

BELANGRIJKE FISCALE ONTWIKKELINGEN

De fiscaliteit rondom vastgoed is volop in beweging. Europa had al veel invloed op de btw, maar nu laat Europa zich ook gelden bij de vennootschapsbelasting. De renteaftrekbepanking is zo'n maatregel (met ingang van 1 januari 2019). Bij het aantreden van dit kabinet is in hoofdlijnen aangegeven hoe deze Europese regelgeving naar de Nederlandse belastingwetgeving zal worden vertaald. Deze vertaling houdt in dat rente niet aftrekbaar is, voor zover zij meer bedraagt dan 30% van de fiscale EBITDA 'indien en voor zover het saldo van rentelasten en baten hoger is dan één miljoen euro'. Met name bij grotere portefeuilles en/of portefeuilles met een relatief laag direct rendement, sterk fluctuerende rendementen (bijvoorbeeld projectontwikkeling) en/of veel fiscaal onbelaste rendementen (bijvoorbeeld deelnemingsresultaten) zal deze aftrekbepanking zich laten voelen.

Een andere belangrijke ontwikkeling binnen de vennootschapsbelasting is dat in een aantal gevallen moet worden gedaan alsof de fiscale eenheid niet bestaat. Dit als gevolg van een arrest van het Europese Hof van Justitie. Naar aanleiding van dit arrest heeft de Staatssecretaris van Financiën reparatiewetgeving aangekondigd (met werking vanaf de aankondiging), maar waarvan de wettekst tot op heden ontbreekt. Een van de verwachte gevolgen van de reparatiewetgeving is dat rente die verschuldigd is tussen vennootschappen onderling, binnen de fiscale eenheid, toch niet aftrekbaar kan zijn onder omstandigheden. Rente die je niet ziet als gevolg van de fiscale eenheid kan toch aanleiding geven tot belastingheffing. De staatssecretaris heeft daarnaast aangekondigd dat het hele fiscale eenheidsregime op termijn zal worden afgeschaft. Deze zal vervangen worden door een regeling die waarschijnlijk enkel de verrekening van verliezen en winsten tussen verschillende vennootschappen mogelijk maakt.

Een interessante ontwikkeling voor de btw is een uitspraak van het Hof Arnhem-Leeuwarden. Daarbij werd geen algemeenheid van goederen (artikel 37d Wet OB) aangenomen bij de levering van een nieuw kantoorcomplex in verhuurde staat door een ontwikkelaar. In de praktijk wordt aangenomen dat bestaand vastgoed dat enige tijd is verhuurd, geleverd kan worden met toepassing van artikel 37d Wet OB. Door de toepassing van dit artikel blijft de herzieningsperiode van circa tien jaar, waarin een pand voor de btw wordt gevolgd, ook daadwerkelijk beperkt tot circa tien jaar. In de praktijk is/was het de vraag of artikel 37d Wet OB altijd van toepassing is bij levering van verhuurd vastgoed. Het Hof Arnhem-Leeuwarden vond in haar recente

uitspraak een termijn van twee weken verhuur onvoldoende. De rechter vond het namelijk relevant dat de ontwikkelaar slechts de intentie had om te verkopen en niet om het pand zelf te exploiteren. De verhuur vond in de visie van het Hof alleen maar plaats om een betere verkoopprijs te genereren, niet om zelf het pand te exploiteren. Het Hof vond dus de intenties van de verkoper van belang voor de vraag of artikel 37d Wet OB van toepassing is of niet. Voor de praktijk is deze uitspraak met name van belang voor de verkoop van nieuwbouwpanden en de aan- en verkoop voor de handel. Althans, in die situaties zal - gezien de uitspraak van het Hof - artikel 37d Wet OB geen toepassing kunnen vinden. Al kan het zijn dat de Hoge Raad er anders over denkt, mocht er cassatieberoep worden aangetekend. Het zal betekenen dat in voorkomende gevallen (levering na twee jaar sinds eerste ingebruikname) daar waar mogelijk en overeengekomen ter vermijding/beperking van btw-schade geopteerd moeten worden voor een btw belaste levering. Gevolg: een nieuwe herzieningsperiode van ca. 10 jaar voor de koper. Bij verhuurde nieuwbouwwoningen zal deze uitspraak aanleiding geven tot een hogere btw last als artikel 37d Wet OB van rechtswege niet wordt toegepast.

René Maat

*belastingadviseur en partner Rechtsaete
Vastgoedadvocaten & Belastingadviseurs*

