

# Nieuw jaar, nieuwe btw-herzieningsregels

DOOR TON OOSTENRIJK

2025. Het eerste kwart van de 21e eeuw ligt – alweer, voor mijn gevoel – achter ons. In die 25 jaar hebben veel wijzigingen de vastgoedfiscaliteit getroffen. Vastgoed neemt in de fiscale wet- en regelgeving een aparte plaats in, en het ligt niet in de lijn der verwachting dat dit anders wordt.

Op de valreep van 2024 werd het Belastingplan 2025 aangenomen door de Eerste Kamer en daarmee is het definitief wetgeving geworden. In dit plan is ook de regeling voor btw-herziening op kostbare diensten (investeringsdiensten) aan vastgoed opgenomen, die per 1 januari 2026 in werking treedt. Een investeringsdienst wordt gedefinieerd als een dienst aan een onroerende zaak die deze meerjarig dient, inclusief materialen, installaties, machines, werktuigen en dergelijke, die na installatie en montage als onroerend kwalificeert en waarbij de vergoeding (het drempelbedrag) voor deze dienst minstens € 30.000 bedraagt. Dat is weer een hele riedel tekst.

Als deze investeringsdiensten na 31 december 2025 in gebruik worden genomen, gaat voor de btw op de kosten van deze diensten een herzieningsperiode gelden van 4 jaar na het jaar van ingebruikname, dus ook als de werkzaamheden al voor eind 2025 zijn gestart. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld de schilderbeurt, een nieuwe dakkapel, een uitbouw, en reparaties aan muren, plafonds en vloeren, maar ook om een verbouwing of transformatie van een kantoorgebouw tot woningen die niet resulteert in ‘in wezen nieuwbouw’.

Die herzieningstermijn kan plezierig zijn, maar ook vervelend uitpakken. Bij diensten aan een onroerende zaak die 100% btw belast wordt gebruikt, geldt nu nog dat de



De nieuwe regeling zou de btw-afrek beter moeten laten aansluiten bij het daadwerkelijk gebruik van de zaak

afrek van de btw op deze diensten volledig en definitief wordt in het jaar van ingebruikname. Bij diensten aan een onroerende zaak die niet of gedeeltelijk belast wordt gebruikt, is ook het niet in afrek gebrachte bedrag aan btw definitief geworden, ook als het gebruik in het jaar daarna btw belast is. Kort en goed kun je onder de huidige wetgeving bij voorkeur het vastgoed in het eerste jaar het best btw belast (‘short stay’) gebruiken en pas na het jaar van ingebruikname btw vrijgesteld (‘woning’).

Vanaf 2026 wordt, per investeringsdienst, bij een afwijking van 10% of meer van het initieel in afrek gebrachte btw-bedrag, een vijfde deel daarvan opnieuw bekeken. Is er een verschil ontstaan, dan moet u btw afdragen of kunt u deze terugvorderen. Dit kan dus nadelig maar ook voordelig zijn. De nieuwe regeling beoogt daarmee de btw-

afrek beter te laten aansluiten bij het daadwerkelijk gebruik van de zaak, in plaats van het gebruik in het jaar van ingebruikname. Een vaak voorkomende opzet van kortstondig gebruik als ‘short stay’ wordt met deze regeling belemmerd.

In mijn vorige bijdrage aan PropertyNL schreef ik over het wel en wee van anticiperen op veranderende fiscale wetgeving. In dit geval geldt 1 januari 2026 als ingangsdatum, zodat marktpartijen voldoende tijd hebben om zich voor te bereiden. Onderdeel daarvan kan zijn om op de juiste wijze contracten aan te gaan met – afzonderlijke – opdrachtnemers, zodat sprake is van afzonderlijke diensten, die al dan niet onder het drempelbedrag vallen.

Als op de factuur van de aannemer één of meerdere aparte (investerings)diensten te onderscheiden zijn, vergt dit speciale aandacht voor de inrichting van de administratie (boekhouding) van vastgoedeigenaren, maar ook voor die van beheerders en privé-beleggers in box 3. Als afgenomen diensten niet als geactiveerde kosten van het activum (bijvoorbeeld een nieuw vastgoed) op de balans verschijnen, raken deze immers uit het directe zicht. Oftewel: bereid de administratie voor op de nieuwe btw-herzieningsregels. Bij levering van het vastgoed zal er in het kader van een due diligence zeker naar worden gevraagd. En overweeg (grote) verbouwingen vóór 2026 af te ronden en het betreffende vastgoed voor 1 januari in gebruik te nemen, zodat dit nog onder de oude/huidige regels valt.

En oh ja, de beste wensen voor 2025...

**Ton Oostenrijk MRE is belastingadviseur bij RechtStaete**