. Zij kunnen voor uw organisatie bepalen of er wel op de juiste cq optimale wijze btw voordruk is teruggevraagd. Neem bij vragen gerust contact op met uw Cervus-adviseur.

Cervus Belastingadvies

Geert Beuker Tel: +31 (0)6 1177 0709
Jan Pieter van Eck Tel: +31 (0)6 2616 4880