

# Verkoopopbrengst woningwetwoningen telt niet mee in de pro rata breuk

**Op 13 november heeft het Gerechtshof te Leeuwarden een interessante uitspraak gedaan voor woningcorporaties. Volgens het Gerechtshof hoeft de verkoopopbrengst van woningwetwoningen niet te worden meegenomen in de breuk van de pro rata. Het gevolg is dat woningcorporaties die hier voorheen geen rekening mee hielden een groter gedeelte van de voorbelasting terug kunnen vragen.**

## Inleiding

Woningcorporaties verrichten zowel btw-vrijgestelde als btw-belaste activiteiten. De voorbelasting (de btw die derden in rekening brengen) op kosten die betrekking hebben op vrijgestelde activiteiten, komt niet voor aftrek in aanmerking, terwijl de voorbelasting op kosten die betrekking hebben op belaste activiteiten wel voor aftrek in aanmerking komt.

## Pro rata regeling

De btw op algemene kosten komt in beginsel voor aftrek in aanmerking volgens de pro rata regeling. Dit houdt in dat het btw-bedrag wordt vermenigvuldigd met de volgende breuk: belaste omzet/totale omzet; deze breuk wordt ook wel de pro rata genoemd. De berekening van de pro rata aftrek moet worden verwerkt in de aangifte van het laatste tijdvak van het betreffende jaar op basis van de gegevens van dat jaar.

## Verkoopopbrengst woningwetwoningen

In de onderhavige procedure bij het Gerechtshof Leeuwarden was in geschil of de gerealiseerde omzet met betrekking tot de verkoop van verkochte woningwetwoningen (voormalige huurwoningen) in de noemer van de pro rata breuk moet worden meegenomen.

## Uitspraak Gerechtshof

Het Gerechtshof oordeelt dat de verkoopopbrengst van deze woningwetwoningen buiten de pro rata breuk moet blijven. Het hof heeft daarbij beoordeeld of de verkrijging van deze opbrengsten niet of nauwelijks een relatie heeft met de goederen of diensten waarop de betreffende voorbelasting drukt. Als deze omzet zou worden meegenomen in de pro rata breuk, wordt dan de berekening van de aftrek vervalst?

De betreffende omzet wordt uitgesloten als de verkoop ongebruikelijk is vergeleken met de hoofdactiviteit en het gebruik van goederen of diensten met een gemengde bestemming bij deze

verkoop niet evenredig hoeft te zijn aan de erdoor gegeneerde omzet.

In casu worden de woningen niet per definitie afgestoten na een vooraf ingecalculerde gebruiksduur. Volgens het Gerechtshof is er geen sprake van een 'binnen de eigen organisatie professioneel en stelselmatig' verkopen van woningen.

## Praktijk

Wat kunt u als woningcorporatie met deze uitspraak?

Ten aanzien van het lopende jaar is het goed om u zich te realiseren dat deze omzet niet hoeft te worden meegenomen, zodat meer voorbelasting kan worden teruggevraagd. Daarbij is nog wel het volgende van belang:

### *Kans op cassatie*

Het betreft hier een hofuitspraak. De inspecteur kan nog in cassatie gaan bij de Hoge Raad, die mogelijk tot een ander oordeel kan komen.

### *Individuele situatie*

Deze uitspraak betreft een individuele situatie. Van belang daarbij was o.a. dat de woningcorporatie slechts 1% van haar woningen verkocht en de verkoop van de woningen geheel uit handen heeft gegeven aan andere partijen. De vraag is dus of het oordeel ook van toepassing is op uw situatie.

De adviseurs van Cervus Belastingadvies beoordelen dit graag voor u. Ook kunnen zij u in voorkomende gevallen begeleiden bij de afstemming hierover met de Belastingdienst.

### Contact Cervus Belastingadvies

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