



EEN KLEIN LICHPUNTJE BIJ DE OVERDRACHTSBELASTING

DOOR TON OOSTENRIJK

In volle vaart was ik aan de slag gegaan met mijn bijdrage voor PropertyNL Magazine. Dit is echter versie nummer 2. De eerste ben ik gaandeweg het schrijven gestaakt, omdat ik me opeens realiseerde dat op het moment dat deze bijdrage wordt gepubliceerd, de Tweede Kamerverkiezingen al lang en breed achter de rug zijn. Een analyse of beschouwing van de verschillende verkiezingsprogramma's is dan als mosterd na de (thuis) maaltijd.

Dus in deze bijdrage gaat het niet over een vernieuwd, vereenvoudigd en eerlijker belastingstelsel, een beter vestigingsklimaat, het aanpassen van de heffing van inkomstenbelasting over privévermogen (box 3), de hypotheekrenteaftrek, fiscaal onwenselijke constructies, het verhogen versus verlagen of afschaffen van de heffing over schenkingen (afschaffen van de jubelton) en erfenissen (denk aan de bedrijfsopvolgingsregeling), het (anders) belasten van private verhuurders en dergelijke. Ofwel de telkens terugkerende thema's van zo'n beetje elke Tweede Kamerverkiezing.

Met een beetje fantasie kun je wel raden wat de ideeën zijn van de verschillende politieke partijen. Ik heb alleen niet de illusie dat vastgoed, de vastgoedsector, niet wordt getroffen. Er zijn echter natuurlijk ook enkele positieve geluiden te horen, zoals afschaffing van de verhuurderheffing en afschaffing van de overdrachtsbelasting bij transformatieprojecten. Ik moet het allemaal nog maar zien gebeuren; ik heb er een hard hoofd in.

Wel lijkt er soort consensus over aanpassing van de eigenwoningregeling. Dat is wel nodig ook; de regeling is in de loop der tijd verworpen tot een volledig uit de hand gelopen ondoordringelijke lappendeken. Ook lijken verschillende partijen het eens over hervorming van box 3, het lager belasten van laag renderende beleggingen/sparen en zwaarder belasten van relatief hoger renderende investeringen in bijvoorbeeld (of uiteraard?) vastgoed.

In het hier en nu gebeurt ook het nodige. In de fiscale adviesprak-

tijk is er veel aandacht voor woningontwikkeling, en dan natuurlijk vooral voor de wijze van aankoop, ontwikkeling en realisatie in samenhang met verhuur of verkoop, wat direct van invloed is op de bedrijfsorganisatie/-structuur. Worden er grond of opstallen gekocht en verkocht via koop-aanneming, of via aan- en verkoop via BV- of CV (commanditaire vennootschap)-structuren?

Ook de rechtsvorm 'coöperatie' komt in beeld. In de visie van de één bieden die mogelijkheden om tegen betaalbare prijzen huur- of koopwoningen te kunnen realiseren, in de ogen van de ander zijn ze onwenselijk omdat ze rijke vastgoedeigenaren en -ontwikkelaars in de kaart spelen.

Onlangs was er ook bij de rechter relatief weinig mededogen voor een vastgoedinvesteerder. Waarschijnlijk viel onverhoopt het bonnetje van de overdrachtsbelasting 'iets' hoger uit. Die investeerder verwierf een vastgoedportefeuille met een aanzienlijk aantal panden met één koopsom voor het geheel. Bij transacties tussen onafhankelijke derden komt de koopsom in het algemeen overeen met de waarde van het verworven vastgoed. Dat kan volgens de rechter anders zijn als er een korting wordt verleend vanwege bijvoorbeeld tijdsdruk.

Overdrachtsbelasting wordt geheven voor elk individueel object over de waarde daarvan als deze hoger is dan de daaraan gealloceerde – gedeelte van de totale – koopsom. Dan geldt dus voor de overdrachtsbelasting als uitgangspunt dat de verleende korting buiten beschouwing blijft. Een klein lichtpuntje; het kan volgens de rechter niet zo zijn dat door een onjuiste allocatie van de koopsom meer overdrachtsbelasting wordt geheven dan bij een juiste allocatie van de koopsom aan elk individueel vastgoedobject. Het is maar dat u het weet. En daar zit geen greintje politiek bij.

Ton Oostenrijk MRE is belastingadviseur bij RechtStaete