

HET NIEUWE VASTGOEDBESLUIT BTW



Het nieuwe Vastgoedbesluit BTW is op 30 september 2013 gepubliceerd en heeft belangrijke gevolgen voor de praktijk. In deze bijdrage komen de meest in het oog springende wijzigingen aan bod.

Koop- en aanneemovereenkomst

Bij koop- en aanneemovereenkomsten was het voorheen mogelijk om een voordeel te behalen. Het was namelijk mogelijk om de grond vrijgesteld van BTW te leveren en vervolgens de nieuwbouw op te leveren belast met BTW, mits zowel de levering als de oplevering door dezelfde ondernemer werd gedaan. Dit betekende een voordeel van 15 procent voor de projectontwikkelaar. *Een voorbeeld:* een particulier laat een woning bouwen op grond van een koop-/aanneemovereenkomst. De projectontwikkelaar levert de grond aan de particulier voor 100.000 euro en vervolgens bouwt en levert de aannemer de woning op voor 200.000 euro, inclusief BTW. De particulier betaalt 300.000 euro vrij op naam. Het voordeel van deze constructie ligt bij de projectontwikkelaar. Hij is namelijk geen 21 procent BTW verschuldigd over 100.000 euro, maar 6 procent overdrachtsbelasting. Dat betekent een voordeel van 15 procent * 400.000 = 15.000 euro.

Deze constructie is vanaf 1 januari 2014 beperkt. Vanaf die datum wordt de levering van de grond en de oplevering aangemerkt als één met BTW belaste levering als beide handelingen door dezelfde ondernemer worden verricht. Voor lopende bouwprojecten is een overgangsregeling getroffen. Deze regeling houdt in dat - onder voorwaarden - de levering van de grond en de oplevering van de onroerende zaak tot 1 januari 2016 als afzonderlijke prestaties kunnen worden aangemerkt. Een van de voorwaarden is dat de levering van de grond heeft plaatsgevonden voor 22 maart 2013.

Tip. Projectontwikkelaars kunnen nog steeds een voordeel behalen met koop-/aanneemovereenkomsten. Zij moeten dan niet zowel de grond leveren als de nieuwe

woning opleveren (beide handelingen splitsen). Contractueel dienen beide prestaties goed uit elkaar te worden gehaald.

Verbouwing

In het nieuwe Vastgoedbesluit neemt de staatssecretaris het standpunt in dat er geen sprake is van een bouwterrein als de oude opstal door de verkoper gedeeltelijk wordt gesloopt en door de koper wordt verbouwd tot een nieuwe opstal. Ook dan is er geen sprake van een nieuwe onroerende zaak. Daar gaat het pas om als de oude functie van de onroerende zaak heeft opgehouden te bestaan *en* de onroerende zaak al overeenkomstig de nieuwe functie kan worden gebruikt.

Uit het voorgaande lijkt de staatssecretaris meer waarde te hechten aan de functiewijziging, terwijl de jurisprudentie vooral uitgaat van een uiterlijke wijziging.

Tip. Naar onze mening kan op beide manieren sprake zijn van 'in wezen nieuwbouw', dus kan een ondernemer een beroep doen op het nieuwe Vastgoedbesluit, dan wel op de jurisprudentie. Afhankelijk wat voor hem het voordeligste is.

EEN ONDERNEMER KAN EEN BEROEP DOEN OP HET NIEUWE VASTGOEDBESLUIT, DAN WEL OP DE JURISPRUDENTIE.

Verhuur van congres-, vergader- en tentoonstellingsruimten

Al sinds lange tijd bestaat er een goedkeuring die toestond dat congres-, vergader- en tentoonstellingsruimten met BTW verhuurd kunnen worden. In het nieuwe Vastgoedbesluit is deze goedkeuring beperkt en uitgebreid. Hierin is aangegeven dat het voor iedereen mogelijk is om kortstondig congres-, vergader- en tentoonstellingsruimten met BTW te verhuren, zonder daarvoor te kiezen voor de optie belaste verhuur. Eerder waren bepaalde sectoren uitgesloten van de goedkeuring. Verder

wordt de goedkeuring beperkt, doordat er alleen sprake is van kortstondige verhuur als het gaat om een terbeschikkingstelling van *maximaal één maand* en de ruimte *uitsluitend* gebruikt wordt als congres-, vergader- en tentoonstellingsruimte.

Tip. Ondernemers die deze ruimten kortstondig verhuren, moeten de termijn van één maand in de gaten houden. Een huurovereenkomst mag dus niet voor enkele maanden of een jaar worden gesloten. Stel dat een ondernemer elke laatste vrijdag van de maand een zaal huurt om te vergaderen, dan dient hij elke maand een nieuwe huurovereenkomst te sluiten.

Verhuur of verhuur-plus

De verhuur van een (gedeelte van een) onroerende zaak, is in beginsel vrijgesteld van BTW. Als de verhuurder naast passieve verhuur ook aanvullende diensten verricht, kan er sprake zijn van verhuur-plus. Dit is altijd belast met BTW, wat gunstig is als de verhuurder kosten heeft waar BTW op drukt. De vraag die recent in jurisprudentie naar voren is gekomen, is of de verhuur met aanvullende diensten moet worden aangemerkt als één samengestelde dienst of als meerdere, afzonderlijke prestaties. Als er sprake is van één samengestelde dienst, dan moet men beoordelen of de prestatie is aan te merken als de verhuur van een onroerende zaak of van een andersoortige prestatie (verhuur-plus). In het besluit lijkt de staatssecretaris aan te geven dat er vooral sprake zal zijn van afzonderlijke prestaties, of van een samengestelde prestatie waarbij de verhuur de hoofddienst van deze prestatie vormt, waardoor in de meeste gevallen ten minste een deel van de prestatie(s) als vrijgestelde verhuur wordt gezien.

Tip. Door het vernieuwde Vastgoedbesluit zal er in de meeste gevallen geen sprake meer zijn van verhuur-plus. Dit is in strijd met de Europese jurisprudentie. Naar onze mening kunnen we wachten op de eerste rechtspraak over verhuur-plus, zoals dat is neergelegd in het nieuwe Vastgoedbesluit. 