

Mogelijkheden btw-aftrek voor kosten leegstaand pand

16-07-2020 11:07

Leegstand van panden komt helaas vaak voor. Tijdens de leegstand kunnen diverse kosten worden gemaakt, zoals instandhoudingskosten. Het is voordelig als de btw op deze kosten aftrekbaar is.

Recent heeft de Hoge Raad geoordeeld dat dat bij een leegstaand kantoorpand in bepaalde situaties het geval is. In dit artikel geven de adviseurs van BDO meer informatie over de btw-mogelijkheden en waar u op moet letten.

Leegstand en recht op btw-aftrek

Btw-aftrek vindt plaats aan de hand van het doel waarmee de ondernemer het onroerend goed gaat gebruiken. Als kosten, gemaakt tijdens de leegstand, zien op toekomstige belaste activiteiten (zoals belaste verhuur), dan kan de btw voor aftrek in aanmerking komen. Als een pand leegstaat, dan is vaak nog niet duidelijk of het pand gebruikt zal worden voor belaste of voor vrijgestelde activiteiten en of de btw aftrekbaar is. De verhuur van een pand is namelijk in principe vrijgesteld van btw, maar verhuurder en huurder kunnen kiezen voor een belaste verhuur wanneer aan bepaalde voorwaarden is voldaan.

Drie mogelijke soorten kosten

Bij leegstand kunnen zich drie verschillende soorten kosten voordoen:

Instandhoudingskosten. Dit zijn kosten die gemaakt worden om het pand in goede staat te houden, bijvoorbeeld stookkosten. Kosten voor verbetering van het pand, zoals een verbouwing. Kosten voor aankoop of bouw van het pand wanneer het pand na aankoop of bouw bij de ondernemer nog niet langer dan 10 jaar in gebruik is.

Btw-aftrek bij instandhoudingskosten

Instandhoudingskosten worden voor de btw geacht direct te zijn gebruikt. Het doel waarmee de ondernemer het leegstaande pand wil gaan gebruiken op het moment dat de kosten worden gemaakt, is bepalend. Voor de btw-aftrek is vereist dat het voornemen bestaat het pand belast te gaan verhuren. Volgens de Hoge Raad is niet vereist dat dit voornemen wordt ondersteund met objectieve gegevens. Enkel het voornemen om het pand te gaan verhuren is dus voldoende.

De btw op instandhoudingskosten van een leegstaand en voor belaste verhuur bestemd pand, nadat een huurder is gevonden, is dus aftrekbaar. Daarbij oordeelt de Hoge Raad dat in het voornemen een pand te gaan verhuren, het voornemen ligt om gebruik te maken van de mogelijkheid om te kiezen voor belaste verhuur.

Naar onze mening ligt dit anders als het pand duidelijk bestemd is voor vrijgestelde verhuur, bijvoorbeeld als het gaat om een leegstaande woning, schoolgebouw of ziekenhuis, mits het gebruik van het gebouw in de toekomst niet gaat wijzigen. In dat geval kan namelijk niet gekozen worden voor belaste verhuur.

Btw-aftrek bij kosten verbetering pand

Als nieuwe investeringen worden gedaan om een pand te wijzigen om dit gereed te maken voor het toekomstige gebruik, zoals bijvoorbeeld een verbouwing, dan is de situatie voor de btw anders. In eerste instantie is de btw aftrekbaar, indien het pand op het moment waarop de kosten gemaakt zijn bestemd is voor de belaste verhuur. Hierbij geldt, op grond van de recente uitspraak van de Hoge Raad, dat het oogmerk het pand te verhuren al voldoende is, tenzij duidelijk is dat in de toekomst niet gekozen kan gaan worden voor belaste verhuur. Wanneer het leegstaande pand weer wordt verhuurd, geldt dat de verhuurder de in aftrek gebrachte btw op de investeringen moet terug betalen aan de Belastingdienst wanneer hij het pand toch

vrijgesteld verhuurt.

Herziening van btw bij leegstand

Wanneer de verhuurder het pand niet meer dan 10 jaar geleden heeft gekocht of laten bouwen en de btw in aftrek heeft gebracht, komt bij leegstand de vraag op of herziening van btw moet plaatsvinden. Voor onroerende zaken geldt voor de btw dat het gebruik negen jaar na het jaar van ingebruikname nog van belang is voor de mate van aftrek van voorbelasting. Wanneer binnen deze negen jaren sprake is van een wijziging in gebruik moet alsnog btw worden terugbetaald of kan btw worden teruggevorderd. Dit is afhankelijk van de wijziging. De Hoge Raad heeft in 2014 uitspraak gedaan over deze herziening. Volgens de Hoge Raad is ook hier het voorgenomen gebruik bepalend.

Samen met de recente uitspraak betekent dit dat, wanneer het oogmerk bestaat tot verhuur (en belaste verhuur niet op voorhand is uitgesloten), recht op aftrek voor de verhuurder bestaat. Heeft de verhuurder het pand voor de leegstand belast verhuurd dan zal hij alle btw in aftrek hebben gebracht op de aankoop of bouw van het pand. Hij hoeft deze btw dan niet terug te betalen. Mogelijk is dat wel het geval als hij een nieuwe huurder vindt en met deze huurder niet kan kiezen voor een belaste verhuur.

Heeft de verhuurder het pand voor de leegstand vrijgesteld verhuurd en is het niet uitgesloten dat in de toekomst ook belaste verhuur kan plaatsvinden, dan kan hij alsnog een deel van de btw op de aankoop- of bouwkosten in aftrek brengen op basis van de zogeheten herzieningsregels. Het tijdstip van ingaan van de nieuwe huur na leegstand kan ook gevolgen hebben voor de herziening, indien mogelijk kan hier rekening mee gehouden worden.

Zorg ervoor dat u goed documenteert

Het enkele voornemen om een pand te gaan verhuren en daarvoor een huurder te vinden, lijkt voldoende te zijn om de btw in aftrek te kunnen brengen. Dit kan een fiscaal voordeel opleveren. Het is daarom van belang dat u uw voornemen tot verhuur goed documenteert, bijvoorbeeld doordat u kunt laten zien dat u een makelaar in de hand hebt genomen of een advertentie heeft gezet voor een huurder. Bij voorkeur legt u daarbij ook vast dat u de intentie heeft mede te zoeken naar een huurder met wie gekozen kan worden voor een belaste verhuur. Dit alles voorkomt discussie met de Belastingdienst achteraf.

Contactgegevens

BDO Accountants & Belastingadviseurs B.V. | Branchegroep Bouw & Vastgoed
Dr. mr. Madeleine Merx & Marco Beerens
E-mail: woz@bdo.nl en website www.bdo.nl/nl-nl/branches/bouw-vastgoed

Redactie