

A photograph of a man with grey hair and a beard, wearing a white shirt and a dark blazer, standing in a window. The window looks out onto a city street with trees and buildings. The interior of the room is visible, showing a large, round, textured light fixture and a striped awning.

**ATLAS FISCALISTEN**

GERBEN MARKINK,

*partner en allround BTW- en overdrachtsbelastingsspecialist*

# OOK VOOR STEEDS MEER VASTGOEDONDERNEMERS IS ATLAS HET ‘TAX-ONLY ADVIESKANTOOR’

Dat of counsel **Gerben Markink** in 2022 als partner is toetreden tot het vastgoedteam van **Atlas Fiscalisten**, kan niet los worden gezien van de gewenste sterkere focus op vastgoed. ‘Het onafhankelijke tax-only advieskantoor had overigens al verrassend veel vastgoedondernemers als cliënt’, vertelt hij, in het kantoor van Atlas Fiscalisten aan de Weteringschans, dat een fantastisch uitzicht biedt op het Rijksmuseum.



# 'ALS FISCAAL ADVISEUR, ZIE IK HET ALS MIJN TAAK OM MIJN CLIËNTEN EEN ZO EERLIJK, REALISTISCH EN HELDER MOGELIJK VERHAAL TE VERTELLEN'

Markink heeft als doel om dit specialisme samen met het vastgoedteam nog verder uit te bouwen. Ondersteund door onder andere een compliance-specialist, adviseert hij inmiddels dan ook een groeiend aantal vastgoedondernemers op fiscaal gebied. 'Voordat ik bij Atlas Fiscalisten als of counsel aan de slag ging, heb ik onder andere bij RED gewerkt', blikt hij terug. 'Dat is een adviesbureau dat ik in 2013 samen met enkele voormalige collega's van KPMG Meijburg & Co heb opgericht. Ik heb er bijna tien jaar lang met heel veel plezier gewerkt als allround BTW- en overdrachtsbelastingsspecialist, een baan die ik combineerde met een functie als docent BTW- en overdrachtsbelasting aan de Amsterdam School of Real Estate (ASRE). Daarnaast schreef ik over vastgoedgerelateerde onderwerpen voor Kluwer.'

Markink voegt er lachend aan toe dat hij het vak BTW destijds tijdens zijn studie Fiscale Economie in Tilburg aanvankelijk verschrikkelijk vond. 'Maar ik kwam er al snel achter dat het heel gaaf is. Net als overdrachtsbelasting trouwens. Je krijgt vaak maar één kans om het goed te doen. Dat maakt het spannend, maar ook heel complex.'

## VOLWAARDIG SPECIALISME

Markink doceert nog steeds aan de ASRE, en wil dat zeker ook blijven doen, en schrijft ook nog steeds voor Kluwer. Eind 2022 besloot hij echter als partner toe te treden tot het partnerteam van Atlas Fiscalisten. 'Als onderdeel van een zeer deskundig, ondernemend, innovatief en betrokken vastgoedteam, kreeg ik de kans om van vastgoed een volwaardig specialisme te maken', licht hij zijn keuze toe. 'Ik woon in Zutphen, maar ben ondanks het tijdrovende woonwerk-verkeer vaak op kantoor in Amsterdam te vinden. Dat geeft wel aan hoezeer ik het naar mijn zin heb. Intensief samenwerkend met collega's die mijn enorme passie voor dit machtig mooie vak delen, voel ik me hier als een vis in het water.'

## PRINSJESDAG

Het gesprek met Markink vindt twee dagen na Prinsjesdag plaats. Op de Derde Dinsdag van September is volgens hem duidelijk geworden dat de al lang geleden aangekondigde afschaffing van het FBI-regime wordt doorgezet. 'Dat heeft grote gevolgen voor de vastgoedsector. Nederland telt een

aantal fiscale beleggingsinstellingen die echt keuzes zullen moeten maken.'

Van belang voor de vastgoedsector is volgens hem ook dat het open fonds voor gemene rekening wordt afgeschaft. 'De aankondiging van die afschaffing heeft de afgelopen maanden eveneens voor veel onrust en onzekerheid gezorgd, met name onder particuliere vastgoedbeleggers die toch al het gevoel hebben dat ze in de hoek zitten waar de klappen vallen.'

Hoewel nog volstrekt onduidelijk is hoe de verfijningen van box 3 er precies uit gaan zien, zijn in de aanloop naar Prinsjesdag onder het motto 'je moet wat' nog veel fondsen voor gemene rekening opgezet. Markink: 'Toch is die voortdurende onzekerheid fnuikend. Ik sluit niet uit dat veel particuliere beleggers de focus zullen verleggen naar buitenlands vastgoed. Sterker nog: dat zie ik al gebeuren.'

## KOFFIEDIK KIJKEN

Bij gebrek aan een coherente visie van de overheid op de vastgoedmarkt en met nieuwe Tweede Kamerverkiezingen op komst, is het volgens Gerben lastiger koffiedik kijken dan ooit. 'In dat verband is ook de gestegen rente natuurlijk een belangrijke factor. Geld is niet het probleem, dat is in ruime mate beschikbaar, maar het is momenteel minder aantrekkelijk om in vastgoed te beleggen dan een paar jaar geleden. Dat zie je ook terug in het sterk afgenomen aantal transacties in Nederland. Als fiscaal adviseur zie ik het als mijn taak om mijn cliënten een zo eerlijk, realistisch en helder mogelijk verhaal te vertellen, zodat ze op de juiste momenten de juiste strategische beslissingen kunnen nemen. Dat is momenteel lastig, zeker, maar juist onzekere, complexe omstandigheden als de huidige stellen mij in staat om mijn meerwaarde te bewijzen als BTW- en overdrachtsbelastingsspecialist.'

## NIET MEER, NIET MINDER

Volgens Markink wordt ten onrechte vaak gedacht dat fiscale adviesbureaus als Atlas Fiscalisten hun cliënten vooral helpen om zo weinig mogelijk belasting te betalen. 'Ze vragen ons in de eerste plaats om ervoor te zorgen dat ze de juiste hoeveelheid belasting betalen. Niet meer, niet minder. Zeker op het gebied van BTW- en overdrachtsbelasting is de fiscale wet- en regelgeving



## GERBEN MARKINK

Partner BTW en Overdrachtsbelasting Atlas Fiscalisten

### VOORAL BEZIG MET:

Precies dat  
**WIL BEREIKEN:**  
 Een prachtig specialistenteam  
**OVER TIEN JAAR:**  
 Is dat prachtige specialistenteam er nog steeds en sterker dan ooit  
**HET KANTOORMOMENT VAN DE DAG:**

Het koffiemoment bij het apparaat  
**BUITEN DE DEUR NAAR:**  
 Buffet van Odette  
**EEN DEAL MET/OVER:**  
 Aantal objecten voor een zorginstelling  
**DE STAND VAN HET LAND:**  
 Bijzonder goed, met een paar aandachtspunten  
**DE BELANGRIJKSTE ECONOMISCHE ONTWIKKELING:**  
 De energietransitie  
**DE BELANGRIJKSTE**

**GEOPOLITIEKE ONTWIKKELING:**  
 Oekraïne en Gaza  
**ONMISBAAR:**  
 Internet  
**BELANGRIJKSTE PERSOON/ PERSONEN:**  
 Mijn gezin  
**AANVAARDEN:**  
 Grijze haartjes  
**VERANDEREN:**  
 Continue  
**DURVEN:**  
 Daar ligt het niet aan  
**GOEDE VOORNEMENS:**  
 Lastig uit te voeren

**NOOIT MEER DOEN:**  
 Tja  
**VRIJE TIJD:**  
 Variatie  
**WELK CIJFER GEEF JE 2023:**  
 9  
**MOOISTE MOMENT:**  
 Winnen hofzaak over de zendmasten  
**GROOTSTE IRRITATIE:**  
 Gemakzucht  
**TOPSERIE:**  
 Succession  
**SPORTIEVE HOOGTEPUNT:**  
 Marathons van Sifan Hassan  
**BESTE BOEK:**  
 Luister van Sasha Bronwasser  
**BESTE AANKOOP:**  
 Nieuwe gitaar  
**VAKANTIE:**  
 Noorwegen  
**LEUKSTE DINER:**  
 Voor mijn 50e verjaardag  
**BESTE SONG:**  
 Lente '22, Spinvis  
**AFSCHEID:**  
 Mijn dochter op kamers  
**GELUK:**  
 Veel en vaak  
**ALLERGEZONDSTE:**  
 Hardlopen  
**WAT IS JE PLAN VOOR 2024:**  
 Doorpakken  
**WAAR ZIE JE HET MEEST TEGENOP:**  
 Ik zie nergens tegenop  
**WAT IS JE GROOTSTE UITDAGING:**  
 Integreren van Ai in ons werk  
**WAT GA JE ANDERS DOEN IN 2024:**  
 Niets  
**WAAR VERHEUG JE JE OP:**  
 Olympische spelen 2024  
**WAAR ZIE JE HET MEEST TEGENOP:**  
 Mijn tijd verdelen  
**WAAR GA JE MEER TIJD AAN BESTEDEN:**  
 Lezen





## 'JUIST ONZEKERE, COMPLEXE OMSTANDIGHEDEN ALS DE HUIDIGE, STELLEN MIJ IN STAAT OM MIJN MEERWAARDE TE BEWIJZEN ALS BTW- EN OVERDRACHTSBELASTINGSPECIALIST'

zo ongeloofelijk ingewikkeld, dat een ondernemer daar zelf niet uitkomt. Ik schat dat tachtig procent van mijn werk bestaat uit uitleggen. En ja: door dat goed te doen, kan ik er voor zorgen dat een ondernemer niet teveel maar de juiste hoeveelheid belasting betaalt.'

Markink erkent dat er ondernemers zijn die op fiscaal gebied 'zo scherp mogelijk aan de wind willen zeilen'. 'Die adviseer ik ook, maar ik waarschuw ze ook dat ze hun toekomstige bewegings- en onderhandelingsruimte richting de fiscus daardoor kunnen verkleinen.'

### EXTREEM BELANGRIJK: TIMING

Dat timing extreem belangrijk is in zijn werk als fiscaal adviseur, maakt Markink duidelijk aan de hand van het voorbeeld van enkele scholen die in woningen worden getransformeerd. 'Door het moment van overdracht precies te plannen op het moment dat duidelijk is dat er geen sprake meer is van een school maar van woningen in wording, betaalt de particuliere koper alleen twee procent overdrachtsbelasting en verder niets. Dat geldt ook voor sloop/nieuwbouwprojecten: het is zaak de overdracht zo te plannen dat de waarde van het vastgoed dat wordt gesloopt zo gunstig mogelijk is. Tegelijkertijd moet het verdedigbaar zijn naar de fiscus.'

Maar wat is dat moment? Als de muren nog staan of als er alleen nog sprake is van een fundering? Markink: 'De fiscale regelgeving wordt steeds meer dichtgetimmerd, maar dit is één van de aspecten waarover je nog in discussie kunt gaan met de fiscus. Wat ik ook regelmatig doe, uiteraard met de bedoeling het meest gunstige overdrachtmoment te bedingen voor mijn cliënten.'

### CONSTRUCTIEVE WIJZIGINGEN

Concreet doelt Markink daarbij op de vraag of er BTW of overdrachtsbelasting moet worden betaald, nou net de twee onderdelen van het Nederlandse belastingstelsel waarin hij is gespecialiseerd. 'Bij de transformatie van kantoren, bijvoorbeeld in appartementen of hotels, wordt al

jaren gediscussieerd over de vraag of er sprake is van nieuwbouw of louter van een 'verbouwing' waardoor het oudbouw blijft. Oftewel: of er BTW of overdrachtsbelasting moet worden betaald. Een recente uitspraak van de Hoge Raad lijkt weer een stukje te hebben gelegd in de puzzel op dit gebied: als sprake is van constructieve wijzigingen, is sprake van nieuwbouw en dus van BTW. Om aan te geven hoe complex het onderwerp is: anders dan ontwikkelaars en beleggers in woningen, zijn beleggers in bedrijfsvastgoed daar zeer blij mee, want om zakelijke redenen betalen zij liever deze BTW.'

### ENORM NETWERK

Dat de belastingwetgeving noch de interpretatie ervan in beton is gegoten, maakt zijn vak volgens Markink extra boeiend. 'Om alle veranderingen op fiscaal gebied bij te kunnen houden, moet je de actualiteit op de voet volgen en je regelmatig laten bijscholen. Dat ik ASRE-docent ben houdt me niet alleen scherp, maar zorgt er ook voor dat geen jurisprudentie me ontgaat. Een groot voordeel in dat verband is ook het enorme netwerk van Atlas Fiscalisten, dat lid is van WTS Global, een toonaangevende internationale belastingpraktijk die leden heeft in meer dan honderd landen. In de wetenschap dat de vastgoedsector steeds internationaler wordt, maak ik daar graag gebruik van als zich grensoverschrijdende fiscale vraagstukken aandienen.'

**'DOOR MIJN WERK GOED TE DOEN, KAN IK ER VOOR ZORGEN DAT EEN ONDERNEMER DE JUISTE HOEVEELHEID BELASTING BETAALT'**