

LEUKER KUNNEN ZE HET NIET MAKEN, INGEWIKKELDER WEL

DEEL II

COLUMN



deHAAGSE
VASTGOEDWEEK

MENSENMAKENdeSTAD
2024

IN mijn vorige column voor de Amsterdamse Vastgoedweek heb ik aandacht gevraagd voor het mogelijk

vennootschapsbelastingplichtig worden per 1 januari 2025 van commanditaire vennootschappen, maatschappen en fondsen voor gemene rekening (daaronder mogelijk ook te begrijpen stichtingen administratiekantoren), die beleggen in vastgoed. Dat mogelijk vennootschapsbelastingplichtig worden wordt veroorzaakt door een visie van het Ministerie van Financiën. Op basis van die visie kan bijvoorbeeld een beleggings-CV mogelijk met ingang van 1 januari 2025 als open fonds voor gemene rekening (belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting) worden aangemerkt. Dat kan worden voorkomen als uiterlijk in 2024 de intentie wordt vastgelegd dat vervreemding van participaties e.d. enkel mogelijk zal worden gemaakt middels inkoop door het fonds (inkoopvariant). Vervolgens dienen de fondsvoorwaarden in 2025 te worden aangepast naar de inkoopvariant. Een heleboel gedoe dus enkel veroorzaakt door een standpunt van het Ministerie van Financiën of Ministerie van Fiscale Werkverschaffing. Iets soortgelijks doet zich voor met de BTW behandeling van servicekosten bij verhuur. Tot voor kort was het zo dat in zijn algemeenheid mocht worden aangenomen dat als de verhuur BTW belast is de servicekosten ook met BTW mogen worden doorberekend. Bij BTW vrijgestelde verhuur gold dat de servicekosten in zijn algemeenheid zonder BTW mochten worden doorbelast.

Per 1 januari 2025 dienen de servicekosten als volgt te worden gecategoriseerd op basis van een besluit van het Ministerie van Financiën:

1. Kosten die worden afgerekend op basis van werkelijk verbruik worden in principe aangemerkt als een zelfstandige btw-belaste dienst. Dit geldt bijvoorbeeld voor het gebruik van nutsvoorzieningen zoals gas, elektriciteit, water, en warmte of koude, mits er een individuele meter is en op basis van daadwerkelijk verbruik wordt gefactureerd.
2. Kosten waarvoor huurders individueel of gezamenlijk beslissingsbevoegd zijn om de dienstverlener te kiezen, worden in beginsel als zelfstandige btw-belaste diensten beschouwd. In de praktijk ligt deze bevoegdheid vaak bij de verhuurder, waardoor deze servicekosten de btw-behandeling van de verhuur volgen, zoals bij schoonmaak van algemene ruimtes en beveiliging.
3. Overige servicekosten worden doorgaans als bijkomende kosten bij de verhuur beschouwd en volgen de btw-behandeling van de verhuur.

Deze nieuwe benadering is gebaseerd op jurisprudentie. Ik vraag mij echter af of het Ministerie van Financiën desalniettemin had kunnen kiezen voor de meer praktische benadering zoals die eerder mocht worden gehanteerd. Feit is dat de nieuwe regeling veel bewerklijker is, omdat heel zorgvuldig moet worden gekeken naar de aard van de diverse posten binnen de servicekosten. Een ruime onvoldoende dus qua eenvoud.

Een andere regeling waar ik mij steeds meer aan erger is de introductie van diverse tarieven binnen de overdrachtsbelasting. Die verschillen maken bijvoorbeeld dat ik word geacht mij te verdiepen in de bouwkundige historie van bijvoorbeeld Amsterdamse grachtenpanden. Het gaat dan om de vraag of een pand historisch gezien ooit als woning is gebouwd en/of het door verbouwingen nadien die functie heeft verloren en zo ja of dan de oorspronkelijke woonfunctie met relatief eenvoudige middelen opnieuw kan worden gerealiseerd. In de praktijk moet ik dan tot in de 17^e eeuw terug gaan en vervolgens iedere verbouwing nadien analyseren. Uiteraard is een en ander goed voor mijn historisch bouwkundige vorming. Maar ik kan mij zo voorstellen dat een cliënt als het geen fiscaal belang had daar liever niet in zou willen investeren. Daarom zou ik willen pleiten om terug te gaan naar één tarief in de overdrachtsbelasting namelijk het 6% tarief (wellicht nog met uitzondering van het 4% zoals we dat vanaf 1 januari 2025 gaat gelden voor bepaalde verkrijgingen van aandelen) zoals we dat in het verleden kenden. Dat maakt de uitvoeringspraktijk binnen de overdrachtsbelasting minder complex en zal naar ik verwacht niet tot een lagere opbrengst aanleiding geven. Sterker nog, ik verwacht dat de opbrengst zal toenemen gezien de huidige uitpondgolf van voormalige huurwoningen.



U bent
halverwege



René Maat
Belastingadviseur en
partner Rechtsstaete Vastgoedadvocaten
en Belastingadviseurs