

PROJECTONTWIKKELING EN DE VERKOOP VAN VERHUURDE NIEUWBOUW: GEEN OVERDRACHTSBELASTING EN GEEN BTW?

column

Gemeenten zien al enige tijd een terugloop in het aantal aanvragen voor een bouwvergunning. Leveranciers van bouwmaterialen voorzien een daling in de vraag voor 2024, soms zelfs met maar liefst de helft. Zowel nieuwbouw als transformatieprojecten liggen op hun gat en dat is gezien de woningcrisis een zeer onwenselijke situatie. Er zijn echter knoppen om aan te draaien. Zoals het verlagen van de fiscale kosten voor een woningbouwontwikkelaar. We bekijken de mogelijkheden.

Bij de ontwikkeling en verkoop van een nieuwbouwproject is de verschuldigde overdrachtsbelasting en/of de btw van wezenlijk belang voor het uiteindelijk rendement van de projectontwikkelaar. De hoofdregel is dat de verkrijging van vastgoed belast is met overdrachtsbelasting: 2% of 0% voor eigenwoningen en 10,4% in de overige gevallen. Bij nieuwbouw geldt echter een uitzondering: binnen twee jaar na de eerste ingebruikname van het gebouw is de levering van rechtswege belast met btw. Er is dan geen overdrachtsbelasting verschuldigd door de zogenoemde samenloopregeling, als binnen zes maanden óf binnen twee jaar na de eerste ingebruikname wordt geleverd, afhankelijk van het gebruik van de koper. De tweejaarstermijn geldt voor de koper die het gebouw volledig voor btw-vrijgestelde prestaties gaat gebruiken, bijvoorbeeld bij (de verhuur van) woningen, zorgvastgoed en onderwijs. Voor overige kopers geldt de zes maanden-termijn.

Voor kopers die het gebouw voor btw-belaste doeleinden gebruiken, is de btw aftrekbaar. Bij btw-vrijgesteld gebruik, zoals bij (de verhuur van) woningen, is de btw niet aftrekbaar en vormt dit een kostenpost. Bij nieuwbouwwoningen wordt vaak uitgegaan van een vrij op naam-prijs en komt deze btw ter zake van de levering vaak (deels) voor rekening van de projectontwikkelaar. Het zou dus mooi zijn voor de projectontwikkelaar van nieuwbouwwoningen als deze kostenpost kan worden voorkomen. De btw-belastingdruk voor de projectontwikkelaar is dan beperkt tot de niet-aftrekbare btw op de stichtingskosten en dus niet over de hogere koopprijs. Dit is het geval indien artikel 37d Wet op de Omzetbelasting van toepassing is, dit lichten we onderstaand toe. Daarnaast is er dan ook nog eens geen overdrachtsbelasting verschuldigd door de koper omdat er geleverd wordt binnen twee jaar na eerste ingebruikname en de koper geen aftrekrecht heeft.

ALGEMEENHEID VAN GOEDEREN

De verhuur van een gebouw vormt voor de btw een onderneming. De verkoop van een onderneming valt buiten de btw, omdat in btw-termen sprake is van een algemeenheid van

goederen volgens artikel 37d Wet op de Omzetbelasting. In het verleden werd echter de verkoop van (her)ontwikkeld vastgoed door een projectontwikkelaar na een korte verhuurperiode beschouwd als de verkoop van 'voorraad', waardoor artikel 37d niet van toepassing was. Twee zeer belangrijke uitspraken van 17 mei 2022 van het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden hebben deze benadering veranderd. Volgens deze uitspraken kan het overdragen van verhuurd vastgoed door een projectontwikkelaar onder bepaalde omstandigheden namelijk toch worden beschouwd als een algemeenheid van goederen.

Het Hof oordeelde dat de betreffende onroerende zaken een autonome economische activiteit vormden, te weten de exploitatie van een vastgoedcomplex. De transactie wordt niet gezien als de verkoop van een voorraadproduct, maar als de overdracht van een onderneming. Het Hof overwoog dat het feit dat de projectontwikkelaar al voorafgaand aan het project overeenstemming had bereikt met de koper over de bouw en verhuur aan een derde, niet van invloed is op deze conclusie. Volgens het Hof is de (verkoop)intentie van de projectontwikkelaar met betrekking tot het vastgoed geen criterium bij de toepassing van artikel 37d. Momenteel zijn beide zaken aanhangig bij de Hoge Raad. Wij wachten de arresten vol verwachting af. Naar onze mening zijn deze twee uitspraken van het Hof ook volledig in lijn met de hierbij relevante rechtspraak van het Hof van Justitie van de Europese Unie. Daarop afgaande is het waarschijnlijk dat de Hoge Raad in overeenstemming met het Hof van oordeel zal zijn dat artikel 37d in dergelijke situaties van toepassing kan zijn.

VOORUITZICHT

Op basis van de huidige jurisprudentie is het naar onze mening dus mogelijk om nieuwbouwwoningen te ontwikkelen en deze vervolgens na een (korte) periode van verhuur te verkopen zonder btw, bijvoorbeeld aan een belegger. Hierdoor kan er een kostenbesparing plaatsvinden voor de ontwikkelaar, wat bijdraagt aan de financiële haalbaarheid van een woningbouwproject en dus positief kan uitpakken voor de woningcrisis. Wij hebben echter wel begrepen dat het Ministerie van Financiën deze uitwerking als ongewenst beschouwd. Het blijft daarom de vraag hoe lang de kostenbesparing kan worden benut.



Attie Stornebrink en
Susan Raaijmakers
Taxand Nederland