

Als u vragen heeft over dit onderwerp of over de intrekking van mededeling 26, dan kunt u uiteraard contact opnemen

Koop-/aanneemovereenkomsten

Een arrest van het Europese Hof van Justitie heeft geleid tot veel discussies over de heffing van BTW en Overdrachtsbelasting bij de aankoop in combinatie met de sloop van gebouwen. Daarbij is ook de vraag gesteld wat de gevolgen van dit arrest zijn voor zogenaamde koop-/aanneem-overeenkomsten? In vrij-op-naamsituaties kan een voordeel van 13/113 over de grondwaarde worden behaald als de grond wordt geleverd voordat BTW-technisch sprake is van een bouwterrein.

Hoe werkt dat?

De koper van een nieuwe woning sluit een koopovereenkomst voor de aankoop van de grond en een aanneemovereenkomst om vervolgens op die grond de woning te laten bouwen. Bij het vaststellen van de vrij-op-naamprijs is de aannemer/projectontwikkelaar ervan uitgegaan dat de volledige vergoeding onderworpen is aan BTW.

Wil de koop-/aanneemovereenkomst een voordeel opleveren dan moet de levering van de grond plaatsvinden voordat sprake is van een bouwterrein. Dit speelt bijvoorbeeld bij de levering van een oud pand, dat nog niet is gesloopt, maar waar wel al een bouwvergunning ligt. Indien (nog) geen sprake is van een bouwterrein is de levering vrijgesteld van BTW, maar is er wel 6% overdrachtsbelasting verschuldigd over de koopsom van de grond. De aanneemsom is vervolgens wel gewoon belast met BTW.

Voorbeeld 1 (levering kant en klare woning):

Waarde nieuwe woning € 300.000 excl. BTW

BTW over woning € 300.000 x 19% = € 57.000

Vrijstelling 6% overdrachtsbelasting

Totale belastingdruk: € 57.000

Voorbeeld 2 (levering grond + aanneemsom):

Vrij op naamprijs € 357.000

Waarde grond € 150.000, aanneemsom € 150.000

Verkoop grond met overdrachtsbelasting: € 150.000 + 6% = € 159.000

Aanneemsom inclusief BTW € 150.000 + 19% = € 178.500

Totale belastingdruk: € 9.000 + € 28.500 = € 37.500.

Omdat de koper € 357.000 betaalt, is het verschil van € 19.500 (€ 57.000 -/- € 37.500) een voordeeltje voor de aannemer/projectontwikkelaar.

Standpunt Ministerie van Financiën / Belastingdienst

Vooralsnog wordt er bij de Belastingdienst van uit gegaan dat bij koop-aanneemovereenkomsten steeds sprake is van twee prestaties. Een levering van grond en de oplevering van een woning. Hierbij maakt het geen verschil dat de prestaties worden verricht door dezelfde ondernemer.

Wel moet steeds worden beoordeeld of sprake is van een levering van onbebouwde grond of van een bouwterrein.

Het Ministerie van Financien is momenteel in overleg met de bouwsector, waarna een definitief standpunt middels een besluit zal volgen. Vooralsnog dus geen wijziging in de bestaande praktijk.

Hebt u cliënten die koop-/aanneemovereenkomsten afsluiten, laat deze overeenkomsten dan beoordelen door uw BTW-adviseur.

BUA

Het Europese Hof van Justitie heeft op 15 april 2010 antwoord gegeven op de prejudiciële vragen van de Hoge Raad over het Besluit uitsluiting aftrek omzetbelasting ("BUA"). Volgens het Europese Hof zijn de volgende BUA-categorieën rechtsgeldig: het verstrekken van privévervoer, spijzen en dranken, huisvesting en het geven van gelegenheid tot ontspanning aan personeel en het verstrekken van relatiegeschenken of andere giften.

Nog geen definitieve uitspraak Hoge Raad

Ondanks dat de Hoge Raad nog zijn definitieve uitspraak moet doen, is de Belastingdienst nu al overgegaan tot het afhandelen van ingediende (en tot nu toe aangehouden) bezwaarschriften tegen BUA-correcties. De Belastingdienst verzoekt om de ingediende bezwaarschriften in te trekken of nader te motiveren, maar we hebben ook brieven gezien waarin de keuze wordt gegeven om het bezwaarschrift aan te houden.

Nog geen uitsluitel over situatie met eigen bijdrage

Deze actie van de Belastingdienst lijkt wat voorbarig. Wij hebben namelijk ook het standpunt ingenomen dat op grond van het arrest Scandic het BUA niet van toepassing als werknemers een eigen bijdrage betalen voor bijvoorbeeld de auto.

Standpunt van vilsteren BTW advies

Als van vilsteren BTW advies nemen wij dan ook het standpunt in dat de bezwaarschriften moeten worden aangehouden totdat de hoogste rechter heeft beslist over situatie waarin een werknemer een eigen bijdrage betaalt. Is geen sprake van een eigen bijdrage, dan kunt u akkoord gaan met intrekking van het bezwaarschrift.

Standaard brief

Wij hebben een standaard brief opgesteld waarin wij de Belastingdienst vragen de ingediende bezwaarschriften aan te houden. Hebt u een reactie van de Belastingdienst ontvangen inzake een bezwaarschrift BUA en wilt u het bezwaar aanhouden omdat door werknemers een eigen bijdrage wordt betaald, dan kunt u deze brief bestellen via onze website www.btwadvies.com of via de mail info@btwadvies.com. De kosten van het bezwaarschrift bedragen € 37,50 en de brief wordt in Word naar u toegestuurd.

Transportondernemers

Met ingang van 1 januari 2010 zijn de plaats van dienst regels gewijzigd. Deze regels hebben een grote impact op de transportsector.

Goederenvervoer in opdracht van ondernemers

Het grensoverschrijdend goederenvervoer valt per 1 januari 2010 onder de nieuwe hoofdregel voor de plaats van dienst. Indien goederen worden getransporteerd voor een ondernemer, geldt als plaats van dienst het land waar de afnemer is gevestigd. Indien een Nederlands transportbedrijf goederen voor een buitenlandse ondernemer vervoerd is deze dienst belast in dat betreffende land. De Nederlandse transporteur kan dan een factuur exclusief BTW versturen met een vermelding op de factuur dat de BTW is verlegd naar de afnemer en een vermelding van het geldige BTW - identificatienummer van de afnemer.

Ondanks dat de dienst niet belast is in Nederland, neemt de transportondernemer het factuurbedrag toch op in de Nederlandse BTW-aangifte. Het factuurbedrag wordt opgenomen in rubriek 3b (voorheen: intracommunautaire leveringen). Daarnaast wordt de verrichte dienst opgenomen in de zogenaamde Opgaaf intracommunautaire prestaties, mits deze dienst belast is in het land van de opdrachtgever. Zo wordt bijvoorbeeld bij de vervoer van T1-goederen bekeken of in het land van de opdrachtgever deze vervoersdienst is vrijgesteld.

Met ingang van 1 januari 2010 is het tijdstip van verschuldigdheid voor intracommunautaire diensten aangepast aan de Europese BTW-wetgeving. Vanaf 1 januari 2010 is de BTW niet meer verschuldigd op de factuurdatum, maar op het moment dat de dienst is afgerond. Dit betekent dat bijvoorbeeld in het geval een transportdienst verricht voor een Franse ondernemer in maart 2010, het factuurbedrag in de BTW-aangifte en Opgaaf intracommunautaire prestaties over het tijdvak maart 2010 aangegeven dient te worden. Doordat het tijdstip van verschuldigdheid is gewijzigd, zal de transportondernemer in haar administratie moeten verwerken dat diensten niet meer op factuurdatum, maar op tijdstip van presteren worden geboekt.

Goederenvervoer in opdracht van particulieren

Het grensoverschrijdende goederenvervoer in opdracht van particulieren is belast in het land waar het vervoer aanvangt. Als een Nederlandse ondernemer goederen vervoerd in opdracht van een Belgische particulier, waarbij de goederen van Frankrijk naar België worden getransporteerd, dan zal de Nederlandse ondernemer Franse BTW in rekening moeten brengen. Hiervoor zal hij dus een Frans BTW-identificatienummer moeten aanvragen.

Gevolgen voor de transportondernemer

Vele transportondernemers hebben op dit moment vaak BTW-identificatienummers in meerdere EU-landen. Vanaf 1 januari 2010 heeft een transportondernemer, voor zover hij alleen in opdracht van ondernemers goederen vervoerd, alleen een BTW-identificatienummer in het land waar hij is gevestigd, dan wel een vaste inrichting heeft. De overige BTW-identificatienummers dienen dus ingetrokken te worden.

Dit heeft grote gevolgen voor het terugvragen van buitenlandse BTW in verband met bijvoorbeeld getankte brandstof. Voorheen werd dit vaak geregeld via de buitenlandse BTW-aangifte. Nu zal hiervoor een teruggaafverzoek moeten worden ingediend via een portal van de Nederlandse Belastingdienst.

Andere zaken waar de transportondernemer op dient te letten is het tijdstip van verschuldigheid en het opnemen van de facturen op de Opgaaf intracommunautaire prestaties. Dit vergt in de meeste gevallen namelijk aanpassing van het administratie systeem, zoals extra grootboekrekeningen BTW-codes. Ook is het raadzaam de overeenkomsten/ opdrachtbevestigingen aan te passen. Al met al genoeg zaken om eens te bespreken met de klant. Als u vragen heeft over hetgeen hierboven is uiteengezet, kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

Indien u vragen heeft naar aanleiding van één van deze onderwerpen dan vernemen wij dat graag.