



BTW en uw huurovereenkomst

Aandachtspunten voor huurders die “vrij van BTW” huren.

WHITE PAPER OVER BTW EN “COMPENSATIE VOOR NIET
AFTREKBARE BTW” IN HUUROVEREENKOMSTEN.

1. Executive Summary

Veel huurders hebben een kennisachterstand aan de onderhandelingstafel. Hierdoor blijven de risico's van een huurcontract in veel gevallen onderbelicht. De gevolgen van die onwetendheid kunnen ingrijpend zijn. Dit geldt bijvoorbeeld voor de vergoeding voor niet aftrekbare BTW in de huurcontracten.

Deze White Paper is specifiek geschreven voor huurders die te maken krijgen met de compensatie voor niet aftrekbare BTW in hun huurcontract. Dit document geeft huurders inzicht in de spelregels en ook de valkuilen met betrekking tot BTW en de huur van onroerend goed.

De BTW-compensatie is een belangrijk deel van een huurcontract, dat soms niet begrepen wordt, of zelfs genegeerd. Een verkeerde calculatie kan de huurder echter veel geld kosten. Jaar in, jaar uit. Ook bij heronderhandelingen loont het de moeite om de BTW-problematiek opnieuw goed onder de loep te nemen.

Inhoudsopgave

	Pagina
1. Executive Summary	2
2. Inleiding	4
3. BTW bij aankoop van onroerend goed	4
3.1 Hoofdregel	4
3.2 Uitzondering	4
3.3 Consequenties voor koper die verhuurt	5
4. BTW en verhuur van onroerend goed	5
4.1 (Ver)huren vrijgesteld van BTW	5
4.2 BTW-belaste verhuur	6
4.3 Voorwaarden voor BTW-belaste verhuur	6
4.4 “Compensatie voor niet aftrekbare BTW”	6
4.4.1 BTW-schade over de aanschafkosten	6
4.4.2 BTW-schade over de exploitatiekosten	7
4.4.3 BTW over servicekosten	7
4.4.4 BTW over huur parkeerplaatsen	7
5. Enkele rekenvoorbeelden	8
6. Conclusies & Aanbevelingen	11
7. Slotwoord	12

2. Inleiding

Om een goed inzicht te verkrijgen in de BTW materie met betrekking tot onroerend goed gaat deze White Paper in op de algemene regels met betrekking tot BTW en onroerend goed. Dit is een complexe materie. Dit memorandum beperkt zich daarom tot hoofdlijnen en items die specifiek voor huurders van belang zijn. Daar waar niet specifieke huurderszaken worden beschreven, is dit bedoeld om de achterliggende systematiek inzichtelijk te maken.

In hoofdstuk 3 behandelen we kort de BTW bij aankoop. Of er wel of niet geleverd is met BTW kan namelijk consequenties hebben voor de verhuur. De verhuur, al dan niet belast met BTW, wordt beschreven in hoofdstuk 4. De BTW over de stichtingskosten en exploitatiekosten komt eveneens aan bod in hoofdstuk 4. Ten slotte geven we in hoofdstuk 5 een aantal rekenvoorbeelden, waaruit blijkt dat de compensatie in sommige gevallen onterecht (hoog) kan zijn. Het laatste hoofdstuk schetst enkele conclusies en aanbevelingen.

3. BTW bij aankoop van onroerend goed

In dit memorandum wordt er voor het vervolg van uitgegaan dat zowel de verkoper als koper ondernemer zijn in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.

3.1 Hoofdregel

In beginsel is de levering (aankoop) van onroerend goed vrijgesteld van BTW. Op deze hoofdregel bestaan echter uitzonderingen.

3.2 Uitzondering

Een koper wordt belast met BTW bij de levering van vastgoed (bouwterrein, gebouw, gebouwdeel en/of bijbehorende grond) als deze levering plaatsvindt voor, op of binnen twee jaren na het moment van eerste ingebruikname. Als deze periode van twee jaar is verstreken geldt in beginsel weer de hoofdregel (levering vrijgesteld). Echter: onder bepaalde condities kunnen koper en verkoper van een BTW-onbelast gebouw alsnog opteren voor een BTW-belaste levering.

Een met BTW-belaste levering heeft namelijk praktische financiële voordelen voor partijen: de betaalde BTW kan men in vooraf trek nemen. Voorwaarde is dan dat het gebouw gebruikt wordt voor BTW-belaste activiteiten. BTW-belaste verhuur van onroerend goed is zo'n activiteit. Uiteraard gelden hier weer de nodige regels. De fiscus monitort het pand gedurende een periode van 10 jaar (de herzieningstermijn). Als er zaken wijzigen (het onroerend goed wordt niet langer BTW-belast verhuurd of het wordt verkocht en geleverd zonder BTW) kan het zijn dat er in verband met de gewijzigde situatie ten onrechte in vooraf trek genomen BTW terugbetaald moet worden aan de fiscus. Hierdoor ontstaat een nieuwe BTW-druk.

3.3 Consequenties voor koper die verhuurt

Een koper die een bedrijfsgebouw BTW-belast koopt met de bedoeling dit gebouw te gaan verhuren, wil de BTW die op dit gebouw drukt uiteraard in vooraf trek nemen dan wel compenseren.

Hiervoor bestaan kortgezegd twee mogelijkheden:

1. met BTW verhuren en die BTW in vooraf trek nemen bij de fiscus;
2. zonder BTW verhuren en de BTW-druk doorberekenen in de huurprijs. In dit geval is er sprake van de zogenaamde “compensatie voor niet aftrekbare BTW”.

4. BTW en verhuur van onroerend goed

Net als de levering geldt dat ook de verhuur van onroerend goed in beginsel vrijgesteld is van BTW. Dit geldt overigens ook voor parkeerplaatsen die te samen met een pand worden gehuurd. Die volgen het regime van het pand waar ze bij horen.

De verhuur van losse parkeerplaatsen kent een eigen regime.

Ook al is verhuur vrijgesteld van BTW, toch worden in de praktijk de meeste gebouwen verhuurd met BTW. In dat geval hebben de verhuurder en huurder ‘geopteerd voor BTW belaste verhuur’.

4.1 (Ver)huren vrijgesteld van BTW

De verhuurder die zijn pand verhuurt zonder BTW kan de BTW die hij betaalt over de (exploitatie)kosten van het gebouw niet in aftrek brengen. Deze BTW-druk zal de eigenaar proberen door te berekenen in de huurprijs en is voor de huurder dus kostenverhogend. Hetzelfde geldt voor eventuele BTW die betaald is bij de aankoop van het gebouw en die niet aftrekbaar is.

4.2 BTW-belast verhuur

Om de BTW-druk te verminderen biedt de wet de mogelijkheid om BTW-belast te verhuren, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. De verhuurder brengt de huurder dan BTW in rekening over de huurprijs en krijgt dan recht op vooraf trek van de BTW. Dit geldt voor de BTW over de levering en de (exploitatie)kosten voor het onroerend goed tijdens de huurperiode.

4.3 Voorwaarden BTW-belaste verhuur

De Wet op de omzetbelasting 1968 staat BTW-belaste verhuur toe op voorwaarde dat de huurder(s) zelf óók BTW belaste activiteiten hebben, althans voor meer dan 90% (in uitzonderingsgevallen geldt 70%).

Er zijn ondernemingen en organisaties die niet aan dit 90% criterium voldoen, zoals assurantiebedrijven, financiële instellingen, de overheid, zorginstellingen, onderwijsinstellingen, etc. Vooral dit soort instellingen krijgt bij huur te maken met de “compensatie voor niet aftrekbare BTW”.

4.4 “Compensatie voor niet aftrekbare BTW”

Als er niet geopteerd kan worden voor BTW-belaste verhuur, kan dit tot gevolg hebben dat de eigenaar de BTW over de aankoop van zijn gebouw niet in vooraf trek kan brengen. Bovendien kan de eigenaar dan ook de BTW over de exploitatiekosten, die hij heeft gedurende de verhuurperiode, niet in aftrek brengen. Denk hierbij o.a. aan kosten voor onderhoud, verbouw of gebouwverbetering.

Voor het gemak onderscheiden we dus twee hoofdcomponenten die de BTW-druk bepalen:

1. de aanschafkosten (nieuwbouw, koop);
2. de exploitatiekosten.

4.4.1 BTW – schade over de aanschafkosten

De eerste component leidt vaak tot aanzienlijk “BTW-verlies”. De over de koopsom betaalde BTW kan immers niet in vooraf trek worden genomen. Dit verlies lijkt eenvoudig te berekenen. Als een belegger een BTW-belast gebouw koopt, dan betaalt hij 21% BTW. Als een huurder niet voldoet aan de criteria voor BTW-belaste verhuur (zie 4.2) dan is de schade gelijk aan de betaalde BTW.

Als dit pand wordt aangeboden voor BTW-belaste verhuur, dan kan de verhuurder de aankoop-BTW in vooraf trek nemen. Indien bijvoorbeeld het pand pas een jaar na aankoop wordt verhuurd aan een niet BTW-plichtige huurder, dient er alsnog door verhuurder BTW te worden terugbetaald aan de fiscus. Verhuurder moet in dit geval jaarlijks achteraf 10% van het oorspronkelijke BTW-bedrag terugbetalen.

Dit kan 90% of 80% van het BTW-bedrag over de aanschaf zijn. Dit is afhankelijk van de exacte datum eerste ingebruikname en de tijdslijn van de herzieningstermijn (zie 3.2).

4.4.2 BTW – schade over de exploitatiekosten

Het “BTW-verlies” voor de eigenaar dat volgt uit de exploitatie is vooraf moeilijk in te schatten. Er zijn namelijk meerdere variabelen:

- de aard en omvang van het uit te voeren onderhoud gedurende de contractperiode. Een verouderd gebouw vereist veelal meer onderhoud dan een nieuw gebouw;
- tussentijdse verbeteringen of aanpassingen aan het gebouw;
- bij een Multi-tenant gebouw (meerdere huurders) kunnen verschillende BTW-regimes naast elkaar lopen.

4.4.3 BTW over servicekosten

In de meeste huurcontracten brengt de eigenaar service kosten in rekening, de kosten die hij maakt voor leveringen en diensten aan de huurder(s). Servicekosten zijn altijd BTW-belast. Dit ongeacht de BTW-status van huurder.

4.4.4 BTW over huur parkeerplaatsen

Aan het begin van dit hoofdstuk staat de BTW-systematiek met betrekking tot parkeerplaatsen reeds beschreven. In de praktijk kiezen verhuurders, al dan niet in overleg met huurders, vaak voor constructies die het minste BTW-nadeel opleveren. Dit betekent in het ene geval de parkeerplaatsen bij het pand huren via dezelfde huurovereenkomst. In het andere geval worden de parkeerplaatsen los van een gebouw gehuurd middels een separaat contract. De situatie kan zich voordoen dat na 10 jaar (einde herzieningstermijn) een andere constructie meer voordeel voor de huurder oplevert (zie 5.4).

5. Enkele rekenvoorbeelden

In dit hoofdstuk geven we enkele praktische rekenvoorbeelden, om aan te geven hoe BTW-verrekeningen ten nadele van of juist ten gunste voor u als huurder kunnen uitpakken.

De rekenvoorbeelden in dit hoofdstuk zijn erg vereenvoudigd. Er is bijvoorbeeld geen rekening gehouden met indexatie van huurprijzen of andere rentecomponenten die van invloed kunnen zijn op het kostenniveau.

Voorbeeld 5.1 BTW-neutraal

Verhuurder koopt een bedrijfspand. De BTW over aanschaf wordt in vooraf trek genomen. De eigenaar verhuurt het pand vervolgens aan een BTW-plichtige ondernemer. Hiermee voldoet de eigenaar aan de voorwaarden voor BTW-belaste huur. De huurder kan de betaalde BTW over de huur en servicekosten in vooraf trek brengen. De verhuurder draagt de ontvangen BTW af. Beide ondernemers (verhuurder en huurder) kunnen de BTW-druk afwentelen.

Voorbeeld 5.2 BTW-compensatie

Verhuurder koopt een pand en krijgt dit *zonder* BTW geleverd (zie 3.1).

- 5.2.1 Als de huurder BTW-plichtig is, kan de eigenaar opteren voor BTW-belaste verhuur en de BTW over de exploitatiekosten in vooraf trek brengen. Hierdoor draait de verhuur BTW-neutraal zie VB 5.1.
- 5.2.2 Als de huurder niet BTW-plichtig is, kan dus niet geopteerd worden voor BTW-belaste verhuur. De BTW over de exploitatiekosten kan verhuurder derhalve niet in vooraf trek brengen.

Stel:

- aanvangshuur € 100.000,- per jaar;
- verhuurder reserveert 15% huur voor onderhoud, dus € 15.000,-;
- 21% BTW over € 15.000,-, dus een BTW-verlies van € 3.150,- (3,15% van de jaarhuur).

NB 1, stel:

- dat verhuurder in dit voorbeeld in werkelijkheid slechts de helft van de reservering uitgeeft aan onderhoud;
- dus 7,5% van € 100.000,- betekent € 7.500,- exploitatiekosten;
- BTW-schade van 21% dus € 1.575,- (slechts 1,58 % van de huur);
- over een huurtermijn van 5 jaar zou deze huurder € 7.875,- compensatie extra betalen voor schade die verhuurder niet lijdt.

NB 2:

in de praktijk gebeurt het vaak dat de verhuurder in zijn aannames aan de “veilige” kant gaat zitten. Een BTW-compensatie over de exploitatiekosten ter grootte van 5% van de jaarhuur wordt vaak aangehouden als gangbaar. In bovenstaand voorbeeld:

- betaalt huurder dan over de huurtermijn van 5 jaar een BTW-compensatie van € 25.000,-;
- terwijl verhuurder in werkelijkheid slechts € 7.875,- ($5 * €1.575,-$) schade heeft geleden;
- deze extra opbrengst ($€ 25.000,- - € 7.875,-$) van € 17.125,- is een leuke aanvulling op de portemonnee van verhuurder en zondegeld voor huurder!

Voorbeeld 5.3 BTW-compensatie

Verhuurder koopt een pand en krijgt dit met BTW geleverd. Huurder is echter *niet* BTW-plichtig. Er kan nu dus niet voor een BTW-belaste verhuur worden geopteerd. Verhuurder en huurder komen overeen dat huurder de kosten voor niet aftrekbare BTW zal vergoeden.

Stel:

- Koopsom € 1.000.000,-
- BTW over koopsom 21% -> € 210.000,-
- Huur € 80.000,-
- BTW compensatie exploitatiekosten begroot op 5% van de huur.

5.3.1 Deze verhuurder heeft het pand leeg gekocht en pas na 1 jaar verhuurd.

- van de BTW die de eigenaar bij de aankoop in vooraftrek had genomen, moet nu alsnog in negen jaarlijkse termijnen 10% worden afgedragen. Nog 9 termijnen van € 21.000,- dus;
- BTW-compensatie over de aanschafkosten bedraagt zodoende 26,25% van de aanvangshuur ($€ 21.000,- / € 80.000,-$);
- inclusief de compensatie exploitatiekosten bedraagt de totale BTW-compensatie derhalve $26,25\% + 5\% = 31,25\%$ van de aanvangshuur.

5.3.2 Deze verhuurder heeft het pand leeg gekocht en direct verhuurd.

- BTW over de aanschaf mag niet verrekend worden, € 210.000,- dient direct afgedragen te worden;
- verhuurder krijgt de compensatie per betalingstermijn van huurder binnen en lijdt extra renteverlies over, vooraf, afgedragen € 210.000,-;
- de hoogte van de compensatie voor het renteverlies is afhankelijk van de wijze van voorfinanciering en kan indicatief tot een verhoging van de BTW-compensatie van wel 4 à 8% van de jaarhuur bedragen.

NB 1:

- koopsom in dit voorbeeld is € 800.000,-;
- BTW-schade aanschafkosten € 168.000,- (direct verhuurd) = 21% van de jaarhuur;
- totale compensatie 21% + 5 = 26% van de aanvangshuur;
- huurder heeft weinig zicht op aanschafkosten, daadwerkelijke exploitatiekosten en wijze van financieren: e.e.a. is lastig te controleren!

NB 2:

- in de eerste variant (verhuur na 1 jaar) hoeft verhuurder in de tweede huurtermijn van 5 jaar nog slechts 4 termijnen van 10% van 21% BTW over de aanschafwaarde af te dragen;
- € 84.000,- = BTW-schade 2^e huurtermijn (4 x € 21.000,-);
- over 5 jaar verdeeld € 16.800,- / € 80.000,- = 21% van de aanvangshuur.

Voorbeeld 5.4 Gewijzigde situatie

Bij een pand in de herzieningstermijn worden de parkeerplaatsen vaak apart verhuurd indien er wordt verhuurd aan niet BTW-plichtige huurders. Men kan de parkeerplaatsen dan gewoon met 21% BTW verhuren (hoofdstuk 4 2^e alinea) zonder dat hier een meer kostbare compensatieregeling hoeft te worden uitgewerkt. BTW over de exploitatiekosten kan worden afgetrokken en BTW over aanschaf parkeerterrein kan in vooraftek worden genomen.

NB: einde herzieningstermijn

Stel 1 contract loopt automatisch door

- huurder betaalt 21% BTW over parkeren en deze niet BTW-plichtige huurder kan BTW niet verrekenen, dus voor huurder 21% BTW druk.

Stel 2 contract wordt onderdeel hoofdhuurovereenkomst

- huurder betaalt slechts lagere percentage BTW-compensatie (2 a 5% BTW druk) over niet verrekenbare exploitatiekosten -> voordeel voor huurder meer dan 15%.

6. Conclusies & Aanbevelingen

6.1 Foutieve aannames

RentReview komt in de praktijk er nogal mee eens in aanraking dat er onjuiste standaard aannames worden gedaan over de BTW tijdens de huuronderhandelingen. Bijvoorbeeld dat een BTW-compensatie voor niet aftrekbare BTW over exploitatiekosten gemiddeld 5% zou zijn. Voorbeeld 5.2 laat zien dat u als huurder in dat geval mogelijk teveel betaalt.

6.2 Transparantie ontbreekt

In onderhandelingen over BTW-compensaties bestaat weinig inzicht in de kosten voor verhuurderds die in de praktijk anders liggen of zelfs helemaal niet gemaakt worden:

- begroot onderhoud wordt niet uitgevoerd;
- een gebouw loopt gedurende de (verlengde) huurovereenkomst uit de herzieningstermijn waardoor de BTW over de aanschaf al is afbetaald, terwijl de compensatieregeling ‘automatisch’ wordt meeverlengd;
- de rentecomponent over voorfinanciering BTW afdracht verhuurder is vaak onduidelijk;
- in een gebouw met meerdere huurders kunnen verschillende BTW-regimes parallel lopen (4.3.2). Voor een huurder is het lastig te controleren welke kosten waar worden gemaakt.

6.3 Situaties wijzigen

Gedurende de looptijd van een huurovereenkomst kunnen situaties met betrekking tot BTW-schade sterk wijzigen. Een verhuurder zal dit, bewust of onbewust, niet altijd melden. Zeker bij contractonderhandelingen over verlengingen is het zaak om de oorspronkelijke uitgangspunten voor compensatie van niet aftrekbare BTW-schade nog eens te toetsen aan de actuele omstandigheden.

Afspraken over wijzigingen kunnen ten voor- of nadele van de huurder uitpakken, dus ook bij aanvang van een huurovereenkomst is het zaak om de consequenties van mogelijke (toekomstige) scenario's in kaart te brengen en eventuele risico's uit te sluiten.

6.4 Interpretatie afspraken

Zoals gemeld is de regelgeving over de BTW-materie complex. Het kan lucratief zijn om lopende huurovereenkomsten met afspraken over BTW-compensatie voor niet aftrekbare BTW te toetsen aan de praktijk:

- soms zijn er percentages afgesproken die vastliggen, maar soms dient verhuurder de daadwerkelijke schade aan te tonen. Dit wordt nogal eens verzuimd zeker als dit in het voordeel uitpakt van huurder;
- in veel standaard (ROZ) huurovereenkomsten wordt een compensatiepercentage genoemd voor het geval de BTW niet langer te verrekenen is, terwijl dit bij aanvang wel het geval is. Let op: dit percentage is volgens die bijbehorende Algemene Bepaling alleen van toepassing op de niet aftrekbare BTW over de exploitatiekosten en *niet* over de aanschafkosten!

7. Slot

Wij van RentReview zijn geen BTW-specialisten, maar door onze ruime ervaring zijn wij wel degelijk in staat om de vinger op de spreekwoordelijke zere plek te leggen.