



1, 2, 6, 12, 13, 15, 19, 21, 24, 28, 36

WILLIE AMBERGEN

Tussensprint! Eén uit! Twéé uit! Drie uit! gilde de stuurman van mijn acht dit weekend. De spieren doen pijn, maar de voldoening is groot als de tussensprint goed opgepakt wordt door de boot.

Ik weet niet hoe dat u vergaat, maar af en toe springen mijn gedachten tijdens het sporten over naar iets anders, een rekensom of iets anders triviaals. Tijdens het sporten ben ik dan te dom om het probleem op te lossen. Als sporter kun je dan maar één ding doen: de gedachte wegstoppen en later het probleempje thuis oplossen.

Dit weekend had ik dat ook weer. Na de tussensprint dwaalden mijn gedachten af naar een cliënt die een aantal woningen herontwikkelt en ze, belast met 2% overdrachtsbelasting, wil verkopen, gebruikmakend van wat de 'projectontwikkelaarsresolutie' wordt genoemd. Mijn cliënt wil de onderliggende winkelstrip met een koop/aanneemovereenkomst verkopen in de btw-sfeer. Tijdens het roeien kon ik echter niet meer alle recente regelingen en overgangsregelingen bedenken. Achter de computer gezeten lukte dit uiteraard wel weer.

Het zal u bekend zijn dat de wetgever de vastgoedwereld wil stimuleren via een aantal fiscale versoepelingen. Versoepelingen zijn natuurlijk altijd fijn, maar er wordt nu bijna ad random met percentages en termijnen gesmeten. Alle in de kop genoemde getallen spelen daarbij een rol. De overdrachtsbelasting is in Nederland 6%, alleen woningen – geleverd na 15 juni 2011 – worden met slechts 2% heffing belast. Het btw-tarief is per 1 oktober verhoogd van 19% naar 21%. Een nieuw pand dat turn key (op)geleverd wordt na 1 oktober 2012 volledig met 21% btw belast. Als er voorschotten met 19% zijn betaald, dan wordt alle btw tegen 21% herberekend bij de (op)levering. Als geen turnkey-overeenkomst maar een koop/aanneemovereenkomst is gesloten, dan blijven de bouwtermijnen die voor 1 oktober 2012 verschuldigd zijn geworden, gewoon belast tegen 19%. Termijnen die na 1 oktober 2012 vervallen, zijn belast met 21%. Alleen voor nieuwbouwwoningen die via een koop/aanneemovereenkomst voor 28 april verkocht zijn, geldt

dat alle bouwtermijnen tegen 19% belast mogen blijven worden, mits de laatste termijn maar voor 1 oktober 2013 verschuldigd wordt.

Krachtens de bekende samenloopregeling is over een pand in aanbouw alleen btw verschuldigd en geen overdrachtsbelasting. Bij een levering na ingebruikname van een pand is in beginsel 6% overdrachtsbelasting verschuldigd. In de zgn. projectontwikkelaarsresolutie wordt al lange tijd gefaciliteerd dat een projectontwikkelaar zijn pand tot zes maanden na ingebruikname aan een belegger mag leveren zonder dat er toch nog overdrachtsbelasting verschuldigd is. Onlangs heeft de staatssecretaris goedgekeurd dat (a) deze faciliteit voor een levering door iedere ondernemer geldt en (b) de zesmaanden termijn wordt opgerekt tot 24 maanden voor panden die na 1 mei 2012 in gebruik genomen zijn.

Als een pand al in gebruik genomen is en in de overdrachtsbelastingssfeer zit, dan bestaat de zogenaamde zesmaandenregeling van artikel 13 WBR. Bij een doorlevering binnen zes maanden hoeft alleen overdrachtsbelasting betaald te worden over de waardeaanwinst. Dat zal thans door de crisis veelal geen erg hoog bedrag zijn. Ook deze faciliteit is nu verruimd. Als de eerste verkrijging na 1 september 2012 heeft plaatsgevonden, hoeft bij een doorverkoop binnen 36 maanden slechts overdrachtsbelasting over een eventuele waardeinstijging betaald te worden.

Snapt u het nog? Ik gelukkig wel weer een beetje en mijn cliënt hopelijk ook.

Het nieuwe adagium van de Belastingdienst is nu: goedkoper kunnen we het wel maken, maar niet eenvoudiger.

Komend weekend zal ik mijn gedachten vermoedelijk weer over iets anders breken tijdens het roeien. Acht uit! Negen uit! Tien uit! We gingen vanochtend wel spetterhard tijdens de tussensprint.

Willie Ambergen is als vastgoedfiscalist verbonden aan CMS Derks Star Busmann