

# Herziening van btw-aftrek bij leegstaand pand

Op 13 juni wees de Hoge Raad (HR) weer een zeer belangrijk arrest voor de vastgoedsector. Het arrest ging over de btw-aftrek bij een verhuurder van commercieel vastgoed die te maken had met leegstand. Het arrest leidt ertoe dat beleggers of verhuurders die eerder géén btw konden terugvragen of investeringen in een van btw vrijgesteld verhuurd gebouw bij leegstand alsnog een deel van de btw terug kunnen vorderen. Tot op heden weigerde de Belastingdienst deze verzoeken om teruggaaf. De HR maakte hier nu een einde aan. De argumenten die de HR gebruikte om tot zijn conclusie te komen, bieden verhuurders en beleggers met leegstand bovendien aanknopingspunten om het arrest ruim te kunnen interpreteren.

## De casus

Het arrest gaat over de uitleg van de regels die gelden in de zogenaamde 'herzieningstermijn'. Dit is de termijn van – globaal gezegd – 10 jaren na eerste ingebruikname van een pand. Het arrest van de HR is daarom in eerste instantie ook van belang voor leegstand die binnen deze periode van de herzieningsregels ontstaat.

In de investering van elke nieuwe onroerende zaak zit een btw-component. Dit wordt wel de investerings-btw genoemd. Een eventuele teruggaaf van deze investerings-btw vindt plaats onder de voorwaarden van de zogenaamde herzieningsregels. Dit betekent dat de investerings-btw nog 10 jaar wordt gevolgd. Als de onroerende zaak gedurende de herzieningstermijn gewijzigd gebruikt gaat worden, leidt dit in principe ook tot een correctie van de afgesproken investerings-btw.

In deze zaak had een ondernemer in 2003 een kantoorpand laten bouwen en dat vervolgens vrijgesteld verhuurd. De investerings-btw kon hij dus niet in aftrek brengen, vanwege de vrijgestelde verhuur.

In 2008 nam de huurder afscheid en stond het pand leeg tot en met 2011. Gedurende deze periode had belanghebbende aantoonbaar het voornemen het pand belast te verhuren. Om die reden heeft hij in zijn herzieningsaangifte het deel van de voorbelasting dat betrekking heeft op de periode van leegstand teruggevraagd. De Belastingdienst verleende de teruggaaf niet.

## Beslissing Hoge Raad

De HR is het uiteindelijk met de ondernemer eens. De ondernemer in deze casus kon namelijk aantonen dat hij vanaf het tijdstip van de beëindiging van de verhuur voornemens was belast te gaan verhuren. De beëindiging van de vrijgestelde verhuur is daarmee een omstandigheid die leidt tot de wijziging van het recht op aftrek van de investerings-btw. In dit geval kon de ondernemer dus alsnog investerings-btw terugvragen. Dit leverde de ondernemer een zeer aanzienlijk fiscaal voordeel op.

## Belang voor de praktijk

Uit dit arrest zijn meerdere belangrijke conclusies voor de praktijk te trekken. Onder meer dat elke verhuurder of belegger in commercieel vastgoed er goed aan doet in zijn verhuuraanbiedingen duidelijk op te nemen dat zijn uitgangspunt een btw-belaste verhuur is. Zo kan hij ongewenste btw-schade zoveel mogelijk voorkomen.

Het arrest gaat over de uitleg van de btw-regels die gelden in de herzieningstermijn. Toch is het naar onze mening ook verdedigbaar dat de werking van het arrest verdergaand is. De essentie van het arrest is dat leegstand onder voorwaarden als btw-belast gebruik kan worden aangemerkt. Wij zijn van mening dat dit arrest daarom ook van invloed is op het aftrekrecht van btw op de algemene kosten (bijvoorbeeld de accountantskosten) en op de rechtstreeks aan het pand toe te rekenen kosten (bijvoorbeeld schilderkosten en kosten van onderhoud) in het tijdvak waarin de leegstand plaatsvindt.

## Advies van Cervus

Het arrest is voor alle verhuurders die te maken hebben met leegstand van belang. De kans is aanwezig dat zij meer btw terug kunnen vragen dan voorheen. Wij adviseren daarom al deze verhuurders na te gaan of er mogelijk nog btw kan worden teruggevraagd over perioden van leegstand.

## Quickscan door Cervus

De adviseurs van Cervus hebben een ruime ervaring in de vastgoedsector. Zij kunnen via een btw-quickscan snel bepalen of het voor u loont in actie te komen naar aanleiding van dit arrest. Neem daarvoor contact op met Cervus.

## Cervus Belastingadvies B.V.

Geert Beuker                      Tel: +31 (06) 1177 0709  
Jan Pieter van Eck                Tel: +31 (0)6 2616 4880