

De behandeling van BTW bij een leegstaand bedrijfspand



Het is natuurlijk niet te hopen, maar de kans bestaat dat ondernemingen straks onverhoopt hun deuren moeten sluiten. Met de opkomst van webwinkels en de toename van online bestellen zijn er natuurlijk al de nodige lege winkelstraten. Wat doet een gesloten of leegstaand pand eigenlijk met de BTW, krijgt u die dan (gedeeltelijk) terug of niet?

Het is niet ondenkbaar dat er straks gebouwen een tijdje leeg komen te staan. Dit betekent dat de leegstand van een pand geen aanleiding geeft tot terugbetaling van de eerder in aftrek gebrachte BTW. Wel kan gebruik van het gebouw na de leegstand leiden tot terugbetaling of nog extra te ontvangen BTW (de zogenoemde herziening).

Situaties rondom leegstand

Rondom leegstand van gebouwen kunnen 3 verschillende situaties zich voordoen: bijvoorbeeld leegstand voor de eerste ingebruikname van een gebouw (aanvangsleegstand) of leegstand na een aantal jaren belast met BTW te zijn verhuurd (tussentijdse leegstand).

Bovendien moet u onderscheid maken tussen de situatie waarbij uw onderneming een nieuw gebouw koopt of een gebouw laat bouwen op eigen grond en de situatie waarbij u een bestaand gebouw koopt en daarbij wel of niet kiest voor de optie belaste levering.

Nieuw gebouw

Van een nieuw gebouw is sprake als een gebouw minder dan 2 jaar geleden voor het eerst in gebruik is genomen of nog helemaal niet in gebruik is genomen. De levering van een nieuw gebouw is belast met BTW. Als uw onderneming een gebouw bouwt op eigen grond dan is de oplevering van dat gebouw belast met BTW, het gebouw is dan nog niet in gebruik genomen.

Voorbeeld aanschaf nieuw gebouw voor belaste verhuur

Ter verduidelijking een voorbeeld: stel de aanschaf-BTW van een nieuw gebouw is afgetrokken, omdat uw onderneming bij de aanschaf het voornemen had om het gebouw belast met BTW te gaan gebruiken (belaste verhuur).

Na de aanschaf staat het gebouw leeg omdat uw onderneming geen huurder heeft kunnen vinden. Dan heeft dit gevolgen voor de BTW op de aanschaffingskosten en de instandhoudingskosten. Als een gebouw na de aanschaf of na de bouw leegstaat, dan is het gebouw nog niet in gebruik genomen.

Uw onderneming kan de BTW op de aanschafkosten van het gebouw aftrekken in overeenstemming met het beoogde gebruik. Vervolgens moet u bij ingebruikname na de leegstand beoordelen of het daadwerkelijke gebruik afwijkt van het beoogde gebruik. Eventueel te veel of te weinig in aftrek gebrachte BTW moet u dan terugbetalen dan wel terugvragen.

Oud gebouw

Van een oud gebouw is sprake als het gebouw meer dan 2 jaar geleden voor het eerst in gebruik is genomen. Voor de levering geldt dan een vrijstelling voor de BTW.

U kunt samen met de verkoper er toch voor kiezen de levering te belasten met BTW. Dit is alleen mogelijk als de kopende onderneming minimaal 90% van de BTW kan aftrekken.

Herzieningstermijn BTW

De aftrek van BTW is niet snel definitief. De aftrek van BTW op de aanschaf van gebouwen wordt nog 9 jaren gevolgd na het jaar van ingebruikname. Binnen deze herzieningstermijn moet u jaarlijks beoordelen of het gebruik in een jaar gelijk is aan het gebruik waarop in het jaar van ingebruikname de aftrek is geclaimd.

De BTW op instandhoudingskosten is aftrekbaar

Maar zolang het gebouw niet in gebruik is genomen, en er sprake is van aanvangsleegstand, kan het in principe jaren leeg staan zonder dat u de afgetrokken BTW terug hoeft te betalen aan de Belastingdienst. Houd er wel rekening mee dat zo lang het gebouw leegstaat, de herzieningstermijn nog niet is begonnen.

BTW op reparaties

Tijdens een periode van leegstand maakt u ook kosten om het gebouw in goede staat te houden. Denk hier bijvoorbeeld aan de kosten van verwarming en onderhoud, maar ook aan kleine reparaties.

De BTW op de instandhoudingskosten tijdens de leegstand is aftrekbaar op basis van de in dat jaar geldende pro rata van de koper. Dus op basis van de verhouding belaste omzet ten opzichte van de totale omzet.

BTW op instandhoudingskosten is aftrekbaar als uw onderneming als eigenaar van het gebouw op het tijdstip waarop de onderhoudskosten worden verricht van plan is het gebouw met BTW te gaan verhuren.

Voornemen te gaan verhuren

Het voornemen om na de leegstand met BTW te gaan verhuren moet u wel aannemelijk kunnen maken richting de Belastingdienst. Als de koper dan op enig moment toch besluit (omdat ondanks alle inspanningen geen belaste huurder wordt gevonden) om het gebouw vrijgesteld te gaan verhuren, dan hoeft de afgetrokken BTW op de instandhoudingskosten waarschijnlijk niet te worden herzien.

Als uw onderneming het gebouw in gebruik heeft genomen voor belaste prestaties, heeft u alle BTW op de aanschaf kunnen aftrekken. Pas als uw onderneming het gebouw na de periode van tussentijdse leegstand vrijgesteld gebruikt moet u de aftrek herzien.

Als de koper het gebouw niet in gebruik heeft genomen voor het einde van het boekjaar dat volgt op het boekjaar waarin het gebouw is aangekocht, heeft de koper niet voldaan aan het 90%-criterium. De optie belaste levering vervalt dan.

Als de optie vervalt dan is de levering alsnog vrijgesteld. De BTW-verschuldigheid en het recht op aftrek van BTW vervallen. Omdat de heffing naar de koper is verlegd, hoeft de verkoper niets te herstellen als hij de verschuldigde BTW volledig als voorbelasting in aftrek heeft gebracht.

Terugvragen BTW

Als de koper niet alle BTW in aftrek heeft gebracht over de levering, dan kan de koper het niet-afgetrokken deel terugvragen. Bij de verkoper van het gebouw vervalt het recht op aftrek van voorbelasting ten aanzien van de verkoop van het gebouw.

Dat geldt ook voor de herzienings- BTW. Dat is de BTW die de verkoper bij de aankoop van het gebouw heeft betaald en die hij in verband met de belaste levering alsnog in aftrek kon brengen of niet terug hoefde te betalen.

De BTW die bij de verkoper niet aftrekbaar blijkt te zijn omdat de optie vervalt, wordt nageheven bij de koper. De koper zal dus na de belaste levering het gebouw belast moeten gaan gebruiken.

Leegstand leidt niet tot herziening van de BTW-aftrek

Het is mogelijk dat de koper geen huurder kan vinden en dat daardoor het gebouw leegstaat. Hierdoor wordt niet voldaan aan het 90%-criterium en was de optie belaste levering niet mogelijk.

Een mogelijke oplossing is dat de koper zelf het gebouw gaat gebruiken voor belaste prestaties. Hierdoor wordt wel voldaan aan het 90%-criterium.

Leegstand heeft pas gevolgen als het gebouw aan het einde van jaar 2 nog leegstaat. Dan vervalt de optie. De koper heeft elk jaar instandhoudingskosten als het gebouw leeg blijft staan. De instandhoudingskosten zijn toe te rekenen aan het jaar dat ze plaatsvinden.

Als de koper bijvoorbeeld in het eerste jaar instandhoudingskosten maakt dan is de BTW daarop aftrekbaar in het eerste jaar. De BTW op deze kosten is aftrekbaar via de in dat jaar geldende pro rata van de koper.

Aftrek herzien

Leegstand leidt niet tot herziening van de BTW-aftrek. Het gebouw is in gebruik genomen voor belaste prestaties en dus heeft de ondernemer alle BTW op de aanschaf kunnen aftrekken. Pas als het gebouw na de periode van tussentijdse leegstand vrijgesteld wordt verhuurd, moet de aftrek worden herzien.

Als het gebouw in gebruik is genomen voor vrijgestelde prestaties dan heeft de ondernemer de BTW op de aanschaf niet kunnen aftrekken en volgt eventueel integratieheffing. Pas als het gebouw na de periode van leegstand belast met BTW wordt verhuurd, moet de aftrek worden herzien.

Dit verdiepingsartikel is geschreven door Carola van Vilsteren, [van vilsteren BTW advies](#), e-mail: info@btwadvis.com

Dit is een artikel van de redactie van FA Rendement

FA Rendement is dé informatiebron voor administrateurs, boekhouders, controllers en andere financiële professionals. Wat is er veranderd op het gebied van financieel-administratieve wet- en regelgeving, en hoe kunt u als specialist deze informatie direct in uw dagelijkse werk toepassen? Daarnaast moet u op de hoogte zijn van onder meer de fiscaliteit, automatisering, de loon- en salarisadministratie, sociale voorzieningen, debiteurenbeheer en inkoop.

De onafhankelijke en ervaren redactie van FA Rendement zit bovenop het nieuws en vertelt u als eerste wat de ontwikkelingen zijn. Altijd in heldere taal en met een praktische insteek, zodat u de informatie direct kunt vertalen naar uw eigen werksituatie. FA Rendement is daarnaast multimediaal. De voor uw vakgebied relevante informatie verschijnt:

- ✓ dagelijks op het digitale platform Rendement Online, waar u onder meer het laatste nieuws, checklists, rekentools, maatwerkbrieven en verdiepingsartikelen tot uw beschikking heeft;
- ✓ wekelijks gebundeld in een e-mailnieuwsbrief;
- ✓ maandelijks in het vakblad FA Rendement, boordevol nieuws en achtergrondartikelen, digitaal en op de mat;
- ✓ tweemaandelijks in een handzaam themadossier: een pocketboekje dat iedere editie een complex onderwerp uitdiept.



Rendement is een succesvolle uitgeverij van met name praktische vakbladen en digitale ondersteuning.

Het assortiment bestaat uit een crossmediaal portfolio: van printuitgaven zoals magazines en themadossiers tot online ondersteuning in de vorm van digitale naslagwerken, e-nieuwsbrieven, een vragenservice en tools.

www.rendementuitgeverij.nl