

## BTW-TERUGGAAF BIJ DE VERHUUR VAN EEN TOT WONINGEN VERBOUWD PAND

*Bent u een projectontwikkelaar en heeft u een (kantoor)pand verbouwd tot woningen of bent u voornemens dit te gaan doen? Onder voorwaarden bestaat er een mogelijkheid om de btw die zit op de verbouwingskosten in aftrek te brengen. Hieronder gaan de adviseurs van HVK Stevens in op deze voorwaarden.*

### INLEIDING

In beginsel geldt dat de verhuur van een woning vrijgesteld is van btw. Dit heeft als gevolg dat de btw die betrekking heeft op de verbouwingskosten van een pand dat wordt verbouwd tot een voor verhuur bestemde woning, niet in aftrek kan worden gebracht. Onder bepaalde voorwaarden is het echter toch mogelijk om de btw op de verbouwingskosten in aftrek te brengen. Deze voorwaarden beschrijven wij hierna.

### SHORT STAY VERHUUR

Een mogelijkheid waardoor in rekening gebrachte btw wél kan worden teruggevraagd, is als u ervoor kiest om het pand in het jaar waarin de verbouwing is afgerond voor een kortstondige periode btw-belast te verhuren in het kader van "short stay". De short stay-verhuur van een woning is namelijk als uitzondering op de hoofdregel btw-belast. Deze verhuur is belast tegen het verlaagde btw-tarief van 9%, terwijl de aftrekbare btw 21% bedraagt.

Wat precies onder een 'kortstondige periode' moet worden verstaan blijkt niet duidelijk uit de btw-wetgeving. De Staatssecretaris van Financiën heeft zodoende aangegeven dat van een 'verblijf voor een korte periode' sprake is wanneer een huurder feitelijk niet langer dan zes maanden in de woning verblijft en niet het middelpunt van zijn/haar maatschappelijk leven daarnaar verplaatst. Verder dient de woning gemeubileerd te worden verhuurd.

Indien het verblijf wel langer dan zes maanden is, dient de verhuurder aannemelijk te maken dat alsnog sprake is van een kort verblijf. Als de verhuurder daarin slaagt is de verhuur onder voorwaarden nog steeds belast met btw.

Als dat wenselijk is kunt u het jaar volgend op het boekjaar waarin de woning btw-belast is verhuurd, voor onbepaalde tijd btw-vrijgesteld gaan verhuren. Onder voorwaarden zal de btw-vrijgestelde verhuur niet leiden tot (gedeeltelijke) terugbetaling van de afgetrokken btw. Let erop dat dit wel het geval is als het pand zodanig ingrijpend is verbouwd dat een nieuw gebouw is vervaardigd. Dit heeft gevolgen voor de periode dat u de woning btw-belast moet verhuren.

Voor de beoordeling of sprake is van een nieuw gebouw, zijn in de rechtspraak bepaalde criteria ontwikkeld die wij behandelen in een eerder door ons geschreven.

### TERUGGAAFPROCEDURE

Wanneer u woningen verhuurt in het kader van short stay, bent u over de ontvangen huurvergoedingen btw verschuldigd. Daartegenover staat dat u de in rekening gebrachte btw op de verbouwingskosten (gedeeltelijk) terug kan vragen. Het (per saldo) terug te ontvangen btw-bedrag kunt u terugvragen bij de Belastingdienst. Onder voorwaarden is het ook mogelijk om in het verleden betaalde btw terug te vragen. Let op: in verband met de verjaringstermijn van 5 jaar dient u een eventueel teruggaafverzoek over 2017 nog dit jaar te doen.

### RESUMÉ

In dit artikel hebben wij besproken dat het een aanzienlijke btw-besparing op kan leveren indien u het door u verbouwde pand eerst kortstondig btw-belast verhuurt voordat wordt aangevangen met de btw-vrijgestelde verhuur. Daarbij geldt dat de btw-belaste verhuur wel in overeenstemming moet zijn met de economische realiteit. Wij bespreken graag met u of in uw situatie aan alle voorwaarden in het kader van short stay-verhuur is voldaan en/of de verbouwing van het pand niet heeft geleid tot de vervaarding van een nieuw pand.



**JORIS VAN WAMELEN**

+ 31 (0) 6 23 69 47 46

[j.vanwamelen@hvkstevens.com](mailto:j.vanwamelen@hvkstevens.com)



**MIKE HAGENDOORN**

+ 31 (0) 6 82 06 19 95

[m.hagendoorn@hvkstevens.com](mailto:m.hagendoorn@hvkstevens.com)