



## Als u een bedrijfs- pand gaat huren of verhuren

Gevolgen voor de btw

**Gaat u een bedrijfspand huren of verhuren? Dan hebt u te maken met bepaalde btw-regels. De verhuur van een bedrijfspand is meestal vrijgesteld van btw. Vaak is het voordelig om de verhuur van het pand toch te belasten met btw. De huurder en verhuurder kunnen hier samen voor kiezen. In deze folder leest u meer over de gevolgen voor de huurder én verhuurder.**

*Belastingdienst*

## 1 Wat vindt u in deze folder?

Als u een bedrijfspand verhuurt of huurt, kunt u te maken krijgen met de btw. De verhuurder mag de huurder normaal gesproken geen btw berekenen. De verhuur van een pand is namelijk meestal vrijgesteld van btw. Maar het kan voordelig zijn om de verhuur van een bedrijfspand tocht te belasten met btw. De verhuurder en huurder kunnen hier samen voor kiezen: dit is de 'optie voor belaste verhuur'. In deze folder leest u meer over de voorwaarden voor deze optie en over de voordelen en gevolgen voor verhuurder én huurder, zodat u samen een goede afweging kunt maken.

### **Let op!**

*Bij verhuur van werktuigen en machines, verhuur van parkeerruimten voor voertuigen en lig- en bergplaatsen voor vaartuigen, verhuur van safeloketten en verhuur van kampeerplaatsen, vakantiewoningen, hotel- en pensionkamers is er geen keuzemogelijkheid: de verhuurder moet altijd btw berekenen.*

In Nederland en in andere landen van de Europese Unie (EU) wordt omzetbelasting geheven volgens het btw-systeem. Net als in het gewone taalgebruik wordt in deze brochure de term btw gebruikt in plaats van omzetbelasting.

## 2 Uw bedrijfspand verhuren met of zonder btw: wat betekent dat voor u?

De verhuur van onroerende zaken is in principe vrijgesteld van btw. U kunt dan als verhuurder de voorbelasting die direct betrekking heeft op het pand, niet aftrekken. Bijvoorbeeld de btw op onderhoudskosten. Maar ook de btw op andere kosten die u maakt voor de verhuur (zoals kantoorkosten en accountantskosten) is niet aftrekbaar.

Om deze nadelen te voorkomen, kunt u samen met de huurder kiezen voor belaste verhuur. U kunt dan de btw wel als voorbelasting aftrekken en een lagere netto huurprijs berekenen. De huurder is over de huurprijs weliswaar btw verschuldigd, maar kan deze meestal weer aftrekken.

### **Herzieningstermijn**

Een bedrijfspand heeft een lange levensduur. Daarom wordt de voorbelasting op de aankoop of de bouw ervan verdeeld over tien jaar: de *herzieningstermijn*. Aan het jaar waarin het pand in gebruik is genomen en aan elk van de negen volgende jaren wordt 1/10de deel van de voorbelasting toegerekend. Als u de btw van het pand als voorbelasting hebt afgetrokken en vervolgens het pand binnen de herzieningstermijn vrijgesteld van btw verhuurt, dan hebt u over de periode waarin u het pand vrijgesteld verhuurt, geen recht op aftrek van voorbelasting. U moet dan btw terugbetalen. Omgekeerd kunt u alsnog een deel van de voorbelasting op het pand aftrekken als het pand eerst vrijgesteld is gebruikt en u het daarna met btw verhuurt.

### **Voorbeeld: Verhuurder heeft het pand eerst gebruikt voor belaste activiteiten**

Stel een ondernemer koopt een bedrijfspand in 2000 en hij gebruikt het pand alleen voor belaste bedrijfsactiviteiten. De btw over deze aankoop bedraagt € 150.000. Deze btw mag hij dus volledig aftrekken als voorbelasting. Hij verhuurt het pand vanaf 1 augustus 2003 aan een derde. Als hij het pand belast verhuurt, hoeft hij niets terug te betalen. Verhuurt hij het pand vrijgesteld, dan moet hij een deel van de voorbelasting terugbetalen, want hij heeft immers vanaf 1 augustus 2003 geen recht op aftrek van voorbelasting. In 2003 moet hij terugbetalen:  $5/12 \times 1/10$ de deel van € 150.000 = € 6.250. Van 2004 tot en met 2009 (de herzieningstermijn) moet hij ieder jaar terugbetalen:  $1/10$ de deel van € 150.000 = € 15.000.

### **Voorbeeld: Verhuurder heeft het pand eerst gebruikt voor vrijgestelde activiteiten**

Stel een ondernemer koopt een bedrijfspand in 2000 en hij gebruikt het pand alleen voor vrijgestelde bedrijfsactiviteiten. De btw over deze aankoop bedraagt € 150.000. Deze btw mag hij dus niet aftrekken als voorbelasting. Hij verhuurt het pand vanaf 1 juli 2003 aan een derde. Dat is tijdens de herzieningstermijn die loopt tot 31 december 2009. Als hij het pand belast verhuurt, mag hij alsnog in 2003 als voorbelasting aftrekken:  $6/12 \times 1/10$ de deel van € 150.000 = € 7.500. Van 2004 tot en met 2009 mag hij ieder jaar nog  $1/10$ de deel van € 150.000 = € 15.000 aftrekken als voorbelasting.

### 3 Een bedrijfspand huren met of zonder btw: wat betekent dat voor u?

Als u het pand dat u huurt, gaat gebruiken voor belaste prestaties, is het voordelig om de huur van het pand te belasten met btw. Huurt u het pand namelijk vrijgesteld, dan berekent de verhuurder waarschijnlijk een hogere huurprijs omdat hij de bij hem niet aftrekbare btw in de huurprijs zal doorberekenen. Zie hoofdstuk 2. Bij belaste verhuur betaalt u als huurder wel btw over de huur, maar u kunt deze btw ook weer (meestal volledig) aftrekken als voorbelasting.

### 4 Voorwaarden voor belaste verhuur

U mag de verhuur van een bedrijfspand met btw belasten, als de huurder de btw over de huur van het pand voor minimaal 90% kan aftrekken als voorbelasting. Dat is het geval als hij het pand voor minimaal 90% gebruikt voor met btw belaste bedrijfsactiviteiten. Is de huurder een werkgeversorganisatie, makelaar, reisbureau of ARBO-dienst, dan geldt een percentage van 70%. Of de huurder aan deze voorwaarde voldoet, moet hij ieder jaar zelf beoordelen.

Op het moment dat de belaste verhuur ingaat, moet de huurder aantonen dat hij aan deze voorwaarde voldoet. Hij moet daarvoor een verklaring opmaken waarin staat dat hij de btw over de huur van het pand voor minimaal 90% kan aftrekken als voorbelasting. Deze verklaring moet de huurder afgeven aan de verhuurder. Het is aan te bevelen om de verklaring op te nemen in de huurovereenkomst.

Als de huurder niet meer aan de voorwaarde voldoet omdat hij het pand bijvoorbeeld voor vrijgestelde bedrijfsactiviteiten gaat gebruiken, dan kan dit tot gevolg hebben dat de optie voor belaste verhuur vervalt. In dat geval moet hij ook een verklaring afgeven. Hierover leest u meer in hoofdstuk 7.

#### **Let op!**

*Bij de verhuur van bijvoorbeeld vergaderzalen, congres- en tentoonstellingsruimten voor een korte periode geldt een bijzondere regeling. Bel voor meer informatie de BelastingTelefoon.*

## 5 Wat moet u doen als u de verhuur van een bedrijfspand wilt belasten met btw?

Als de verhuurder en huurder samen ervoor kiezen de verhuur van het bedrijfspand te belasten met btw, dan moet u in de huurovereenkomst het volgende opnemen:

- de huur die is belast met btw
- de datum waarop de belaste huur ingaat
- de verklaring van de huurder dat hij de btw over de huur van het pand voor minimaal 90% kan aftrekken als voorbelasting
- een omschrijving van het pand met de gegevens uit het kadaster
- de datum waarop het boekjaar van de huurder begint

De huurovereenkomst moet worden getekend door zowel de huurder als de verhuurder. Daarna moet een gezamenlijk verzoek, een zogenoemd 'verzoek voor belaste verhuur' worden gedaan bij het belastingkantoor van de verhuurder. De inspecteur neemt daarop een beslissing. U ontvangt hiervan bericht.

U kunt ontheven worden van het indienen van een schriftelijk verzoek. U moet dan in de huurovereenkomst opnemen dat u een uitdrukkelijk beroep doet op toepassing van de regeling van 24 maart 1999, nr. VB99/571.

Als in de huurovereenkomst geen beroep wordt gedaan op toepassing van bovengenoemde regeling, dan moeten de verhuurder en de huurder een optieverzoek indienen.

Bij de verhuur van bijvoorbeeld een woon-winkelpand, moet de verhuur worden gesplitst: het winkelgedeelte kan belast worden verhuurd en het woongedeelte moet vrijgesteld worden verhuurd.

### **Beëindiging van de belaste verhuur**

Als de verhuurder en de huurder eenmaal gekozen hebben voor belaste verhuur, dan staat deze keuze vast. Ook als de verhuurder het pand verkoopt, dan blijft de belaste verhuur gelden. Alleen als een andere huurder het pand gaat huren, moeten de verhuurder en de nieuwe huurder opnieuw bepalen of zij het pand belast gaan (ver)huren.

## 6 De aangifte invullen en de bewaartermijn van uw administratie

De verhuurder vult de verhuurprijs en het bedrag aan btw in bij vraag 1a van de Aangifte omzetbelasting. De btw op de kosten die hij als voorbelasting mag aftrekken, vult hij in bij vraag 5b. De huurder trekt de btw over de huur op zijn aangifte bij vraag 5b af als voorbelasting.

Uw btw-administratie bewaart u normaal gesproken zeven jaar. Documenten die te maken hebben met een bedrijfspand, zoals de koopakte, de huurovereenkomst, en dergelijke, moet u echter tien jaar bewaren.

### **Let op!**

*De verhuurder mag voor de btw die hij verschuldigd is over de verhuur en voor de voorbelasting die op deze verhuur betrekking heeft geen gebruikmaken van de kleineondernemersregeling. Meer informatie over deze regeling vindt u in de brochure Vermindering van btw voor kleine ondernemers.*

## 7 Als achteraf blijkt dat de huurder niet aan de voorwaarde voldoet

Als achteraf blijkt dat de huurder de btw over de huur van het pand toch niet voor minstens 90% als voorbelasting mocht aftrekken, dan is de verhuur ten onrechte belast met btw. In dat geval geldt het volgende:

- als aan het eind van het eerste boekjaar waarin de huur is ingegaan blijkt dat de huurder niet meer aan de voorwaarde voldoet, dan is de verhuur met terugwerkende kracht vrijgesteld vanaf het begin van de verhuur;
- als aan het eind van een volgend boekjaar blijkt dat de huurder niet meer aan de voorwaarde voldoet en de huurder had dit kunnen voorzien, dan is de verhuur met terugwerkende kracht vrijgesteld vanaf het begin van dat jaar. Had de huurder het niet kunnen voorzien, dan blijft de belaste verhuur gelden. Pas als aan het eind van het daarop volgende boekjaar opnieuw blijkt dat de huurder niet aan de voorwaarde voor belaste verhuur heeft voldaan, dan is de verhuur met terugwerkende kracht vrijgesteld vanaf het begin van dat tweede boekjaar.

Als de verhuur alsnog is vrijgesteld, moet de huurder een *verklaring* afgeven waarin staat dat hij niet meer aan de voorwaarde voldoet. Hij moet deze verklaring binnen vier weken na afloop van het boekjaar afgeven aan de verhuurder én aan het belastingkantoor waar hij onder valt.

#### **Gevolgen voor de verhuurder**

De verhuurder moet de voorbelasting terugbetalen die betrekking heeft op het pand vanaf het tijdstip waarop de verhuur vrijgesteld is van btw. De btw die hij heeft afgedragen over de huurprijs, kan hij echter weer terugvragen.

#### **Let op!**

*Als achteraf blijkt dat de verhuur van een nieuw aangeschaft pand vanaf het begin van de huurovereenkomst vrijgesteld is, kunnen de gevolgen erg groot zijn. Het is daarom verstandig om bij het sluiten van de huurovereenkomst duidelijke afspraken te maken.*

#### **Gevolgen voor de huurder**

De huurder moet de btw over de huur die hij heeft afgetrokken als voorbelasting, terugbetalen aan de Belastingdienst. Het is voor de huurder vooral van belang dat hij op tijd de verklaring afgeeft, als blijkt dat hij niet voldoet aan de voorwaarde voor belaste verhuur. Doet hij dit niet, dan is de huurder aansprakelijk voor alle btw die nu aan de Belastingdienst moet worden (terug)betaald.

## **8 Meer informatie**

Informatie over de btw en andere belastingen kunt u vinden op onze internetsite. Daar vindt u ook diverse brochures en folders die u kunt downloaden. Het adres is: [www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl).

U kunt ook bellen met de BelastingTelefoon: 0800-0543. De BelastingTelefoon is bereikbaar van maandag tot en met donderdag van 8.00 tot 20.00 uur en op vrijdag van 8.00 tot 17.00 uur.

*Dit is een uitgave van:*

Belastingdienst/Centrum voor proces- en productontwikkeling

April 2008

# *Belastingdienst*

Leuker kunnen we 't niet maken. Wel makkelijker.