

FA Rendement

Dit artikel wordt u aangeboden door FA Rendement

FA Rendement is een financieel administratief nieuws- en adviesmagazine voor administrateurs, boekhouders, hoofden en medewerkers afdeling financiële administraties. De insteek is: het praktisch informeren en selecteren van informatie voor de financieel-specialist, zodanig dat hij deze informatie ook direct in zijn dagelijks werk kan toepassen. FA Rendement behandelt voornamelijk de 'harde' kant van administratie, veel nieuws dus op het gebied van financiën, fiscaliteit, administratie, automatisering, inkoop, loon- en salarisadministratie, sociale voorzieningen, debiteurenbeheer en inkoop.

FA Rendement onderscheidt zich door:

- Veel signalerend nieuws over veranderende regelgeving;
- Beknopte artikelen met veel tips die de lezer direct in de dagelijkse praktijk kan gebruiken;
- Elke keer een gedegen vergelijkend warenonderzoek onder FA- dienstverleners;
- Interactieve, persoonlijke e-mailservice met nieuwe vacatures, sites, congressen en publicaties.

Meer informatie op: www.rendement.nl/FA

Voordelig proefabonnement aanvragen? www.rendement.nl/FA/abonneren



VOORKOM DUBBELE BELASTINGHEFFING BIJ AANKOOP ONROEREND GOED

Samenloop BTW en overdrachtsbelasting

De aan- en verkoop van onroerend goed is fiscaal gezien altijd een heel avontuur. Vooral voor de BTW gelden allerlei ingewikkelde regels. En als klap op de vuurpijl kunt u ook te maken krijgen met de heffing van overdrachtsbelasting. Krijgt u zowel BTW als overdrachtsbelasting voor uw kiezen, dan kunt u soms gebruikmaken van een vrijstelling voor de overdrachtsbelasting. Aan die zogenoemde samenloopvrijstelling kleven natuurlijk wel de nodige regels.

Overdrachtsbelasting is een belasting op de overdracht van onroerende zaken. Het tarief daarvoor is meestal 6%, behalve als het om eigen woningen voor particulieren gaat. Maar als u bijvoorbeeld een bedrijfspand aanschaft, moet u wel 6% overdrachtsbelasting overmaken naar Apeldoorn. In sommige situaties geldt echter een vrijstelling voor de overdrachtsbelasting als over de levering ook BTW verschuldigd is. Deze samenloopvrijstelling is van toepassing als de levering van een onroerende zaak van rechtswege met BTW belast is én als de zaak nog niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

Discussie

Volgens de eerste voorwaarde moet er dus sprake zijn van BTW-heffing 'van rechtswege'. Dat is lang niet altijd het geval, want meestal is de verkoop van een onroerende zaak vrijgesteld van BTW. De koper en verkoper kunnen onder voorwaarden onderling overeenkomen om toch BTW in rekening te brengen. Dat biedt in sommige situaties voordelen,

maar er is dan dus geen sprake van BTW-heffing 'van rechtswege'. Daarvan is wel sprake als u een onroerende zaak koopt binnen twee jaar nadat het pand voor het eerst in gebruik is genomen. Die periode staat bekend als de bouw- en handelsfase. Ook bij de levering van een bouwterrein moet de verkoper BTW in rekening brengen. Overigens is er in de praktijk nogal eens discussie over de vraag of er sprake is van een bouwterrein.

Slopen

Die discussie is ook van belang voor de vrijstelling voor de overdrachtsbelasting. Stel bijvoorbeeld dat er op het moment van levering nog (te slopen) gebouwen op het terrein staan. Volgens het zogenoemde Don Bosco-arrest van het Europese Hof van Justitie uit 2009 kwalificeert een perceel grond met gebouwen alsnog als 'onbebouwde grond' als de verkoper de gebouwen zal (laten) slopen en op het moment van levering de sloop van de aanwezige gebouwen is begonnen. De verkoper levert in dat

geval ook een sloopdienst aan de koper. In zulk soort situaties is de heffing van BTW dus verplicht. Maar het is nog maar de vraag of de vrijstelling voor de overdrachtsbelasting ook van toepassing is. Daarvoor geldt namelijk ook de eis dat het goed niet als bedrijfsmiddel mag zijn gebruikt. In deze situatie wordt vaak feitelijk een deels gesloopt pand verkregen, dat als bedrijfsmiddel is gebruikt. Laat u dan dus goed adviseren!

Dienstbaar

Op die manier komen we direct op de tweede voorwaarde voor de samenloopvrijstelling. De onroerende zaak, waarover u dus van rechtswege BTW moet betalen, mag nog niet als bedrijfsmiddel gebruikt zijn. Een bedrijfsmiddel is een goed dat tot het ondernemingsvermogen behoort en dat dienstbaar is aan de onderneming. In het geval van onroerend goed gaat het dan bijvoorbeeld om kantoorpanden, winkelpanden en fabrieksgebouwen. Als een pand bestemd

Gebouw splitsen

Het is soms mogelijk om delen van een onroerende zaak als afzonderlijke zaken in aanmerking te nemen. Hierbij kunt u denken aan een woning met daarin een zelfstandige bedrijfsruimte. Er is dan sprake van meerdere onroerende zaken. U mag deze verdeling ook toepassen voor de overdrachtsbelasting bij het toepassen van de samenloopvrijstelling.

was voor de verhuur gaat het altijd om een bedrijfsmiddel. Het komt er dus op aan dat de onroerende zaak waarvoor de samenloopvrijstelling geldt in het geheel nog niet in een onderneming is gebruikt of alleen is gebruikt om er een nieuwe onroerende zaak van te maken.

Levering

Daardoor is bijvoorbeeld de levering van nieuwe onroerende zaken door bouwondernemers van overdrachtsbelasting vrijgesteld. Dat geldt ook voor de levering van ongebruikte, bouwrijp gemaakte grond door gemeenten of de levering door handelaars van nieuwe onroerende zaken.

Gewoon

Is een onroerende zaak al wel als bedrijfsmiddel in gebruik geweest, dan betaalt u er dus zelfs bij aankoop in de bouw- en handelsfase gewoon 6% overdrachtsbelasting over. Dan gaan we er wel van uit dat uw onderneming aftrekgerechtigd is. U kunt dan de betaalde BTW in principe aftrekken als voorbelasting, waardoor van samenloop met de overdrachtsbelasting feitelijk geen sprake is. Maar als de koper een niet-aftrekgerechtigde onderneming of particulier is, geldt de tweede voorwaarde niet. Anders zou de Belastingdienst hem een wel heel royale rekening sturen, namelijk 21% BTW plus nog eens 6% overdrachtsbelasting. Let wel op: de tweede voorwaarde is dus alleen niet van toepassing als de koper in het geheel geen BTW kan aftrekken.

Vrijwillig

Als u een kantoorpand koopt buiten de bouw- en handelsfase, dus minstens twee jaar na ingebruikname, dan is de levering in principe vrijgesteld van BTW. Wel betaalt u er dan dus overdrachtsbelasting over. Maar zoals hiervoor al even ter sprake kwam, kunt u er dan samen met de verkoper voor kiezen om vrijwillig BTW in rekening te brengen. Dan geldt de eis dat u het pand voor minstens 90% gaat gebruiken voor prestaties waarvoor

Voor projectontwikkelaars gelden andere regels

Het komt regelmatig voor dat aannemers en projectontwikkelaars nieuwe gebouwen of bedrijfspanden tijdelijk verhuren aan derden, nog voordat deze onroerende zaken worden verkocht. Op dat moment wordt de onroerende zaak dus feitelijk als bedrijfsmiddel in gebruik genomen. Vooral bij projectontwikkelaars is dat een lastig probleem, omdat die hun project vaak pas aan beleggers kunnen verkopen als het al grotendeels is verhuurd. Om hiervoor een oplossing te bieden is op grond van

de hardheidsclausule goedgekeurd dat de vrijstelling overdrachtsbelasting onder voorwaarden toch mag worden toegepast bij de latere verkoop. Die verkoop moet dan plaatsvinden binnen een termijn van 24 maanden na de feitelijke ingebruikneming door de huurder. Deze termijn is overigens normaal slechts zes maanden. De tijdelijke verruiming is een crisismaatregel die geldt tot 1 januari 2015. Bij verkoop binnen deze termijn hoeft de koper dus geen overdrachtsbelasting te betalen.

u recht heeft op aftrek van BTW. Voor werkgeversorganisaties, makelaars, reisbureaus of arbodiensten geldt een percentage van 70%. U kunt de betaalde BTW in die situatie geheel of gedeeltelijk aftrekken, hoewel u dan wel te maken krijgt met een herzieningstermijn van tien jaar. Als u het pand binnen die tien jaar zonder BTW verkoopt, moet u een deel van de voorbelasting terugbetalen.

Straf

Opteert u voor BTW-belaste aankoop van een kantoorpand na de bouw- en handelsfase? Dan geldt de samenloopvrijstelling dus niet. Er is dan niet voldaan aan de eerste voorwaarde voor de vrijstelling. Bovendien is het pand dan ook al als bedrijfsmiddel in gebruik geweest. Maar ook als het lijkt dat aan alle voorwaarden is voldaan, is het mogelijk om de vrijstelling mis te lopen. Dat is het geval als de onroerende zaak wordt geleverd tegen een te lage prijs. In die situatie krijgt de koper, als 'straf', alsnog te maken met de overdrachtsbelasting. Wanneer krijgt u hiermee te maken?

Hoek

De strafheffing kan om de hoek komen kijken als de koper voor minder dan 90% aftrekgerechtigd is. Als er dan BTW verschuldigd is over de levering en als de verkoopprijs lager is dan de waarde van de onroerende zaak in het

economisch verkeer (kostprijs inclusief BTW), betaalt de koper gewoon overdrachtsbelasting. Bij de waarde in het economisch verkeer gaat het in principe om de waarde die onafhankelijke partijen aan elkaar zouden betalen. De strafheffing is opgenomen in de wet om fiscale constructies te vermijden.

Eenheid

In het geval van een fiscale eenheid voor de BTW gelden ook enkele bijzondere regels. Transacties onderling zijn dan immers niet onderworpen aan de heffing van BTW. Wanneer u dan dus een onroerende zaak van de ene naar de andere vennootschap zou overdragen, hoeft u ook geen BTW te berekenen. Dat zou betekenen dat er nooit sprake kan zijn van de vrijstelling van overdrachtsbelasting. Maar onder voorwaarden mag u ook bij zo'n transactie binnen een fiscale eenheid aanspraak maken op de samenloopvrijstelling. Dat mag als de betreffende levering buiten de fiscale eenheid zou hebben geleid tot de heffing van BTW (zoals een gebouw in de bouw- en handelsfase) en als de onroerende zaak niet als bedrijfsmiddel is gebruikt of de verschuldigde BTW in het geheel niet voor aftrek in aanmerking zou zijn gekomen. Een zelfde soort goedkeuring bestaat ook voor situaties waarin geen BTW wordt geheven omdat er sprake is van een levering van een onroerende zaak in het kader van de overdracht van een onderneming of een zelfstandig deel daarvan.