

FISCALE HULP BIJ DE BESTRIJDING VAN LEEGSTAND

WILLIE AMBERGEN

Het zal elke lezer van dit tijdschrift duidelijk zijn dat het niet helemaal geweldig goed gaat in vastgoed Nederland. Vele onderzoeken en congressen worden georganiseerd om te onderzoeken hoe de vastgoedmotor van Nederland weer aan het draaien te krijgen is. Naast onderzoeken naar het stimuleren van de vastgoedmarkt wordt ook door vele 'stuurlui aan de wal' geroepen wat 'de Regering' moet doen en vooral, dat 'de Regering' zou moeten subsidiëren.

Als vastgoedfiscalist kijk ik uiteraard vooral wat er aan fiscale stimuleringsmaatregelen wordt bedacht. Tot op heden heeft dit Kabinet - fiscaal gezien - weinig acties ondernomen ter bestrijding van de vastgoedcrisis. Eigenlijk valt alleen een tijdelijke verlaging van het btw tarief op onderhouds- en renovatiewerkzaamheden op.

De oppositiepartijen hebben een groot aantal maatregelen bedacht en deze aan het Kabinet voorgelegd. Op 18 april jl. heeft Minister Schultz van Haegen gereageerd op de voorstellen van de oppositie. Kort gezegd kort het er op neer dat ze met veel - en vooral beleefde - woorden zegt dat ze niets gaat doen.

Alhoewel een mededeling 'we gaan niets doen' op zich weinig nieuwswaarde bevat, geeft de reactie van de Minister toch goed inzicht geeft in het gedachtengoed van het Parlement en dit Kabinet.

Allereerst geeft Schultz van Haegen aan dat de schatkist leeg is en dat er dus weinig ruimte bestaat voor nieuwe fiscale maatregelen. Daarnaast geeft ze aan dat het Kabinet niet gelooft dat fiscale subsidies de Nederlandse vastgoedwereld kan oppeppen. Het invoeren van nieuwe fiscale regels is volgens de Minister ook strijdig met het streven van het Kabinet naar het schrappen en versimpelen van fiscale regels. Ten slotte geeft ze fijntjes aan dat eventuele stimuleringsmaatregelen voor de vastgoedsector (die ze overigens dus niet voorstelt) betaald zouden moeten worden door dezelfde vastgoedsector.

Schultz van Haegen sabelt vervolgens diverse voorstellen neer van met name PvdA en SP die gericht zijn op het extra sanctioneren van leegstand. Dit met als motivering dat het Kabinet niet gelooft dat extra (fiscale) sancties een vastgoedondernemer extra zal motiveren of in staat zal stellen om de leegstand in zijn portefeuille te lijf te gaan.

Tenslotte worden de echte fiscale stimuleringsvoorstellen die de oppositie voorstelt door de Minister gewogen en steeds - met overigens mijn inziens vaak verkeerde argumenten - afgeserveerd. De Minister heeft er bijvoorbeeld geen zin om een overdrachtsbelastingvrijstelling of een verlaagd btw-tarief in te voeren bij levering van tot woningen getransformeerde kantoren.

De Minister wil geen vrijstelling integratieheffing voor de btw toestaan bij de transformatie van kantoren naar woningen. De Minister wil geen eenmalige aftrek toestaan van de kosten van het transformeren van kantoren naar woningen. Dit zou volgens haar een overstimulering zijn, omdat een eventueel vermogensverlies als gevolg van transformatie middels een afwaardering al ten laste van de fiscale winst gebracht kan worden. De Minister wil bij leegstand geen vrijstelling voor het eigenaarsdeel van de WOZ-aanslag invoeren.

De Minister wil geen 'open ruimteheffing' invoeren voor thans onbebouwde grond in geval die voor bebouwing bestemd gaat worden. Schultz van Haegen wijst in haar brief ook nog op de al in de bestaande wetgeving opgenomen 'stimuleringsmaatregelen'. Zij wijst naar de mogelijke verlaging van de WOZ-waarden van leegstaande panden en de daarmee toegenomen mogelijkheid van fiscale afschrijvingen. De Minister maakt ook duidelijk dat panden die sterk in waarde zijn gedaald, fiscaal afgewaardeerd mogen worden. Opvallend is dat Schultz van Haegen meldt dat de overdrachtsbelastingvrijstelling voor de Wijkontwikkelingsmaatschappij thans geëvalueerd wordt en mogelijk versoepeld wordt.

Kortom, de Minister maakt duidelijk dat ze fiscaal niets wil en niets kan en dat ze vooral niet wil luisteren naar voorstellen van oppositiepartijen.

Willie Ambergen is als vastgoedfiscalist verbonden aan CMS Derks Star Busmann