

Fiscale en juridische 'game changers'

OPVALLENDE WETSWIJZIGINGEN EN ARRESTEN VAN AFGELOPEN JAAR OP EEN RIJTJE.

SOMMIGE HEBBEN EEN GROTE IMPACT OP DE VASTGOEDWERELD

DOOR **WILLIE AMBERGEN**
EN **NIENKE VAN RENSSSEN**

Afgelopen jaar is er slechts een beperkt aantal wetswijzigingen en arresten geweest die de vastgoedwereld ingrijpend hebben gewijzigd. Het aantal voor de vastgoedpraktijk relevante wetsaanpassingen is niet heel omvangrijk. Alhoewel de kwantiteit van de veranderingen wel meevalt, heeft een aantal veranderingen wel een heftige negatieve of positieve invloed op de vastgoedwereld.

VERHUURDERHEFFING

Vanaf 1 januari 2014 is een nieuwe verhuurderheffing in werking getreden. De opzet van de verhuurderheffing blijft vrijwel gelijk aan die in 2013. Verhuurders die meer dan tien sociale huurwoningen verhuren, betalen een heffing over de waarde van de huurwoningen. Het gaat om huurwoningen waarvan de huur lager is dan € 699,48 per maand. De verhuurderheffing wordt per 2014 sterk verhoogd en bedraagt in 2014 0,381% van de totale WOZ-waarde, verminderd met tien keer de gemiddelde WOZ-waarde. Het heffingspercentage loopt in de loop van de jaren op tot 0,536% in 2017. Deze heffing heeft grote invloed op de bedrijfsvoering van onder andere woningcorporaties.

HYPOTHEEKRENTAFTREK

Vanaf 2014 verlaagt de overheid het maximale aftrektarief van de hypotheekrente in de vierde schijf (52%) per jaar met 0,5% tot – over 28 jaar – 38%. In 2014 is dit percentage dus 51,5%. Sinds 1 januari 2013 krijg je alleen nog hypotheekrenteaftrek als de hypotheek tijdens de looptijd volledig en annuïtair wordt afgelost.

Los van de fiscale regels wordt het maximale hypotheekbedrag dat een bank mag uitlenen in de loop van de jaren ook verlaagd tot 100% procent van de waarde van de woning. In 2014 is dit percentage 104%.



De invloed van deze wijzigingen op de vastgoedmarkt lijkt vooralsnog mee te vallen.

NEDERLAND WEER VESTIGINGSPLAATS VASTGOEDFONDSEN

Afgelopen jaren had Nederland met betrekking tot vastgoedfondsen haar vooraanstaande internationale positie vrijwel volledig verloren aan Luxemburg. Geconstateerd kan worden dat Nederland weer aan het terugkomen is. De Nederlandse BV wordt steeds vaker ingezet als houdster/financier van een lokaal vastgoedenootschap. De Nederlandse coöperatie blijkt steeds vaker uitstekend te werken als topholding van een fonds.

AFSCHAFFING INTEGRATIEHEFFING

Ondernemers die zelf een pand nieuw pand (laten) bouwen en vrijgesteld van btw gaan huren of gebruiken, waren bij oplevering van het pand een eenmalige, onverrekenbare, BTW-heffing verschuldigd. Deze integratieheffing vervalt per 1 januari 2014. Deze ondernemers mogen nu echter de BTW die op

de bouwkosten drukt niet meer terugvragen. Een groot voordeel van de afschaffing van de integratieheffing is dat een ondernemer die een pand bouwt en vrij van BTW gaat gebruiken/verhuren, niet langer omzetbelasting hoeft af te dragen over grond die hij al eerder in eigendom had verkregen. Zeker voor woningcorporaties is dit een positieve verandering, die een doekje voor het bloeden is voor de invoering van de verhuurdersheffing.

IMPLEMENTATIE DON BOSCO-ARREST

Ter uitwerking van het Don Bosco-arrest heeft de staatssecretaris van Financiën eind 2013 in een vastgoedresolutie aangegeven dat ondernemers ten aanzien van het begrip bouwterrein mogen kiezen voor de Europese definitie of voor de bestaande Nederlandse definitie. Dit maakt het mogelijk om de voor de ondernemer gunstigste bouwterreindefinities te kiezen.

Als gevolg van het Don Bosco-arrest heeft de staatssecretaris in genoemde vastgoedresolutie ook aangegeven dat het niet meer mogelijk is voor een projectontwikkelaar om

grond in de overdrachtsbelasting te verkopen als deze ontwikkelaar met de koper van de grond ook een aanneemovereenkomst sluit. De handelingen van de aannemer met betrekking tot de overdracht van de grond en de bouw van een gebouw moeten tezamen als één BTW-belaste prestatie worden beschouwd. Als de koop- en de aanneemovereenkomst echter door twee fiscaal onafhankelijke partijen wordt aangeboden is het nog wel mogelijk om, indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan, de grond in de overdrachtsbelasting te leveren.

VERHALEN FISCALE SCHULDEN

De fiscale rechter heeft in een reeks van uitspraken duidelijk gemaakt dat als een BV of een CV failliet gaat en er omzetbelasting- of loonbelastingsschulden onbetaald blijven, de Ontvanger de bestuurder van het lichaam aansprakelijk mag stellen voor de niet-betaalde fiscale schulden. Ook is duidelijk geworden dat ook de middellijk bestuurder aansprakelijk gesteld kan worden voor de onbetaalde fiscale schulden. Opmerkelijk was dat – ingeval een CV failliet gaat – de Ontvanger ook eenvoudig verhaal kan halen bij de bestuurder van de beherend vennoot van de CV. Deze arresten maakten duidelijk dat de aansprakelijkheidsbeperking van de bekende CV/BV structuur vaak niet zal werken jegens de fiscus.

WARMTEWET

Door inwerkingtreding van de Warmtewet per 1 januari 2014 ontstaan er voor vastgoedeigenaren die tevens warmte leveren een aantal nieuwe verplichtingen. Het transport van elektriciteit en gas is al jarenlang wettelijk geregeld, nu wordt ook de levering van warmte gereguleerd. Een van de gevolgen van de Warmtewet is dat er een maximale prijs wordt vastgesteld die een leverancier ten hoogste zal berekenen voor de levering van warmte. Deze prijs is gebaseerd op het 'niet meer dan anders'-principe en houdt in dat de prijs van warmte wordt gekoppeld aan de gasprijs. De Autoriteit Consument & Markt (ACM) stelt deze prijs jaarlijks vast. In het besluit van 20 december 2013 heeft de ACM onder andere het leveringsstarief voor warmteverbruik voor 2014 vastgesteld. De maximumprijs voor de

levering van warmte is een vast bedrag van € 254 met daarbovenop € 24,03 per verbruikte gigajoule (GJ). Het omrekenen van de warmte naar GJ voor de bepaling van de prijs en naar kW om te bepalen wat het gebruik is, zal in de praktijk nog niet zo eenvoudig blijken.

Deze verplichtingen gelden niet alleen voor woningcorporaties die via een systeem van stadsverwarming warmte leveren aan gebruikers, maar ook voor verhuurders van bedrijfsverzamelgebouwen met meerdere kleine gebruikers. De verplichting richt zich tot het leveren van warmte (voor radiatoren en het verwarmen van water) aan consumenten en kleine gebruikers met een aansluiting tot 100 kW per jaar op een warmtenet. Behalve stadsverwarming gelden de verplichtingen dus ook voor levering van warm-

Het omrekenen van de warmte naar GJ en kW zal in de praktijk niet eenvoudig zijn

te via blokverwarming of een warmte/koude-opslag. De levering van warmte aan huurders van bedrijfsruimte met gebruikers die minder dan 100 kW afnemen, valt derhalve onder het beschermingsregime van de Warmtewet.

Het meten van het individuele warmtegebruik van huurders moet bij voorkeur door individuele meters plaatsvinden of via meters per radiator. Indien deze meters vanwege kostenefficiëntie nog (niet) aanwezig zijn, kan verdeling plaatsvinden via een voor alle verbruikers inzichtelijk kostenverdeelstelsel, bijvoorbeeld aan de hand van de vloeroppervlakte van het gehuurde. Voor verhuurders geldt dat zij op den duur een warmtemeter voor elke aansluiting moeten laten installeren. De verplichting een dergelijke meter te installeren geldt onder andere indien het gehuurde ingrijpend wordt gereviseerd.

Een ander belangrijk gevolg van de Warmtewet is dat de levering van warmte op schrift gesteld dient te worden in een zogenoemde leveringsovereenkomst. Deze overeenkomst moet voldoen aan de minimale eisen uit de



wet. Ook moeten alle leveranciers zich per 1 januari 2014 melden bij de ACM. De ACM is belast met het toezicht en handhaving op grond van de Warmtewet, waarbij behoorlijke sancties op niet-naleving kunnen staan. Daarnaast geldt er een vergunningplicht voor warmteleveranciers. Vastgoedeigenaren zullen hier echter niet mee te maken krijgen als zij de eigenaar of verhuurder zijn van het gebouw ten behoeve waarvan de warmte wordt geleverd.

Met de verplichte leveringsovereenkomst, de meldingsplicht en de installatie van nieuwe meters heeft de Warmtewet concrete gevolgen voor warmteleveranciers.

WONINGWAARDERINGSSTELSEL/EPC

Voor woningcorporaties brengt 2014 niet alleen de wijzigingen uit de Warmtewet, maar ook de verplichting om een Energie Prestatie Certificaat voor elke woning onder de maximale huurprijsgrens aanwezig te hebben. Indien een EPC ontbreekt, kan dit gevolgen hebben voor de puntentelling van de woning in het woningwaarderingssysteem. Bij het ontbreken van een EPC wordt voor de puntentelling een fictief label aan de woning toegekend op grond van het bouwjaar van de woning, waarbij renovaties niet worden meegerekend. Hiermee kan het ontbreken van een EPC duidelijk gevolgen hebben voor de puntentelling. Vanaf 1 januari 2014 kan dit een huurverlaging tot gevolg hebben. ■

Willie Ambergen en Nienke van Renssen zijn beiden verbonden aan CMS Law Tax, gevestigd in Amsterdam en Utrecht.