

Carola van Vilsteren, Van Vilsteren BTW-advies; Marco de Weerd, Accon AVM
Het einde van de integratieheffing in zicht?



Vorig jaar hebben wij in een van onze columns aandacht besteed aan de bijzondere heffing van BTW die zich voordoet bij de zogenaamde integratieheffing. Destijds hebben wij al aangegeven dat deze vorm van BTW-heffing ter discussie staat.

De integratieheffing kan zich voordoen als een ondernemer een goed vervaardigd of laat vervaardigen, maar wel de materialen ter beschikking stelt. Omdat grond ook wordt bestempeld als materiaal, kan een ondernemer die op eigen grond laat bouwen ook geconfronteerd worden met de integratieheffing. De integratieheffing vindt overigens alleen plaats als het goed door de ondernemer gebruikt gaat worden voor (deels) vrijgestelde prestaties. De integratieheffing is vaker aan de orde dan wordt gedacht. De heffing komt niet alleen voor bij ondernemers die uitsluitend vrijgestelde prestaties verrichten zoals huisartsen, banken en onderwijsinstellingen. Maar ook als de ondernemer slechts deels vrijgestelde prestaties verricht, krijgt hij met deze heffing te maken. Dus ook de apothekhoudende huisarts en de makelaar/ hypotheekadviseur zal bij nieuwbouw van een kantoorpand met deze heffing rekening moeten houden. Maar ook een projectontwikkelaar kan hier bijvoorbeeld mee te maken krijgen als hij het nieuw gebouwde kantoorpand niet met een optie voor belaste verhuur gaat exploiteren.

Met andere woorden, een vrijgestelde ondernemer die een pand laat bouwen op grond die hij reeds in eigendom had, loopt tegen de integratieheffing aan op het moment dat hij het pand in gebruik neemt voor vrijgestelde doeleinden. Gedurende de bouw heeft de ondernemer wél recht op aftrek van alle voorbelasting. Vervolgens is bij ingebruikname BTW verschuldigd over de totale voortbrengingskosten. Tot deze kosten wordt ook gerekend de ter beschikking gestelde grond en andere kosten die zonder BTW zijn betrokken. Dat de integratieheffing wordt betaald over de waarde van de grond en dat aspect wordt door veel ondernemers als onredelijk ervaren.

Een eenvoudig voorbeeld ter verduidelijking:

Een projectontwikkelaar laat op eigen grond een nieuw kantoorpand bouwen. De aanneemsom bedraagt € 2.000.000 + € 380.000 BTW. De waarde van de grond bedraagt € 1.000.000. Ten tijde van de bouw mag de projectontwikkelaar alle BTW die de aannemer in rekening brengt aftrekken. Maar omdat het pand vrijgesteld van BTW verhuurd gaat worden, wordt op het tijdstip van in gebruik name van het pand de integratieheffing verschuldigd:

Bouwkosten € 2.000.000
Waarde grond € 1.000.000
Maatstaf € 3.000.000

De integratieheffing bedraagt dus € 3.000.000 x 19% = € 570.000. Het gevolg van de integratieheffing is dus in dit voorbeeld dat BTW is verschuldigd over de waarde van de grond.

Het Gerechtshof in Den Haag heeft onlangs beslist dat met het toepassen van de integratieheffing op de wijze zoals die in Nederland wordt toegepast een ruimere werking wordt gegeven dan de Europese BTW-wetgeving toestaat. Met name de bepaling in de Nederlandse wetgeving dat grond gelijk wordt gesteld met materialen, is volgens het Gerechtshof strijdig met de Europese regels. Het Gerechtshof in Den Haag is dan ook van mening dat slechts een correctie hoeft worden gemaakt voor zover op de voortbrengingskosten de voorbelasting in aftrek is gebracht.

Het zal niemand verbazen dat de staatssecretaris van Financiën tegen deze uitspraak in cassatie is gegaan. Totdat de Hoge Raad over deze zaak heeft geoordeeld - al dan niet na het stellen van prejudiciële vragen aan het Europese Hof van Justitie - blijft de onduidelijkheid bestaan over de integratieheffing en bijbehorende maatstaf van heffing. Wij willen iedereen dan ook adviseren in voorkomend geval bezwaar te maken tegen de integratieheffing, waarbij verwezen kan worden naar de uitspraken van het Gerechtshof in Den Haag.

Bron: Vastgoedjournaal.nl