

Onroerend goed, BTW en overdrachtsbelasting

In dit memo worden aspecten van BTW en overdrachtsbelasting behandeld. Het is geen volledig overzicht maar een opsomming van wat in de praktijk met name van belang is. Per onderwerp staat in cursief een korte introductie. Daarna gaan we dieper in op enkele onderwerpen en geven “TIPS” en “LET OP’s” voor de praktijk.

U koopt onroerend goed

De koop van onroerend goed is als hoofdregel vrijgesteld van BTW. Er wordt wel overdrachtsbelasting geheven. Er zijn uitzonderingen op de BTW vrijstelling. Een van die uitzonderingen in de BTW is dat een gebouw voor, op, of binnen twee jaar na de eerste ingebruikname verplicht met BTW moet worden geleverd. Dit geldt dus bijvoorbeeld voor een bouwterrein. Dit is namelijk nog niet in gebruik genomen. In deze situatie wordt BTW geheven en kan een vrijstelling overdrachtsbelasting van toepassing zijn.

De tweede uitzondering is als zowel verkoper als koper dit overeenkomen (opteren voor BTW) en als de koper het bedrijfspand voor minimaal 90% gebruikt voor met BTW belaste bedrijfsactiviteiten.

- Bedenk of u liever koopt met BTW of met overdrachtsbelasting. Bij de bouw van onroerend goed kan dit vaak nog gestuurd worden door voor een bepaalde werkwijze te kiezen. Kunt u BTW terugvragen en gaat u bijvoorbeeld een zakelijk pand kopen en verhuren dan kunt u beter met BTW kopen en zonder overdrachtsbelasting. Een perceel voor uw eigen woning kunt u daarentegen beter met overdrachtsbelasting kopen.
- Het opteren voor een BTW-levering heeft tot gevolg dat de heffing van BTW wordt verlegd naar u als koper. De BTW hoeft dus niet voorgefinancierd te worden. Bij een verplicht belaste levering moet er wel met BTW gefactureerd worden.
 - TIP :** Als er verplicht met BTW wordt geleverd kunt u ineens een groot bedrag aan BTW terugvragen. Zorg van te voren dat de Belastingdienst hiervan op de hoogte is en stuur alle relevante informatie alvast op naar de contactpersoon bij de Belastingdienst. De BTW teruggaaf kan anders grote vertraging oplopen.
 - TIP :** Check alle factuureisen extra goed; een notarisafrekening voldoet niet aan de eisen. Zorg dat u een echte factuur ontvangt, u krijgt anders geen BTW terug!
- Als er ten onrechte wordt geopteerd voor een levering met BTW, is de verkoper alsnog BTW verschuldigd (herzienings-BTW). De **koper** is verplicht deze BTW te betalen!
 - LET OP :** Hoe deze aansprakelijkheid wordt geregeld in de koopovereenkomst.
 - TIP :** Leegstand geeft BTW-effecten met name als een koper daardoor niet aan het 90% criterium voldoet. De levering wordt alsnog geacht zonder BTW plaats te vinden met alle vervelende gevolgen van dien. Er zijn enkele verzachtende maatregelen. Controleer of deze van toepassing zijn.
- Voor een optie belaste levering kan een bepaling in de leveringsakte worden opgenomen en is geen apart verzoek meer vereist.
 - TIP :** De 90%-verklaring moet worden afgegeven voordat de levering plaatsvindt maar ook nog een keer binnen vier weken na afloop van het boekjaar na het jaar waarin is geleverd. De koper moet deze verklaring binnen vier weken na afloop van dit laatste boekjaar opsturen naar zijn eenheid van de Belastingdienst en naar de verkoper. De verkoper kan hiermee voorkomen dat hij aansprakelijk wordt gesteld. Het is dus mede in het belang van de verkoper dat hij deze verklaring ontvangt.

- Overdracht van een verhuurd pand kan als overgang van een onderneming worden aangemerkt. Hierdoor is de levering niet onderworpen aan de BTW.
TIP : Overdracht van een onroerend goedproject in ontwikkeling wordt vaak eveneens als overdracht van een onderneming gezien. Hiermee kan worden bereikt dat er geleverd wordt zonder BTW maar ook zonder overdrachtsbelasting.
- Een bouwterrein wordt pas een bouwterrein in de zin van de BTW als er bepaalde handelingen worden verricht. Hierbij moet bovendien worden gezorgd dat de handeling wordt verricht met het oog op de toekomstige bouw.
- Bij de verplicht belaste levering geldt niet het eerder genoemde 90% criterium.
- Er kan ook al sprake zijn van een bouwterrein als het gebouw dat er nog op staat, zal worden gesloopt en de sloop is al begonnen op het moment van de levering. De vrijstelling overdrachtsbelasting komt hierdoor eerder in beeld.
TIP : Het beginnen met de sloopwerkzaamheden voordat de juridische levering plaatsvindt kan al leiden tot een vrijstelling overdrachtsbelasting.
- De vrijstelling overdrachtsbelasting heeft niet alleen als eis dat er een BTW-belaste levering moet zijn (dus niet op grond van een optie) maar ook de eis dat het gebouw nog niet in gebruik mag zijn genomen. Let bij de juridische levering dus op of het gebouw niet al in gebruik is genomen. U zou daarmee de vrijstelling overdrachtsbelasting verspelen.
TIP : Zorg met name dat huurders niet al het pand betrekken voordat de notariële levering heeft plaatsgevonden.

U verkoopt onroerend goed

Bij de verkoop van onroerend goed dient u na te gaan of u het pand zelf met BTW heeft gekocht in de afgelopen 10 jaar. Als u met BTW heeft aangekocht, heeft het de voorkeur ook weer met BTW te verkopen. Anders loopt u tegen de zogenaamde "herziening van BTW" aan. De herziening betekent dat onroerend goed gedurende tien jaren wordt gevolgd door de Belastingdienst. Ieder jaar wordt opnieuw beoordeeld of u nog wel recht heeft op aftrek van BTW. Als u bijvoorbeeld na 4 jaar een pand verkoopt zonder BTW moet u zelf alsnog de helft van de BTW afdragen (die u bij de koop in aftrek heeft gebracht. Als verkoper heeft u dus vaak een belang om te opteren voor BTW-heffing.

TIP : Geef mogelijk aan een verkopende makelaar alvast aan of u met of zonder BTW wil verkopen, dit voorkomt misverstanden achteraf.

TIP : Als u een pand verkoopt met BTW is ook de BTW op bijkomende kosten (denk aan de makelaar) als voorbelasting aftrekbaar.

Of de aankoop met BTW is geweest kan niet altijd duidelijk worden vastgesteld; de heffing was immers vaak verlegd naar de koper. In de praktijk blijkt deze niet altijd te zijn verwerkt in de aangifte BTW.

TIP : Vraag zo nodig na bij de Belastingdienst of er destijds met BTW is aangekocht.

LET OP : Er is een strafheffing in de overdrachtsbelasting die aan de orde komt als onroerend goed onder de marktwaarde wordt verkocht. Er is dan naast de omzetbelasting tevens overdrachtsbelasting verschuldigd. Met name door de stagnatie op de woningmarkt kan de strafheffing aan bod komen.

TIP : Zorg dat u de 90%-verklaring ontvangt na afloop van het boekjaar na het jaar waarin het onroerend goed wordt geleverd.

U bent huurder of verhuurder

De verhuur van onroerend goed is vrijgesteld van BTW. Er kan geopteerd worden voor met BTW belaste verhuur als de huurder het pand gebruikt voor minimaal 90% BTW-belaste prestaties. Als u samen met de huurder kiest voor belaste verhuur, heeft dit enkele voordelen. U kunt dan de BTW op alle kosten voor de verhuur als voorbelasting aftrekken. Daarnaast voorkomt u de eventueel nadelige werking van de zogenaamde herzieningstermijn (zie het onderdeel Verkoop onroerend goed). Als de huurder een werkgeversorganisatie, makelaar, reisbureau of arbodienst is, dan geldt een percentage van 70%.

- Als achteraf blijkt dat de verhuur vrijgesteld is, kunnen de gevolgen erg groot zijn. Het is daarom verstandig om bij het sluiten van de huurovereenkomst duidelijke afspraken te maken. In de meeste modelovereenkomsten wordt hier rekening mee gehouden. De huurprijs wordt hierin verhoogd op het moment dat de verhuur wordt vrijgesteld.

TIP : Neem de modelovereenkomst niet zonder meer over, maar onderhandel zo nodig over de huurverhoging bij vrijgestelde verhuur.

- Leegstand betekent dat het pand niet voor 90% voor belaste prestaties wordt gebruikt en kan dus uw BTW-positie in gevaar brengen.

TIP : U kunt ook opteren voor belaste verhuur als u een pand heeft aangekocht zonder BTW. U kunt dan toch de BTW op onderhoud en andere kosten in aftrek brengen.

TIP : Factureert u met BTW? Ga dan eens na of dit wel terecht is. Heeft u wel geopteerd voor belaste verhuur?

TIP : De herzieningsregeling kan ook in uw voordeel werken. U verhuurt bijvoorbeeld eerst zonder BTW. U krijgt daarna een nieuwe huurder die (wel) voldoet aan het 90%-criterium. Als u kiest voor met BTW-belaste verhuur krijgt u mogelijk alsnog recht op aftrek van bij de aankoop of bouw betaalde BTW.

Ook een particulier die eigenaar is van onroerend goed kan een BTW-nummer aanvragen en het onroerend goed belast gaan verhuren. De eigenaar wordt dan ondernemer voor de BTW. Dit ondernemerschap voor de BTW is losgekoppeld van het ondernemerschap in de inkomstenbelasting.

- Een optie tot belaste verhuur kan in het contract tussen verhuurder en huurder worden opgenomen. Deze overeenkomst moet dan wel binnen drie maanden na de ingangsdatum worden getekend.

TIP : De ingangsdatum is niet de datum die in het contract staat maar de datum waarop het onroerend goed feitelijk in gebruik is genomen door de huurder.

TIP : Let op dat de huurovereenkomst binnen drie maanden wordt ondertekend. Anders kan de Belastingdienst BTW naheffen.

TIP : Als uw huurder deels vrijgestelde prestaties verricht kunt u misschien een deel van het pand verhuren met BTW (voor belaste prestaties) en een deel zonder BTW verhuren voor de vrijgestelde prestaties. U heeft dan toch recht op aftrek van een deel van alle BTW.

- De verhuur van woonruimte is altijd vrijgesteld van BTW.

TIP : Als u voor steeds een korte termijn woonruimte verhuurt aan tijdelijke bewoners wordt u mogelijk gelijkgesteld met een pensionbedrijf en daardoor belast met BTW. Het tarief is 6%.

U bouwt of verbouwt onroerend goed

Als een pand wordt gebouwd of verbouwd kan de BTW op de verbouwing in aftrek worden gebracht als het pand gebruikt wordt voor belaste prestaties.

- Een verbouwing wordt als een dienst beschouwd in de BTW. De hiervoor genoemde herzieningsregels zijn dan niet van toepassing.

LET OP : Als u een ingrijpende verbouwing doet kan er een nieuw onroerend goed ontstaan. De BTW-gevolgen kunnen dan volledig anders zijn. Bij een op de verbouwing volgende overdracht kan ook een vrijstelling overdrachtsbelasting weer van toepassing zijn.

LET OP : Als u een nieuw pand laat bouwen of een bestaand pand ingrijpend verbouwt, kan de zogenaamde integratieheffing van toepassing zijn. Deze is van belang als u (deels) vrijgestelde prestaties verricht.

LET OP : Projectontwikkelaars die woningen hebben gebouwd welke niet verkocht kunnen worden, worden vaak verhuurd. De projectontwikkelaars lopen dan tegen de integratieheffing aan. De Staatssecretaris heeft in 2009 laten weten hier geen regeling voor te treffen.

LET OP : De verhuurder van een pand kwalificeert voor de BTW als ondernemer ook al is hij particulier. Dit betekent dat ook beleggers kunnen worden geconfronteerd met de onderhavige bepaling. Dit is het geval als het pand vrijgesteld wordt verhuurd.

TIP : Plan indien mogelijk een verbouwing tijdens belast gebruik voor de BTW aangezien de voorbelasting dan aftrekbaar zal zijn.

Indien u naar aanleiding van bovenstaande nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met:

Jos Philips

j.philips@hvb-van-daal.nl

tel: +31 (0)73 549 44 10

of

Aimée Mounier

a.mounier@hvb-van-daal.nl

tel: +31 (0)416 33 05 05

Bij het samenstellen van deze TIPS hebben wij de grootst mogelijke zorgvuldigheid betracht. Onze wetgeving is echter regelmatig aan verandering onderhevig, terwijl het civiele en fiscale recht enorm gecompliceerd zijn. Wij kunnen daarom geen enkele verantwoordelijkheid aanvaarden voor de gevolgen van de acties die u onderneemt naar aanleiding van deze TIPS. Raadpleeg altijd eerst uw contactpersoon.