

Instituut Mijnbouwschade Groningen



Titel	Beslisboom uitvraag BTW
Auteur	Instituut Mijnbouwschade Groningen
Documenttype	Werkinstructie
Datum en Versie	01-07-21 V1.0

Beslisboom uitvraag BTW (bij gebruik dat afwijkt van volledige bewoning door eigenaar)

- Deze beslisboom is een aanvulling op hoofdstuk 3.5 van de Praktische Uitwerking.
- De deskundige zal - bij afwijkend gebruik (van bewoning door eigenaar)- tijdens de schadeopname bij de aanvrager uitvragen of het adviesrapport in- of exclusief BTW opgemaakt dient te worden.
- Voor de vraag of (een deel van) de schadevergoeding in- of exclusief BTW vergoed dient te worden gekeken naar de eigendomssituatie in combinatie met het gebruik van het pand door de ondernemer.
- Bij een logische situatie (conform Praktische Uitwerking) is het uitgangspunt dat er geen bewijsstuk nodig is.
- Het is wel van belang om de situatie te beschrijven én te onderbouwen in het adviesrapport (zie stap 2).

→ Stap 1: uitvraag bij aanvrager tijdens opname

Hoe wordt het pand gebruikt?

- Bewoning : beantwoord vraag 1 of 2 (afhankelijk van de situatie)
- Bedrijfsmatig : beantwoord vraag 4 of 5 (afhankelijk van de situatie)
- Zowel bewoning als bedrijfsmatig : beantwoord vraag 1 of 2 (afhankelijk van de situatie) + vraag 3, en indien van toepassing vraag 4 of 5

1. Bewoning door eigenaar

- Geen uitvraag/bewijsstuk nodig. Normaliter inclusief BTW, tenzij aanvrager aangeeft dat er een afwijkende situatie van toepassing is (dan vermelden in adviesrapport waarom in dit geval de schade(s) exclusief BTW vergoed dient te worden).

2. Verhuur aan particulier

- Langlopende verhuur → inclusief BTW / geen bewijsstuk
- Kortlopende verhuur (maximaal 6 maanden o.a. hotel, B&B, pension, short stay) → exclusief BTW / geen bewijsstuk
- Aanvrager geeft anders aan → bewijsstuk

3. Is er sprake van een zelfstandige werkruimte? (eigen ingang/opgang én sanitaire voorzieningen)

- Nee, geen recht op aftrek van BTW → inclusief BTW / geen bewijsstuk
- Ja, ga verder met vraag 4 of 5

4. Bedrijfsmatig gebruik door eigenaar

- Heeft de ondernemer voor zijn prestaties recht op aftrek van BTW?*
- Ja, dan adviesrapport exclusief BTW opmaken → exclusief BTW / geen bewijsstuk
- Nee, wat is de reden?
 - Prestatie is vrijgesteld van BTW* → inclusief BTW / geen bewijsstuk
 - Aanvrager valt onder de KOR → inclusief BTW / wel bewijsstuk
 - Andere uitzondering → inclusief BTW / wel bewijsstuk

5. Bedrijfsmatig verhuurd door eigenaar

- Is er sprake van belaste verhuur (huur is belast met BTW)?
- Ja, is dit logisch met het gebruik* → exclusief BTW / geen bewijsstuk
- Ja, niet logisch met het gebruik* → exclusief BTW / wel bewijsstuk
- Nee, is dit logisch met het gebruik* → inclusief BTW / geen bewijsstuk
- Nee, niet logisch met het gebruik omdat de huurder voor zijn prestaties recht heeft op BTW aftrek?* → inclusief BTW / wel bewijsstuk

6. (Bedrijfs)pand staat leeg

- Indien een pand leeg staat, dan dient er gekeken te worden naar het toekomstige gebruik. Is het toekomstige gebruik bekend dan kan voor de juiste toepassing van de BTW gebruik worden gemaakt van de stappen 1 t/m 5.
- Is het toekomstige gebruik van het pand (nog) niet bekend, dan zal er gekeken moeten worden of de eigenaar voor zijn prestaties recht heeft op aftrek van BTW*.

7. Agrarisch bedrijf:

Het woon/privé- en bedrijfsgedeelte dienen los van elkaar uitgevraagd te worden. De BTW toepassing voor het woon/privé gedeelte is afhankelijk van of deze ruimte is ingebracht in de onderneming. Dit dient uitgevraagd te worden bij de aanvrager. Nb: een deel van de schuren kan ook tot het woon-/privé gedeelte behoren.

- Woon-/privé gedeelte niet bij de onderneming ingebracht → inclusief BTW / onderbouwing (stap 2)
- Woon-/privé gedeelte bij de onderneming ingebracht → exclusief BTW / onderbouwing (stap 2)
- Bedrijfsgedeelte inclusief BTW → inclusief BTW / wel bewijsstuk
- Bedrijfsgedeelte exclusief BTW → exclusief BTW / geen bewijsstuk

→ Stap 2: informatie BTW en gebruik vastleggen in het adviesrapport

Het is van belang dat de uitgevraagde informatie voor de aanvrager en het IMG zo volledig mogelijk wordt vastgelegd in het adviesrapport. Indien er sprake is van afwijkend gebruik (van bewoning door eigenaar) dan dient in het adviesrapport minimaal het volgende vermeld te worden:

- Wat voor type pand het betreft, en hoe het pand wordt gebruikt.
- Wat dit gebruik vervolgens betekent voor de BTW toepassing, én wat de aanvrager hierover heeft gemeld.

Uit de motivatie/toelichting van de deskundige zal duidelijk naar voren moeten komen waarom het adviesrapport in- of exclusief BTW opgemaakt is. Door enkel aan te geven dat er sprake is van een bedrijfspand en/of dat dit pand in privé eigendom is bij de aanvrager is niet voldoende.

* Welke prestaties zijn wel en niet BTW belast?

Als de ondernemer het eigen pand volledig bedrijfsmatig gebruikt dan is de ondernemer verplicht om het pand in zijn ondernemingsvermogen in te brengen. Bij gemengd gebruik waarbij het bedrijfsgedeelte zelfstandig is, zal het bedrijfsgedeelte naar rato in het ondernemingsvermogen worden ingebracht. In beginsel heeft de ondernemer recht op aftrek van BTW over de schadevergoeding die de ondernemer ontvangt, tenzij er sprake is van een onderneming waarvan de prestatie is vrijgesteld van BTW.

Voorbeelden van veel voorkomende situaties (lijst is niet limitatief):

Situatie	Exclusief BTW
Onderneming (ondernemer heeft recht op aftrek van BTW)	Exclusief BTW
Kortlopende verhuur vanuit bedrijf (hotel, B&B, vakantiepark, etc.)	Exclusief BTW
Gemeente en provincie (lagere overheden)	Exclusief BTW
Notariskantoor	Exclusief BTW
Situatie	In- en/of exclusief BTW
Woonhuis met bedrijf (zelfstandige werkruimte: eigen toegang + sanitaire voorzieningen)	Woning incl. BTW, bedrijf excl. BTW (afhankelijk van gebruik)
Bedrijfsmatige verhuur vanuit particulier	Afhankelijk van huurcontract kan zowel incl. als excl. BTW
Bedrijfsmatige verhuur vanuit bedrijf	Afhankelijk van huurcontract kan zowel incl. als excl. BTW
Agro	Bedrijfsgedeelte excl. BTW, woonhuis incl. of excl. BTW
Situatie	Inclusief BTW
Particuliere verhuur (ook kamerverhuur)	Inclusief BTW
Woonhuis met bedrijf zonder eigen toegang	Woning en bedrijf inclusief BTW
WoCo	Inclusief BTW
Kerken	Inclusief BTW *
Vereniging	Inclusief BTW *
Scholen van overheid	Beide, meestal inclusief BTW
Fysiotherapie / huisarts + overige medisch	Beide, meestal inclusief BTW
Waterschappen en Rijkswaterstraat	Inclusief BTW
Banken en verzekeringsmaatschappijen	Inclusief BTW
Langlopende verhuur van vakantiewoning	Meestal inclusief BTW
Stichtingen	Beide, meestal inclusief BTW
Ondernemer die valt onder de KOR	Inclusief BTW
Uitvaartonderneming	Inclusief BTW
Zorgboerderij	Inclusief BTW
Verzorgingshuizen	Inclusief BTW
Sportvereniging of -accommodatie	Inclusief BTW *

* Deze situaties kunnen exclusief BTW zijn als er ook bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden.

Bewijsstuk

Met een bewijsstuk wordt een document bedoeld waaruit blijkt of de aanvrager de BTW (voor het pand) wel of niet kan verrekenen. Aan de hand van dit bewijsstuk kan het IMG controleren of de aanvrager recht heeft op een schadevergoeding inclusief of exclusief BTW. Een bewijsstuk is nodig indien er sprake is van een afwijkende situatie zoals beschreven in de Praktische Uitwerking.

Een bewijsstuk kan zijn:

- Een (korte) verklaring van de accountant of boekhouder (AGRO).
- Een bewijsstuk van de Belastingdienst (KOR of beëindigen van de onderneming).
- Indien van toepassing een huurovereenkomst. Hieruit blijkt of er belaste (huur excl. BTW) of onbelaste verhuur (huur incl. BTW) is afgesproken tussen verhuurder en huurder.