

Fiscale niche met enorme omvang en belang

Er zijn in 20 jaar tijd steeds meer fiscale thema's in vastgoed ontstaan. Dat is de conclusie bij het uitkomen van de twintigste editie van de PropertyNL TaxSpecial

DOOR **SEBASTIAAN ROGGEVEEN EN WABE VAN ENK**

De PropertyNL TaxSpecial is het fiscale naslagwerk voor iedereen die met fiscaliteit en vastgoed te maken heeft. Elk jaar verzorgt PropertyNL het overzicht, geschreven door een vaste groep gerenommeerde fiscalisten. De TaxSpecial behandelt alle relevante fiscaliteiten voor professionals in vastgoed.

ADVIEZEN

De twee hoofdredacteurs van het eerste uur, prof. dr. Tom Berkhout MRE MRICS en mr. Ton Oostenrijk MRE, kennen elkaar van de eerste lichten Masters of Real Estate in de jaren '90. Beiden wonnen ze een MRE-scriptieprijs. Oostenrijk deed dat met een scriptie over btw en overdrachtsbelasting, die later in boekvorming is uitgegeven. Hij legde bij het teloorgegangene Arthur Andersen de basis voor een fiscale adviespraktijk met bekende compagnons zoals Joop Kluit (nu partner bij PWC) en Paul Meulenberg (nu managing partner vastgoed bij Deloitte). Direct na het Arthur Andersen-debacle startte Oostenrijk zijn eigen fiscale vastgoedboutique RechtStaete Vastgoedadvocaten & Belastingadviseurs in Amsterdam. Voor PropertyNL schrijft hij periodiek een column rond een thema uit de vastgoedfiscaliteit.

Berkhout werkte bij de doop van PropertyNL TaxSpecial al bij de Belastingdienst en zette daar het inmiddels fameuze Vastgoedkenniscentrum op, dat Belastingdienst-breed en daarbuiten adviseert over fiscale en niet-fiscale aspecten van de complexe vastgoedwereld. Dit kenniscentrum, waarvan hij de voorzitter is, heeft een magische aantrekkingskracht op veelzijdig talent. Zo verruilde auteur van het eerste uur van de TaxSpecial en eveneens MRE-scriptieprijswinner, John Kastelein, zijn baan bij EY voor een positie in het kenniscentrum. Een andere medewerker van het centrum, accountant Susanne Overes, pakte de MRE-prijs met een scriptie



TOM BERKHOUT

Belastingen zijn versnipperd; de TaxSpecial is een geïntegreerd werk dat inzicht geeft in de structuur

over economisch waarden. Berkhout promoveerde op een proefschrift over afschrijven en afwaarderen aan de Universiteit van Amsterdam en werd daarna professor of Real Estate aan de Nyenrode Business Universiteit, met als onderzoeksgebieden fiscaal recht, financial reporting, real estate finance, valuation en real estate markets. Hij is verder academisch directeur van Nyenrode's succesvolle master fiscaal recht.

GEÏNTEGREERD WERK

Berkhout en Oostenrijk kwamen rond de eeuwwisseling met het plan voor een geïntegreerd fiscaal werk over vastgoed. Dat was er niet, want de fiscale wereld was verdeeld in belastinghokjes. De inspecteur der inkomstenbelasting werkte 'los' van de inspecteur der vennootschapsbelasting of overdrachts-



TON OOSTENRIJK

belasting. Ieder behandelde vastgoed vanuit zijn eigen belastingsoort. Het idee van Berkhout en Oostenrijk om in de TaxSpecial het vastgoedproces centraal te stellen aan de hand van de acquisitiefase, de exploitatiefase en de verkoopfase van vastgoed was in die zin baanbrekend.

Oostenrijk: 'Met onze TaxSpecial proberen we meer duidelijkheid te bieden over de belastingheffing in de verschillende fases waarin vastgoed zich kan bevinden. Er is de afgelopen jaren steeds meer jurisprudentie gekomen op het gebied van fiscaliteit in vastgoed. Daarom geven we in het boek zo praktisch mogelijk de structuur aan op onderwerpen als het btw-stelsel, de bouw-, koop-, bezit- en verkoopfase, en inkomsten- en vennootschapsbelasting.'

WONDERLIJKE COMBINATIE

Voor sommige buitenstaanders was het een wonderlijke combinatie, die van zowel een hoofdredacteur uit de publieke als een uit de private sector. Staan zij niet lijnrecht tegenover elkaar? Het antwoord van de twee is eensgezind: 'Met deze jaarlijkse uitgave en de totstandkoming van gespecialiseerde



den? Dat zijn echt onderwerpen voor fiscalisten én de TaxSpecial.

De politiek meent de realiteit van alledag te kunnen bijsturen met fiscale maatregelen. Belastingvoordelen of juist heffingen moeten gewenst handelen stimuleren, dan wel ongewenst gedrag ontmoedigen. Hoe kijken de auteurs daar tegenaan? Berkhout is daar duidelijk over: 'Als medewerker van de Belastingdienst beschouw ik de wetgeving als een gegeven. Het gaat verder om een zo goed mogelijke uitvoering. Wetenschappelijk kan ik een andere mening hebben. De PropertyNL TaxSpecial is geen politiek pamflet. Ik wil wel graag duidelijkheid voor iedereen creëren. Dat betekent bijvoorbeeld liever twee soorten rechtspraak: één van knopen doorhakken en één van richting geven.'

Oostenrijk vindt dat voor een belastingadviseur hetzelfde geldt: 'Je hebt te 'dealen' met de wetgeving die er is, maar de invalshoek, de interpretatie, kan wel een andere zijn. Ik merk weinig of geen sympathie in Den Haag voor het vastgoed. Dat zag je bijvoorbeeld bij de behandeling van de afschaffing van dividendbelasting. Dat zou grote gevolgen hebben voor de fbi-status van vastgoedfondsen (en dus voor de beleggers in die fondsen; vaak ook kleine particuliere beleggers), maar er was geen luisterend oor. Je ziet het ook bij de behandeling van DGA, die maximaal € 500.000 mag lenen van zijn vennootschap (exclusief eigen woning). Een plotselinge maatregel, die problemen oplevert voor veel vastgoedbeleggers met een vanuit de BV gefinancierde privé-portefeuille. En wat is daar anders aan dan een financiering van de bank?'

LIEFDEWERK OUD PAPIER

Wordt een (vastgoed)segment bevoor- of benadeeld en zo ja, om wat voor reden? Ondanks hun soms tegengestelde visie vinden beide hoofdredacteuren dit geen thema voor het boek, omdat fiscaliteit een zeer genuanceerde aanpak vergt en de geldende regelgeving al complex genoeg is. Het staat na 20 jaar samenwerken aan de TaxSpecial een vervolg niet in de weg. De beide hoofdredacteuren willen zeker nog doorwerken naar het 25-jarig jubileum. Al steekt er veel liefdewerk oud papier in het project TaxSpecial, het blijft de moeite waard de fiscaliteit rond vastgoed te ontrafelen. ■

vastgoedcentra bij advieskantoren en de Belastingdienst is een impuls gegeven aan de ontwikkeling van kennis en expertise op het gebied van de vastgoedfiscaliteit', aldus beiden.

Klanten willen vaak zo min mogelijk of zo laat mogelijk belasting betalen, maar Oostenrijk legt uit dat het belangrijk is dat beide kanten steeds meer professionaliteit aan de dag leggen. Dat is een verschil met belastingalmanakken voor particulieren. Die zijn gespitst op tips, terwijl de PropertyNL TaxSpecial de wederzijdse professionaliteit bevordert en toch toegankelijk is voor vastgoedprofessionals. Op zich lijkt de uitgave een wel erg gespecialiseerd segment. Berkhout: 'Het bijzondere van het vakgebied vastgoed is dat het een niche lijkt, maar in werkelijkheid veelomvattend is.' Oostenrijk: 'Fiscalisten moeten blijven ontdekken. Neem nu iets ogenschijnlijk simpels als een zonnecollector. Een zonnepaneel kan invloed hebben op de huurder of de eigenaar. Het paneel telt door in de WOZ en bij de OZB, soms is de btw een probleem. Hetzelfde geldt voor extra fiscale problematiek met modulair

bouwen. Ik moet dagelijks bijleren. Wat is bijvoorbeeld levering van bouwrijpe grond? Is grond bouwrijp als er nog een elektriciteits-huisje op staat? Wat als de vorige eigenaar de fundering heeft laten liggen?'

ACTUELE THEMA'S

De belangstelling voor de PropertyNL TaxSpecial neemt toe door de omvang van de markt. Die omvat niet alleen de ontwikkelaars, aannemers en beleggers. Berkhout: 'Door de belastingheffing bij woningcorporaties zijn er ineens 2,6 miljoen verhuureenheden bijgekomen in de winstbelasting. In het boek is nu ook een hoofdstuk gewijd aan de verhuurderheffing. We zijn ook in de loop der tijd apart aandacht gaan besteden aan landgoederen en monumentenpanden.'

Recent is ook de thematiek van kantoortransformatie naar woonruimte. Deze transformatie heeft gevolgen voor de overdrachtsbelasting. Die blijft namelijk voor woningen 2% bedragen. Voor kantoren geldt 6%. Maar wat nu als een kantoorgebouw een woningcomplex wordt of de potentie heeft om dat te wor-

