



Opknapbeurt woning: 19% of 21% BTW?

31 oktober 2012

Mijn vrouw en ik hebben vorig jaar besloten om niet te verhuizen, maar ons huis grondig te laten opknappen. Met een nieuwe keuken en badkamer, een uitbouw, nieuwe kozijnen, dubbel glas, en een nieuwe dakbedekking. Het werk wordt uitgevoerd door een erkende aannemer, alles met BTW. De totale aanneemsom moeten we in zes termijnen betalen. Vier termijnen zijn voor 1 oktober jl vervallen en betaald. Voor de vijfde termijn heb ik vervroegd een factuur gevraagd en gekregen; die heb ik pal voor 1 oktober nog met 19% btw betaald. Ons verbouwde huis wordt pas opgeleverd na 1 oktober. Hoe pakt de overgang van de 19% naar 21% omzetbelasting in dit geval uit? Moet ik die extra 2% BTW over de aanneemsom (na)betalen?

Antwoord

Uw vraag ziet op de BTW-overgangsregeling bij onroerende zaken. Die regeling houdt kortweg gezegd in dat het 19% BTW-tarief van toepassing is op de termijnen die contractueel vóór 1 oktober 2012 vervallen; de termijnen die op of na 1 oktober vervallen zijn met 21% BTW belast.

Deze overgangsregeling is getroffen voor de (nieuw)bouw van woningen waarbij de opdracht is verstrekt vóór 1 oktober 2012, de aanneemsom in termijnen moet worden voldaan, en de oplevering van de woning plaatsvindt op of ná 1 oktober 2012.

Financiën heeft laten weten dat deze overgangsregeling ook van toepassing voor apart overeengekomen verbouwingen waarbij de vergoeding in termijnen vervalt naarmate de verbouwing vordert. Maar dan is wel vereist dat er sprake moet zijn van een verbouwing, niet van het verrichten van onderhouds- of herstelwerkzaamheden. Werkzaamheden die (vrijwel) uitsluitend gericht zijn op de instandhouding van de zaak, zoals het vervangen van kozijnen of dakgoten en het vernieuwen van dakbedekking zijn – volgens Financiën - onderhoudswerkzaamheden. Van een verbouwing is sprake als de werkzaamheden gericht zijn op een verandering van de inrichting, de aard of de omvang van de zaak. Dat is bij woningen bijvoorbeeld het geval bij veranderingen aan/het plaatsen van keukens en badkamers, het aanbouwen van een serre en het aanbrengen van een dakkapel. Als bij de uitvoering van deze verbouwingswerkzaamheden op grond van hetzelfde contract ook onderhouds- of herstelwerkzaamheden worden verricht wordt het geheel aangemerkt als een verbouwing. Mits de werkzaamheden als geheel niet (vrijwel) uitsluitend gericht zijn op de instandhouding van de zaak. Er hoeft dan geen splitsing te worden gemaakt: de overgangsregeling kan worden toegepast op de verbouwing als geheel. Daarbij wordt aangenomen dat de ondernemer dan ook het 19%-tarief berekent.

De vraag of de opknapbeurt aan uw woning kwalificeert als een verbouwing is een strikt feitelijke kwestie. U kunt dat het beste afstemmen met uw aannemer. De omschrijving van de werkzaamheden, in het bestek en op de facturen, is hierbij van belang.

Als u de overgangsregeling kunt toepassen blijven de termijnen van vóór 1 oktober belast tegen 19% BTW; een nabetaling van 2% BTW is niet aan de orde. Beslissend hierbij is de contractuele vervaldatum van de termijnen, de datum genoemd in de overeenkomst met de aannemer. Het vervroegen van een termijn, en die voortijdig betalen, zoals u gedaan heeft met de vijfde termijn, heeft geen zin: als die termijn contractueel op of na 1 oktober vervalt bent u daarover 21% BTW verschuldigd.