

Btw of geen btw; that's the question

DOOR TON OOSTENRIJK EN GERTON RADEMAKER

Binnenkort verschijnt alweer de 21e editie van de PropertyNL Taxspecial, hét naslagwerk op het gebied van de vastgoedfiscaliteit onder hoofdredactie van Tom Berkhout (Belastingdienst, Vastgoedkenniscentrum) en Ton Oostenrijk (RechtStaete).

Gerton Rademaker, specialist op het gebied van de omzet- en overdrachtsbelasting, heeft samen met Ton Oostenrijk hieronder twee actuele thema's in zijn specialisme uiteengezet. In de PropertyNL Tax Special kunt u zich nader verdiepen in dit onderwerp, maar ook kennismaken van andere relevante aspecten van de vastgoedfiscaliteit.

BTW OF OVERDRACHTSBELASTING

Bij de levering van een onroerend zaak is het altijd de vraag of over de (ver)koopprijs 21% btw dan wel 2% of 6% overdrachtsbelasting is verschuldigd. De ene keer is het interessanter om een onroerende zaak in de btw-sfeer geleverd te krijgen, terwijl het de andere keer gunstiger is om de onroerende

zaak in de overdrachtsbelastingsfeer te verwerven. Bij iedere transactie zal de afweging moeten worden gemaakt of een levering in de btw-sfeer dan wel een levering in de overdrachtsbelastingsfeer interessanter is. Deze keuze zal vooral afhangen van de btw-aspecten bij de levering aan de uiteindelijke gebruiker.

De levering van een onroerende zaak is in beginsel onderworpen aan de heffing van btw als een van de volgende situaties aan de orde is:

- (1) Er wordt een gebouw (of een gedeelte daarvan) en het erbij behorende terrein geleverd vóór, op of uiterlijk twee jaar na het tijdstip van eerste ingebruikneming.
- (2) Er wordt een bouwterrein geleverd.

Er worden nogal wat kantoren getransformeerd naar woningen en er worden nogal wat nieuwe woningen gerealiseerd. De levering van een (naar woningen te transformeren) kantoorgebouw zal normaliter zijn vrijgesteld van btw, met als gevolg dat de verkrijging zal zijn belast met overdrachtsbelasting.

Voor de heffing van overdrachtsbelasting is van belang vanaf welk moment de verkrijging onder het 2% tarief valt. Over dit omslagpunt heeft de Hoge Raad op 29 november 2019 de volgende richtlijnen gegeven:

- Het is aan degene die zich op de toepassing van het 2% tarief beroept (de verkrijger) om te stellen en zo nodig aannemelijk te maken dat het object van het overgedragen appartementsrecht op het moment van de overdracht naar zijn aard tot woning is bestemd.
- In een geval waarin verbouwingswerkzaamheden hebben plaatsgevonden die, ook indien zij nog niet zijn voltooid, de gevolgtrekking kunnen rechtvaardigen dat die werkzaamheden onmiskenbaar strekken tot (op)levering van een woning, kan het bouwwerk alleen worden geacht de oorspronkelijke aard te hebben behouden

DE WETGEVER HEEFT BIJ DE INTRODUCTIE VAN HET NIEUWE BEGRIJP BOUWTERREIN HELAAS GEEN DUIDELIJKE TOETSINGSKADERS GEGEVEN



indien de inspecteur aannemelijk maakt dat niet meer dan beperkte aanpassingen nodig zijn om het weer voor het oorspronkelijke doel geschikt te maken.

- De vaststelling van de strekking van de verbouwingswerkzaamheden dient te geschieden met inachtneming van alle omstandigheden van het geval, waarbij de Hoge Raad de volgende voorbeelden heeft gegeven: (i) de aard en inhoud van de verrichte werkzaamheden; (ii) de inhoud van de koop-/aannemingsovereenkomst(en); (iii) de voor kopers van een woning en hun geldverstrekkers in het algemeen relevante omstandigheid dat het verkregen object zelfstandig overdraagbaar is (bijvoorbeeld door splitsing van een oorspronkelijk als bedrijfs- of kantoorpand gebouwde onroerende zaak in appartementsrechten).
- Indien de bouwkundige staat en kenmerken van de onroerende zaak geen uitsluitel bieden, kan mede betekenis worden toegekend aan de uit publiekrechtelijke voorschriften voortvloeiende eisen of beperkingen.

NIET EENDUIDIG

Met bovenstaande richtlijnen zou de discussie over de reikwijdte van het 2% tarief uit de wereld moeten zijn. De ervaring leert echter dat er ondanks bovenstaande richtlijnen nog steeds discussie met de belastingdienst is. Een ander thema is de realisatie van nieuwe woningen. Bij de levering van onroerende zaken waarop nieuwe woningen worden gerealiseerd, is de vraag over het algemeen of en in hoeverre sprake is van de levering van

TAXSPECIAL

De PropertyNL Taxspecial 2020 is een uitgave van PropertyNL en verschijnt in

maart 2020.

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.





een gebouw (en het erbij behorende terrein) of van een bouwterrein. Om te kunnen spreken van bouwterrein moet er sinds enkele jaren aan twee voorwaarden worden voldaan: (1) er wordt onbebouwde grond geleverd; (2) en de grond is kennelijk bestemd te worden

bebouwd met een of meer gebouwen. In de praktijk zal over de volgende twee vraagstukken moeten worden nagedacht. (1) Wordt een perceel grond met daarop een gedeeltelijk gesloopt gebouw voor de heffing van btw aangemerkt als een gebouw of als onbebouwde grond? (2) Hoe concreet moet de bouwbestemming zijn om te voldoen aan de voorwaarde dat de grond kennelijk bestemd is om te worden bebouwd? De wetgever heeft bij de introductie van het nieuwe begrip bouwterrein helaas geen duidelijke, wettelijke, toetsingskaders gegeven over de wijze waarop de bestemming moet worden beoordeeld. Het gevolg hiervan is dat niet duidelijk is hoe concreet de bouwbestemming moet zijn om te voldoen aan de eis dat de grond kennelijk bestemd is om te worden bebouwd. De levering van een gebouw en het erbij behorende terrein is in beginsel vrijgesteld van btw. Een btw-vrijgestelde levering zal echter

niet altijd interessant zijn, vooral niet als bij de levering aan de uiteindelijke gebruiker wel btw is verschuldigd. Een btw-vrijgestelde aankoop gevolgd door een btw-belaste verkoop leidt immers tot de heffing van overdrachtsbelasting én btw (dubbele heffing). Een (gedeeltelijke) levering in de btw-sfeer kan voor de projectontwikkelaar interessant zijn om die dubbele heffing te voorkomen. Een interessant aspect daarbij is dan weer of en in hoeverre een perceel grond met daarop een gebouw voor de heffing van btw kan worden gesplitst in de (btw-vrijgestelde) levering van een gebouw en het erbij behorende terrein en de (btw-belaste) levering van een bouwterrein (het overige terrein). ■

Mr. Ton Oostenrijk MRE is belastingadviseur bij RechtStaete en een van de hoofdredacteurs van de Taxspecial. Mr. Gerton H. Rademaker is belastingadviseur bij Dirkzwager Legal & Tax en van de redacteurs van de Taxspecial.

ADVERTENTIE

PROPERTYNL
L Q U N G E
UTRECHT/AMSTERDAM

Ontmoet uw vastgoedcollega's



- **NEEM DEEL ALS SPREKER: PRESENTEER UW IDEEËN. INSPIREER DE AANWEZIGEN. BRENG DE DISCUSSIE OP GANG.**
- **VENTILEER UW VAKKENNIS. LEER VAN DE AANWEZIGEN.**
- **SPONSORING: ALS SPONSOR VAN EEN BRIEFING KRIJGT U EXPOSURE VOOR, TIJDENS EN NA HET EVENEMENT.**
- **SUGGESTIES VOOR ONDERWERPEN VOOR DE BRIEFINGS ZIJN WELKOM.**
- **UITVOERIGE VERSLAGLEGGING IN PROPERTYNL MAGAZINE EN DE DIGITALE NIEUWSBRIEF EN NOG VEEL MEER.**

PARTICIPEREN? NEEM CONTACT OP MET SASJA ALBERSEN: ALBERSEN@PROPERTYNL.COM OF (088) 776 73 78.

PROPERTYNL | WORLD TRADE CENTER UTRECHT | VERDIEPING 4 | STADSPLATEAU 4 | 3521 AZ UTRECHT | 088 7767378