

Vastgoedaandelentransacties (vervolg)

In onze nieuwsbrief van 28 februari jl. hebben wij aandacht besteed aan een aangekondigd wetsvoorstel dat beoogd de verkrijging van aandelen in een vastgoedvennootschap altijd te belasten met overdrachtsbelasting. Tot en met 27 maart jl. bestond de mogelijkheid om op het internet commentaar/input te geven op dit voorstel. De sector heeft daarvan gebruik gemaakt en onder meer gewezen op de draconische omvang van de “overkill” indien dit wetsvoorstel wet zou worden. Daarnaast ontbrak overgangsrecht. Naar aanleiding daarvan wordt het (concept) wetsvoorstel aangepast. In deze brief lichten wij de aanpassingen op het wetsvoorstel toe.

Het doel van het wetsvoorstel is het ongelijke speelveld, tussen een levering van “stenen” (21% btw en geen overdrachtsbelasting) en “aandelen” (geen btw en geen overdrachtsbelasting) te verkleinen en door het kabinet ongewenste belastingbesparende constructies te bestrijden. Dat doel wordt op een betere manier bereikt door overkill te beperken en overgangsrecht te treffen, zo meldt de staatssecretaris van Financiën – Fiscaliteit en Belastingdienst in zijn brief van 23 juni 2023 aan de Tweede Kamer.

Een beroep op de (samenloop)vrijstelling blijft in de toekomst nog steeds mogelijk, wanneer de betreffende onroerende zaken of de rechten waaraan deze zijn onderworpen gedurende twee jaar na verkrijging voor 90% of meer gebruikt worden voor btw-belaste handelingen (denk aan logistiek vastgoed of kantoren). In een dergelijk geval is er geen belastingbesparende constructie. Ten opzichte van de huidige situatie is de voorwaarde dat het vastgoed gedurende twee jaar nog moet worden gebruikt voor tenminste 90% btw-belaste prestaties nieuw. Met name bij een vrij op naam levering van aandelen, die niet onder het overgangsrecht valt, zullen koper en verkoper daarmee rekening moeten houden. Verder is het nog de vraag hoe deze eis moet worden uitgelegd, indien bijvoorbeeld bouwterreinen middels een aandelentransactie worden verkregen.

Bij vastgoedaandelentransacties, die betrekking hebben op onroerende zaken die voor meer dan 10% btw-vrijgesteld worden gebruikt (denk aan woningen), vindt wel heffing van overdrachtsbelasting plaats. Om overkill van btw en overdrachtsbelasting bij nieuw vastgoed (waaronder ook bouwterreinen en nieuwbouw in aanbouw wordt begrepen) bestemd voor btw-vrijgesteld gebruik (dus bijv. woningen) te voorkomen (niet verrekenbare btw op onder meer de bouwkosten en daarnaast overdrachtsbelasting), wordt voorgesteld om het overdrachtsbelastingtarief dat op deze situatie van toepassing is op (maximaal) 4% vast te stellen. Op deze manier komt de cumulatieve belastingdruk, volgens het kabinet, voor veel transacties uit op ongeveer 21% (in het voortraject is namelijk al wel belasting betaald in de vorm van niet aftrekbare btw op onder meer de bouwkosten). Dit komt overeen met het btw-tarief van 21% dat wordt geheven bij nieuw vastgoed wanneer sprake is van de overdracht van “stenen”.



Er komt overgangsrecht dat betrekking zal hebben op projecten waarvoor op Prinsjesdag 2023 (19 september 2023) getekende overeenkomsten bestaan in de vorm van een zogenoemde intentieverklaring en de verkrijging van de aandelen plaatsvindt voor 1 januari 2030.

De beoogde inwerkingtredingsdatum van het wetvoorstel is 1 januari 2025 dat is een jaar later dan in het oorspronkelijke voorstel.

Bron: Brief vastgoedaandelentransacties de staatssecretaris van Financiën – Fiscaliteit en Belastingdienst d.d. 23 juni 2023 (kenmerk 2023-0000143537).

Behoeftte aan nader advies?

Aarzel niet en neem contact met ons op!



René Maat
ram@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 84



Ton Oostenrijk
ajo@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 83



Luc van Dijk
lvd@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 97



Léon Borkes
lbo@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 98



Beer van den Broek
bvb@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 66



Natasha Konings
nko@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 68

Emmaplein 5
1075 AW Amsterdam

Postbus 75638
1070 AP Amsterdam
T +31 20 573 03 60
F +31 20 570 96 70

info@rechtstaete.nl
www.rechtstaete.nl





Dick van der Pal
dvp@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 92



Xaviera van Bossé
xvb@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 69



Shekib Munsefzadeh
smu@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 82



Matthijs Monteban
mmo@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 90



Juliëtt Barboza
jba@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 89

