



HET EINDE VAN DE CRISISMAATREGELEN DOOR TON OOSTENRIJK

De kop van 2015 is er alweer vanaf; de eerste maand zit er alweer zo'n beetje op. De tijd vliegt. Het eind van het vorige jaar was 'ouderwets' druk en hectisch, zo constateerde ik zelf en dat vernam ik ook van diverse juridische, fiscale en notariële vakgenoten. Uiteraard waren er weer de nodige transacties, ontvlechtingen, voegingen en noem maar op, waarbij 31 december een psychologische reden was om een en ander voor het jaareinde af te ronden. Onder druk wordt veel vloeibaar en om die reden werden weer de nodige lopende zaken, geschillen en dergelijke afgewikkeld. Met een opgeruimde geest het nieuwe jaar weer in.

Uiteraard waren er ook voldoende fiscale redenen om nog in de decembermaand flink door te pakken. Tijdig voldoen aan een herinvesteringsverplichting bijvoorbeeld. Binnen drie kalenderjaren na de vorming van een herinvesteringsreserve dient immers de herinvesteringsverplichting te zijn aangegaan. Om aan die verplichting te voldoen zijn nog de nodige koopovereenkomsten gesloten.

Daarnaast was er natuurlijk het naderende einde aan de verlengde periode van drie jaar (daarvoor zes maanden) voor de tegemoetkoming in de overdrachtsbelasting bij een doorlevering van vastgoed binnen die tijdsperiode. Voor het vastgoed dat nog werd geleverd (juridisch en/of economisch) voor 1 januari 2015 (maar wel verkregen na 1 september 2012) geldt nog de ('crisis'-)termijn van drie jaar. Dat geeft toch net even wat meer lucht dan slechts een periode van zes maanden. Onder die druk hebben dus ook nog de nodige leveringen in december 2014 plaatsgevonden (al dan niet onder ontbindende voorwaarden).

Al met al een mooie eindejaarsrally, zouden beursanalisten zeggen. Wat zal de nabije toekomst, het nieuwe jaar, ons brengen? Behalve voorgaande regeling hebben ook diverse andere crisismaatregelen met ingang van dit jaar hun geldigheid verloren, zoals de verhoogde schenkingsvrijstelling van €100.000 voor de aankoop, (her)financiering of aflossing van de eigen woning. Er gaan dus weer de nodige fiscale regelingen terug naar het oude. We zullen zien wat dit voor impact heeft op de markt. Midden december werd ook nog een aantal andere fiscale maatregelen/wijzigingen gepubliceerd. Per 1 januari 2015 is bijvoorbeeld de

vestiging (en overdracht, wijziging, afstand en opzegging) van een eeuwigdurend zakelijk recht (erfpacht, opstal, en dergelijke) te allen tijde een levering voor de omzetbelasting (btw). Tot die datum was het zo dat een vestiging van een zakelijk recht een levering of een dienst voor de btw kon zijn. Bepalend daarvoor was of de vergoeding (de kostprijs van het recht) ten minste de waarde in het economisch verkeer bedraagt (zijnde ten minste de waarde in het economisch verkeer van de onroerende zaak waarop recht betrekking heeft). Met het afschaffen van de integratieheffing per begin van vorig jaar werd het soms (bijvoorbeeld voor woningcorporaties) aantrekkelijk de vergoeding voor het zakelijke recht zodanig laag vast te stellen dat het recht als dienst kwalificeerde, waardoor bij de vestiging ervan geen btw was verschuldigd maar overdrachtsbelasting. Indien de verkrijger van het recht btw-vrijgestelde prestaties gaat verrichten (en dus geen btw-aftrekrecht heeft) laat het aanzienlijke tariefverschil tussen beide belastingen de balans in dat geval doorslaan in het voordeel van de overdrachtsbelasting.

Door de wijziging wordt bij vestiging van een eeuwigdurend zakelijk recht ter zake van nieuwbouw (ingebruikname korter dan 2 jaar) of een bouwterrein altijd btw verschuldigd. In beginsel is dan de samenloopvrijstelling van overdrachtsbelasting van toepassing. De discussies met de belastingdienst over de toepassing van deze vrijstelling in dit soort situaties komen met de wijziging grotendeels tot een ten einde. De maatregel zal evenwel in veel gevallen aanleiding geven tot een hogere belastingdruk (mogelijk geldt een overgangsrecht) en zo wordt veel van het voordeel dat ontstond als gevolg van de afschaffing van de integratieheffing (destijds ingevoerd als crisismaatregel, dus stimulerend voor de vastgoedmarkt) een jaar na de afschaffing al weer teruggenomen... Wat dat betreft verandert er dus eigenlijk helemaal niets.

Het is en blijft uiteraard van belang goed te kijken naar de verschillen in de fiscale aspecten – en overige voorwaarden – tussen rechten van bepaalde en onbepaalde tijd. Maar dat spreekt voor zich en is van alle tijden...

Ton Oostenrijk MRE is belastingadviseur bij Rechtstaete.