

Wetsvoorstel schiet zijn doel voorbij

Aan het onlangs gepubliceerde conceptwetsvoorstel over btw-herziening op diensten aan onroerende zaken kleven volgens Etienne Cox en Jeroen van Dijk van CMS nog wel wat haken en ogen. Er is volgens hen sprake van ‘aanzienlijke overkill’.

DOOR ETIENNE COX EN
JEROEN VAN DIJK

Zoals in het artikel van Gerton Rademaker en Ton Oostenrijk (zie pagina 58) al kort werd besproken, heeft Financiën op 5 maart 2024 een conceptwetsvoorstel gepubliceerd over de btw-herziening op diensten aan vastgoed. In het voorstel wordt een additionele herzieningstermijn van vier boekjaren geïntroduceerd voor btw op kosten ten aanzien van verbouwingen, renovaties en onderhoud aan onroerende zaken. De regeling moet per 1 januari 2026 in werking treden. Voor vastgoedeigenaren zal dit wetsvoorstel niet alleen een aanzienlijke administratieve lastenverzwaring meebrengen; de antimisbruikmaatregel kent opnieuw – net als het wetsvoorstel vastgoedaandelentransacties van vorig jaar – een aanzienlijke overkill. Een aanpassing is volgens ons noodzakelijk. En wellicht heeft het zelfs de voorkeur dat het ministerie de door haar geïdentificeerde misbruik-situaties gericht(er) aanpakt. Gelukkig kan nog tot en met 2 april worden gereageerd via www.internetconsultatie.nl/btwherziening/bi en komt er op 12 april een bijeenkomst met belanghebbenden.

WAT IS ER AAN DE HAND?

Een btw-ondernemer kan de btw op ingekochte goederen en diensten aftrekken als hij deze gebruikt voor btw-belaste handelingen. Bij vastgoed geldt het bijzondere dat voor de vaststelling van het aftrekrecht niet alleen wordt gekeken naar het gebruik in het jaar van ingebruikneming, maar ook naar de daaropvolgende negen boekjaren. We noemen dat de btw-herzieningsperiode. In ieder herzieningsjaar komt 10% van de btw-aftrek vast te staan, aan de hand van het gebruik in het



Etienne Cox (l) en Jeroen van Dijk

desbetreffende jaar. Wil een ondernemer de btw op de bouw of aanschaf van een onroerende zaak integraal kunnen aftrekken, dan moet hij het pand gedurende 1 + 9 jaren volledig btw-belast gebruiken of verhuren.

De aftrek van btw op diensten wordt tot op heden niet herzien. Als een verbouwing niet leidt tot ‘vernieuwbouw’, dan bestaat recht op integrale btw-aftrek als het pand vanaf de ingebruikname tot het einde van het betreffende boekjaar btw-belast wordt gebruikt. Latere wijzigingen in het gebruik leiden niet tot correcties.

ONGELIJK SPEELVELD

Kennelijk wordt in de markt gebruik gemaakt van het ontbreken van een btw-herziening op diensten. Middels zogenoemde short-stay structuren wordt volgens het kabinet onrecht btw bespaard en een ongelijk speelveld gecreëerd. Verhuurders zouden woningen die voor de lange, btw-vrijgestelde verhuur zijn bestemd gedurende het eerste gebruiksjaar na een grote verbouwing in gemeubileerde staat verhuren aan bewoners die daar kort verblijf houden. Verhuur voor kort verblijf is namelijk van rechtswege btw-belast. Als de verhuurder het pand in jaar 2

of volgend (deels) btw-vrijgesteld gaat gebruiken, tast dat de gepleegde btw-aftrek niet aan. Het kabinet acht zulke short-stay structuren al een geruime tijd onwenselijk. In 2017 is daarom reeds een soortgelijk conceptwetsvoorstel per internetconsultatie voorgelegd. Dit wetsvoorstel is toen gestrand, omdat het te complex was en (te) brede toepassing kende. Wij voorzien – ondanks enkele goedbedoelde aanpassingen – dezelfde problemen met het huidige wetsvoorstel.

CONCEPTREGELING

Voorgesteld wordt om de herzieningsregeling zoals die al geldt voor (on)roerende investeringsgoederen, uit te breiden naar diensten aan onroerende zaken. Specifiek spreekt de concepttekst over ‘diensten aan onroerende zaken zoals het vernieuwen, vergroten, herstellen of vervangen en onderhouden van een onroerende zaak of delen ervan, inclusief materialen, installaties, machines en werktuigen die opgaan in de dienst of die, na installatie of montage, als onroerend kwalificeren, en waarbij de vergoeding voor deze diensten ten minste € 30.000 bedraagt’. De ondernemer moet in de vier jaar na het eerste gebruiksjaar bijhouden of het gebruik van de dienst wijzigt en of daarmee de initiële btw-aftrek moet worden gecorrigeerd (per jaar voor een vijfde deel).

Als de gebouweigenaar zijn pand binnen de nieuwe vierjaarsperiode levert aan een derde, kan dit ook leiden tot btw-herziening. De fiscale behandeling van die levering (btw-belast of vrijgesteld) is dan namelijk maatgevend voor de btw-aftrek gedurende de resterende herzieningsperiode. Als de transactie voor de btw als overdracht van een onderneming kan of moet worden aangemerkt, dan neemt de koper de lopende herzieningstermijn(en) over.

BEDENKINGEN

Op de eerste plaats is het zeer spijtig dat het kabinet de gehele vastgoedmarkt opzadelt met een additionele lastendruk ter bestrijding van een – volgens ons – relatief beperkt ‘probleem’. Het gevolg van het conceptvoorstel, als dit in ongewijzigde vorm wordt aangenomen, is immers dat iedere gebouweigenaar voor daadwerkelijk iedere investering van ten minste € 30.000 afzonderlijk moet bijhouden hoe deze in de vier boekjaren na het eerste gebruiksjaar wordt gebruikt. Dat drempelbedrag van € 30.000 geldt per afgenomen dienst. Dat roept al de vraag op: wat is te samen nog één dienst en wanneer is sprake van twee of meer diensten?

Het kabinet zadelt de hele vastgoedmarkt op met een additionele lastendruk ter bestrijding van een relatief beperkt ‘probleem’

Als in een verhuurde woning aan zowel de voor- als achterzijde een dakkapel wordt gerealiseerd voor twee keer € 10.000 en gelijktijdig het dak wordt geïsoleerd voor € 15.000, wordt het drempelbedrag dan overschreden? Of moeten de handelingen afzonderlijk in aanmerking worden genomen? Dat laatste geldt in onze optiek sowieso als verschillende, niet-gelieerde opdrachtnemers worden ingeschakeld. Dat maakt de conceptregeling overigens ook zeer bewerkelijk: diegenen die btw willen of moeten besparen, zullen ongetwijfeld diensten apart inkopen om zoveel mogelijk onder het drempelbedrag te blijven. We voorzien discussies over afbakening en wellicht ook over het moment van ingebruikneming van de dienst.

ARBITRAIR BEDRAG

Het bedrag van € 30.000 achten we daarnaast vrij arbitrair. Het lijkt erop dat dit bedrag is gekozen met een verbouwd woonappartement in het achterhoofd. Een renovatie van € 30.000 zou dan substantieel kunnen zijn. Maar aangezien de maatregel voor alle vastgoedobjecten gaat gelden, zullen ook allerlei relatief beperkte onderhoudsdiensten aan

grote bedrijfsobjecten moeten worden geadmistreerd. Een eigenaar besteedt jaarlijks al gauw een bedrag gelijk aan een paar procent van de waarde aan onderhoud. Dat betekent dat voor gebouwen van een paar miljoen wellicht verschillende herzieningstermijnen gaan lopen voor reguliere onderhoudsdiensten; dit terwijl geenszins sprake is van een belastingbesparende ‘constructie’.

Het begint nog meer te knellen als een eigenaar zijn oude gebouw verkoopt. Als het pand op zichzelf al meer dan 10 jaar in gebruik is, dan moet enkel en alleen vanwege de nieuwe vierjarige herziening op diensten worden geopteerd voor een btw-belaste levering. Als het bedrag van het onlangs gepleegde onderhoud echter relatief beperkt is, kunnen we ons moeilijk voorstellen dat een koper wil meewerken aan een btw-optie en daarmee een nieuwe tienjarige herzieningsperiode die geldt voor de volledige koopsom. Het gevolg is dat de verkoper moet herzien en wordt ge-

confronteerd met een financiële last, die hij eventueel (deels) kan afwentelen op de koper. In ieder geval strijkt de Belastingdienst extra geld op, ook wanneer de koper het pand btw-belast gaat gebruiken en er dus geen btw-druk mag zijn.

GERICHTERE REGELING

Als die er al komt, moet de voorgestelde maatregel dus worden aangepast om het toepassingsbereik te beperken tot de vermeende misbruiksituaties. Op zijn minst kan het drempelbedrag worden gerelateerd aan de marktwaarde, bijvoorbeeld een X% van de WOZ-waarde. Nu de begrippen short stay en woning al in de btw-wetgeving voorkomen, is het volgens ons echter ook wettelijk mogelijk om een gerichtere regeling in te voeren. ■

Etienne Cox en Jeroen van Dijk zijn als vastgoedfiscalist werkzaam bij CMS

