

Btw aangifte checklist woningcorporatie

Deze checklist is een hulpmiddel om te komen tot een correcteⁱ aangifte omzetbelasting (Btw).

1 Fiscale eenheid omzetbelasting (FEOB)																				
De entiteiten (ondernemers) behorend tot de FEOB beïnvloeden het pro-rata-% (zie 5) <ul style="list-style-type: none">• is een entiteit een onderneming voor de omzetbelasting?• alle FEOB-entiteiten in aangifte fiscale eenheid?• géén Btw op onderlinge leveringen tussen FEOB-entiteiten• eliminatie intercompany omzet bij bepaling pro-rata-%																				
2 Aansluiting mutatie Btw-grootboekrekeningen met aangifte																				
Aansluiting met totaal van Btw-module en aangifte. Elimineren uit Btw-mutatie: <ul style="list-style-type: none">• afdrachten Btw in het boekjaar• correctieboekingen op grond van suppleties voorgaande jaren																				
3 Verbandscontrole omzet met grondslag in aangifte (“rondrekening”)																				
<ul style="list-style-type: none">• Omzet in administratie indelen in Btw-regime van de activiteiten: <table border="1"><thead><tr><th>activiteit</th><th>Btw-tarief</th><th>categorie</th><th>toelichting</th></tr></thead><tbody><tr><td>belast</td><td>algemeen of laag</td><td>1a of 1b</td><td>Zie hierna onder belaste omzet</td></tr><tr><td>vrijgesteld</td><td>n.v.t.</td><td>n.v.t.</td><td>Zie hierna onder vrijgestelde omzet; niet invullen op de aangifte</td></tr><tr><td>verlegd</td><td>algemeen of laag</td><td>1e</td><td>Belaste levering/dienst waarbij de Btw is verlegd naar de koper</td></tr><tr><td>geen</td><td>n.v.t.</td><td>n.v.t.</td><td>Ontbreken heffingsgrondslag (belastbaar feit) bij bepaalde subsidie/steun</td></tr></tbody></table> <ul style="list-style-type: none">• Effect van vooruitfacturering en nog te factureren omzet bij aansluiting toepassen.	activiteit	Btw-tarief	categorie	toelichting	belast	algemeen of laag	1a of 1b	Zie hierna onder belaste omzet	vrijgesteld	n.v.t.	n.v.t.	Zie hierna onder vrijgestelde omzet; niet invullen op de aangifte	verlegd	algemeen of laag	1e	Belaste levering/dienst waarbij de Btw is verlegd naar de koper	geen	n.v.t.	n.v.t.	Ontbreken heffingsgrondslag (belastbaar feit) bij bepaalde subsidie/steun
activiteit	Btw-tarief	categorie	toelichting																	
belast	algemeen of laag	1a of 1b	Zie hierna onder belaste omzet																	
vrijgesteld	n.v.t.	n.v.t.	Zie hierna onder vrijgestelde omzet; niet invullen op de aangifte																	
verlegd	algemeen of laag	1e	Belaste levering/dienst waarbij de Btw is verlegd naar de koper																	
geen	n.v.t.	n.v.t.	Ontbreken heffingsgrondslag (belastbaar feit) bij bepaalde subsidie/steun																	
4 Check vooraf trek van betaalde of verlegde Btw op exploitatiekosten																				
Indeling exploitatiekosten naar type-activiteiten (zie 3) en vooraf trek Btw terugvragen indien kosten rechtstreeks zijn toe te rekenen aan belaste of verlegde activiteiten.																				
5 Pro-rata teruggave gemengde kosten en gemengde investeringen																				
Op de betaalde Btw in de algemene kosten en de investeringen ten dienste van de exploitatie (kantoor voor eigen gebruik, inventaris, computerapparatuur) die dienstbaar zijn aan zowel belaste als vrijgestelde activiteiten het pro-rata-% toepassen.																				
Check volledigheid componenten van het pro-rata-%: [Belaste omzet] / [belaste + vrijgestelde omzet]																				
Eliminatie van betaalde Btw en kosten die niet voor Btw-af trek in aanmerking komen: <ul style="list-style-type: none">• Bepanking aftrek op grond van de BUA (Besluit Uitsluiting Aftrek)• Kantiekosten op basis van type en bevoordeling personeel• Btw op eten en drinken in de horeca• Facturen die niet voldoen aan factuurvereisten• Forfaitaire correctie privégebruik “auto van de zaak”																				
6 Verlegde Btw																				
De Btw op onderhoudskosten van vrijgesteld verhuurde eenheden is niet aftrekbaar en is een onderdeel van de kosten van de woningcorporatie. Bij de verleggingsregeling draagt de woningcorporatie de verschuldigde Btw op de diensten/leveringen door de aannemer af.																				
Voor een aantal diensten is het lage Btw-tarief van 6% van toepassing: <ul style="list-style-type: none">• Schilderwerk en stucadoorwerk van woningen ouder dan 2 jaar (zowel van toepassing op arbeid als schildermateriaal)• Isolatiwerkzaamheden van woningen ouder dan 2 jaar (alleen van toepassing op arbeid)• Tijdelijke regeling verlaagd tarief op arbeid onderhoud woningen ouder dan 2 jaar																				

Btw aangifte checklist woningcorporatie

7	Herzieningadministratie <p>Indien de woningcorporatie verhuureenheden voor het eerst in gebruik neemt (verhuur of exploitatie), dan zal de aftrek van betaalde Btw beoordeeld moeten worden. Hoofregel is dat bij belaste exploitatie recht op aftrek van betaalde Btw bestaat en dat bij vrijgestelde exploitatie geen aftrek plaatsvindt. Het Btw-regime van de exploitatie is bepalend.</p> <p>Het recht op aftrek van betaalde Btw bij ingebruikneming moet nog een aantal jaren worden gevolgd. Dit is de herzieningstermijn. Voor onroerende goederen geldt een herzieningstermijn van 9 kalenderjaren volgend op het jaar van ingebruikneming (totaal 10 rekenjaren). Voor roerende goederen is dit 4 kalenderjaren (totaal 5 rekenjaren).</p> <p>Aan elk rekenjaar in de herzieningstermijn wordt 10% (onroerend goed) of 20% (roerend goed) (teruggevraagde) Btw toegerekend. Indien het Btw-regime wijzigt van belast naar vrijgesteld dan moet een tijdsevenredig deel weer <u>betaald worden</u> in het jaar van wijziging. Andersom kan bij een verhuureenheid in de herzieningsperiode recht op <u>Btw-aftrek</u> ontstaan indien het Btw-regime wijzigt van vrijgesteld naar belast.</p> <p>Het is van belang om voor de herziening een toegankelijke, overzichtelijke en eenduidige administratie aan te houden.</p>
8	Integratielevering en integratieheffing <p>Let op! Vanaf 1 januari 2014 is de integratieheffing afgeschaft. Wel kunt u nog te maken krijgen met de afwikkeling uit het verleden:</p> <ul style="list-style-type: none">• u heeft <u>Btw vooraftrek</u> vóór 1 januari 2014 op uw aangifte verwerkt op een nieuwbouwproject waarvan u na 1 januari 2014 de woningen vrijgesteld in gebruik neemt (woningen)• u heeft <u>Btw-integratieheffing</u> vóór 1 januari 2014 afgedragen (vrijgestelde ingebruikneming) en in de 9 kalenderjaren daarna wordt het object belast verhuurd, overgedragen als onderneming of met een optie belast geleverd (bedrijfspan)• N.B. vanaf 2014 <u>tellen de (vrijgestelde) integratieleveringen niet meer mee</u> in de teller van de prorata-breuk; immers er is géén integratielevering meer. <p>Indien de woningcorporatie nieuwbouw ontwikkelt waarbij grond ter beschikking wordt gesteld en bij ingebruikneming gedeeltelijk of volledig vrijgestelde verhuur plaatsvindt, is er sprake (tot 1 januari 2014) van een integratielevering. Er wordt dan integratieheffing berekend over de voortbrengingskosten, daarnaast vindt aftrek plaats van de betaalde Btw.</p> <p>Tot 1 januari 2014 is er onder voorwaarden een vrijstelling van integratieheffing mogelijk voor woningen. Deze vrijstelling geregeld in "Mededeling 26" is op 1 januari 2010 ingetrokken en tot 1 januari 2014 is een overgangsregeling van kracht.</p>
9	Tips voor meer informatie <ul style="list-style-type: none">• website van de Belastingdienst• Boek "BTW voor dummies" <p>raadpleeg voor de toepassing van wet- en regelgeving en jurisprudentie voor uw specifieke situatie uw belastingadviseur.</p>
10	Tenslotte <p>"Een goed begin is het halve werk", de basis van de Btw-aangifte ligt bij adequate procedures en interne beheersing van de primaire administratieve processen. Uiteraard is het ook mogelijk het werk rondom uw (suppletie-) aangiften uit te besteden.</p> <p>Neem hiervoor contact op met Chris Eijlders via info@eijlders.com</p> <p>Ook voor vragen, opmerkingen en suggesties naar aanleiding van deze checklist.</p>

ⁱ Ondanks de zorgvuldige totstandkoming, kunnen aan dit schema geen rechten worden ontleend. Het is aan te raden om voor uw specifieke situatie fiscaal advies in te winnen omdat de omzetbelasting feitelijk georiënteerd is.