VASTGOED JOURNAAL

Welke posten zijn nodig in de aanstaande btw-aangifte En eindejaartips voor vastgoedsector

31-12-2015 09:54

De laatste dag van 2015 is aangebroken, het jaar 2016 is in aantocht. Dit betekent dat de btw-aangifte over het laatste aangiftetijdvak van 2015 weer ingediend moet worden. BTW-PLAZA geeft u enkele eindjaartips die zeker bruikbaar zijn voor de vastgoedwereld.

Van de grootse hervormingsplannen op het gebied van de btw - het afschaffen c.q. het sterk beperken van het 6%-tarief - is in 2015 niets terecht gekomen. Toch wijzigen er in 2016 weer een aantal btw-regels. BTW-PLAZA heeft de belangrijkste hiervan voor u op een rij gezet. Onderaan het artikel vindt u een link naar de volledige lijst, onderstaand alvast een deel vastgoed gerelateerde wijzigingen.

Onroerend goed
Optie belaste levering
De levering van gebouwen die op het tijdstip van levering meer dan twee jaar in gebruik zijn of de levering van onbebouwde grond (niet zijnde een bouwterrein) is in principe vrijgesteld van btw-heffing. Partijen kunnen echter opteren voor een belaste levering, mits de koper het gekochte in het boekjaar van levering en het daaropvolgende boekjaar voor minimaal 90% (voor werkgeversorganisaties, makelaars, reisbureaus, arbodiensten, postvervoersbedrijven en openbare radio- en televisieorganisaties 70%) gebruikt voor belaste activiteiten.

Het opteren voor een btw-belaste levering voorkomt dat de verkoper zijn btw-aftrek deels moet herzien bij een levering van het onroerend goed binnen de herzieningstermijn of zorgt ervoor dat een verkoper een (extra) gedeelte van de aanschaf-btw terugkrijgt. De koper is verplicht om na afloop van het boekjaar dat volgt op het boekjaar van levering een verklaring aan de verkoper en zijn inspecteur te sturen waarin hij verklaart of al dan niet voldaan is aan het 90%- of 70%-criterium.

Optie belaste verhuur
Verhuur van onroerende goederen is in principe vrijgesteld van btw-heffing. Partijen kunnen echter opteren voor btw-belaste verhuur, mits de huurder het gehuurde voor minimaal 90% (voor werkgeversorganisaties, makelaars, reisbureaus, arbodiensten, postvervoersbedrijven en openbare radio- en televisieorganisaties 70%) gebruikt voor belaste activiteiten. Blijkt de huurder in enig jaar niet langer te voldoen aan deze voorwaarde dan zal de verhuur vrijgesteld zijn. Dit kan gevolgen hebben voor de eerder afgetrokken btw (zie herziening). Hierop bestaat een uitzondering indien het niet voldoende aftrekgerechtigde gebruik voor de huurder redelijkerwijs niet voorzienbaar en incidenteel was. Het verdient daarom aanbeveling om na te gaan of in 2015 voldaan is aan het 90%/70% criterium.

Onderhouds- en verbeteringskosten
De kosten die toerekenbaar zijn aan het privégebruik van de kosten voor het onderhoud, de verbetering en dergelijke moet worden toegerekend op basis van het werkelijk privégebruik. Hiervoor gelden dezelfde regels als voor de berekening bij het verwerven en vervaardigen van het goed. Het privégebruik van de kosten voor onderhoud, verbetering, e.d. wordt volledig belast in het jaar van gebruik.

Afstandsverkopen
Een ondernemer die (bijvoorbeeld via een webshop) goederen verkoopt aan particulieren en nietaftrekgerechtigde ondernemers of rechtspersonen zonder buitenlands btw-identificatienummer in andere EU-lidstaten kan te maken krijgen met een registratieverplichting voor btw-doeleinden in het buitenland.

Hiervan is sprake indien de ondernemer zorg draagt voor het vervoer en de verzending naar een andere EU-lidstaat en het door de lidstaat van bestemming vastgestelde drempelbedrag is overschreden. Op de website van BTW-PLAZA kunt u een overzicht downloaden van de buitenlandse grensbedragen voor afstandsverkopen.

Oude administratie
Boeken, bescheiden en andere gegevensdragers moeten normaal gesproken zeven jaar bewaard worden. De wettelijke bewaarplicht geldt voor het grootboek, de facturen van debiteuren en crediteuren, voorraadgegevens, in- en verkoopadministratie, etc. Voor gegevensdragers met betrekking tot onroerende goederen geldt een bewaarplicht van negen jaren na het jaar van ingebruikneming. Het maakt voor de bewaarplicht niet uit of het papieren of elektronische gegevensdragers zijn. De oude administratie waarvoor de bewaartermijn verstreken is kunt u daarom vernietigen, tenzij over deze jaren nog een bezwaar- of beroepsprocedure inzake de btw aanhangig is.

Dit is slechts een greep uit de samengestelde lijst van BTW-PLAZA. De hele lijst met wijzigingen vindt u hier.

Een bijdrage van Van Driel Fruijtier btw-specialisten.