

Grotere teruggaafmogelijkheid btw op algemene kosten woco's

Doorgaans stellen woningcorporaties jaarlijks de pro rata vast om na te gaan welk deel van de btw op algemene kosten kan worden teruggevraagd. Daarbij speelt onder andere de vraag welke omzet daarbij moet worden meegenomen. In een onlangs gewezen arrest van de Hoge Raad ging het om de vraag of de van btw vrijgestelde verkoop van voormalige huurwoningen in de noemer van de pro rata moet worden meegenomen. Een hogere noemer, betekent een minder groot recht op teruggaaf van btw. In onze factsheet van november 2012 gingen wij al in op de uitspraak van het Gerechtshof Leeuwarden in deze casus.

Pro rata bij woningcorporaties

Woningcorporaties houden zich in hoofdzaak bezig met de verhuur van woningen. Dit zijn van btw vrijgestelde activiteiten. De btw op kosten die aan deze activiteiten zijn toe te rekenen, komt niet voor aftrek in aanmerking. Doorgaans worden er ook btw belaste activiteiten verricht. De btw op kosten die daaraan zijn toe te rekenen, komt wel voor aftrek in aanmerking. Dan zijn er ook nog kosten die niet toerekenbaar zijn aan bepaalde activiteiten. Die kosten worden ook wel algemene kosten genoemd, bijvoorbeeld accountantskosten of kantoorkosten. In beginsel wordt met behulp van de zogenaamde pro rata bepaald welk deel van de btw op deze algemene kosten voor aftrek in aanmerking komt. De formule luidt: aftrekbare btw = btw op algemene kosten * omzet belaste activiteiten/totale omzet.

De omzet van de verkoop van goederen die een ondernemer in zijn bedrijf heeft gebruikt, wordt niet meegenomen bij de vaststelling van de pro rata. In 2008 oordeelde het Europese Hof van Justitie dat de uitsluiting niet gold als het afstoten van de bedrijfsmiddelen voor een belastingplichtige een gewone activiteit vormde die hij beroepsmatig en systematisch organiseerde. Naar aanleiding van dit arrest heeft de Belastingdienst steeds het standpunt ingenomen dat de opbrengst van de verkoop van voormalige huurwoningen in de noemer van de pro rata moet worden meegenomen. Volgens de Belastingdienst is de verkoop van deze woningen een normale bedrijfsactiviteit van woningcorporaties.

Arrest Hoge Raad

Op 6 juni 2014 heeft de Hoge Raad een arrest gewezen over de toepassing van de pro rata bij woningcorporaties. In de casus ging het om een woningcorporatie met belaste omzet en vrijgestelde omzet.

In het betreffende jaar verhuurde ze 15.990 woningen en heeft ze 131 voormalige huurwoningen en 114 nieuw opgeleverde woningen verkocht. In geschil was of de gerealiseerde omzet uit de verkochte huurwoningen in de noemer van de pro-ratabreuk

moet worden opgenomen. De Belastingdienst was van mening dat dit het geval is. De Hoge Raad denkt hier anders over. In navolging van Hof Leeuwarden (13 november 2012) is ook de Hoge Raad van oordeel dat die omzet voor de berekening van de pro rata buiten beschouwing moet blijven. De verkoop van de huurwoningen staat immers op zichzelf en is niet een noodzakelijk verlengstuk van de bedrijfsactiviteiten van belanghebbende, te weten verhuur van woningen. Slechts 1% van de woningen wordt verkocht. Deze verkoop vormt niet een onvermijdbare activiteit van belanghebbende. Evenmin heeft belanghebbende de verkoop van de woningen binnen de eigen organisatie professioneel en stelselmatig georganiseerd, zodat geen andere goederen en diensten dan die van externe partijen zijn gebezigd voor de verkoopactiviteiten.

Gevolgen

Het arrest pakt dus in het voordeel van de woningcorporatie uit. Aangezien de noemer van de pro rata breuk nu lager is dan volgens het standpunt van de Belastingdienst, valt er een groter deel van de btw op de algemene kosten in aftrek te brengen dan wel terug te vragen.

In het algemeen geldt dat woningcorporaties die naar aanleiding van deze procedure in een eerder stadium al actie hebben ondernomen (zie ook onze factsheet van november 2012) een betere rechtspositie hebben, dan de woningcorporaties die nu nog actie moeten ondernemen.

Het is goed om na te gaan welke gevolgen dit arrest voor u als woningcorporatie heeft in uw specifieke situatie. Uiteraard assisteert Cervus u hier graag bij.

Cervus Belastingadvies B.V.

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