



Besluit van de Staatssecretaris van Financiën van 20 augustus 2026, nr. 2026-14418, tot wijziging van het besluit van 24 november 2020, nr. 2020-167584, Omzetbelasting. Aftrek van omzetbelasting, Staatscourant 2020, 63000

De Staatssecretaris van Financiën,

Gelet op artikel 4.81 van de Algemene wet bestuursrecht, artikel 2 en 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 en artikel 63 van de Algemene wet inzake rijksbelastingen;

Besluit:

ARTIKEL I WIJZIGINGEN

Het besluit van 24 november 2020, nr. 2020-167584 (Stcrt. 2020, nr. 63000) wordt als volgt gewijzigd:

A

Vóór onderdeel 1 en na de laatste alinea wordt de volgende alinea toegevoegd, luidende:

Op 20 augustus 2026 is het besluit wederom gewijzigd (Stcrt. 2026, nr. 29217). Paragraaf 5.2.3 over de aftrek bij een vereniging van eigenaren is aangepast. Onder voorwaarden is goedgekeurd dat de vereniging van eigenaren niet in aftrek gebrachte btw kan doorschuiven naar leden-ondernemers. Voor deze goedkeuring is de voorwaarde dat de vereniging niet als ondernemer mag kwalificeren vervangen door de voorwaarde dat de vereniging van eigenaren de goederen en diensten niet als ondernemer heeft aangeschaft. Het betreft een verduidelijking die ook betrekking heeft op bestaande situaties.

Verder is het besluit aangepast naar aanleiding van de nieuwe wettelijke regeling voor herziening van de btw-aftrek bij investeringsdiensten.

B

Aan onderdeel 1.1 wordt in alfabetische volgorde het volgende begrip ingevoegd:

investeringsdienst: dienst aan een of meer onroerende zaken die deze meerjarig dient, inclusief materialen, installaties, machines en werktuigen die, na installatie of montage, als onroerend kwalificeren, en waarbij de vergoeding voor deze dienst ten minste € 30.000 bedraagt (artikel 2a, eerste lid, onderdeel y van de Wet op de omzetbelasting 1968 in samenhang met artikel 13, eerste lid, onderdeel c van de beschikking).

C

Voetnoot 6 komt te luiden:

6. Besluit van 12 december 2023, nr. 2023-26908 (Besluit onroerende zaken omzetbelasting), (Stcrt. 2023, 31602), onderdeel 3.2.1.

D

Onderdeel 3.3.4.3 wordt als volgt gewijzigd:

1. In de tweede alinea wordt na 'investeringsgoederen' ingevoegd 'en investeringsdiensten'.
2. In de tweede alinea wordt na 'goed' ingevoegd 'of dienst'.
3. In de derde alinea wordt '(artikel 11, vierde lid, van de beschikking)' vervangen door '(artikel 13, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de beschikking)'.



E

Onderdeel 3.4.4 wordt als volgt gewijzigd:

1. In de titel van onderdeel 3.4.4 wordt na 'investeringsgoederen' ingevoegd 'en investeringsdiensten'.
2. In de eerste alinea wordt na 'Roerende investeringsgoederen' ingevoegd 'en investeringsdiensten'.
3. In de eerste alinea wordt na 'het investeringsgoed' ingevoegd 'of de investeringsdienst'.

F

1. Voetnoot 31 komt te luiden:

31. HvJ 29 februari 1996, zaak C-110/94 (INZO), ECLI:EU:C:1996:67, HvJ 17 oktober 2018, zaak C-249/17 (Ryanair), ECLI:EU:C:2018:834 en HvJ 6 oktober 2022, zaak C-293/21 (Vittamed), ECLI:EU:C:2022:763.

2. Voetnoot 75 komt te luiden:

75. Zie o.a. artikel 6a, vijfde, zesde en achtste lid, van de beschikking en onderdeel 5.8.5. van het Besluit onroerende zaken omzetbelasting van 12 december 2023, nr. 2023-26908, (Stcr. 2023, 31602).

G

Onderdeel 5.2.3 komt te luiden:

5.2.3. Aftrek bij vereniging van eigenaren

Een vereniging van eigenaren kwalificeert voor de btw-heffing niet als ondernemer voor zover het reguliere taken betreft zoals het beheer en onderhoud van gemeenschappelijke delen van onroerende zaken. De vereniging van eigenaren die daarnaast bijvoorbeeld laadpalen exploiteert wordt in beginsel voor een dergelijke economische activiteit wel als ondernemer aangemerkt. Dit brengt mee dat de vereniging recht heeft op btw-aftrek over goederen en diensten die de vereniging gebruikt voor haar economische activiteit die met btw is belast (zie ook § 3.2).

De vereniging heeft geen recht op btw-aftrek over goederen en diensten die zij niet als ondernemer afneemt, zoals de btw die drukt op kosten van beheer en onderhoud aan onroerende zaken. Hierdoor kan cumulatie van btw ontstaan als bij de vereniging leden-ondernemers zijn aangesloten die recht hebben op aftrek van voorbelasting. Om deze cumulatie te voorkomen, ontmoet het in die situatie geen bezwaar dat deze leden-ondernemers de btw die aan de vereniging in rekening is gebracht in aftrek brengen. Dit geldt alleen voor zover de leden-ondernemers de betreffende goederen en diensten gebruiken voor belaste handelingen. In dit kader keur ik het volgende goed met toepassing van artikel 63 AWR (hardheidsclausule).

Goedkeuring

Ik keur onder de volgende voorwaarden goed dat de door de vereniging van eigenaren niet in aftrek gebrachte btw door de leden-ondernemers in aftrek kan worden gebracht.

Voorwaarden

Voor deze goedkeuring gelden de volgende voorwaarden:

- De vereniging van eigenaren heeft de goederen en diensten niet als ondernemer aangeschaft;
- De aftrek door de leden-ondernemers vindt plaats naar rato van de financiële bijdrage van de desbetreffende ondernemer aan de vereniging en met inachtneming van de ter zake geldende wettelijke bepalingen (met name artikel 15 van de wet en de artikelen 11 t/m 14a van de beschikking); en
- De leden-ondernemers nemen voor de btw-heffing ten aanzien van de desbetreffende goederen alle rechten en verplichtingen op zich alsof de btw aan hen in rekening is gebracht en alsof zij de beschikkingsmacht over het goed hebben verworven.

Toepassing van de goedkeuring brengt dus bijvoorbeeld met zich dat de leden-ondernemers de herzieningsbepalingen (de artikelen 11 t/m 14a van de beschikking) toepassen op eventuele



investeringsgoederen en -diensten die onder deze faciliteit zijn gebracht.¹ Verder herzien de leden-ondernemers de eerder in aftrek gebrachte btw als de vereniging het betrokken investeringsgoed binnen de herzieningstermijn doorlevert. Hierbij geldt dat het betrokken investeringsgoed of de betrokken investeringsdienst geacht wordt tot het einde van de herzieningstermijn volledig te zijn gebruikt voor vrijgestelde handelingen.

ARTIKEL II INWERKINGTREDING

Dit besluit treedt in werking op de dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin het wordt geplaatst.

ARTIKEL III PUBLICATIE EN ONDERTEKENING

Dit besluit zal in de Staatscourant worden geplaatst.

Den Haag, 20 augustus 2026

*De Staatssecretaris van Financiën,
namens deze,
M.C. de Graaf,
Waarnemend hoofddirecteur Fiscale en Juridische Zaken*

¹ Het drempelbedrag van artikel 13, eerste lid, onderdeel c van de beschikking wordt bij de vereniging van eigenaren getoetst en niet op het niveau van de leden-ondernemers.



TOELICHTING

Dit wijzigingsbesluit bevat aanpassingen op het besluit van 24 november 2020, nr. 2020-167584, Omzetbelasting. Aftrek van omzetbelasting die verband houden met actuele ontwikkelingen.

De volgende wijzigingen zijn opgenomen in het besluit:

- In artikel I, onderdeel A, wordt in de cursieve tekst voor onderdeel 1 een passage toegevoegd ter toelichting van de wijzigingen via dit besluit.
- Artikel I, onderdelen B, D en E, betreffen wijzigingen die zien op de uitbreiding van de herzieningsregeling naar investeringsdiensten met ingang van 1 januari 2026. Daardoor wordt btw die op een investeringsdienst drukt over een aantal jaren herzien. De teksten zijn daarop aangepast.
- In artikel I, onderdeel C, wordt de voetnoot geactualiseerd naar het huidige Besluit onroerende zaken omzetbelasting.
- In artikel I, onderdeel D, wordt verder een onjuiste verwijzing naar een wetsartikel hersteld.
- In artikel I, onderdeel F, wordt voetnoot 31 aangevuld met het arrest van het Hof van Justitie van de Europese Unie van 6 oktober 2022, zaak C-293/21 (Vittamed), ECLI:EU:C:2022:763. De toevoeging van dit arrest laat toepassing van onderdeel 3.4.5. onverlet. In het geval van bedrijfsbeëindiging leiden ongebruikte goederen in de regel tot belaste handelingen, hetzij als reguliere levering of als een fictieve levering op basis van artikel 3, derde lid, onderdeel a of c van de wet. De oorspronkelijke btw-aftrek blijft in stand. Daarnaast wordt voetnoot 75 geactualiseerd naar het huidige Besluit onroerende zaken omzetbelasting.
- In artikel I, onderdeel G, wordt het onderdeel over aftrek bij een vereniging van eigenaren (VVE) aangepast. Daar is een goedkeuring opgenomen voor leden van een vereniging van eigenaren die ondernemer zijn en belaste handelingen verrichten. De goedkeuring beoogt cumulatie van btw te voorkomen bij leden van een vereniging van eigenaren die ondernemer zijn. Onder voorwaarden is goedgekeurd dat de door de vereniging van eigenaren niet in aftrek gebrachte btw door de leden-ondernemers in aftrek kan worden gebracht. Daarbij gold de voorwaarde dat de vereniging van eigenaren niet als ondernemer mag kwalificeren. Gebleken is dat verenigingen van eigenaren in de praktijk steeds vaker als ondernemer worden aangemerkt, zoals voor de exploitatie van laadpalen of de verhuur van ruimten. In het geval een vereniging als ondernemer kwalificeert, blijft cumulatie van btw mogelijk als de vereniging goederen en diensten waarop btw drukt niet gebruikt voor haar belaste handelingen, terwijl bij de vereniging aangesloten leden de goederen en diensten wel voor hun belaste handelingen gebruiken. Daarom is voor toepassing van de goedkeuring de voorwaarde dat een vereniging van eigenaren niet als ondernemer mag kwalificeren vervangen door de voorwaarde dat de vereniging van eigenaren de goederen en diensten niet als ondernemer heeft aangeschaft.
- Artikel II regelt de datum van inwerkingtreding van de onderhavige wijzigingen. Dit besluit is na de inwerkingtreding terstond uitgewerkt.

*De Staatssecretaris van Financiën,
namens deze,
M.C. de Graaf,
Waarnemend hoofddirecteur Fiscale en Juridische Zaken*