BTW

Transformatie van oude kantoorpanden tot woningen

Bij de transformatie van oude kantoorpanden tot woningen kunnen zich onwenselijke fiscale risico's voordoen. Onduidelijk is namelijk hoe de Belastingdienst in dergelijke projecten met de btw en overdrachtsbelasting zal omgaan.

Speerpunt De transformatie van leegstaande kantoren naar woningen wordt afgeremd door de Belastingdienst, schrijft de Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers in een brief van 26 januari 2016 aan staatssecretaris Wiebes van Financiën. Dat de Belastingdienst deze transformatie bemoeilijkt is opmerkelijk te noemen, omdat het huidige kabinet de transformatie van leegstaande kantoren naar woningen een belangrijk speerpunt vindt. In veel gebieden in Nederland is er namelijk een tekort aan woningen maar een overschot aan kantoren. De Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers roept de staatssecretaris op om duidelijkheid te geven over hoe fiscaal met de transformatie van de kantoorpanden moet worden omgegaan en om eventueel in overleg te treden met de vereniging.

Btw-kwalificatie prestatie(s)

Uit de brief van de Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers blijkt dat sommige belastinginspecteurs van het 'Vastgoedbesluit' van 19 september 2013 (STCRT 2013, 26851) afwijken. De levering van het oude kantoorgebouw en de daaropvolgende verbouwing naar woningen worden door de Belastingdienst als twee verschillende prestaties aangemerkt. De eerste prestatie is de overdracht van het oude kantoorpand. De tweede prestatie is de verbouw van dit kantoorpand tot een of meerdere woningen. Hierdoor is de eerste prestatie, de overdracht van het oude kantoorgebouw, belast met 6% overdrachtsbelasting. De tweede prestatie, de verbouw van het kantoorpand, zal met 21% btw belast zijn omdat er dan sprake is van de levering van een nieuw gebouw. In het 'Vastgoedbesluit' is door de staatssecretaris juist verklaard dat de handelingen van de aannemer met betrekking tot de overdracht van de grond met eventueel aanwezige restbebouwing en de bouw van een appartement of woning als één prestatie moeten worden beschouwd, als deze handelingen door een en dezelfde belastingplichtige plaatsvinden. Deze prestatie is volgens de staatssecretaris één belaste levering voor de btw, namelijk de oplevering van een onroerende zaak, welke belast is met btw. De levering van de grond met het oude pand is in dat geval vrij van overdrachtsbelasting.

Eén prestatie Wanneer de prestaties worden gesplitst zoals de Belastingdienst doet, is er overdrachtsbelasting verschuldigd over de aankoop van een oud pand en is er 21% btw verschuldigd over de daaropvolgende verbouwingswerkzaamheden. Volgens het 'Vastgoedbesluit' van 2013 kan de levering van grond met eventueel een oud kantoorpand daarop, en de (ver)bouw die door dezelfde belastingplichtige plaatsvindt, niet worden gesplitst in levering van grond, die belast is met overdrachtsbelasting, en de oplevering van nieuwbouw die met btw belast is. Volgens het 'Vastgoedbesluit' is er dan sprake van één belaste oplevering van een nieuwe onroerende zaak. In die situatie mag over de aanneemsom geen btw in rekening worden gebracht, omdat het project als één prestatie wordt gezien.

BZ-ADVIES

Zolang niet duidelijk is dat het standpunt van de Belastingdienst overeenkomt met het standpunt in het Besluit, is het aan te raden de levering en de aanneemovereenkomst te splitsen en door twee verschillende ondernemers te laten plaatsvinden zodat er twee transacties zijn.

Overdrachtsbelasting

Als de staatssecretaris in reactie op de brief nu bevestigt dat er inderdaad bij de transformatie van kantoorpanden naar woningen sprake is van één fiscale prestatie, dan rijst nog de vraag over de overdrachtsbelasting. Het is onduidelijk of er overdrachtsbelasting verschuldigd is over de eerste termijn die ziet op de levering van het oude kantoorpand, en waarvoor een tarief van 6% overdrachtsbelasting geldt, of dat over alle termijnen 2% overdrachtsbelasting moet worden afgedragen, omdat de gehele prestatie voor de overdrachtsbelasting wordt aangemerkt als de oplevering van een woning. Voor de overdrachtsbelasting geldt namelijk dat de verkrijging van een woning onder het verlaagde tarief van 2% valt, terwijl de levering van een onroerende zaak die niet bestemd is voor bewoning, zoals een kantoorpand, belast wordt met 6%. Ook hierover wordt in de brief aan de staatssecretaris om duidelijkheid gevraagd.

BZ-ADVIES

Ongewis is nog hoe de Belastingdienst de transformatie van kantoren tot woningen voor de btw zal behandelen. Ook heeft de staatssecretaris nog geen uitsluitsel gegeven. Aan de ontwikkeling van oude kantoorpanden tot woningen kleven dus nog grote risico's. Het is dus aan te raden vooraf - in een vooroverleg - met de Belastingdienst af te stemmen hoe de activiteiten zullen worden aangemerkt. U weet dan of en waarover u btw of overdrachtsbelasting bent verschuldigd en weet welke door u betaalde btw u in vooraftrek mag brengen.

Praktijk In de praktijk wordt bij transformaties van een kantoorpand tot een studentenwoning vaak gebruikgemaakt van de mogelijkheid om de studentenwoning aan te bieden tegen 6% btw in het kader van het vakantiebestedingsbedrijf. Het gevolg is dat de btw op de investering en exploitatie in aftrek kan worden gebracht.

→ *Beperk de risico's voor uw cliënt bij de transformatie van kantoorpanden tot woningen. Dring aan op een vooroverleg met de fiscus om de gevolgen voor de overdrachtsbelasting en btw in kaart te brengen.*