



EINDEJAARSTIPS

Time flies” voor je het weet is het jaar al weer voorbij. Het einde van het jaar is traditioneel voor de fiscalisten onder ons het moment voor de “eindejaarstips”. Wat moet er fiscaal dit jaar nog geregeld worden en/of met welke zaken kan men beter wachten tot volgend jaar? Voor beleggers en ontwikkelaars in vastgoed kunnen met name een tweetal verslechtering van overdrachtsbelastingregels aanleiding geven tot actie dit jaar.

Vervallen tijdelijke verlenging doorleveringstermijn overdrachtsbelasting

Als een onroerende zaak (woningen en niet-woningen) in de periode van 1 september 2012 tot 1 januari 2015 wordt verkregen, is bij een opvolgende verkrijging van deze onroerende zaak door een ander binnen 36 maanden slechts over de meerwaarde overdrachtsbelasting verschuldigd. Vanaf 1 januari 2015 is de verlengde doorlevertermijn niet meer van toepassing en geldt weer de gebruikelijke zesmaandstermijn.

Indien u van plan bent onroerende zaken te verkrijgen, kan het verstandig zijn de levering nog dit jaar te laten plaatsvinden. Vanaf 1 januari 2015 is de verlengde doorleveringstermijn immers niet meer van toepassing en geldt weer de oorspronkelijke zesmaands termijn. Concreet betekent dit dat een pand dat op 31 december 2014 wordt geleverd nog gedurende drie jaar kan worden doorgeleverd met, in principe, enkel overdrachtsbelasting over de meerwaarde. Een pand dat op 1 januari 2015 wordt geleverd moet echter al binnen zes maanden worden doorgeleverd om hetzelfde voordeel te kunnen realiseren. Dat scheelt dus 2,5 jaar.

Vervallen tijdelijke verlenging vrijstelling in gebruik genomen nieuw vastgoed

De vrijstelling van overdrachtsbelasting voor kopers van nieuw zakelijk vastgoed dat al in gebruik is genomen (voor geheel of gedeeltelijk BTW belaste prestaties/verhuur), is met ingang van 1 november 2012 verruimd. Tot die tijd kon nieuw vastgoed dat in gebruik was genomen vrij van overdrachtsbelasting worden geleverd mits er maar binnen zes maanden sinds de eerste ingebruikname (dan wel eerdere start verhuur) werd geleverd. Per 1 november 2012 is de termijn van zes maanden voor de toepassing van deze samenloopvrijstelling per die datum verruimd tot twee jaar (24 maanden). De verruimde termijn van twee jaar geldt indien het tijdstip van de eerste ingebruikname (of de ingangsdatum van de verhuur als dit vóór het tijdstip van ingebruikname ligt) gelegen is tussen 31 oktober 2012 en 1 januari 2015. Bij ingebruikname en ingang verhuur ná 31 december 2014 geldt weer de oorspronkelijke zesmaands termijn.

Indien u nieuwbouw aan het ontwikkelen bent, kan het verstandig zijn - indien mogelijk - om nog dit jaar de nieuwbouw in gebruik te (laten) nemen danwel de huur te laten ingaan. Immers dan heeft u nog twee jaar de tijd om het pand zonder overdrachtsbelasting te kunnen (door)leveren. Bij ingebruikname en start verhuur op of na 1 januari 2015 rest er slechts maximaal zes maanden om hetzelfde voordeel te kunnen realiseren. Dat scheelt dus 1,5 jaar.

Ik zou zeggen doe er uw voordeel mee. Als u vragen heeft kunt u bij voorkeur bij mij maar natuurlijk ook bij uw eigen belastingadviseur terecht.

René Maat,
Rechtstaete