
TE VEEL FISCALE ONZEKERHEID BIJ TRANSFORMATIE VAN GEBOUWEN



Als vastgoedfiscalist zit een deel van mijn boterham en/of het beleg in onzekerheden binnen de fiscale wetgeving. Eigenlijk zou ik dus blij moeten worden van onzekerheid. Maar de laatste tijd maken de wetgever en beleidsbepalers bij het Ministerie en de Belastingdienst het zelfs voor mij te bont.

Dit geldt voor de vraag op welk moment in een transformatieproces (van bijvoorbeeld kantoor naar woning) het 2% tarief voor de overdrachtsbelasting van toepassing is. De ene inspecteur roept dat het moment dat de deuren van de reeds gerealiseerde wooneenheden erin worden gehangen het overgangsmoment bepaalt de ander heeft het over het plaatsen van een keuken. Die laatste schijnt daarmee overigens de handel in tweedehands keukens een “boost” te hebben gegeven. Weer een andere inspecteur komt op persoonlijke titel in een artikel in de vakliteratuur tot een meer realistisch verhaal. Hij komt tot de conclusie dat het omslagpunt ligt bij het moment waarop de kantoorfunctie uit het gebouw is gestript. Zijn stelling is dat de combinatie van het alsdan onzijdige gebouw in combinatie met een formele woonbestemming maakt dat er sprake is van een woning in aanbouw. Diezelfde inspecteur neemt echter (zij het dan weer niet op persoonlijke titel) in een concrete casus weer het standpunt in dat de woningen wel kant en klaar moeten zijn voordat er sprake is van een woning. Kortom, er is een hoop onzekerheid waardoor maatschappelijk wenselijke transformaties van kantoren naar woningen worden gedwarsboomd. Het zou de beleidsbepalers sieren, zij het veel te laat, alsnog met helderheid op dit punt te komen op een wijze die recht doet aan de maatschappelijke wenselijkheid van dergelijke transformatieprocessen.

Een ander punt is de behandeling van koop-/aanneemovereenkomsten voor de BTW en de overdrachtsbelasting. In het verleden (en thans overigens nog steeds) werd veelvuldig van dergelijke overeenkomsten gebruik gemaakt. Het voordeel van een koop-/aanneemovereenkomst was dat bestaande bouw kon worden geleverd in de overdrachtsbelasting (tarief 2% dan wel 6%), waarna

vervolgens het aanneemwerk tegen 21% (en somtijds deels 6%) BTW plaatsvond. Dat leverde uiteindelijk een beter plaatje op dan wanneer een kant en klare (her)ontwikkeling volledig belast tegen 21% BTW aan de kopende partij werd geleverd. Per saldo werd het verschil tussen 21% en 6% (of 2%) bespaard. De Hoge Raad heeft echter in een arrest uit 2013 bepaald dat als de koop en aanneming door dezelfde ondernemer voor de BTW plaatsvindt het geheel van koop en aanneming moet worden gezien als de (op)levering van een nieuw pand voor de BTW. Weg besparing dus. In de praktijk vindt echter de verkoop van de bestaande bouw en de sloop/aanneming plaats door verschillende partijen. Daarmee zou de hierboven beschreven besparing nog steeds gerealiseerd kunnen worden. De Belastingdienst blijkt echter aan het broeden te zijn op een visie waarbij in voorkomende omstandigheden het koop en aanneemtraject toch als een geheel te beschouwen en dus niet alleen over de aanneemsom 21% BTW is verschuldigd. Zolang de belastingdienst zijn “ei” nog niet heeft gelegd is er onzekerheid. In situaties waarin de aanneemwerkzaamheden (leidende tot een nieuw vervaardigde onroerende zaak voor de BTW) en verkoop van de bestaande bouw plaatsvinden door verschillende partijen is het zaak dat de betrokkenheid van degene die de bestaande bouw levert zowel feitelijk als contractueel direct ophoudt nadat de bestaande bouw is geleverd. De realisatie van de nieuwbouw is dan enkel en alleen een relatie tussen de koper en de aannemer. Althans iedere vorm van betrokkenheid bij de nieuwbouw van de verkoper kan mogelijk het draadje zijn waarmee de belastingdienst op basis van haar nog te formuleren visie de levering van de bestaande bouw met 21% BTW zou kunnen gaan belasten.

Het leven is vol onzekerheden maar het zou fijn zijn als er op bepaalde fiscale punten meer helderheid zou komen.

RENÉ MAAT

is belastingadviseur en partner Rechtstaete Vastgoedadvocaten & Belastingadviseurs