

Beleggen in vastgoed: kopen of bouwen?

Wie wil gaan beleggen in vastgoed, kan grofweg kiezen uit twee mogelijkheden. Een belegger kan grond aankopen om een nieuw pand op te realiseren of een bestaand gebouw kopen. Voor de btw en de overdrachtsbelasting maakt dit veel uit.

Aankoop grond en btw

Als grond wordt aangekocht, is het de vraag of overdrachtsbelasting (hierna: ovb) en/of btw is verschuldigd. Btw kan alleen een rol spelen als de grond wordt aangekocht van een ondernemer. Als de verkoper van de grond geen btw-ondernemer is, is de aankoop niet belast met btw. Het ondernemerschap voor de btw is een ruim begrip. Zo valt de exploitatie van de grond om daar duurzaam opbrengsten uit te verkrijgen onder het ondernemerschap voor de btw, terwijl dat voor de inkomstenbelasting geen ondernemershandeling hoeft te zijn. De aankoop van maagdelijke grond is vrijgesteld van btw. Voor de btw wordt onder maagdelijke grond onbebouwde grond verstaan waaraan, of in de omgeving waarvan, nog geen bewerkingen hebben plaatsgevonden met het oog op de toekomstige bebouwing of waar nog geen bouwvergunning voor is verleend. De btw-kwalificatie van de grond vindt plaats op het moment van levering (passeren akte).

Bouwterrein

Een belegger kan onder voorwaarden de btw in aftrek brengen, daarom koopt hij liever een bouwterrein. De aankoop van een bouwterrein van een ondernemer is namelijk vrijgesteld van ovb en belast met 19% btw, welke aftrekbaar is voor zover de belegger belaste handelingen gaat verrichten.

Een terrein kan in beginsel alleen als bouwterrein worden aangemerkt als de grond onbebouwd is én als tenminste aan één van de volgende vier voorwaarden is voldaan:

- aan de grond hebben bewerkingen plaatsgevonden met het oog op bebouwing;
- er zijn voorzieningen getroffen die uitsluitend dienstbaar zijn aan het stuk grond;
- in de omgeving van de grond zijn voorzieningen getroffen;
- voor het perceel is een bouwvergunning afgegeven.

Sloop

Een bouwterrein wordt in beginsel alleen als zodanig aangemerkt, indien op het terrein geen oude opstallen aanwezig zijn. Is dit wel het geval dan is de levering in beginsel belast met ovb en vrijgesteld van btw.

Een perceel grond met gebouwen kwalificeert volgens het Europese Hof van Justitie als 'onbebouwde grond' als de verkoper de gebouwen zal (laten) slopen en op het moment

van levering met de sloop van de aanwezige gebouwen is begonnen. De Hoge Raad moet nog bepalen of de verkoop van dat onbebouwde terrein is aan te merken als verkoop van bouwterrein (19% btw) of verkoop van grond met oude opstallen (6% ovb). De advocaat-generaal van de Hoge Raad heeft inmiddels geconcludeerd dat de verkoop van een gedeeltelijk gesloopt gebouw inderdaad moet worden gezien als verkoop van bouwterrein, indien voor dit terrein een bouwvergunning is uitgegeven.

Let op! Als het de bedoeling is om grond met opstallen vrijgesteld aan te kopen, is het dus raadzaam om vóór de aankoop niet te (laten) starten met sloop. Anders is de kans groot dat de verkoop van de grond met dat gedeeltelijk gesloopte gebouw niet is onderworpen aan 6% ovb, maar aan 19% btw.

Overdrachtsbelasting

Overdrachtsbelasting wordt geheven bij de verkrijging van een in Nederland gelegen onroerende zaak of een recht waaraan een onroerende zaak is onderworpen. De aankoop van een perceel maagdelijke grond is volgens de hoofdregel belast met 6% ovb. Er bestaan echter talloze uitzonderingen, waardoor de verkrijging/aankoop (gedeeltelijk) is vrijgesteld van ovb. Om cumulatie van belastingen te voorkomen bestaat voor de ovb bijvoorbeeld de zogeheten samenloopvrijstelling. Deze is van toepassing als:

1. bij de levering van een onroerende zaak van rechtswege btw verschuldigd is;
2. tenzij het goed als bedrijfsmiddel is gebruikt; en,
3. de verkrijger de btw geheel of gedeeltelijk in aftrek kan brengen.

Kortom, de aankoop van een perceel grond is over het algemeen belast met ovb en vrijgesteld van btw. Het kan voor een ondernemer aantrekkelijk zijn om de grond aan te schaffen als bouwterrein. De aankoop is dan belast met 19% btw, maar vrijgesteld van ovb. De btw kan door ondernemers worden afgetrokken, zodat per saldo de ovb wordt bespaard.

Realisatie pand

Na de aankoop van het perceel grond moeten handelingen worden verricht om daadwerkelijk op het perceel te kunnen bouwen. Hiermee zijn kosten gemoeid waarop btw drukt.

Een belegger heeft recht op aftrek van voorbelasting voor zover hij belaste prestaties verricht, bijvoorbeeld met btw belaste verhuur of een met btw belaste levering van het pand. Een belegger die vrijgestelde activiteiten verricht, kan de aan hem in rekening gebrachte btw nooit aftrekken. Dit is bijvoorbeeld het geval bij btw vrijgestelde verhuur of een van btw vrijgestelde levering van het pand.

Vrijgestelde handelingen

Een projectontwikkelaar die een appartementencomplex verhuurt aan particulieren, verricht een vrijgestelde prestatie. Hij kan de btw die ziet op de aanschaf/bouwkosten en onderhoudskosten van het appartementencomplex niet in aftrek brengen.

De aankoop van een bouwterrein van een ondernemer zal belast zijn met btw en vrijgesteld zijn van ovb. In het geval het bouwterrein wordt aangekocht van een particulier zal alleen ovb worden geheven. Een belegger die recht op aftrek van voorbelasting heeft zal liever een bouwterrein van een ondernemer aankopen, omdat de btw voor hem geen kostenpost vormt.

Aankoop pand

De aankoop van een gebouw en het bijbehorende terrein is in beginsel vrijgesteld van btw. De levering van een gebouw in de bouw- en handelsfase is daarentegen van rechtswege belast met btw. Zolang de levering van het gebouw in deze fase plaatsvindt, is de levering belast met 19% btw.

De bouwfase begint bij het ontstaan van een nieuwe onroerende zaak. Dit is simpelweg op het moment dat de eerste stenen op een fundering worden gemetseld. De bouwfase eindigt op het moment van eerste gebruikname. Let op! Bij elke (door)levering door een ondernemer in de bouwfase is btw verschuldigd. Dit blijft zo tot twee jaar na de eerste gebruikname. Als de twee jaren zijn verstreken is de eerstvolgende levering in beginsel vrijgesteld van btw. Op het moment dat het gebouw voor het eerst in gebruik genomen wordt, begint de handelsfase. De handelsfase duurt in totaal twee jaar en eindigt exact 24 maanden na het moment van eerste gebruikname. De datum van gebruikname is de dag waarop het gebouw feitelijk en overeenkomstig de bestemming in gebruik wordt genomen.

Overdrachtsbelasting

Om dubbele heffing van btw en ovb te voorkomen is in de wet de samenloopvrijstelling opgenomen. Deze kan in de bouwfase altijd worden toegepast. Voor de ovb is namelijk bepalend dat het pand nog niet als bedrijfsmiddel is gebruikt. Er wordt dus 19% btw geheven en geen ovb. De levering van een gebouw binnen de handelsfase is van rechtswege belast met btw. Bij samenloop van btw en ovb treedt de ovb terug wanneer ter zake van de levering btw verschuldigd is en de belegger de btw niet in aftrek kan brengen. Wanneer de belegger de btw wel (gedeeltelijk) in aftrek kan brengen, treedt de ovb alleen terug indien het pand niet als bedrijfsmiddel is gebruikt (bijvoorbeeld niet langer dan zes maanden is verhuurd).

Stel dat iemand een pand of een stuk grond koopt om dit vervolgens in delen door te verkopen. Als de doorverkoop binnen zes maanden na de voorafgaande verkrijging plaatsvindt, is bij de tweede verkrijging slechts ovb verschuldigd over de meerwaarde. Bij doorverkoop in delen is het daarom van groot belang om al voor de splitsing de waardeverdeling van de te splitsen delen vast te leggen. Een brief aan de notaris is daarvoor een uitstekend middel.

De aankoop van een pand is in beginsel vrijgesteld van btw en belast met ovb. Enkel de aankoop van een nieuw vervaardigd pand binnen de bouw- en handelsfase is van rechtswege belast met btw. Zolang het nieuwbouwproject zich binnen de bouwfase bevindt, kan de samenloopvrijstelling altijd worden toegepast. De toepassing van de samenloopvrijstelling binnen de handelsfase is afhankelijk van meerdere factoren.

Verkoop pand

De levering van een gebouw twee jaar na eerste gebruikname is in beginsel vrijgesteld van btw. De belegger heeft wel de keuze om het gebouw met btw te verkopen. Dit kan met name een rol spelen als sprake is van een lopende herzieningstermijn. Voor een belaste levering op verzoek gelden twee voorwaarden. Allereerst moet een optieverzoek worden verwerkt in de notariële akte of een apart optieverzoek worden gedaan. De tweede voorwaarde is dat de koper het pand voor meer dan 90% voor belaste prestaties gebruikt. De levering van een gebouw binnen twee jaar na de eerste gebruikname is belast met btw.

Overdrachtsbelasting

De levering is tot twee jaar na de eerste gebruikname belast met 6% ovb, omdat er geen samenloopvrijstelling van toepassing is. Er kan wel een andere vrijstelling voor de ovb gelden.

Let op! Indien een belegger een gebouw in verhuurde staat overdraagt aan een andere ondernemer, spreekt men in de btw van de overdracht van een algemeenheid van goederen. Bij een overdracht van een algemeenheid van goederen wordt geen btw geheven. De koper wordt namelijk geacht in de rechten en plichten te treden van de verkopende partij. Dit betekent bijvoorbeeld dat de herzieningstermijn op het gebouw doorloopt. Voor een algemeenheid van goederen is van belang dat niet alleen het gebouw wordt verkocht, maar ook de verhuurcontracten en dergelijke worden overgedragen.

De verkoop van een nieuw vervaardigd pand binnen de bouw en handelsfase is van rechtswege belast met btw. Zolang het nieuwbouwproject zich binnen de bouwfase bevindt, kan de samenloopvrijstelling worden toegepast. Binnen de handelsfase is het afhankelijk van meerdere factoren of de samenloopvrijstelling kan worden toegepast. Bij verkoop van een pand binnen twee jaar na de eerste gebruikname is de verkoop alleen belast met btw als geopteerd wordt voor een belaste levering. In dat geval is ook ovb verschuldigd. ■