

De Taxspecial jubileert

Onlangs is de jubileumeditie van de PropertyNL Taxspecial verschenen. Al 25 jaar wordt de actualiteit gevolgd en beschreven door diverse auteurs die zijn gespecialiseerd op het terrein van de vastgoedfiscaliteit.

DOOR **GERTON RADEMAKER** EN **TON OOSTENRIJK**

Ook het afgelopen jaar was op diverse gebieden sprake van ontwikkelingen die de vastgoedmarkt raakten. Midden december vorig jaar actualiseerde het ministerie van Financiën het zogenoemde 'Vastgoedbesluit' en op de valreep van het ter perse gaan van de Taxspecial 2024 wees de Hoge Raad nog een belangwekkend arrest over de levering van onbebouwde grond als een bouwterrein voor de btw. In deze bijdrage belichten Gerton Rademaker en Ton Oostenrijk een aantal specifieke onderwerpen die in de Taxspecial uitgebreid aan de orde komen.

Als de open commanditaire vennootschap niet wordt omgezet, dan wordt deze CV per 1 januari 2025 fiscaal transparant

COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP

Voor participanten in een open commanditaire vennootschap (CV, een zelfstandig belastingsubjeet voor de voor de vennootschapsbelasting) is het relevant te overwegen of zij voor het einde van 2024 deze CV kunnen en willen omzetten in een of meer vennootschappen (BV's), waarbij de wetgever een aantal fiscale faciliteiten heeft geïntroduceerd. Wordt de open commanditaire vennootschap niet omgezet, dan wordt de commanditaire vennootschap per 1 januari 2025 fiscaal transparant, vindt er afrekening plaats over de stille reserves (eventueel met gebruikmaking van gespreide betaling over 10 jaar) en worden de commanditaire vennoten ieder voor zich



Gerton Rademaker en Ton Oostenrijk

zelf belastingplichtig voor de inkomsten- of vennootschapsbelasting. Een andere noemenswaardige – en voor de markt negatieve – ontwikkeling is de verdere beperking van de rente-af trek bij (verhuurd) vastgoed. Er wordt een dam opgeworpen tegen het – ongewenst – opknippen van vennootschappen met (verhuurd) vastgoed om gebruik te kunnen maken van de rente-af trekdrempel van € 1 mln.

GELIJKER SPEELVELD

Wat door de wetgever ook in bepaalde situaties als ongewenste belastingbesparende con-

structie wordt bestempeld, is de overdracht van nieuwe onroerende zaken door middel van een aandelentransactie en zeer recent ook de zogenoemde short-stay structuren in de btw.

De samenloopvrijstelling overdrachtsbelasting bij vastgoedaandelen transacties met nieuwe onroerende zaken zal vanaf 1 januari 2025 worden ingeperkt. Met de inperking wordt beoogd een gelijker (fiscaal) speelveld te creëren tussen stenen- en vastgoedaandelen transacties. Deze samenloopvrijstelling is bij vastgoedaandelen transacties vanaf 1 januari 2025 alleen nog van toepassing als de nieuwe onroerende zaak tot en met 2 jaar na de vastgoedaandelen transactie voor meer dan 90% wordt gebruikt voor btw-belaste prestaties. Als de samenloopvrijstelling niet van toepassing is, is over de waarde van de nieuwe onroerende zaken 4% overdrachtsbelasting verschuldigd.

SHORT STAY

Uit recente rechterlijke uitspraken (van 17 augustus 2023 en 17 januari 2024) blijkt dat gemeubileerde/ingerichte woningen btw-belast kunnen worden verhuurd als sprake



Kan een projectontwikkelaar verhuurde nieuwe woningen zonder btw en overdrachtsbelasting overdragen aan een belegger?

is van verblijf voor een korte periode (short stay). Het kabinet heeft in september 2023 de Tweede Kamer geïnformeerd over de aanpak van deze kortdurende verhuurconstructies en heeft destijds aangegeven dat het een beleidsoptie is om in de btw-regelgeving een herzieningsmogelijkheid op te nemen voor (kostbare) verbouwdiensten. Deze maatregel zou volgens het kabinet op redelijk korte termijn in consultatie kunnen worden gebracht ter voorbereiding op toekomstige besluitvorming. Dit laatste is op 5 maart gebeurd.

De voorgestelde maatregel houdt in dat vanaf 1 januari 2026 een herzieningstermijn van 4 boekjaren (na het boekjaar van ingebruikneming) gaat gelden voor een verbouwdienst met een vergoeding (aanneemsom) van ten minste € 30.000 exclusief btw. Deze nieuwe herzieningsregeling geldt op basis van het eveneens voorgestelde overgangsrecht niet bij een ingebruikneming (start verhuur) vóór 1 januari 2026 (zie ook het artikel op pagina 60).

KLINKERBESTRATING

Daarnaast zijn er nog een aantal interessante ontwikkelingen waarvan wij er een paar benoemen.

De staatssecretaris van Financiën heeft in het geactualiseerde 'Vastgoedbesluit' inmiddels ook bevestigd dat klinkerbestrating voor de heffing van btw een bouwwerk (gebouw) is. Een perceel met klinkerbestrating wordt daardoor niet als onbebouwde grond (bouwterrein) aangemerkt.

Verder heeft de Hoge Raad in de arresten van 4 en 11 november 2022 richtlijnen gegeven over

Taxspecial

De Taxspecial is al 25 jaar een onmisbaar naslagwerk voor iedereen die met fiscaliteit en vastgoed te maken heeft, geschreven door juristen op elk fiscaal gebied. De Taxspecial gaat in op alle relevante fiscaliteiten voor professionals in het vastgoed en wordt elk jaar geüpdatet met de nieuwe belastingmaatregelen.

Aan dit boekwerk werken gerenommeerde fiscale vastgoedexperts mee van RechtStaete, RSM Netherlands, BDO Belastingadviseurs, Dirkwager Legal & Tax en Deloitte Belastingadviseurs, onder

hoofredactie van mr. Ton Oostenrijk MRE (RechtStaete) en prof. dr. Tom Berkhout MRE MRICS (Universiteit Nyenrode en Vastgoedkenniscentrum Belastingdienst). De Taxspecial is te bestellen via de webshop van PropertyNL.



de reikwijdte van het begrip 'in wezen nieuwbouw'. Deze richtlijnen zijn onder meer van belang bij de beoordeling of de ingebruikneming na een verbouwing dient te worden aangemerkt als eerste ingebruikneming. Inmiddels is naar aanleiding van de zienswijze van het Europese Hof van Justitie in de zaak Promo 54 de vraag opgekomen of de door de Hoge Raad gegeven richtlijnen niet te streng zijn als het gaat om het vaststellen van het tijdstip van eerste ingebruikneming na een verbouwing van een onroerende zaak. Bij een bevestigend antwoord zal bijvoorbeeld de samenloopvrijstelling overdrachtsbelasting eerder kunnen worden toegepast. De rechtbank Zeeland/West-Brabant heeft deze vraag in de uitspraak van 22 december 2023 inmiddels ontkennend beantwoord.

En het is de verwachting dat de Advocaat-Generaal eind april 2024 met een advies komt in de aan de Hoge Raad voorgelegde zaak over de vraag of een projectontwikkelaar verhuurde nieuwe woningen (als overdracht algemeenheid van goederen) zonder heffing van btw en overdrachtsbelasting kan overdragen aan een belegger. De uitkomst van deze zaak zal uiteraard van groot belang zijn voor de vastgoedpraktijk.

ZWARE KOST

Tot slot een woord van dank aan Wabe van Enk. Hij heeft het ruim 25 jaar geleden aangedurfd om de vastgoedpraktijk te verrijken met de PropertyNL Taxspecial, hoewel, om in zijn woorden te blijven, buitenstaanders deze materie ervaren als zware en slaapverwekkende kost. Hij onderkende toen echter al dat kennis van de (vastgoed)fiscaliteit onmisbaar is voor een vastgoedprofessional. De hierboven beschreven fiscale aspecten zijn illustratief voor de vrijwel constante stroom van aandachtspunten en wijzigingen in wet- en regelgeving, dan wel de interpretatie daarvan. Dat laatste is er de laatste jaren zeker niet minder op geworden, en wij zijn er zeker van dat dat ook in toekomst niet zal veranderen. Het blijft dus zaak de PropertyNL Taxspecial niet onder een kussen te leggen, maar er bij tijd en wijle kennis uit te tanken! ■

Gerton Rademaker is belastingadviseur bij Dirkwager Legal & Tax en Ton Oostenrijk MRE is belastingadviseur bij RechtStaete Vastgoedadvocaten & Belastingadviseurs



Klinkerbestrating geldt voor de heffing van btw als een bouwwerk