



Als u een bedrijfspand gaat kopen of verkopen Gevolgen voor de btw

Gaat u een bedrijfspand kopen of verkopen? Dan hebt u te maken met bepaalde btw-regels. De verkoop van een bedrijfspand is meestal vrijgesteld van btw. In sommige situaties is het voordelig om de verkoop van een bedrijfspand toch te belasten met btw. De koper en verkoper kunnen hier samen voor kiezen. In deze brochure leest u meer over de gevolgen voor de koper én de verkoper.

1 Algemeen

Als u een bedrijfspand koopt of verkoopt, kunt u te maken krijgen met de btw. De levering van een bedrijfspand dat langer dan twee jaar geleden voor de eerste keer in gebruik is genomen, is vrijgesteld van btw. Maar het kan voordelig zijn om de verkoop van een bedrijfspand toch te belasten met btw. De koper en verkoper kunnen onder voorwaarden samen kiezen om de levering van het bedrijfspand te belasten met btw. Dit is de 'optie voor belaste levering'. In deze brochure leest u meer over de gevolgen van deze optie. Zo kunt u samen een goede afweging maken.

U moet altijd btw in rekening brengen als u ondernemer bent en het bedrijfspand nieuw is of niet meer dan twee jaar geleden voor het eerst in gebruik is genomen.

Omzetbelasting en btw

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 verkopen met btw: wat betekent dat voor u?

Voorzover u als ondernemer het bedrijfspand gebruikt voor belaste leveringen en diensten, kunt u de btw als voorbelasting aftrekken. Als u het bedrijfspand ook voor andere dan bedrijfsdoeleinden, bijvoorbeeld privédoeleinden gebruikt, kunt u de voorbelasting die betrekking heeft op dit andere gebruik meteen en volledig aftrekken. U moet dan over dat andere gebruik wel btw betalen.

Een bedrijfspand heeft een lange levensduur. Daarom wordt de voorbelasting verdeeld over tien jaar: het jaar waarin u het bedrijfspand in gebruik neemt en elk van de negen volgende jaren. Deze termijn wordt de herzieningstermijn genoemd. Als u het bedrijfspand binnen deze termijn weer verkoopt en daarbij geen btw berekent, dan moet u de voorbelasting die u bij de aankoop hebt afgetrokken deels terugbetalen. Het bedrag dat u moet terugbetalen is afhankelijk van de resterende jaren van de herzieningstermijn. Maar u mag ook kiezen voor een met btw belaste levering. Dat is voordelig omdat u dan geen voorbelasting terug hoeft te betalen. Ook als u bij de aankoop van het bedrijfspand de betaalde btw niet als voorbelasting hebt afgetrokken (omdat u alleen vrijgestelde goederen en diensten leverde) kan het voor u voordelig zijn om bij verkoop te kiezen om het bedrijfspand met btw te verkopen. De btw die u hebt betaald bij de aankoop is dan voor de rest van de herzienings-termijn alsnog aftrekbaar als voorbelasting.

Als u kiest voor met btw belaste verkoop van uw bedrijfspand, kunt u ook de btw over de kosten die u maakt voor de verkoop van uw bedrijfspand, zoals makelaarskosten, aftrekken als voorbelasting. Na de herzieningstermijn is het voordeel van de belaste verkoop beperkt. Alleen de btw over de kosten die u maakt voor de verkoop speelt dan nog een rol.

Voorbeeld

U koopt een bedrijfspand in 2000 en gebruikt het bedrijfspand alleen voor belaste activiteiten. U betaalt over deze aankoop € 150.000 btw. Deze btw mag u volledig aftrekken als voorbelasting. U verkoopt het bedrijfspand weer op 1 juli 2003.

Dat is binnen de herzieningstermijn, want die loopt tot en met 31 december 2009. Als u het bedrijfspand belast verkoopt, hoeft u geen btw terug te betalen. Verkoopt u het bedrijfspand vrijgesteld dan moet u de btw over de resterende periode van de herzieningstermijn terugbetalen: $6,5 \times 1/10$ van € 150.000 = € 97.500. Als u dit bedrijfspand in 2000 alleen voor vrijgestelde bedrijfsactiviteiten bent gaan gebruiken, had u het btw-bedrag van € 150.000 niet mogen aftrekken als voorbelasting. Als u het bedrijfspand dan op 1 juli 2003 belast verkoopt, mag u alsnog de btw over de resterende periode van de herzieningstermijn als voorbelasting aftrekken: $6,5 \times 1/10$ van € 150.000 = € 97.500.

3 Een bedrijfspand kopen met btw: wat betekent dat voor u?

Als u een bedrijfspand koopt om het voor belaste bedrijfsactiviteiten te gebruiken, en de levering is meer dan twee jaar na eerste ingebruikname kunt u samen met de verkoper ervoor kiezen dat de aankoop van het bedrijfspand met btw wordt belast. Dat hoeft voor u niet nadelig te zijn. Voorzover u als ondernemer het bedrijfspand gebruikt voor belaste leveringen en diensten, kunt u de btw als voorbelasting aftrekken.

Als u het bedrijfspand ook voor andere dan bedrijfsdoeleinden, bijvoorbeeld privédoeleinden, gebruikt, kunt u de voorbelasting die betrekking heeft op dit andere gebruik meteen en volledig aftrekken. U moet dan over dat andere gebruik wel btw betalen. Koopt u een bedrijfspand met btw dan gaat er voor u een nieuwe herzieningstermijn van 10 jaar in (Zie hoofdstuk 2).

Als u binnen de herzieningstermijn het bedrijfspand voor vrijgestelde bedrijfsactiviteiten gaat gebruiken of u verkoopt het bedrijfspand met vrijstelling van btw, dan heeft u vanaf dat moment geen of niet meer volledig recht op de aftrek van voorbelasting. De btw die u bij de aankoop van het bedrijfspand hebt afgetrokken als voorbelasting moet u voor het resterende deel van de herzieningsperiode terugbetalen.

4 Voorwaarden voor belaste levering

De verkoop van een bedrijfspand mag met btw worden belast als de koper de btw voor minimaal 90% kan aftrekken als voorbelasting. Dat is het geval als hij het bedrijfspand voor minimaal 90% gaat gebruiken voor met btw belaste bedrijfsactiviteiten. De koper moet aan deze voorwaarde voldoen in het jaar waarin hij het bedrijfspand heeft gekocht én in het boekjaar daarna, de zogenoemde referentieperiode. De koper moet bij het indienen van het verzoek om belaste levering (zie hoofdstuk 5) én binnen vier weken na afloop van de referentieperiode een verklaring afgeven aan de verkoper én aan de Belastingdienst. In deze verklaring staat dat hij de btw over de aankoop van het bedrijfspand voor minimaal 90% kan aftrekken als voorbelasting. Als blijkt dat de koper tijdens de referentieperiode niet heeft voldaan aan de voorwaarde voor belaste levering, is de levering alsnog vrijgesteld van btw (zie hoofdstuk 7).

Let op!

Voor een werkgeversorganisatie, makelaar, reisbureau of arbodienst geldt een percentage van 70%. Als dit op u van toepassing is, kunt u op de plaatsen in deze brochure waar 10% en 90% staat vermeld, 30% en 70% lezen.

Drie uitzonderingen: belaste levering van een bedrijfspand is niet mogelijk

In drie gevallen is het niet mogelijk om te kiezen voor een met btw belaste verkoop van uw bedrijfspand:

- De verkoop van het bedrijfspand is onderdeel van de verkoop van een bedrijf.
- De verkoper valt onder de landbouwwegeling.
- U koopt een bedrijfspand en gebruikt dat pand voor meer dan 10% voor andere dan bedrijfsdoeleinden, bijvoorbeeld als woonruimte voor uzelf. Ook al rekent u het woondeel tot uw bedrijfsvermogen en zou u daarom alle btw kunnen aftrekken, u mag voor de beoordeling of u voldoet aan de 90%-eis, het gebruik als woonruimte niet meenemen als gebruik waarvoor recht op aftrek van voorbelasting bestaat. U voldoet daardoor niet aan de 90%-eis.

Let op!

Bij de verkoop van bijvoorbeeld een woon-winkelpand, waarvan beide delen economisch zelfstandig te gebruiken zijn, kunnen koper en verkoper voor de verkoop van het winkelgedeelte kiezen voor het belasten met btw. Het woongedeelte moet vrijgesteld worden verkocht.

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

Uit de notariële akte van levering moet blijken dat de verkoper en koper hebben gekozen voor een belaste levering. Ook moet uit de akte blijken dat de koper de btw over de aankoop van het pand voor minimaal 90% kan aftrekken als voorbelasting. In andere gevallen moeten de verkoper en koper vóór het moment van levering samen een verzoek voor de belaste levering van het bedrijfspand doen bij het belastingkantoor waar de verkoper onder valt.

Bij dit verzoek moet u het volgende vermelden:

- een omschrijving van het bedrijfspand met gegevens uit het kadaster
- de datum waarop het boekjaar van de koper begint
- de verklaring van de koper dat hij de btw over de aankoop van het bedrijfspand voor minimaal 90% kan aftrekken als voorbelasting

De Belastingdienst geeft schriftelijk toestemming aan de verkoper én de koper voor de belaste verkoop. U hoeft deze toestemming niet binnen te hebben vóór het moment van levering.

Verlegging van de btw

Normaal gesproken moet degene die de goederen levert, de btw betalen. Maar als de verkoop van een bedrijfspand plaatsvindt met de optie belaste levering en daardoor met btw wordt belast, moet niet de verkoper maar de koper de btw betalen. De verkoper brengt de koper dus geen btw in rekening. De btw wordt 'verlegd' van de verkoper naar de koper van het bedrijfspand. De koper moet de btw op zijn aangifte invullen en kan deze btw op dezelfde aangifte (voor minimaal 90%) weer aftrekken als voorbelasting. Deze regeling heet de verleggingsregeling.

6 De aangifte invullen en de bewaartermijn van uw administratie

De verkoper en de koper verwerken allebei de levering van het bedrijfspand op hun Aangifte omzetbelasting over het tijdvak waarin het bedrijfspand is geleverd. De verkoper vult bij vraag 1e de verkoopprijs, exclusief de btw in. De koper vult bij vraag 2a zowel de aankoopprijs in als de btw die naar hem is verlegd. Diezelfde btw trekt hij weer af als voorbelasting bij vraag 5b. U bewaart uw btw-administratie normaal gesproken zeven jaar. Documenten die te maken hebben met de koop of verkoop van een bedrijfspand, zoals een notariële akte, moet u tien jaar bewaren.

7 Als achteraf blijkt dat de koper niet aan de voorwaarde voldoet

Achteraf kan blijken dat u als koper tijdens de referentieperiode de btw over de aankoop van het bedrijfspand toch niet voor minstens 90% als voorbelasting mocht aftrekken. De levering is dan alsnog vrijgesteld en u hebt ten onrechte btw aangegeven over de aankoop van het bedrijfspand. Maar als u deze btw weer als voorbelasting hebt afgetrokken, hoeft u niets te corrigeren. Als u de btw over de aankoop gedeeltelijk niet hebt afgetrokken, kunt u dit gedeelte terugvragen.

In dit geval heeft de verkoper van wie u het bedrijfspand kocht op zijn beurt ten onrechte btw als voorbelasting afgetrokken. Het gaat om de btw over de verkoopkosten en de btw die was toe te rekenen aan de nog resterende periode van zijn herzieningstermijn. De Belastingdienst legt voor deze btw een naheffingsaanslag op aan u als koper van het bedrijfspand. Het is dus verstandig dat u vóór de koop van het bedrijfspand nagaat hoe hoog het btw-bedrag is waarvoor u eventueel wordt aangeslagen als achteraf blijkt dat de levering van het bedrijfspand vrijgesteld had moeten zijn.

De verkoper van wie u het bedrijfspand kocht, is hoofdelijk aansprakelijk voor de btw waarvoor u de naheffingsaanslag krijgt, als hij wist of behoorde te weten dat u de btw over de aankoop van het bedrijfspand niet voor minimaal 90% als voorbelasting mocht aftrekken.

8 Meer informatie

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

Voor algemene vragen kunt u ook bellen met de BelastingTelefoon: 0800-0543.
De BelastingTelefoon is op werkdagen 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
mei 2009*