



BTW- HERZIENING OP VERBOUWINGEN

Btw en vastgoed was altijd al een bron van werkgelegenheid voor vastgoedfiscalisten. In het voorjaar van dit jaar werden wij blij verrast met een voorstel van het kabinet om die werkgelegenheid te vergroten. Het kabinet publiceerde een consultatiedocument voor de introductie van herzieningsregels voor kostbare diensten met ingang van 1 januari 2018. Vertaald naar de vastgoedpraktijk zou de introductie van een dergelijke regeling betekenen dat bepaalde verbouwingen voor de btw-aftrek ongeveer tien jaar zullen worden gevolgd. Op dit moment is dat al zo voor verbouwingen die leiden tot een nieuw pand voor de btw, en wellicht op basis van EU-jurisprudentie ook voor bepaalde andere verbouwingen. Het voorstel is om vanaf 1 januari 2018 alle verbouwingen die voor de inkomsten- en/of vennootschapsbelasting op de balans zouden moeten worden gezet, tien jaar te volgen voor de btw. Een van de redenen voor dit voorstel is dat, in de visie van het kabinet, misbruik wordt gemaakt van de huidige regeling. Onder de huidige regeling is enkel het btw-belast gebruik in het jaar van ingebruikname van de verbouwing relevant voor de btw-aftrek. Er zouden partijen zijn die bijvoorbeeld bij transformaties van kantoorpanden naar wonen direct na de verbouwing btw-belaste 'short stay'-activiteiten gaan ontplooiën om vervolgens in het daaropvolgende jaar over te gaan op reguliere btw-vrijgestelde verhuur van de woningen. Op deze wijze kan de btw op de hele verbouwing worden teruggevraagd, terwijl het pand na verbouwing uiteindelijk maar zeer kortstondig voor btw-belaste activiteiten wordt gebruikt.

Vanaf 1 januari 2018 kan dat wellicht (het consultatiedocument is nog niet gevolgd door daadwerkelijke regelgeving) niet meer. Sterker nog, de voorgestelde regeling heeft mogelijk ook effect op de btw-verrekenbaarheid

van verbouwingen die voor 1 januari 2018 in gebruik zijn genomen. Dit kan negatief uitpakken bij, bijvoorbeeld, initieel gebruik voor 'short stay'. Als een verbouwing in 2015 is afgerond met in dat jaar enkel 'short stay' in een volgend jaar gevolgd door btw-vrije verhuur, zal er vanaf 2018 tot en met 2024 ieder jaar 10 procent van de in 2015 teruggevraagde btw moeten worden terugbetaald. Omgekeerd kan het zo zijn dat bij aanvankelijk btw-vrije verhuur maar daarna btw-belaste verhuur, recht ontstaat op btw-teruggave. Het lastige met een dergelijke 'terugwerkende kracht' van deze nieuwe regelgeving is, dat vastgoedinvesteerders in het verleden in het geheel geen rekening hebben kunnen houden met deze recentelijk voorgestelde regelgeving. Op zich is het nog wel te doen om op basis van eigen afschrijvingsstaten en dergelijke, na te gaan wat de verbouwingen de afgelopen tien jaar zijn geweest. Daarmee staat echter nog niet de al dan niet teruggevraagde btw vast, die aan die verbouwingen relateert. Bij een bewaarplicht van zeven jaar van de administratie kan het heel goed zijn dat nota's en btw-aangiften van acht tot negen jaar geleden niet meer te traceren zijn. Ingewikkelder wordt het nog als vastgoed met toepassing van artikel 37d Wet OB ('going concern'-overname) zelfs meerdere malen van eigenaar is gewisseld in de afgelopen ongeveer tien jaar. In dat geval zal informatie moeten worden opgevraagd bij alle vorige eigenaren in de afgelopen tien jaar om vast te stellen of er nog posten zijn waarop moet of mag worden herzien. Kortom, veel werkgelegenheid. Maar goed, ik zou er niet rouwig om zijn als het kabinet besluit deze regeling niet, dan wel zonder enige vorm van terugwerkende kracht, in te voeren.

RENÉ MAAT

*Belastingadviseur en partner
Rechtstaete Vastgoedadvocaten en
Belastingadviseurs*