



Fiscale highlights voor het nieuwe jaar

DOOR **LÉON BORKES** EN
SOPHIE HOOGENBERG

In aanloop naar de jaarlijkse Tax Special van PropertyNL geven Léon Borkes, mede-auteur van de Tax Special van PropertyNL, en zijn kantoorgenote Sophie Hoogenberg van RechtStaete u hierbij alvast een inkijkje in de meest in het oog springende actualiteiten voor de vastgoedpraktijk.

EERDER SPRAKE VAN EEN BOUWTERREIN VOOR DE BTW

De verkrijging van onbebouwde grond is kort gezegd belast met overdrachtsbelasting (2% of 6%). De levering van een bouwterrein is belast met btw (21%). Als de koper recht heeft op vooraf trek van btw, kan het gunstig zijn om een bouwterrein (belast met btw) te leveren in plaats van een te slopen oud gebouw of onbebouwde grond. De btw kan dan verrekend worden en er is geen overdrachtsbelasting verschuldigd (samenloopvrijstelling). Als de koper geen recht heeft op btw-voortrek, kan een btw-vrijgestelde levering, doch belaste verkrijging

met overdrachtsbelasting, gunstiger uitpakken. Let wel, door gewijzigde regelgeving is er met ingang van 1 januari 2017 eerder sprake van een bouwterrein voor de btw. Voor de praktijk wordt het er niet in alle gevallen duidelijker op.

Oude regelgeving

Op grond van Nederlandse wet was sprake van een bouwterrein indien de grond onbebouwd is en er (1) bewerkingen aan plaatsvinden of zijn getroffen, of (2) voorzieningen zijn getroffen die uitsluitend dienstbaar zijn aan de grond, of (3) in de omgeving daarvan voorzieningen zijn getroffen, of (4) een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit is verleend, met het oog op bebouwing van de grond. Omdat deze definitie in strijd bleek met het Europese recht, kon sinds 2013 met een beroep op Europese jurisprudentie ook gesteld worden dat sprake was van een bouwterrein indien de onbebouwde grond bestemd was om bebouwd te worden met een of meer gebouwen.

Lees verder op pag. 64

VOOR MEER INFORMATIE:
WWW.PROPERTYNL.COM

STRAATMAN KOSTER

Caroline Lagendijk wordt partner

Caroline Lagendijk is benoemd tot partner bij Straatman Koster Advocaten. Lagendijk is specialist op het gebied van het (Europees) aanbestedingsrecht.

VAN DER FELTZ

Mark West versterkt Van der Feltz Advocaten

Mark West is als advocaat-medewerker in dienst getreden de overheids- en vastgoedpraktijk van Van der Feltz Advocaten.

LEXENCE

Bas Martens benoemd tot vastgoedpartner

Bas Martens (1973) is bij Lexence gestart als partner ter versterking van de vastgoedsectie. Eerder was hij partner bij Banning.

RECHTSTAETE

Beer van den Broek naar RechtStaete

Beer van den Broek is gestart als fiscalist bij RechtStaete Vastgoedadvocaten & Belastingadviseurs.

HOUTHOFF BURUMA

Lucas Louwerier benoemd tot partner

Lucas Louwerier (40) is benoemd tot partner bij Houthoff Buruma. Hij is werkzaam binnen de praktijkgroep Real Estate met als specialisatie (notarieel) vastgoedrecht.

BOEKEL

Den Hamer associate partner Banking & Finance

Jeroen den Hamer is benoemd tot associate partner in de praktijkgroep Banking & Finance van Boekel. Hij is sinds 2007 werkzaam als advocaat bij Boekel.

Vervolg van pag. 63

De belastingplichtige voor de btw kon kiezen of hij de wet of het Europese Hof van Justitie volgde. In bepaalde situaties bestond dus de flexibiliteit om de fiscaal meest gunstige belasting (btw of overdrachtsbelasting) te kiezen.

Wijziging

Per 1 januari jl. is dit niet meer mogelijk, omdat de wettelijke definitie van een bouwterrein aangepast is in lijn met de Europese jurisprudentie. De wettelijke definitie van bouwterrein luidt sinds 1 januari:

‘Onder een bouwterrein als bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, onder 1 wordt verstaan onbebouwde grond die kennelijk is bestemd om te worden bebouwd met een of meer gebouwen.’

Door deze verruiming bestaat niet langer de keuze tussen btw en overdrachtsbelasting. Onbebouwde grond die kennelijk bestemd is om te worden bebouwd kwalificeert als bouwterrein, ongeacht of er al verdere activiteiten met het oog op bebouwing hebben plaatsgevonden. Wel dienen er gegevens aanwezig te zijn die de bestemming tot bebouwing ondersteunen. Een voorbeeld hiervan is het hebben van een omgevingsvergunning.

De nieuwe wetgeving kan nadelig uitpakken indien een verkrijging met overdrachtsbelasting wordt beoogd omdat geen recht op btw-vooraftrek bestaat bij koper.

Let op dat er voor omzetbelastingdoeleinden ook sprake kan zijn van onbebouwde grond



LÉON BORKES EN SOPHIE HOOGENBERG

als er nog een gebouw aanwezig is. Dit is het geval indien de verkoper grond met een gebouw levert, waarbij de verkoper zich heeft verbonden om dit gebouw volledig te slopen.

WIJZIGING BEGRIP DIENSTVERLENING OMTRENT ONROERENDE GOEDEREN

Een andere wijziging met een Europees tintje betreft de nadere definiëring van de begrippen ‘onroerend goed’ en ‘diensten die

betrekking hebben op onroerend goed’ in de Europese btw-uitvoeringsverordening.

Op grond van zowel de Europese als Nederlandse btw-wetgeving zijn diensten belast in het land waar de afnemer gevestigd is (B2B). Een uitzondering geldt voor diensten die betrekking hebben op onroerende goederen. Die zijn namelijk belast met btw in het land waar het onroerend goed is gelegen (‘Vastgoeddienst’). De gewijzigde uitleg in de btw-uitvoeringsverordening van de genoemde begrippen kan tot gevolg hebben dat diensten die voorheen niet onder deze bepaling vielen (en dus belast waren in het land van afnemer) per 1 januari 2017 worden aange-merkt als een Vastgoeddienst.

Om vast te stellen of een dienst als Vastgoeddienst kwalificeert, dienen er twee vragen beantwoord te worden.

Vraag 1: Is er sprake van onroerend goed?

Uit Europese jurisprudentie blijkt dat een belangrijk kenmerk van onroerend goed is dat sprake is van een zaak die vast met het aardoppervlak verbonden is. De wijziging per 1 januari betreft met name een codificering van en toelichting op bestaande Europese jurisprudentie. De inhoudelijke wijzigingen zijn beperkt.



DE WETTELIJKE DEFINITIE VAN EEN BOUWTERREIN IS Aangepast

Het bepalen of er wel of niet sprake is van onroerend goed leidt – uitzonderingen daargelaten – in de praktijk niet tot veel discussie. De tweede vraag is echter lastiger.

Vraag 2: Is er sprake van diensten die betrekking hebben op het onroerend goed?

Om te kunnen spreken van een dienst met betrekking op het onroerend goed dient er een voldoende rechtstreeks verband tussen de dienst en het onroerend goed te bestaan. Volgens de Nederlandse wetgeving vallen hieronder in ieder geval diensten van experts en makelaars in onroerend goed, het verstrekken van accommodaties in het hotelwezen of gelijksoortige sectoren en diensten die erop gericht zijn de uitvoering van bouwwerken voor te bereiden of te coördineren (bijvoorbeeld architecten). Deze diensten blijven onder de bepaling vallen.

De per 1 januari in werking getreden btw-verordening geeft daarnaast een uitgebreidere niet-limitatieve lijst van voorbeelden. Hierbij kunt u denken aan diensten die betrekking hebben op bouw- en sloopwerkzaamheden aan een gebouw, inspectie en taxatie, het opstellen van plannen voor een gebouw, vastgoedbeheer of property management in opdracht van de eigenaar, juridische dienstverlening met betrekking tot de overdracht van onroerend goed, etc.

Daarnaast worden enkele andere diensten expliciet uitgesloten, bijvoorbeeld het opstellen van plannen die niet bedoeld zijn voor een specifiek perceel, reclamediens, bemiddeling bij verstrekking van hotelaccommodatie



Een 'samenwerkende groep' van aandeelhouders wordt nu ook als een verbonden partij aangemerkt

of in soortgelijke sectoren, portefeuillebeheer van beleggingen in onroerend goed, etc. De wijzigingen leiden tot meer duidelijkheid, maar sluiten niet alle verwarring uit. Problemen kunnen zich bijvoorbeeld voordoen wanneer twee lidstaten de begrippen – ondanks de gegeven voorbeelden – anders interpreteren.

AANPASSING VERBONDENHEIDSCRITERIUM BIJ RENTEAFTREK VOOR DE VENNOOTSCHAPSBELASTING

De vennootschapsbelasting kent verschillende bepalingen die renteaftrek beperken. Een van deze beperkingen ziet op leningen van verbonden partijen in verband met bepaalde handelingen (bijvoorbeeld een overname). Een verbonden partij is een partij die, in hoofdlijnen, via een belang van ten minste 1/3e moeder-, (klein)dochter- of zustermaatschappij is van de vennootschap die de rente is verschuldigd en dus in aftrek

wenst te brengen. Sinds 1 januari is het begrip verbonden partij uitgebreid, waardoor u eerder tegen een renteaftrekbeperking kunt aanlopen.

Met ingang van 1 januari 2017 wordt een 'samenwerkende groep' van aandeelhouders ook als een verbonden partij aangemerkt, zodat ook dan de renteaftrekbeperking geldt. Een definitie van een samenwerkende groep is niet gegeven, wel enkele voorbeelden. Zo is mogelijk sprake van een samenwerkende groep bij een joint venture. Het houden van een belang van minder dan 1/3 geeft in ieder geval geen zekerheid meer.

In de vastgoedsector wordt regelmatig (al dan niet ingegeven door de heffing van overdrachtsbelasting) een vennootschap door ten minste vier partijen overgenomen/gehouden. In dergelijke situaties kan sprake zijn van een samenwerkende groep. In dat geval kan aftrekbeperking van rente op aandeelhoudersleningen aan de orde zijn, afhankelijk van hoe de betreffende partijen – onderling – zijn georganiseerd. Indien sprake is van aandeelhoudersleningen kan het verstandig zijn om te laten analyseren of deze wettelijke aanpassing negatief kan uitwerken, zodat eventuele maatregelen genomen kunnen worden om negatieve effecten te beperken. ■

PROPERTYNL TAXSPECIAL 2017

De PropertyNL Taxspecial 2017 is een uitgave van PropertyNL en verschijnt op 24 februari 2017. Aan dit boekwerk werken gerenommeerde fiscale vastgoed-experts mee, onder hoofdredactie van Tom Berkhout en Ton Oostenrijk. De Taxspecial is voor iedereen te bestellen via de webshop van PropertyNL.

