

ENIGE FISCALE BESPIEGELINGEN RONDOM PRINSJESDAG

COLUMN

deAMSTERDAMSE VASTGOEDWEEK MENSENMAKEN deSTAD
2023
VISIE

Prinsjesdag heeft voor de vastgoedbelegger wederom weinig goeds opgeleverd. Veel van de voorstellen die op Prinsjesdag zijn gekomen waren overigens al grotendeels bekend. Een belangrijke voorgestelde wijziging vormt de afschaffing met ingang van 1 januari 2025 van de open CV en de beperking van de mogelijkheden om te komen tot een open fonds voor gemene rekening. Beide mogelijkheden waren een “toevluchtsoord” voor vastgoedbeleggers in box III die graag belast willen worden over hetgeen zij daadwerkelijk verdienen in plaats van over door de wetgever bedachte fictieve verdiensten. Dit alles zonder daarbij te worden afgestraft met een overdrachtsbelastingheffing van maar liefst 10,4%. Vrij legitiem lijkt me, zeker gezien het feit dat onlangs de adviseur van de Hoge Raad nog concludeerde dat een stelsel dat vergelijkbaar is met het huidige box III stelsel niet door de beugel zou kunnen daar waar er meer wordt belast dan het werkelijke rendement.

In samenhang met de afschaffing van beide mogelijkheden om toch belast te worden voor het daadwerkelijke rendement, is er overgangsrecht voor bestaande situaties opgenomen. Per saldo komt dat neer op een overgang naar een BV situatie zonder additionele heffingen. De uitleg van het bestaan van de C.V. is bij de Open CV wat mij betreft enigszins te rigide indien daartoe enkel aansluiting wordt gezocht bij het moment van inschrijving bij de Kamer van Koophandel. Zeker indien men bedenkt dat een dergelijke inschrijving in het huidige digitale tijdperk nog steeds een kwestie van papierwerk en de “postduif” is.

Ik begrijp dat er enige angst bij de wetgever is voor het fingersen van bestaande situaties. Maar ik heb er moeite mee dat wanneer bijvoorbeeld zaken zijn gepasseerd bij een notaris voorafgaand aan prinsjesdag om 15:15 uur dat dan geen bestaande situatie zou zijn. Ik zou de wetgever daarom willen aansporen om belastingplichtigen ook andere mogelijkheden te bieden om aan te tonen dat er sprake is van een bestaande situatie.

Een andere belangrijke fiscale wijziging betreft het beperken van de mogelijkheid om gebruik te maken van de samenloopvrijstelling voor aandelentransacties met ingang van 1 januari 2025. Deze wetgeving is gericht op nieuw vastgoed waarvoor geen of beperkt BTW aftrek mogelijk is, bijvoorbeeld nieuwbouw woningen die BTW vrijgesteld worden verhuurd. Bij verkoop van de stenen zelf zal er over de koopsom voor de koper niet verrekenbare BTW worden berekend en geldt er een vrijstelling voor de overdrachtsbelasting. Indien echter de aandelen worden geleverd van de vennootschap waarin de nieuwbouwwoningen zitten, is er geen sprake van BTW heffing over de verkoop terwijl er wel een vrijstelling overdrachtsbelasting geldt. In het laatste scenario is de BTW over de bouwkosten e.d. overigens niet aftrekbaar. Ten opzichte van een stenentransactie wordt echter de BTW over de winst en delen van de kostprijs waarop geen BTW drukt (zoals leges, verzekeringen en de aankoop van het vastgoed als die niet in de BTW was) bespaard. De wetgever vindt die besparing niet gewenst en belast dit soort situaties (behoudens de toepassing van overgangsrecht) vanaf 1 januari 2025 met 4 % overdrachtsbelasting. Vanuit de wetgever gezien is dit een wellicht begrijpelijke situatie. Vanuit een toch al vrij moeilijke woningbouwmarkt is dat minder het geval. De wijze van reparatie roept echter nog de nodige vragen op. Zo wordt het niet kunnen benutten van de vrijstelling gekoppeld aan de voorwaarde dat gedurende twee jaar na de verkrijging het vastgoed niet voor 90% of meer is gebruikt voor BTW belaste prestaties. Wat moet bijvoorbeeld in dat kader worden verstaan onder gebruik? Hoe zit het bijvoorbeeld met een bouwterrein waarop pas enige tijd na verkrijging nieuwbouw wordt gepleegd voor bijvoorbeeld een belast te verhuren kantoorpand en pas daarna een feitelijke ingebruikname kan worden geconstateerd? Wat gebeurt er als men heel even gedurende die twee jaar onder die 90% duikt maar gemiddeld genomen wel de tenminste 90% haalt?

Kortom de voorgestelde wetgeving roept nog veel vragen op. Hopelijk pakken Tweede Kamerleden nu hun rol en zorgen dat gedurende het wetgevingsproces zaken worden verduidelijkt en voor de Open CV de mogelijkheden tot bewijs van een

bestaande situatie worden verruimd.

Inmiddels heeft overigens het kabinet bij de eerste inhoudelijke behandeling van het wetsvoorstel aangegeven dat het bestaan van een open CV ook met andere middelen dan de inschrijving bij de kamer van koophandel mag worden bewezen.

René Maat
Belastingadviseur en
partner Rechtsstaete Vastgoedadvocaten
en Belastingadviseurs



U bent
halverwege