



duijd fiscalisten b.v.

post
postbus 40
6680 AA Bommel
bezoek
De Houtakker 36
6681 CW Bommel

info@duijdfiscalisten.nl
www.duijdfiscalisten.nl
+31 (0)481 82 09 98

KvK
72043385
Becon
606273
iban
NL04 RABO 0131 1052 80

Aan: DDJ Accountants & Adviseurs B.V.

Van: drs. J. van Esch RB

CC:

Betreft: BTW aspecten follies buitenplaats Koningsweg

Inleiding

KondorWessels Projecten B.V. biedt op buitenplaats Koningsweg te Arnhem geïnteresseerden de mogelijkheid een bouwkaavel aan te kopen en daarop een zogenaamde follie (niet-conventioneel gebouw of bouwwerk) te bouwen. De gunning aan geïnteresseerden vindt plaats doordat zij eerst een ontwerp indienen voor de follie en een jury oordeelt welke ontwerpen gerealiseerd mogen worden.

Het bestemmingsplan bepaalt dat de te realiseren follies slechts bedrijfsmatig geëxploiteerd mogen worden. Daarbij is bijvoorbeeld permanente bewoning, het huisvesten van seizoenarbeiders en enkele andere vormen van gebruik uitgesloten. Het aanbieden van de follies als recreatiewoning is expliciet benoemd als vorm van bedrijfsmatige exploitatie.

U heeft mij gevraagd de btw-aspecten waarmee de kopers van een follie tijdens de aankoop en exploitatie te maken krijgen en de kaders die daarbij gelden weer te geven. In deze notitie ga ik allereerst in op de mogelijkheid om de btw bij aankoop van de bouwkaavel en de bouwkosten terug te vragen. Vervolgens ga ik in op de overige btw aspecten.

Ondernemerschap omzetbelasting

Alleen een ondernemer voor de heffing van omzetbelasting heeft de mogelijkheid de btw bij aankoop van de bouwkaavel terug te vragen. Een ondernemer voor de heffing van omzetbelasting is iemand die duurzaam prestaties in het economisch verkeer tegen vergoeding verricht.

Bij de exploitatie van een recreatiewoning is het huidige beleid van de Belastingdienst dat iemand in ieder geval als ondernemer kwalificeert als de recreatiewoning voor ten minste 140 dagen per jaar wordt verhuurd. Ook bij een lager aantal dagen kan er sprake zijn van ondernemerschap, maar het risico bestaat dat de Belastingdienst daar vragen over stelt en in het uiterste geval de teruggave van btw weigert of terugdraait.

Voor wat betreft de bouwkaavel is duidelijk dat er sprake is van een bouwterrein voor de heffing van omzetbelasting. Dat betekent dat de levering aan de koper belast is met btw en is vrijgesteld van overdrachtsbelasting.



Een koper die de recreatiewoning als ondernemer voor de omzetbelasting aankoopt zoals hiervoor beschreven kan de betaalde btw bij aankoop en tijdens bouw van de follie terugvragen. Dat geldt ook voor een particuliere investeerder die op het moment van aankoop nog geen btw-nummer heeft. Door te investeren in de follie met het oog op de bedrijfsmatige exploitatie daarvan, wordt hij ondernemer en heeft daarmee recht op teruggave van de btw die hij betaalt in het kader van die investering. Daarvoor dient de koper vóór 1 juli na het jaar waarin het recht op teruggave is ontstaan bij de Belastingdienst te verzoeken een btw nummer toe te kennen en een btw aangifte uit te reiken. Als de koper bijvoorbeeld in 2021 een follie aankoopt, dan moet hij uiterlijk 30 juni 2022 een verzoek indienen bij de Belastingdienst. Uiteraard kan hij ook direct bij het aangaan van de verplichting het verzoek indienen bij de Belastingdienst zodat hij de btw ook direct kan terugvragen.

Gebruik voor belaste prestaties

Een tweede eis om de btw terug te kunnen vragen is dat de follie na de aankoop van de bouwkael en de realisatie gebruikt wordt voor met btw belaste prestaties. De verhuur van een recreatiewoning voor kort verblijf is zo'n btw belaste prestatie. Op deze verhuur is het verlaagde (momenteel 9%) btw-tarief van toepassing.

Stel dat iemand de follie voor € 1.000 inclusief btw per week verhuurt, dan moet hij van de verhuuropbrengst € 83 ($€ 1.000 \times 9/109$) btw afdragen. Bij deze wijze van exploitatie heeft de koper dus recht op teruggave van de betaalde btw bij aankoop en bouw van de follie. Om deze btw af te dragen (en in een eerder stadium de btw op de aankoop en bouw terug te vragen) doet de (particuliere) investeerder periodiek aangifte omzetbelasting bij de Belastingdienst.

Het recht op teruggave van de btw bij aankoop en bouw wordt beperkt als de koper de follie niet of niet volledig gebruikt voor belaste prestaties. Als de koper de follie bijvoorbeeld alleen gebruikt om zelf in het weekend te recreëren, dan heeft hij geen recht op teruggave van btw. Het is daarbij wel de vraag of dat eigen gebruik op grond van het bestemmingsplan is toegestaan.

Reisbureauregeling

In de reis- en recreatiebranche is voor de heffing van omzetbelasting een speciale regeling ingevoerd om te voorkomen dat ondernemers in verschillende landen binnen de EU aangifte moeten doen, de reisbureauregeling. Deze regeling houdt in dat ondernemers bij het aanbieden van een reis aan een reiziger in het land waar zij gevestigd zijn btw afdragen over de marge van de reis.

Stel dat een Nederlandse reisondernemer een reis aanbiedt voor € 1.000 en € 800 inkoopkosten heeft, dan draagt die ondernemer uit de € 200 marge 21% btw (€ 34) af aan de Nederlandse Belastingdienst. De ondernemer mag dan geen btw terugvragen over de inkoopkosten. Deze regeling geldt alleen voor ondernemers die rechtstreeks reizen aanbieden aan reizigers en daarbij van andere ondernemers diensten inkopen. Het begrip "reis" is daarbij erg ruim, ook de losse verhuur van een recreatiewoning valt daar onder.

Zo is bijvoorbeeld op de verhuur van een recreatiewoning op een vakantiepark de reisbureauregeling van toepassing als het vakantiepark de recreatiewoning niet zélf in eigendom heeft, maar huurt van de eigenaar. Hiervoor geldt wel een uitzondering bij structurele huur van de eigenaar.



U kunt zich voorstellen dat deze reisbureauregeling voor investeerders niet interessant is. De reisbureauregeling is echter alleen van toepassing als de investeerder de recreatiewoning niet zelf gaat verhuren, maar de verhuur uitbesteedt aan een andere ondernemer die de verhuur vervolgens voor zijn of haar rekening neemt. Door ervoor te zorgen dat de verhuur rechtstreeks plaatsvindt tussen de eigenaar van de folie en de gebruiker, blijft de reisbureauregeling buiten van toepassing.

Collectieve inkoop of exploitatie

Ik kan mij voorstellen dat de eigenaren van de follies hun folie via een gezamenlijke website of platform aan willen bieden voor de verhuur. Zo lang de website of het platform de folie niet zelf huurt van de eigenaren en vervolgens doorverhuurt aan de gebruiker, blijft ook hierbij de reisbureauregeling buiten toepassing. De situatie is dan vergelijkbaar met bijvoorbeeld AirBNB waarbij AirBNB een fee ontvangt van de eigenaar van het verhuurde object, maar de verhuur rechtstreeks plaatsvindt tussen de eigenaar en de gebruiker van het verhuurde object. Het ontmoet tevens geen bezwaar als de eigenaren andere zaken gezamenlijk inkopen.

Conclusie

In deze notitie ben ik ingegaan op de btw aspecten waar (potentiële) kopers mee te maken krijgen bij de aankoop van een bouwkaavel en realisatie van een folie. Omdat er sprake moet zijn van bedrijfsmatige exploitatie van de folie, hebben kopers recht op teruggave van btw op de aankoop en bouw. Daarbij is wel van doorslaggevend belang dat de kopers de folie gebruiken voor met btw belaste prestaties, zoals de verhuur als recreatiewoning. De reisbureauregeling voor de btw is niet interessant voor de eigenaren van de follies en door de folie rechtstreeks te verhuren aan de gebruikers, blijft deze buiten toepassing.

Mochten de kopers een andere keuze maken voor het gebruik van de folie, bijvoorbeeld door deze voor een groot deel zelf te gebruiken, dan heeft dat invloed op het recht om btw op de aanschaf en bouw terug te vragen. Mocht u of een (potentiële) eigenaar van een folie naar aanleiding van deze notitie vragen hebben, dan kunt u uiteraard contact met mij opnemen.