

## Hoe werkt btw-aftrek bij multifunctionele gebouwen?

12-02-2021 09:00



**De afgelopen jaren worden er steeds meer vastgoedprojecten gerealiseerd. Hierbij ontstaan veelal multifunctionele gebouwen met daarin een combinatie van kantoren, woningen, winkels en horeca die na ontwikkeling worden verhuurd. Bij de bouw of verbouwing van een multifunctioneel gebouw, kan niet altijd alle btw op de (ver)bouwkosten worden afgetrokken. In dit artikel leggen wij uit op welke wijze u de aftrek van voorbelasting bij een multifunctioneel gebouw moet bepalen. Een bijdrage van HVK Stevens.**

In beginsel mag een btw-ondernemer alle btw die, doormiddel van een correcte factuur, aan hem in rekening wordt gebracht in aftrek brengen. Een belangrijke voorwaarde is dat aftrek alleen mogelijk is voor zover de ingekochte prestaties worden gebruikt voor een btw-belaste exploitatie. De verhuur van een gebouw is in beginsel vrijgesteld van btw. Zodoende kan de voorbelasting die drukt op de bouw of verbouwing van een multifunctioneel gebouw dat na de ontwikkeling geheel btw-vrijgesteld wordt verhuurd, niet in aftrek worden gebracht.

### **Btw-belaste verhuur**

Er bestaat echter de mogelijkheid om overeenkomstig bepaalde voorwaarden te opteren voor een btw-belaste verhuur. Opteren is in beginsel alleen mogelijk als de huurder het gehuurde (deel van het) gebouw voor ten minste 90% gebruikt voor btw-belaste prestaties. Ook de short stay verhuur van woningen aan particulieren is uitgezonderd van de btw-vrijstelling en is btw-belast (wij verwijzen naar ons artikel van 7 december 2020). Wanneer het multifunctionele gebouw in zijn geheel btw-belast wordt verhuurd, kan de voorbelasting die op de bouw of verbouwing van het gebouw drukt volledig in aftrek worden gebracht.

Wanneer het multifunctionele gebouw echter zowel btw-belast als vrijgesteld wordt verhuurd, moet worden vastgesteld welk deel van de voorbelasting toerekenbaar is aan de belaste verhuur (aftrekbaar) of vrijgestelde

verhuur (niet aftrekbaar). Bij de hiervoor genoemde toerekening dient voor iedere zelfstandige onroerende zaak afzonderlijk te worden bepaald of deze btw-belast of vrijgesteld wordt verhuurd. Hierbij geldt dat een gebouw dat bijvoorbeeld is gesplitst in meerdere appartementsrechten, evenzoveel zelfstandige onroerende zaken heeft.

## **Pro rata berekening**

Voor de btw op de algemene kosten, gemaakt voor zowel belaste als vrijgestelde prestaties (dus kosten die niet direct toerekenbaar zijn), is de btw gedeeltelijk aftrekbaar. Het aftrekbare gedeelte moet worden vastgesteld op basis van de zogenoemde pro rata berekening. De pro rata berekening geeft aan hoeveel procent van de btw op de algemene kosten in aftrek mag worden gebracht. De pro rata wordt in beginsel berekend op basis van de verhouding tussen de btw-belaste omzet en de totale omzet. Als u echter op basis van objectieve en nauwkeurige gegevens kan bewijzen dat de berekening op basis van omzet geen juiste weergave van de werkelijkheid vormt, moet u de mate van aftrek berekenen aan de hand van het werkelijke gebruik.

In het geval van onroerende zaken heeft de berekening op basis van het werkelijke gebruik voorrang. Voor de pro rata-berekening op basis van het werkelijke gebruik kan bijvoorbeeld worden gekeken naar het aantal vierkante of kubieke meters dat gebruikt wordt voor btw-belaste verhuur ten opzichte van het totale aantal vierkante of kubieke meters dat wordt verhuurd.

## **Voorbeeld:**

Stel dat het multifunctionele gebouw een totale oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> heeft. Hiervan verhuurt u 600 m<sup>2</sup> btw-belast en 400 m<sup>2</sup> vrijgesteld van btw. De pro rata is hier  $600 / 1.000 = 60\%$ . Dat betekent dat u 60% van de btw die op de algemene kosten drukt in aftrek mag brengen. De overige 40% kunt u niet in aftrek brengen.

De berekening van de pro rata doet u in het jaar dat u het pand voor het eerst in gebruik neemt en doet u, in het geval vervaardiging heeft plaatsgevonden, voor de negen boekjaren volgend op het jaar van eerste ingebruikneming. Bij het jaar van ingebruikname is het van belang om na te gaan of bij de eerste verhuur het totale gebouw in gebruik wordt genomen (complex-theorie), of dat sprake is van zelfstandige gedeelten (unit-theorie) die op zichzelf in gebruik genomen worden en waarvoor een aparte herzieningsstermijn kan gelden.

Belangrijk is dat elk herzieningsjaar dient te worden nagegaan of de toegepaste pro rata voor het complex of de unit over dat jaar nog steeds in overeenstemming is met dat van het jaar van ingebruikname. Bij een afwijking kan alsnog herzienings-btw in aftrek worden gebracht of verschuldigd zijn. De correctie hoeft alleen gemaakt te worden bij een afwijking van meer dan 10%.

## **Jaarlijkse beoordeling**

Al met al dient u voor de bepaling van de omvang van het aftrekrecht bij een onroerende zaak een berekening te maken op basis van het werkelijke gebruik (als aan de voorwaarden wordt voldaan). Deze berekening zal elk jaar opnieuw beoordeeld moeten worden en indien nodig zal een correctie van de afgetrokken voorbelasting moeten plaatsvinden. Let er tot slot op dat bij een verkoop van het pand tijdens de herzieningsperiode ook een eventuele correctie dient plaats te vinden.

Voor leegstand gelden er aparte btw-regels voor de bepaling van de btw-aftrek.

*Dit was een bijdrage van Behnaz Hasanzadah (tax manager) en Mike Hagendoorn (tax consultant). Zij maken deel uit van het vastgoedteam en zijn verbonden aan HVK Stevens te Amsterdam & Rotterdam. Heeft u vragen of opmerkingen? Stuur dan een e-mail naar [b.hasanzadah@hvkstevens.com](mailto:b.hasanzadah@hvkstevens.com) of naar [m.hagendoorn@hvkstevens.com](mailto:m.hagendoorn@hvkstevens.com)*

# VASTGOED JOURNAAL

Redactie