

Terug

Een gebruikelijke activiteit, een ongebruikelijke uitspraak

10 november 2011

De rechtbank Leeuwarden heeft onlangs beslist dat een woningcorporatie de opbrengst die zij behaalt met de verkoop van bestaande woningen, mee moet nemen in de pro rata-berekening. Omdat deze omzet vrijgesteld is van btw, is dat voor een woningcorporatie niet gunstig. Hierna gaan wij op deze uitspraak in en geven daarbij aan wat de gevolgen zijn voor uw specifieke situatie.

1
tweet

retweet

Pro rata aftrek btw op gemengde kosten

Een woningcorporatie heeft kosten die volledig betrekking hebben op vrijgestelde prestaties, zoals de verhuur van woningen of de verkoop van oudere woningen. De btw op deze kosten komt niet voor aftrek in aanmerking. Daarnaast zijn er kosten die volledig zien op belaste prestaties, zoals de verkoop van nieuwe woningen. De btw op deze kosten mag de corporatie in aftrek brengen. Er zijn echter ook kosten die niet specifiek kunnen worden toegerekend aan vrijgestelde of belaste prestaties, de zogenoemde gemengde kosten. Voor deze kosten komt de btw in aftrek volgens de verhouding belaste omzet/totale omzet. De vraag is of tot de totale omzet ook de omzet behoort die wordt gerealiseerd bij het afstoten van bestaande huurwoningen. De verkoop van dergelijke woningen is vrijgesteld van btw. Een bevestigende beantwoording heeft tot gevolg dat het aftrekpercentage daalt.

Gebruikelijke bedrijfsactiviteit

Niet alle omzet die een ondernemer behaalt, is relevant voor de berekening van het aftrekpercentage op de gemengde kosten. De omzet voor het afstoten van goederen welke een ondernemer in zijn bedrijf heeft gebruikt, telt niet mee voor het berekenen van de aftrek van btw waar hij recht op heeft. Het gaat erom dat de werkelijke betekenis van de bedrijfsuitoefening wordt weerspiegeld. De verkoop van investeringsgoederen blijft buiten aanmerking, evenals slechts incidenteel uitgevoerde handelingen met betrekking tot onroerende goederen of de financiering. Een ondernemer moet de handelingen die ten opzichte van de totale omzet van het bedrijf slechts van secundaire of toevallige betekenis zijn elimineren, mits deze handelingen niet tot de gebruikelijke bedrijfswerkzaamheden van een ondernemer behoren. Wanneer een verkoop ongebruikelijk is vergeleken met de gewone activiteiten van de ondernemer en het gebruik van goederen of diensten met een gemengde bestemming bij deze verkoop dus niet evenredig hoeft te zijn aan de erdoor gegenereerde omzet, moet de omzet buiten aanmerking worden gelaten.

Wat is een gebruikelijke bedrijfsactiviteit ?

In de casus bij de rechtbank Leeuwarden verhuurt de woningcorporatie in enig jaar 15.990 woningen en zij besluit daarvan 1.900 woningwetwoningen te bestemmen voor de verkoop. De woningen worden in de daaropvolgende jaren verkocht. Deze voorgenomen verkopen hebben ten doel uitvoering te geven aan één van de doelstellingen van de woningcorporatie, zijnde het verbeteren van de kwaliteit van het wonen in bestaande wijken. Daarnaast houdt de woningcorporatie zich in het kader van een strategisch beleid dat past binnen haar doelstellingen bezig met de ontwikkeling van diverse (nieuwbouw)projecten. Van deze projectmatig tot stand gekomen nieuwbouwwoningen is een deel bestemd voor de verkoop en een deel voor de verhuur. De opbrengst van de verkochte woningwetwoningen wordt aangewend om de onrendabele top van de nieuwe huurwoningen te financieren. Zonder die verkoopopbrengst is een rendabele exploitatie van nieuwe huurwoningen niet mogelijk.

Conclusie van de rechtbank is dat de verkoop niet ongebruikelijk is in vergelijking met de gewone activiteiten. De vrijgestelde omzet die hiermee wordt gegenereerd moet worden meegenomen in de verhouding belaste omzet/totale omzet en dat heeft tot gevolg dat er minder btw voor aftrek in aanmerking komt.

Wat betekent deze uitspraak voor u?

De mogelijkheid is altijd aanwezig dat een hoger rechtscollege tot een andersluidend oordeel komt. Het is afwachten of dat in casu gebeurt. Maar afgezien daarvan betekent deze uitspraak niet dat voor iedere woningcorporatie de omzet die betrekking heeft op het afstoten van woningen tot de gebruikelijke bedrijfsactiviteit behoort. Dat is afhankelijk van uw eigen situatie. In casu werden van 15.990 huurwoningen 1900 woningen voor de verkoop bestemd, een percentage van bijna 12%! Daarmee gaf de woningcorporatie uitvoering aan één van de doelstellingen, namelijk het verbeteren van de kwaliteit van het wonen in de bestaande wijken. Iedere woningcorporatie zal aan de hand van de omstandigheden van het geval de toets moeten maken of het afstoten van woningen behoort tot de normale bedrijfsactiviteiten. Deze toets hoeft niet altijd in positieve zin te worden beantwoord.



Deze site
 Homepage
 Sitemap
 Disclaimer
 Privacy

Over EFK
 EFK Belastingmanagement
 BTWeten: Nieuws en kennis
 Inloggen
 Carrière

Blijf op de hoogte
 Nieuws
 Agenda
 Actuele cases
 Nieuwsbrief

Meer weten
 Contact
 Route
 Stel een vraag
 Colofon

Klanten vertellen

[Zeeland Seaports: Als dreigt dat je belasting moet betalen: vraag je af of dit juist en nodig is!](#)

[Gemeente Lelystad: Begin bij het eind en redeneer terug](#)

[AmaWaterways: Over logboeken en douanestempels](#)

[AmaWaterways: Logbooks and customs stamps](#)

Meer artikelen

[Informatieplicht bij gebleken onjuistheden](#)

[Wetsvoorstel Herzieningswet Toegelaten Instellingen](#)

[De schijnbaar oneindige discussie over bouwterreinen](#)

[Bijdragen van scholen voor tijdelijke huisvesting buitenlandse studenten ook belast tegen 6%](#)

[Gemeenschappelijke Regelingen en Toelichting Gemeenten \(btw\): 'de goede oude tijd'?](#)

Downloads

[Zeeland Seaports: Als dreigt dat je belasting moet betalen: vraag je af of dit juist en nodig is!](#)

[Gemeente Lelystad: Begin bij het einde en redeneer terug](#)

[Gemeente Venlo: Belastingadvies is people's business](#)

[Woningcorporatie Eigen Haard: Spel van rendabel en onrendabel geld](#)