

Fiscale actualiteiten

Conclusie A-G: “Beheer vastgoedfondsen binnen bereik btw-vrijstelling!”

Advocaat-Generaal Kokott (“A-G”) van het Europese Hof van Justitie (“HvJ”) heeft op 20 mei 2015 conclusie genomen ten aanzien van de reikwijdte van de btw-vrijstelling voor het beheer van gemeenschappelijke beleggingsfondsen. Volgens de A-G valt het beheer en de feitelijke exploitatie van vastgoedfondsen eveneens onder de btw-vrijstelling.

Achtergrond

Het beheer van door beleggingsfondsen en beleggingsmaatschappijen ter collectieve belegging bijeengebrachte vermogens is op grond van de Wet Omzetbelasting vrijgesteld van btw. In de Nederlandse zaak ‘Fiscale Eenheid X’ zijn met betrekking tot deze vrijstelling een tweetal vragen door de Hoge Raad aan het HvJ voorgelegd. De vraag is of een gemeenschappelijk beleggingsfonds uit onroerende zaken kan bestaan en zo ja, valt onder het ‘beheer’ van dergelijke fondsen ook de feitelijke exploitatie?

Conclusie A-G

Instellingen die het (door meer dan één belegger bijeengebracht) vermogen uitsluitend in vastgoed beleggen kunnen volgens de A-G worden aangemerkt als een gemeenschappelijk beleggingsfonds in de zin van de vrijstelling. Bij de beoordeling of een beleggingsfonds kwalificeert als gemeenschappelijk beleggingsfonds dient volgens de A-G te worden gekeken of het beleggingsfonds aan ‘bijzonder overheidstoezicht’ is onderworpen. Daarbij wordt verwezen naar de inwerkingtreding van de AIFM-richtlijn per 22 juli 2013. Sindsdien zijn vastgoedfondsen over het algemeen onderworpen aan een (Europese) vorm van overheidstoezicht. Een aanvullend vereiste om te kwalificeren als gemeenschappelijk beleggingsfonds is de spreiding van de door de beleggers gedragen risico’s. Hier is volgens de A-G aan voldaan indien in vastgoed wordt belegd.

Vooralsnog is het onduidelijk of de btw-vrijstelling eveneens geldt voor het beheer van vastgoedfondsen die een bewuste AIFMD-vrijstelling genieten.

Met betrekking tot de vraag wat deel uitmaakt van het begrip ‘beheer’ in de zin van de btw-vrijstelling, is de A-G van mening dat beheer ook ziet op de werkzaamheden in het kader van de



exploitatie van onroerende zaken, waaronder property management, die tot het vermogen van de fondsen behoren. Het doel van deze werkzaamheden is namelijk om het beleggingsvermogen in stand te houden en daaruit opbrengsten te behalen.

Belang praktijk

Indien het HvJ de conclusie van de A-G volgt, heeft dit gevolgen voor de btw-positie van zowel de beheerders van beleggingsfondsen alsook de beleggingsfondsen. De beheerders van fondsen die onder overheidstoezicht staan zullen met de btw-vrijstelling te maken krijgen met als gevolg dat zij geen of een beperkt recht op vooraf trek van btw hebben, waarbij de beheerde fondsen geen btw over beheervergoedingen verschuldigd zijn. Ter beperking van de niet-afrekbare btw bij de beheerders, dienen de kosten (belast met btw) die aan beheerders in rekening worden gebracht met betrekking tot het beheerde fonds zoveel mogelijk beperkt te worden. Dergelijke kosten dienen zoveel mogelijk direct aan het fonds in rekening te worden gebracht. De btw op deze kosten (er van uitgaande dat deze diensten van diverse partijen afzonderlijk minder eenvoudig kunnen worden aangemerkt als BTW vrijgestelde beheersdiensten) kan door het fonds in beginsel (gedeeltelijk) in vooraf trek worden gebracht, indien (mede) sprake is van btw-belaste prestaties (bijvoorbeeld btw-belaste verhuur) door het fonds.

Mocht de BTW vrijstelling leiden tot niet voorziene lagere BTW vooraf trek bij een beheerder zal afhankelijk van reeds gemaakte afspraken en/of wellicht nog te maken afspraken met een onder toezicht staand fonds al dan niet doorbelasting van deze BTW schade aan het fonds kunnen plaatsvinden.

Zoals genoemd vallen volgens de A-G de diensten van beheerders voor fondsen die onder toezicht staan onder de btw-vrijstelling. Is echter sprake van een vrijstelling van toezicht dan vallen de diensten mogelijk (dat wordt in de conclusie van de A-G niet helemaal duidelijk) niet onder de btw-vrijstelling en zijn dus belast met btw. In dergelijke situaties kan het voor de beheerder raadzaam zijn (en als het HvJ de AG volgt moet dat zelfs wellicht) om de diensten aan het fonds te belasten met btw zodat de beheerde meer BTW vooraf trek kan gaan genieten. Ingeval het fonds enkel BTW belast verhuurd levert een dergelijke berekening van additionele BTW geen extra kostenpost op voor het fonds.

Ten slotte merken wij op dat de conclusie mogelijk ook gevolgen kan hebben voor andere dienstverleners aan vastgoedfondsen en de beheerders, bijvoorbeeld property managers. Wanneer de diensten van property managers eveneens onder de vrijstelling vallen, zullen zij ook te maken krijgen met beperking in de vooraf trek van btw.

Ongeacht of het HvJ de A-G volgt, kunnen wij u uiteraard helpen bij het analyseren van uw (toekomstige) btw positie en in hoeverre deze (verder) kan worden geoptimaliseerd.

Bron: Hof van Justitie van de Europese Unie, conclusie A-G Kokott, 20 mei 2015, zaak C-595/13 (Fiscale eenheid X N.V. c.s.).



Verlaagd BTW tarief bouw definitief niet verlengd

Met ingang van 1 maart 2013 is het BTW tarief op de arbeidskosten bij renovatie en herstel van woningen tijdelijk verlaagd naar 6%. De periode voor het toepassen van het verlaagde tarief is enkele malen verlengd. Begin 2015 is bekend geworden dat de einddatum voor toepassing van het verlaagde BTW tarief definitief 1 juli 2015 is. Een motie van de heer Krol voor een (nieuwe) verlenging het verlaagde BTW tarief heeft niet mogen baten. De motie werd dinsdag 16 juni 2015 door de Tweede Kamer verworpen.

Het verlaagde BTW tarief van 6% is enkel van toepassing op verbouwingen en renovaties die zijn afgerond voor 1 juli 2015. Van afronding is in dit verband, kort gezegd, sprake indien de oplevering van het afgesproken werk heeft plaats gevonden en dit werk door de afnemer is aanvaard. Onder omstandigheden is het mogelijk om het verlaagde BTW tarief ook toe te passen bij het voltooien van deelopdrachten voor 1 juli 2015. Deze deelopdrachten dienen in ieder geval tussen partijen te zijn overeengekomen. Bij lopende projecten die niet geheel voor 1 juli 2015 worden afgerond loont het om te bekijken of er nog afspraken omtrent dergelijke deelprojecten gemaakt kunnen worden. Wij kunnen u uiteraard adviseren of dit in uw specifieke situatie zinvol en haalbaar is.

Het BTW tarief van 6% blijft vanaf 1 juli 2015 wel van toepassing op het schilderen en stukadoeren van woningen ouder dan twee jaar en het aanbrengen van isolatiematerialen aan deze woningen. Dit zijn geen tijdelijk verlaagde tarieven. Het is daarom van belang om op facturen reguliere renovatie en herstelwerkzaamheden duidelijk te onderscheiden van schilder-, stukadoor en isolatiewerkzaamheden. Bij schilder- en stukadoorwerkzaamheden geldt bovendien dat ook de bijbehorende materiaalkosten onder het verlaagde tarief van 6% vallen.

Behoeft u nader advies?

Aarzelt u niet en neem contact met ons op!



René Maat
ram@rechtstaete.nl
+31 (0)20 573 03 84



Luc van Dijk
lvd@rechtstaete.nl
+31 (0)20 573 03 97



Ton Oostenrijk
aio@rechtstaete.nl
+31 (0)20 573 03 83



Léon Borkes
lbo@rechtstaete.nl
+31 (0)20 573 03 98

Emmaplein 5
1075 AW Amsterdam

Postbus 75638
1070 AP Amsterdam

T +31 (0)20 573 03 60
F +31 (0)20 570 96 70

info@rechtstaete.nl

