

De belangrijkste wijzigingen van het nieuwe vastgoedbesluit btw

Onlangs heeft de staatssecretaris van Financiën het lang verwachte nieuwe vastgoedbesluit btw gepubliceerd. Hierin zijn uitspraken van Nederlandse rechters en die van het Europese Hof van Justitie verwerkt. Bovendien geeft het ministerie van Financiën aan hoe het tegen bepaalde vastgoedvraagstukken aankijkt. Een overzicht van de belangrijkste gevolgen en wijzigingen.

De staatssecretaris van Financiën noemt het nieuwe besluit een noodzakelijke 'actualisering' van het vastgoedbesluit uit 2009, onder meer als gevolg van jurisprudentie en gewijzigde regelgeving.

Koop-/aanneemovereenkomst

Bij koop-/aannemingsovereenkomsten is het vanaf 1 januari 2014 niet meer mogelijk de grond vrijgesteld van btw te leveren en vervolgens de nieuwbouw op te leveren belast met btw, als zowel de levering en de oplevering door dezelfde ondernemer plaatsvindt. Dit is het gevolg van het oordeel van de Hoge Raad uit 2013.

De handeling is nog wel splitsbaar als de verkoper van de grond een andere btw-ondernemer is dan degene die de opstal aan de koper oplevert. Echter, dit geldt niet als deze partijen een fiscale eenheid btw vormen. Hierna volgt een voorbeeld om het voordeel van de splitsing duidelijk te maken.

Voordeel splitsing

Een ondernemer is werkzaam als projectontwikkelaar. Hij heeft grond die hij voor 400.000 euro verkoopt aan een particulier. Op het moment van de verkoop is nog geen sprake van een bouwterrein voor de btw, waardoor de projectontwikkelaar 6 procent overdrachtsbelasting verschuldigd is. Vervolgens bouwt een aannemer op het stuk grond een woning voor de particulier. De aannemer levert de woning op tegen een waarde van 300.000 euro (exclusief 21 procent btw). De particulier betaalt in totaal 700.000 euro vrij op naam. Het voordeel van deze constructie ligt bij de projectontwikkelaar. Hij is namelijk geen 21 procent btw verschuldigd over 400.000 euro, maar 6 procent overdrachtsbelasting. Een voordeel van 15 procent * 400.000 euro = 60.000 euro.

Overgangsregeling lopende bouwprojecten

In het nieuwe vastgoedbesluit is een summier overgangsregeling getroffen voor lopende bouwprojecten. Deze overgangsregeling 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. Voorwaarden zijn:

- de levering van de grond heeft plaatsgevonden voor 22 maart 2013, of;
- de koper heeft zich voor 22 maart 2013 verbonden om de grond af te nemen onder de afspraak dat de grond door middel van een zogenoemde abc-transactie wordt geleverd, en;
- de grond wordt geleverd tegen de waarde in het economische verkeer.

Tip!

Projectontwikkelaars kunnen nog steeds een voordeel behalen met koop-/aanneemovereenkomsten. Dezelfde partij moet dan niet zowel de grond leveren als de nieuwe woning opleveren. Contractueel dienen beide prestaties goed uit elkaar te worden gehaald. De projectontwikkelaar levert de grond en vervolgens sluit de aannemer de koop-/aanneemovereenkomst. Hierbij mag geen sprake zijn van een fiscale eenheid btw tussen de projectontwikkelaar en de aannemer. Een fiscale eenheid btw wordt namelijk gezien als één ondernemer voor de btw.

Begrip 'bouwterrein'

In het nieuwe vastgoedbesluit lijkt het erop dat de staatssecretaris twee begrippen 'bouwterrein' hanteert. De staatssecretaris gebruikt het wettelijke begrip, zoals dat in de Wet op de omzetbelasting 1968 is gedefinieerd, en het Europese begrip 'bouwterrein', zoals dat volgt uit de Europese btw-richtlijn. Dit laatste begrip is ruimer en een ondernemer kan zich daarop beroepen.

Verder geeft de staatssecretaris aan dat volgens hem sprake is van een 'bouwterrein' als een terrein met bebouwing wordt geleverd waarbij de verkoper een sloopverplichting heeft en deze sloop zal plaatsvinden met het oog op toekomstige bebouwing.

Tip

De wet is op het punt 'bouwterrein' niet in overeenstemming met de Europese regelgeving. Als het voor een ondernemer voordeliger is om een bouwterrein te leveren, dan moet hij een beroep doen op het ruimere Europese begrip 'bouwterrein'.

Geen optie belaste verhuur voor werkkamers en pantry's

In het nieuwe vastgoedbesluit is aangegeven dat werkkamers in woningen en pantry's niet kunnen worden aangemerkt als zelfstandige gedeelten van onroerende zaken. Dit houdt in dat men niet meer kan opteren voor belaste levering of verhuur. Voor de praktijk heeft dit tot gevolg dat de aftrek van btw lager uitvalt of herziening van de eerder in aftrek gebrachte btw. Uit jurisprudentie blijkt echter dat werkkamers wel verhuurd kunnen worden met optie belaste verhuur. Ondernemers zouden dan ook een beroep kunnen doen op de jurisprudentie.

Verhuur congres-, vergader- en tentoonstellingsruimten

In het nieuwe vastgoedbesluit is aangegeven dat het voor iedereen mogelijk om kortstondig congres-, vergader en tentoonstellingsruimten met btw te verhuren zonder te kiezen voor optie belaste verhuur. Volgens de staatssecretaris is sprake van kortstondige verhuur als het gaat om een terbeschikkingstelling van maximaal één maand. De ruimte moet wel uitsluitend worden gebruikt als congres-, vergader en tentoonstellingsruimten.

Ondernemers die kortstondig congres-, vergader en tentoonstellingsruimten verhuren, moeten de termijn van één maand in de gaten te houden. Een huurovereenkomst mag dus niet voor enkele maanden of een jaar worden gesloten. Stel dat een ondernemer de zaal elke maandag huurt, dan zal voor elke maandag dat de ondernemer de zaal huurt een aparte huurovereenkomst moeten worden gemaakt.

Tip!

De uitbereiding van de verleggingsregeling is van belang voor de facturatie. Zorg er voor dat op de factuur 'btw-verlegd' staat. Voldoet de factuur niet aan alle vereisten, dan kan dat een boete van 4.920 euro opleveren.

Tip

In het nieuwe vastgoedbesluit is aangegeven dat uitsluitend ruimten die gebruikt worden als congres-, vergader- en tentoonstellingsruimten, met btw verhuurd kunnen worden. Ruimten die naast congres-, vergader- en tentoonstellingsruimten gebruikt worden voor andere doeleinden, zoals een bridgeclub of muziekvereniging, kunnen niet meer met btw verhuurd worden. Overigens is het de vraag of de soep daadwerkelijk zo gegeten wordt.

Verhuur of verhuur-plus

Van verhuur-plus is sprake als de verhuurder een onroerende zaak verhuurt en daarbij aanvullend dienstbetoon verricht. De vraag die recent in jurisprudentie naar voren is gekomen, is of de verhuur met aanvullend dienstbetoon moet worden aangemerkt als één samengestelde dienst of als meerdere, afzonderlijke prestaties. Als sprake is van één samengestelde dienst, moet vervolgens worden beoordeeld of de prestatie is aan te merken als de verhuur van een onroerende zaak of van een andersoortige prestatie.

In het besluit lijkt de staatssecretaris aan te geven dat 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 in elk geval een deel van de prestatie(s) als vrijgestelde verhuur kwalificeert.

Verleggingsregeling bij executoriale verkoop

Bij executoriale verkoop van onroerende zaken wordt de btw verlegd naar de koper. De koper is dan verplicht de btw aan te geven in plaats van de verkoper. Het vastgoedbesluit breidt deze verleggingsregeling uit door ook oneigenlijke lossing onder de reikwijdte van de regeling te brengen.

Tip!

Door het vernieuwde vastgoedbesluit zal in veel gevallen geen sprake meer zijn van verhuur-plus. Dit is in strijd met de Europese jurisprudentie. Het is wachten op de eerste rechtspraak over verhuur-plus zoals dat is neergelegd in het nieuwe vastgoedbesluit.

Overig vastgoednieuws

Ander vastgoednieuws betreft de servicekosten, de printprijnsregeling en de verlenging van het verlaagd tarief.

Servicekosten

De vraag die regelmatig in de praktijk gesteld wordt, is of servicekosten belast zijn met btw. Servicekosten zijn bedragen die de verhuurder aan de huurder doorberekent voor door of namens/in opdracht van de verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten, bijvoorbeeld de doorberekening van gas, water en licht. Servicekosten volgen het btw-regime, belast of vrijgesteld, van de verhuur van de onroerende zaak, als de huurder geen keuze heeft om de servicekosten van een ander dan de verhuurder af te nemen. Heeft de huurder deze keuze wel, dan zijn de servicekosten belast met btw.

In het algemeen wordt er in de zakelijke markt vanuit gegaan dat de servicekosten belast zijn met btw. Bij woningen zitten de servicekosten vaak in de huurprijs en zijn de servicekosten vrijgesteld van btw.

Printprijnsregeling

Per 1 januari 2014 vervalt de integratieheffing voor de btw.

Dit heeft ook gevolgen voor de printprijnsregeling. De regeling gaat namelijk uit van de integratieheffing als maatstaf. Nu integratieheffing vervalt, vervalt daarmee ook de printprijnsregeling. Dit onvoorziene gevolg van het afschaffen van de integratieheffing wordt mogelijk nog hersteld.

Verlenging verlaagd tarief

Het verlaagde btw-tarief van 6 procent voor de arbeidskosten ter zake van renovatie en onderhoud van woningen zal voor heel 2014 gelden, in plaats van tot 1 maart 2014.

Afsluiting

In dit artikel zijn de belangrijkste gevolgen van het nieuwe vastgoedbesluit en de overige vastgoednieuwjes weergegeven. Het advies aan ondernemers die met deze situaties, zoals hierboven beschreven, te maken hebben, goed na te gaan of op dit moment wordt gehandeld conform het nieuwe besluit. (*mr. C. van Vilsteren*)

Vastgoedbesluit btw, 19 september 2013, Nr. BLKB2013/1686M,

► tinyurl.com/FAbesluitbtw-oz

Hoge Raad, 22 maart 2013, Zaaknummer 12/02180

Rechter zet streep door rücksichtslos verschuilen achter taxatiewijzers

LAGERE OVERHEID - Voor ongeveer elk type onroerende zaak beschikken gemeenten over een taxatiewijzer: van ziekenhuis tot energiecentrale, van windmolen tot hotel, van school tot vastgebonden object. En als dat nog niet het geval is, werken zij in samenwerking met de VNG en de Waarderingskamer aan het opstellen van een taxatiewijzer. Gemeenten moeten er echter op letten dat zij een taxatiewijzer slechts als richtlijn bij de waardebeoordeling gebruiken, en zich er niet achter gaan verschuilen, zo heeft Hof Arnhem onlangs duidelijk gemaakt.

In het kader van de Wet WOZ dient de waarde in het economische verkeer van elke individuele onroerende zaak te worden bepaald. Daartoe staan de gemeente diverse wettelijke waarderingsmethoden, zoals de vergelij-

kingsmethode en de gecorrigeerde vervangingswaarde tot haar beschikking en ook diverse hulpmiddelen, zoals voornoemde taxatiewijzers. Het doel achter de taxatiewijzer is onder meer het creëren van uniformiteit in de waardebeoordeling over gemeentegrenzen heen. In een taxatiewijzer staan uitgangspunten, rekenmodellen, kengetallen, bandbreedten en richtlijnen voor de waardebeoordeling van het desbetreffende type onroerende zaak. De kengetallen en bandbreedten in zo'n taxatiewijzer zijn logischerwijs gebaseerd op en/of een vertaling van gemiddelden uit de Nederlandse markt.

Bewijslast

Het is de gemeente die de vastgestelde waarde aannemelijk moet maken. In bezwaar of in beroep betekent dit dat de bewijslast hiervoor op de gemeente rust. Zij moet