

# Onroerende zaken

Een zeer belangrijke vraag bij leveringen of diensten ter zake van onroerende zaken is vaak hoe het zit met de btw-heffing. Afhankelijk van de feitelijke situatie is er ofwel sprake van een btw-belaste prestatie of wel van een van btw vrijgestelde prestatie. Per geval kan het dan weer verschillend zijn waar de voorkeur aan wordt gegeven. Bij de overdracht van een onroerende zaak kan, al dan niet tezamen met btw, ook overdrachtsbelasting (ovb) verschuldigd zijn. Veelal zijn de belangen groot en is het mede daarom raadzaam om in een zo vroeg mogelijk stadium na te denken over de fiscale gevolgen van de voorgenomen handelingen met onroerende zaken. Mede gezien de jarenlange ervaring in deze sector, kan Beuker BTW-advies jouw organisatie hierbij optimaal begeleiden.

## Kwalificatie van de prestaties

Zeker bij handelingen met onroerende zaken is de feitelijke situatie uitermate belangrijk. Is er bijvoorbeeld sprake van een levering of een dienst en gaat het wel daadwerkelijk om een onroerende zaak of een zelfstandig gedeelte ervan?

Als hoofdregel geldt dat de levering en verhuur van onroerende zaken vrijgesteld is van btw-heffing. Er zijn echter veel uitzonderingen. De levering van een bouwterrein of een nieuwe onroerende zaak is bijvoorbeeld btw-belast. Ook kan onder bepaalde voorwaarden worden geopteerd voor een btw-belaste levering of btw-belaste verhuur.

## Overdrachtsbelasting

De heffing van ovb verschilt op een aantal belangrijke punten met de heffing van btw. Zo wordt ovb niet geheven van degene die de overdracht verricht, zoals bij de btw het geval is, maar van de verkrijger. Het belastbare feit (btw: levering of dienst, ovb: overdracht) kan anders zijn en zelfs de definitie van wat een onroerende zaak is, verschilt. Een ander belangrijk verschil is de bepaling van het bedrag waarover belasting wordt geheven (de maatstaf van heffing). Bij de btw is dit in beginsel de daadwerkelijk overeengekomen

vergoeding (subjectief) en bij de ovb de waarde in het economisch verkeer (objectief)

Wanneer er ter zake van een levering/overdracht van een onroerende zaak btw wordt geheven kan een vrijstelling van ovb van toepassing zijn, waardoor er geen sprake is van dubbele heffing. Ook hiervoor geldt weer dat op basis van de feitelijke situatie bezien moet worden of er aan de voorwaarden voor een ovb-vrijstelling wordt voldaan.

## Wie is de afnemer?

Bij activiteiten met onroerende zaken waarbij de situatie vaak complex is en er sprake kan zijn van keuzemogelijkheden (bijvoorbeeld om al dan niet te opteren voor btw-heffing of om een onroerende zaak in oude staat te verkopen of te wachten tot nadat er handelingen aan zijn verricht) is het zinvol om na te gaan op welke wijze de btw- en ovb-heffing kan worden geoptimaliseerd. Een essentiële vraag daarbij is wie de afnemer/verkrijger is. Is dit een btw-belaste ondernemer? In dat geval lijkt een keuze voor btw-heffing de voorkeur te genieten. Of is dit een niet aftrekgerechtigde, zoals een ziekenhuis, gemeente of particulier? In dat geval verdient heffing van ovb en

een btw-vrijstelling veelal de voorkeur.

## Herziening

Wanneer er ter zake van aankoop of (ver)bouw van een onroerende zaak btw (voorbelasting) in aftrek is gebracht omdat deze wordt gebruikt voor btw-belaste prestaties, dient deze voorbelasting te worden herzien. Dit betekent dat het gebruik van de onroerende zaak, na het jaar van ingebruikname nog 9 (herzienings)jaren moet worden gevolgd. Indien in een van die jaren het gebruik verandert in vrijgesteld gebruik, dient in dat jaar een deel van het oorspronkelijk in aftrek gebrachte btw-bedrag te worden herzien. Dit is ook het geval als het betreffende pand in een van de herzieningsjaren vrijgesteld wordt geleverd. Reden te meer dus om in dergelijke situaties na te gaan of opteren voor btw-heffing tot de mogelijkheden behoort.

Beuker BTW-advies heeft veel kennis en ervaring op het gebied van btw en onroerende zaken en helpt je graag als je vragen hebt op dit gebied.