

## BTW bij nieuwbouw en verhuur

Scoutinggroepen zijn over het algemeen vrijgesteld van het betalen van btw. Toch zijn er situaties denkbaar waarbij een Scoutinggroep te maken krijgt met de *Wet op de Omzetbelasting* en btw-plichtig wil zijn.

### Omzetbelasting

Omzetbelasting (btw) geldt voor iedere ondernemer die prestaties, leveringen of diensten verricht en daarvoor een zakelijke vergoeding krijgt. Het is voor de omzetbelasting niet van belang dat er winst wordt beoogd. Dat betekent dat ook stichtingen en verenigingen als ondernemer kunnen worden gezien. Gelukkig hoeven verenigingen en stichtingen niet altijd omzetbelasting te betalen omdat ze onder een vrijstellingsregeling vallen, zoals de Scoutinggroepen. Algemene informatie over omzetbelasting is te vinden op het infoblad Omzetbelasting.

### BTW-tarieven

Voor de omzetbelasting, of btw, bestaan verschillende tarieven die aan klanten worden doorberekend en worden afgedragen aan de Belastingdienst. Daarnaast wordt door een bedrijf btw betaald over goederen en diensten die worden ingekocht. Dit laatste wordt ook wel 'voorbelasting' genoemd omdat deze afgetrokken kan worden van de btw die aan de Belastingdienst moet worden afgedragen. Het terugvragen van btw kan dus alleen als je ook btw betaalt.

Vooral bij grote investeringen, zoals de nieuwbouw of renovatie van je clubhuis kan het interessant zijn om btw te kunnen terugvragen. Over het algemeen heb je deze mogelijkheid als Scoutinggroep niet, omdat je door diverse vrijstellingen niet btw-plichtig bent. Het is ook niet wenselijk om over contributie, kampgeld en verhuur van je clubhuis btw in rekening te moeten brengen.

### BTW bij verhuur van onroerende zaken

De verhuur van een onroerende zaak is vrijgesteld voor de btw. Maar de huurder en verhuurder kunnen kiezen voor heffing van btw over de huur. Dit is de zogenoemde optie voor belaste verhuur. Het is ook mogelijk om een deel van een gebouw met btw te verhuren. Dit moet dan wel een zelfstandig deel van het gebouw zijn.

Wanneer kan het voordelig zijn om de huur te belasten met btw? Als je een pand verhuurt, kan belaste verhuur voordelig zijn als je veel onderhoud aan het pand moet verrichten. Je kunt dan namelijk alle btw, die je in rekening is gebracht voor de aankoop en het onderhoud van het pand, als voorbelasting aftrekken. De btw maakt dus geen deel uit van de kostprijs.

Let op! Er kan niet op de keuze voor belaste verhuur worden teruggekomen. Ook bij een nieuwe verhuurder loopt de belaste verhuur gewoon door.

De huurder en verhuurder kunnen alleen kiezen voor belaste verhuur als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- Het pand wordt niet als woning gebruikt;
- De huurder is ondernemer;
- De huurder gebruikt het pand voor meer dan 90% voor belaste prestaties.

Belaste verhuur bij een andere Scoutinggroep of jeugdorganisatie is dus niet mogelijk, want die zijn vrijgesteld van btw. Ook de opvang van kinderen, jonger dan 13 jaar, is vrijgesteld mits de ondernemer voldoet aan bepaalde kwaliteitseisen.

Het is ook mogelijk een deel van de verhuur vrijgesteld te laten, en een deel van de verhuur btw-belast. Dit zal bij de meeste Scoutinggroepen het geval zijn omdat gebruik door andere groepen of verhuur van het gebouw door de beheersstichting aan de groepsvereniging ook huur is. Het gevolg is dat de btw -aftrek dan ook slechts naar rato van het belaste deel in aftrek gebracht kan worden.

Als aan bovenstaande voorwaarden voor belaste huur is voldaan, kunnen de verhuurder en huurder vooraf gezamenlijk een verzoek bij de Belastingdienst indienen. Als de Belastingdienst dit verzoek inwilligt, ontvangen de huurder en verhuurder een vergunning voor belaste verhuur. Als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan, dan wordt goedgekeurd dat geen verzoek bij de Belastingdienst hoeft te worden ingediend:

- In de huurovereenkomst is vermeld dat de verhuur is belast met btw en vanaf welke datum dat zo is;
- In de huurovereenkomst is beschreven om welke onroerende zaak het gaat met kadastrale aanduiding;
- In de huurovereenkomst is de datum van aanvang van het boekjaar van de huurder vermeld en diens verklaring dat hij de onroerende zaak gebruikt voor tenminste 90% (of 70%) voor belaste prestaties. De verklaring kan ook aan de huurovereenkomst zijn toegevoegd;
- In de administratie van de verhuurder zijn de bovenbedoelde bescheiden opgenomen; deze administratie moet tien jaar worden bewaard.

Een voorbeeld van een verklaring is in de bijlage te vinden.

### **Hoe vraag ik de btw terug?**

Uit je administratie moet duidelijk blijken hoeveel btw je aan de Belastingdienst moet betalen. Je moet bijvoorbeeld overzichten bijhouden van uitgaande en ontvangen facturen. Bij leveringen en diensten tussen ondernemers is de btw, die de leverancier is verschuldigd, bij de afnemer weer aftrekbaar. De afnemer kan meestal alleen btw aftrekken als hij beschikt over een op een juiste wijze opgemaakte factuur van zijn leverancier.

De belastingdienst kan je meer informatie geven over de verdere procedures.

### **Vragen?**

Heb je aanvullende vragen of wil je meer informatie over het onderwerp, dan kun je het beste contact opnemen met een specialist. Dit kan bijvoorbeeld iemand van een accountantskantoor zijn.

### **Meer informatie**

*Wet op de omzetbelasting 1968*  
*Uitvoeringsbesluit omzetbelasting 1968*  
Belastingdienst  
infoblad Omzetbelasting

[www.wetten.overheid.nl](http://www.wetten.overheid.nl)  
[www.wetten.overheid.nl](http://www.wetten.overheid.nl)  
[www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl)  
[www.scouting.nl](http://www.scouting.nl)

Ondanks dat Scouting Nederland probeert de infobladen zo up-to-date mogelijk te houden, kan het voorkomen dat er inmiddels nieuwe regelgeving is afgekondigd. De tekst van de geldende wet- en regelgeving is bepalend. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

## Bijlage

# VERKLARING

Hierbij verklaart:

Naam:

Adres:

Gevestigd te:

Postcode:

Omzetbelastingnummer:

huurder van de onroerende zaak:

Adres:

Te:

Postcode:

Kadastraal bekend:

aan de verhuurder van de bovengenoemde onroerende zaak:

Naam:

Adres:

Postcode en plaats:

dat het desbetreffende perceel wordt gebruikt voor prestaties waarvoor ten minste 90% recht op aftrek van voorbelasting bestaat op grond van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Aldus opgemaakt te .....op ..... 200..

(handtekening huurder)