

De tijd vliegt snel, gebruikt hem wel

DOOR ETIENNE COX

Met steeds meer verbazing neem ik kennis van het nieuwste fiscale beleid ten aanzien van onroerend goed. Het lijkt erop dat verhuurvastgoed – in de ogen van de politiek – vies is. Iedere winstcapaciteit wordt op voorhand fiscaal afgeroomd. Is men in Den Haag vergeten dat zakelijk vastgoed uiteindelijk ook in dienst staat van de consument? Vanuit de bebouwde omgeving worden goederen en diensten geleverd die direct of indirect bij een particulier terechtkomen. Wordt het vastgoed duurder, dan ongetwijfeld ook de prijs van het product. Ik vraag me sterk af of dat de bedoeling is van de beleidsmakers. Toch ligt extra belastingdruk op de loer.

Wat is er aan de hand? Op de levering van nieuwe gebouwen, tot 2 jaar na de eerste ingebruikneming, drukt btw. De overdrachtsbelasting doet dan een stapje opzij; althans als de verkrijger van de nieuwbouw in het geheel geen btw-aftrekrecht geniet. Of als het een gebouw betreft dat niet of minder dan 6 maanden in gebruik of verhuurd is. In dat eerste halfjaar maakt het niet uit of de verkrijger wel, niet of gedeeltelijk btw kan aftrekken. Het betreft dan immers een pand dat zich in de bouw- en handelsfase bevindt. De Hoge Raad heeft bekrachtigd dat de verkrijging van dergelijke onroerende zaken vrijgesteld van overdrachtsbelasting behoort te zijn.

Toch wordt het ontwikkelaars, die het de laatste jaren toch al lastig hebben, weer een stukje moeilijker gemaakt om nieuwbouwontwikkelingen vrij van overdrachtsbelasting aan hun afnemers over te dragen. En dat terwijl voornoemde 6-maandstermijn zijn oorsprong juist niet vindt in wetgeving,



Is voorbereiden voor daadwerkelijk gebruik al feitelijk gebruiken?

Telt de warming-up al mee voor de competitie?

maar in een resolutie van de staatssecretaris van Financiën uit 1986! De staatssecretaris vond het eerst dus wenselijk dat gebouwen die nog maar kort in gebruik waren onder de vrijstelling konden vallen.

In het Besluit onroerende zaken omzetbelasting, dat eind vorig jaar is verschenen, heeft hij echter een zin toegevoegd die doet vermoeden dat die termijn eerder kan aanvangen. Volgens de staatssecretaris is namelijk al sprake van de eerste ingebruikneming als in de ruimte feitelijke handelingen worden verricht met het oog op het duurzame gebruik in overeenstemming met de objectieve bestemming. Bijvoorbeeld als een huurder aan het werk gaat om de gehuurde ruimte gereed te maken voor het beoogde gebruik. Is voorbereiden voor daadwerkelijk gebruik al feitelijk gebruiken? Telt de warming-up

al mee voor de competitie? Dat zou vreemd zijn. Bovendien volgt uit jurisprudentie juist dat pas sprake is van de eerste ingebruikneming van een verhuurpand op het moment dat door de huurder vanuit het gehuurde uitgaande prestaties worden verricht.

Het komt in de praktijk veelvuldig voor dat huurders vóórdat zij daadwerkelijk hun intrek in het pand nemen en vóórdat de huurovereenkomst ingaat al voor eigen rekening en risico een aannemer inschakelen die aan de slag gaat om het pand gereed te maken voor gebruik door hen als huurder; zeker als het gehuurde casco aan hen ter beschikking wordt gesteld. In kantoorpanden gaat het dan onder meer om het plaatsen van tussenwanden, pantry's, vloeren, plafonds, verlichting en bekabeling. Bij winkelruimtes, logistiek vastgoed en fabrieken zullen ook stellingen en machines moeten worden (in)gebouwd. Zonder fit-out is het onroerend goed niet bruikbaar voor de huurder. Zonder internetkabels en wifversterkers kan niet vanuit een kantoorpand worden gewerkt. En zonder stellingen kunnen geen goederen worden opgeslagen in een distributiecentrum.

Ik vind het dan ook verdedigbaar dat fit-out werkzaamheden niet tot eerste ingebruikneming kunnen leiden en heb er goede hoop op dat een rechter mijn stelling volgt, mocht hierover een procedure worden gevolgd. Toch vrees ik dat de Belastingdienst anders in de wedstrijd zit. Voorlopig is dus alertheid geboden en kan een verkoop onder tijdsdruk komen staan, om een eventuele fiscale discussie te voorkomen.

Etienne Cox is vastgoedfiscalist bij CMS