

Internetconsultatie conceptwetsvoorstel btw-herziening op diensten aan onroerende zaken

Het ministerie van Financiën heeft, zoals het kabinet eerder aankondigde in een brief bij het Belastingplan 2024, ter consultatie een conceptwetsvoorstel gepubliceerd over herziening van btw op diensten aan onroerende zaken zoals gebouwen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan investeringen als verbouwingen, reparatie en (groot) onderhoud. Onder de huidige btw-herzieningsregels is voor zulke vastgoeddiensten de toegepaste btw-aftrek in principe definitief per einde van het boekjaar waarin voor het eerst van de diensten gebruik is gemaakt. Als bijvoorbeeld een verbouwd gebouw (waarvan de verbouwing niet resulteert in een nieuwe onroerende zaak voor btw-doeleinden) op 1 juli in gebruik wordt genomen, dan is de btw-aftrek op de verbouwingsdienst aan het einde van het boekjaar van eerste ingebruikneming in principe definitief. Een gewijzigd btw-gebruik in een later boekjaar leidt niet tot een correctie van de eerdere btw-aftrek. Op basis van het voorgestelde conceptwetsvoorstel gaat een btw-herzieningsperiode van circa vijf jaar gelden, waarbij wijziging in het btw-gebruik van de verbouwde onroerende zaak in die periode kan leiden tot een verplichting tot gedeeltelijke terugbetaling van eerder in aftrek gebrachte btw of tot een aanvullend recht op aftrek van btw.

Het voorstel

Het ministerie van Financiën is voornemens de huidige btw-herzieningsregeling uit te breiden naar diensten aan onroerende zaken van ten minste € 30.000, zoals bij verbouwingen en groot onderhoud. Voor dergelijke vastgoeddiensten gaat een btw-herzieningsperiode gelden van vier boekjaren volgend op het boekjaar van eerste ingebruikneming van de diensten. Met inbegrip van het jaar van ingebruikneming moet een ondernemer dus vijf boekjaren lang jaarlijks 20% van de initiële btw-aftrek (her)beoordelen op basis van het btw-gebruik van de dienst (voor btw-belaste of btw-vrijgestelde prestaties) in het betreffende boekjaar. Indien het btw-gebruik in het betreffende boekjaar afwijkt van het btw-gebruik in het boekjaar van eerste ingebruikneming, dient de initiële btw-aftrek in principe gecorrigeerd te worden.

Het voornemen bestaat om de maatregel per 1 januari 2026 in werking te laten treden. Dit betekent dat de nieuwe herzieningsregeling van toepassing is op de bedoelde diensten aan onroerende zaken die na deze datum in gebruik worden genomen. De voorgestelde wijziging heeft een flinke impact voor de praktijk. Omdat investeringen voor een periode van vijf boekjaren moeten worden gevolgd, nemen de administratieve lasten toe.

Achtergrond maatregel en impact praktijk

De achtergrond van de maatregel is gelegen in het tegengaan van situaties waarbij naar de mening van het kabinet ongewenst btw wordt bespaard door woningen na een investering, zoals een verbouwing, tijdelijk btw-belast (bijvoorbeeld via 'short stay') te exploiteren om deze woningen vervolgens, nadat de btw-aftrek definitief is geworden, weer vrijgesteld van btw te verhuren als woonruimte. Daarnaast wordt volgens het kabinet, meer in het algemeen, met de maatregel een gelijk spelveld gecreëerd tussen ondernemers die onroerende zaken verhuren. De voorgestelde maatregel heeft echter een ruimer toepassingsbereik dan het enkele bestrijden van

belastingbesparende structuren. Per onroerende zaak moet immers jaarlijks voor iedere afzonderlijke aan die onroerende zaak verrichte vastgoeddienst(en) worden bijgehouden of het gebruik van de dienst(en) overeenkomt met de eerder genoten btw-af trek. Bij schommelingen in het gebruik voor btw-belaste respectievelijk btw-vrijgestelde prestaties moet mogelijk jaarlijks btw worden gecorrigeerd. Dit wil zeggen dat de btw geheel of deels moet worden terugbetaald of daarentegen juist aanvullend kan worden teruggevraagd. Tevens dient bij de verkoop van een onroerende zaak rekening te worden gehouden met mogelijke herziening van de btw op ingekochte diensten in de daaraan voorafgaande jaren.

In 2017 heeft al eens een internetconsultatie plaatsgevonden over een vergelijkbaar wetsvoorstel. Destijds is het voorstel mede naar aanleiding van de reacties bij de consultatie niet voortgezet. Er kwam toen vooral kritiek op de grote complexiteit en de ruime werking. Het ministerie van Financiën heeft om deze reden de nieuwe voorgestelde maatregel toegespitst op diensten aan onroerende zaken boven een drempelbedrag van € 30.000.

Het ministerie van Financiën biedt betrokkenen via de internetconsultatie de gelegenheid om op de voorgenomen wijziging te reageren. De internetconsultatie loopt tot 2 april 2024. In vervolg op de internetconsultatie staat een stakeholderbijeenkomst gepland op 12 april 2024, waarna de inbreng en belangen van de diverse partijen zullen worden afgewogen. Reageren op de internetconsultatie kan via de volgende link: <https://www.internetconsultatie.nl/btwherziening/b1>.

Vanzelfsprekend kunnen de adviseurs van de Real Estate Indirect Tax Group van KPMG Meijburg & Co u helpen bij het in kaart brengen van de mogelijke impact van de beoogde wijziging op uw onderneming. Ook kunnen onze adviseurs u begeleiden bij de internetconsultatie. Neemt u gerust contact op met een van hen, of met uw gebruikelijke adviseur.

KPMG Meijburg & Co
7 maart 2024

De in dit memorandum opgenomen informatie is van algemene aard en heeft geen betrekking op de specifieke omstandigheden van een bepaald individu of een bepaalde entiteit. Hoewel bij de totstandkoming van dit memorandum de grootst mogelijke zorgvuldigheid is betracht, kunnen wij niet garanderen dat de daarin opgenomen informatie op de datum van ontvangst juist en volledig is of dat in de toekomst zal blijven. Op grond van deze informatie dient geen actie ondernomen te worden zonder adequate professionele advisering na een grondig onderzoek van de specifiek van toepassing zijnde situatie.