

Vijftig tinten grijs in de vastgoedfiscaliteit

Fiscaliteit is tegen wil en dank hét Nederlandse gespreksonderwerp: voor het vastgoed zijn er nog een paar extra valkuilen.

DOOR WABE VAN ENK

Wie koerst op voorpagina's moet Marnix van Rij wel als vicepremier kwalificeren. Deze staatssecretaris staat voor de moeilijkste politieke dossiers, variërend van toeslagenaffaire, reparatie vermogensrendementsheffing en uitvoering btw binnen een vermolmd IT-infrastructuur. De hoofdredacteuren én vastgoedfiscalisten van de PropertyNL Taxspecial, Tom Berkhout en Ton Oostenrijk, kijken verder dan de fiscale waan van de dag. Zij praten over de actualiteit van morgen: wat is de impact van verduurzaming op de fiscaliteit in het vastgoed en hoe gaat het met de bedrijfsopvolgingsregeling vastgoedexploitanten?

GETEISTERD MINISTERIE

Tom Berkhout is hoogleraar aan de Real Estate Nyenrode Business Universiteit en verantwoordelijk voor het academische gehalte van Nyenrode's master fiscaal recht. Hij vindt het desgevraagd niet gepast om de nieuwe staatssecretaris de maat te nemen, maar wijst op het indrukwekkende cv van Van Rij, met een lange staat van dienst als belastingadviseur, lid van de Eerste Kamer en voorzitter van de Nederlandse Orde van Belastingadviseurs. 'Zijn cv spreekt boekdelen. Van Rij is een soort 'vakstaatssecretaris', zoals Ernst Kuipers als 'vakminister' wordt betiteld.' Anders dan Kuipers beschikt Van Rij ook over een politiek cv, als voormalig CDA-voorzitter.

Ton Oostenrijk was als oprichter van RechtStaete de 'uitvinder' van de vastgoedboutique recht & fiscaliteit in Nederland. Hij heeft ook in zijn praktijk dagelijks te maken met afnemend vertrouwen in de overheid, vertelt hij. Een voorbeeld is het heffen van een fictief rendement van 4% in box 3. Hij waarschuwde al eens dat het geen kwestie was van óf, maar

wannéer deze regeling bij de Hoge Raad zou sneuvelen. Het werd uiteindelijk december 2021. Op dit moment is de omvang van de schade nog totaal onbekend, evenals hoe Van Rij de schade denkt af te wikkelen en of het kabinet compensatie weet te vinden. En gaat Van Rij ook de niet-bezwaarmakers compenseren voor de jarenlange forse inbreuk op het eigendomsrecht? Een stevig blok aan het been voor het toch al zo geteisterde ministerie. Oostenrijk: 'In het vastgoed speelde de problematiek van te hoge fictieve heffing al langer. Ook in het vastgoed werd al veel va-



'De trend is duidelijk: arbeid minder zwaar belasten, vermogen meer – en dat op alle fronten'

Tom Berkhout

ker voor rendementen onder de 4% gekocht. Hoe kan je dan over een fictief rendement betalen?'

ARBEID MINDER BELASTEN

In Nederland is een breed draagvlak om arbeid minder te belasten dan rendement op vermogen. De president van De Nederlandsche Bank, Klaas Knot, brak hiervoor in februari nog een lans. De vraag is hoe. Berkhout legt uit dat met name in de fiscaliteit van vastgoed sprake is van 'een diffuus beeld'. Afhankelijk van het toevallige of het gekozen fiscale jasje en de activiteiten die de eigenaar ontplooit kunnen een gebouw en het rendement ervan verschillend worden belast. Vastgoed kan bij een persoon in box 1 (eigen woning, winst, privétransacties, handelen in de familiesfeer), box 2 (aandelen in een BV met vastgoed) en 3 (passief vermogen) zitten – met alle specifieke fiscale regeltjes daarvan. 'Vijftig tinten grijs is er niks bij', grapt Oostenrijk. De Belastingdienst belast in box 3 het fictief bepaalde rendement van een vastgoedbelegging, maar vermogenswinst (indirect rendement op een portefeuille) is voor een particuliere belegger voorsnog onbelast. Berkhout: 'De trend is duidelijk: arbeid minder zwaar belasten, vermogen meer – en dat op alle fronten. Dat blijkt uit het pakket 'Bouwstenen voor een beter belastingstelsel', beleidsopties die in kaart zijn gebracht door ambtenaren van het ministerie van Financien. Ondertussen is de eerste schijf voor het 15%-tarief in de vennootschapsbelasting verhoogd van € 245.000 tot € 395.000.'

EXCESSIEF LENEN

Oostenrijk komt in zijn praktijk veel problemen tegen met de grenzen aan excessief lenen vanuit de BV (de invoering van de regeling is uitgesteld). Het kabinet wil de grens



‘In de fiscaliteit is vaak sprake van een ‘diffuus beeld’. Vijftig tinten grijs is er niks bij’

Ton Oostenrijk

waarboven belasting is verschuldigd, verhogen van € 500.000 naar € 700.000. Dat is volgens Oostenrijk nodig omdat bijvoorbeeld huizenbezitters in box 2 aankoop, onderhoud en verbetering aan beleggingswoningen lenen van de BV en daarmee al snel over het plafond gaan. Zij kunnen ook niet makkelijk

de woningen uit box 2 overdragen aan een vennootschap, want dan moeten ze overdrachtsbelasting betalen. Door de stijging van de overdrachtsbelasting (dit jaar 9%) wordt dat een steeds grotere belemmering. In de Taxspecial geven de auteurs hun visie op de renteaftrekaanpassingen, de veranderingen bij excessief lenen en de gevolgen van de verhoging van de overdrachtsbelasting naar 9%.

DUURZAAMHEID

Door de fiscale hectiek van de dag was er tot voor kort amper aandacht voor de fiscale gevolgen van verduurzaming. Oostenrijk krijgt hier steeds vaker vragen over, bijvoorbeeld van een belegger in een logistiek centrum wiens huurder gebruikmaakt van zonnepanelen. En een ondernemer in windmolens kreeg plotseling te maken met het vraagstuk omzet- of overdrachtsbelasting.

Berkhout legt uit dat de Belastingdienst er in één klap 1,8 mln ondernemers bij heeft gekregen door het gebruik van zonnepanelen door particulieren. ‘Je wil niet weten wat er fiscaal (maar ook civiel) allemaal speelt als er zonnepanelen op het dak van een ander geëxploiteerd worden. Voor het vastgoed minstens zo interessant is de energieprestatienorm voor kantoren van C of beter. Krijgen we door aangescherpte duurzaamheidsnormen te maken met stranded assets? Wat betekent dat voor afschrijving, afwaardering en de aftrekbaarheid van duurzaamheidsinvesteringen in gebouwen, installaties en grond? Zulke vraagstukken gaan de komende jaren een belangrijke rol spelen.’

Uit onderzoek van PropertyNL (zie pagina 14) blijkt dat de meerderheid van de kantoren in Nederland nog geen label heeft, en dat geen van de gemeenten een kantorenarsenaal heeft dat voldoet aan eis van een C-label. In principe zouden deze kantoren volgend jaar niet meer verhuurd mogen worden.

Berkhout: ‘Er moet nog een fundamentele keuze worden gemaakt: gaan we burgers en ondernemers subsidiëren om de milieudoelstellingen te halen of gaan we vervuilers belasten? Knot wijst al op het gevaar van ondoelmatige bestedingen.’

HYPOCRISIE

Oostenrijk wil als laatste nog kwijt dat beleggers op de Nederlandse woningmarkt een belangrijke rol spelen, die ondergewaardeerd wordt. ‘Ze zorgen voor ontwikkeling van nieuwe woningen, transformatie, verduurzaming en efficiënte verhuur. Als je dan ziet met hoeveel hypocrisie de ‘huisjesmelkers’ worden behandeld, dan houd ik mijn hart vast.’ De politiek draagt vastgoed geen warm hart toe, vindt hij.

Berkhout wil afsluiten met een positieve noot voor de sector. De Taxspecial 2022 behandelt de gevolgen van de afschaffing van de verhuurderheffing. Hij noemt dat een belangrijke stap.

Oostenrijk: ‘We missen nog de bedrijfsopvolgingsregeling vastgoedexploitanten.’ Dat klopt; er moet een cliffhanger blijven voor het boek. ■



PropertyNL Taxspecial

23 jaar geleden verscheen de eerste editie van de PropertyNL Taxspecial, het naslagwerk op het gebied van de vastgoedfiscaliteit. Gedurende al die jaren zijn de fiscale aspecten van vastgoed gevolgd en beschreven door de hoofdredacteurs, Tom Berkhout (Belastingdienst/Vastgoedkenniscentrum) en Ton Oostenrijk (RechtStaete), en door diverse auteurs, ieder specialist op een deelterrain. Bovendien zijn er samen met PropertyNL masterclasses ontwikkeld over de fiscaliteit. Ik zie nog de kennishonger van de cursisten toen een van de auteurs van het eerste uur, Gerton Rademaker van Dirkzwager Legal & Tax, antwoorden gaf op voor mij daarvoor nog onbekende prangende vragen, zoals: is bij de levering van een onroerend zaak de (ver)koopprijs 21% btw dan wel 2% of 8% overdrachtsbelasting verschuldigd?

Dit voor velen mistige mysterie fileert Rademaker met verwervingen, leveringen, transformaties en overdrachten. Terwijl buitenstaanders zware slaapverwekkende kost verwachten, zitten de cursisten op het puntje van hun stoel, vanwege soms plotsklaps nieuwe richtgeving van de Hoge Raad. Wee degene die voor zijn inspecteur essentialia niet voldoende aannemelijk weet te maken of onvoldoende is toegerust voor een discussie met de Belastingdienst. Dat alles en meer in de PropertyNL Taxspecial. Deze is te bestellen bij Geneviève Saba (saba@propertynl.com).