



BTW-aftrek op leegstaand kantoorpand?

25 april 2012

Mijn BV heeft zes jaar geleden een kantoorpand laten bouwen, voor de verhuur. Ik heb dat pand direct na ingebruikneming BTW-belast verhuurd, ruim vijf jaar lang. De huurder is nu bijna zes maanden geleden vertrokken, en sindsdien staat het pand leeg. Het lukt me niet om een andere huurder te vinden. Hoe gaat dat nu verder met de BTW? Moet ik een deel van de BTW op de bouwkosten terugbetalen op grond van de herzieningsregeling? En kan ik de BTW op de lopende kosten van het pand – schoonmaken, energie, etc. – nog in aftrek brengen? En wat gebeurt er als ik een huurder kan vinden die het pand BTW-vrij gaat huren?

Antwoord

Uw BV heeft de BTW op de bouwkosten van het pand indertijd terecht in aftrek gebracht, omdat het pand steeds voor BTW-belaste prestaties – de verhuur – is gebruikt. Dat was de bestemming van het pand, en dat is ruim vijf jaar ook feitelijk gebeurd. De leegstand van het pand kan niet worden aangemerkt als gebruik voor BTW-belaste of vrijgestelde prestaties. Het pand wordt in de zin van de omzetbelasting in feite niet gebruikt. De herziening van de BTW – de BTW-aftrek opnieuw beoordelen, bij vastgoed gedurende 10 jaar na ingebruikneming – is bedoeld voor situaties waarin het

BTW-aftrekgerechtigde gebruik in die periode toe- of afneemt. En dat doet zich in uw situatie niet voor: bij leegstand is geen sprake van ander BTW-gebruik, herziening van de BTW is niet aan de orde.

Financiën heeft dat ook expliciet bevestigd in een beleidsbesluit van november 2011.

Voor wat betreft de BTW op de lopende kosten van het pand, de instandhoudingskosten, geldt dat die aftrekbaar is, zolang het pand bestemd blijft voor BTW-belaste verhuur. De Hoge Raad heeft dat in meerdere arresten beslist. Financiën denkt hier iets genuanceerder over: de staatssecretaris vindt dat de BTW op deze kosten aftrekbaar is conform het pro rata van de BTW-ondernemer: de aftrek wordt bepaald door de verhouding tussen de omzet en de m² of m³ van het pand. Als die pro rata aanpak in uw situatie nadeliger uitpakt dan een aftrek op basis van de bestemming van het pand, kunt u een beroep doen op de arresten van de Hoge Raad om de hogere aftrek te verkrijgen.

Als uw BV het pand BTW-vrijgesteld gaat verhuren, komt de herziening wel aan de orde. Dan moet u jaarlijks 1/10 gedeelte van de indertijd in aftrek gebrachte BTW aan de fiscus terugbetalen. Tot en met het negende jaar na het jaar van ingebruikneming. Bij een BTW-vrijgestelde verhuur heeft de BV geen recht meer op aftrek van de BTW op de instandhoudingskosten.

