

Aftrekmogelijkheid btw op instandhoudingskosten leegstaand vastgoed verruimd

Op 26 juni 2020 heeft de Hoge Raad geoordeeld dat de btw op instandhoudingskosten van een leegstaand kantoorpand aftrekbaar is, ook als de eigenaar zijn voornemen om het pand btw-belast te gaan verhuren niet aan de hand van objectieve gegevens kan aantonen. Volgens de Hoge Raad hoeft de eigenaar dat, afhankelijk van de aard van het pand, niet (altijd) aan te tonen. Zo'n bewijslast is niet nodig bij "(...) een leegstaand en voor verhuur bestemd onroerend bedrijfsmiddel in gevallen waarin het op voorhand in redelijkheid niet kan worden uitgesloten dat, nadat een huurder is gevonden, gekozen zal worden voor belaste verhuur".

In die gevallen moet volgens de Hoge Raad worden aangenomen dat in het voornemen van de ondernemer een onroerende zaak te gaan verhuren, het voornemen ligt besloten gebruik te maken van de mogelijkheid van belaste verhuur.

Belang voor de Nederlandse praktijk

Dit arrest heeft een belangrijke uitkomst voor de vastgoedpraktijk. Het gerechtshof had eerder geoordeeld dat geen aftrekrecht bestond, omdat de eigenaar zijn voornemen om het pand btw-belast te verhuren niet kon aantonen aan de hand van objectieve gegevens. Bij een multifunctioneel (kantoor)pand is dat niet altijd eenvoudig, nu een dergelijk pand zich potentieel leent voor zowel btw-vrijgestelde als btw-belaste verhuur. Dat btw op instandhoudingskosten van leegstaand vastgoed aftrekbaar kan zijn, heeft de Hoge Raad al in 2014 uitgemaakt. Dat recht wordt echter nu verruimd door de bewijsvereisten te verlichten. Het gebruik kunnen maken van de optieregeling btw-belaste verhuur vormt volgens de Hoge Raad het uitgangspunt voor de aftrekbaarheid van btw op instandhoudingskosten tijdens leegstand. Het moet dus gaan om een pand dat naar zijn aard geschikt is voor btw-belaste verhuur. Indien uit feiten en omstandigheden ten tijde van de leegstand blijkt dat een pand zich niet leent voor btw-belaste verhuur, is er geen aftrekrecht. Het kan daarbij gaan om het soort object, bijvoorbeeld om typisch zorgvastgoed, of om beperkingen rond de bestemming van een object. Gelet op de zeer ruime formulering van de Hoge Raad zal volgens ons veelal sprake zijn van de mogelijkheid (ook) btw-belast te verhuren.

Op de aftrek van btw op instandhoudingskosten wordt overigens niet teruggekomen indien (een gedeelte van) het pand alsnog wordt gebruikt voor btw-vrijgestelde verhuur, omdat deze diensten door de eigenaar direct worden verricht in het kader van de onderneming ten tijde van de dienstverrichting. Let wel: het aftrekrecht geldt slechts voor *instandhoudingskosten* gemaakt tijdens de leegstand. Op *verbeteringskosten* van het leegstaande vastgoed drukt ook btw, maar de (gedeeltelijke) aftrekbaarheid hiervan wordt wél bepaald aan de hand van het feitelijke btw-gebruik na de leegstand (btw-belast of btw-vrijgesteld).

Wat kunt u nu doen?

Wij bevelen eigenaren van vastgoed aan hun beleid rond de aftrek van btw op instandhoudingskosten tijdens leegstand te evalueren en dit zo nodig aan te passen

vanwege dit Hoge Raad-arrest. Bij vragen staan onze btw-specialisten u graag te woord.

Meijburg & Co
30 juni 2020

De in dit memorandum opgenomen informatie is van algemene aard en heeft geen betrekking op de specifieke omstandigheden van een bepaald individu of een bepaalde entiteit. Hoewel bij de totstandkoming van dit memorandum de grootst mogelijke zorgvuldigheid is betracht, kunnen wij niet garanderen dat de daarin opgenomen informatie op de datum van ontvangst juist en volledig is of dat in de toekomst zal blijven. Op grond van deze informatie dient geen actie ondernomen te worden zonder adequate professionele advisering na een grondig onderzoek van de specifiek van toepassing zijnde situatie.