

Leegstand van een verhuurde vakantiewoning? Let op uw btw-positie!

13-04-2022 12:30

De Hoge Raad heeft geoordeeld dat de dagen van leegstand niet tot privégebruik van vakantiewoningen mogen worden gerekend. Hiermee lijkt voor bepaalde situaties te worden afgeweken van de eerdere rechtspraak waarin de aftrek werd bepaald op basis van het werkelijke/feitelijke gebruik. Aldus lijkt meer btw van de koopsom en onderhoudskosten aftrekbaar!

Recht op aftrek van btw

Als onroerende zaken zowel voor btw-belaste doeleinden als voor privédoeleinden worden gebruikt, bestaat bij de aanschaf alleen recht op aftrek van btw voor zover sprake is van voorgenomen btw-belast gebruik. In de praktijk bestaat regelmatig discussie over de wijze waarop het recht op aftrek in dit soort situaties exact moet worden bepaald. De wet kent hiervoor namelijk geen voorgeschreven methode. Wel is van belang dat de uiteindelijke methode zo objectief mogelijk weergeeft welk deel van de kosten werkelijk toe te rekenen is aan belaste activiteiten en welk deel aan het privégebruik. Het is vervolgens eventueel aan de rechter om na te gaan of met een toegepaste berekeningsmethode objectief wordt weergegeven welk deel van de kosten werkelijk toe te rekenen is aan de belaste activiteiten respectievelijk aan het privégebruik. Een toerekening van de omzetbelasting in de verhouding tussen het daadwerkelijk aantal uren/dagen voor btw-belaste activiteiten en het totale aantal daadwerkelijk gebruikte aantal uren/dagen van de onroerende zaak, is volgens de bestaande rechtspraak een nauwkeurig en objectief criterium voor het bepalen van de omvang van het aftrekrecht. In deze uitspraken werden de dagen van leegstand dus niet meegeteld.

Hoe omgaan met leegstand?

In de recente uitspraak van de Belastingrechter stond centraal op welke wijze diende te worden omgegaan met de dagen in een jaar waarop een vakantiewoning zowel niet voor de verhuur als niet voor privédoeleinden werd gebruikt ('leegstand'). De eigenaar gebruikte zijn recreatiewoning afwisselend voor bedrijfsdoeleinden (verhuur aan derden voor recreatief gebruik) en voor privédoeleinden (eigen verblijf). In de beheer- en verhuurovereenkomst met het recreatiepark is opgenomen dat men het eigen gebruik van de recreatiewoning ten minste 13 maanden van tevoren moet aanmelden bij het recreatiepark. Te laat aanmelden van een gewenst aantal dagen eigen gebruik leidt ertoe dat dit verzoek door het recreatiepark wordt afgewezen, tenzij de recreatiewoning voor die gewenste periode niet is verhuurd aan derden en evenmin voor dat doel door het recreatiepark aan een derde in optie is gegeven. Bij het recreatiepark kan alleen tijdens kantooruren navraag worden gedaan of die situatie zich voordoet. Dat brengt mee dat de recreatiewoning op zodanige wijze aan het recreatiepark beschikbaar is gesteld dat de eigenaar buiten de perioden waarin hij de recreatiewoning daadwerkelijk en tijdig voor zichzelf en/of zijn gezinsleden beschikbaar heeft gehouden, niet op elk ander moment naar eigen goeddunken over de recreatiewoning kon beschikken. Daardoor stelde de Hoge Raad dat de perioden van het jaar waarin de recreatiewoning het recreatiepark met het oog op verhuur ter beschikking stond maar de recreatiewoning door niemand daadwerkelijk werd gebruikt, niet tegelijkertijd ook worden aangemerkt als perioden waarin de recreatiewoning de eigenaar voor privédoeleinden ter beschikking stond.

Gevolgen voor de praktijk

Zoals aangegeven zien wij in de praktijk regelmatig discussies ontstaan met de Belastingdienst over de bepaling van het recht op aftrek bij de aanschaf van een recreatiewoning en/of de correcties in de daaropvolgende jaren ('herzieningsjaren'). Afhankelijk van de afspraken tussen de eigenaar van een recreatiewoning en het betreffende recreatiepark over het gebruik van de recreatiewoning in een jaar, zou op basis van dit recente arrest in dergelijke discussies gesteld kunnen worden dat de leegstaande dagen in de verdeelsleutel voor de aftrek van voorbelasting aan de (voorgenomen) btw-belaste verhuur toegerekend

kunnen worden. Dan is het aandeel van (onbelast) privégebruik over het gehele jaar beperkt waardoor het niet terug te vorderen deel aan btw op koopsom en onderhoudskosten bij de recreatiewoning minimaal is.

Let er dus op dat een goede inrichting van de afspraken met het recreatiepark over het gebruik van de recreatiewoning, cruciaal kan zijn voor uw eigen btw-positie.

*Dit was een bijdrage van BDO Accountants & Belastingadviseurs B.V.
Industriegroep Real Estate & Construction
Mr. Raymond Hietveld - Senior manager Belastingadvies
Mr. Harmen Teeuwsen - Senior Manager Belastingadvies
revs@bdo.nl*

Redactie