



VOOR OF NA 1 JANUARI VASTGOED OVERDRAGEN? WILLIE AMBERGEN

Tijdens de vastgoedcrisis heeft de wetgever een aantal fiscale maatregelen ingevoerd om de vastgoedwereld nog een beetje soepel te laten draaien. Nu de crisis volgens minister Dijsselbloem echter achter de rug is, worden die tijdelijke maatregelen ook weer ingetrokken. Nieuw vastgoed wordt bij overdracht nu weer sneller belast met overdrachtsbelasting en de doorverkoopfaciliteit in de overdrachtsbelasting gaat ook weer terug naar 6 maanden. Hoe werkt dat nu precies?

Indien vastgoed is verworven tussen 1 september 2012 en 1 januari 2015 en daarbij overdrachtsbelasting of volledig onverrekenbare btw in rekening is gebracht, dan is bij een doorverkoop binnen 36 maanden alleen overdrachtsbelasting verschuldigd over de eventuele meerwaarde van het vastgoed. Indien vastgoed na 31 december 2014 wordt verkregen, is alleen nog maar een reductie van overdrachtsbelasting te realiseren bij een doorlevering binnen 6 maanden.

Een voorbeeld ter illustratie: Op 1 december 2014 koopt een belegger een bestaand pand voor € 1000. Hij is dan 6% overdrachtsbelasting verschuldigd, dus € 60. Stel dat onze belegger zijn pand een jaar later, dus op 1 december 2015, weer doorverkoopt aan een andere belegger voor € 1200. Ter zake van deze doorlevering is dan slechts 6% overdrachtsbelasting verschuldigd over de waardestijging van € 200, oftewel € 12.

Als onze belegger het pand echter niet op 1 december 2014 zou hebben gekocht, maar op 1 februari 2015, dan geldt de doorleverfaciliteit nog maar voor 6 maanden. Bij een doorverkoop op 1 december 2015 is opnieuw 6% overdrachtsbelasting verschuldigd over de volledige koopsom van € 1200, oftewel € 72.

Als een ondernemer een nieuw gebouw levert, dan is bij die levering btw verschuldigd. Door de huidige, verruimde, samenloopvrijstelling van 24 maanden wordt voorkomen dat in dat geval ook overdrachtsbelasting moet worden betaald bij een levering binnen 24 maanden na ingebruikname. Na 1 januari 2015 geldt wordt de termijn van 24 maanden weer teruggebracht naar 6 maanden en geldt

de vrijstelling dus alleen nog voor gebouwen die op het moment van de overdracht niet of minder dan 6 maanden in gebruik zijn. Bij de overdracht van een pand dat meer dan 6 maanden maar minder dan 2 jaar wordt gebruikt/verhuurd, is zowel btw als overdrachtsbelasting verschuldigd. Vroeger werd deze 6 maanden-faciliteit de projectontwikkelaarsresolutie genoemd, of ook wel de POR. Deze faciliteit is nu vastgelegd in de wet en nu mag elke ontwikkelaar of belegger deze faciliteit van 24 of 6 maanden benutten

Sommige crisismaatregelen blijven ook na de jaarwisseling nog (even) bestaan:

- Woningen mogen nog steeds tegen 2% overdrachtsbelasting overgedragen worden. Er zijn geen tekenen dat deze 2% weer opgetrokken wordt naar 6%.
- Het lage btw-tarief voor de arbeidscomponent in onderhoud en schilderwerk blijft nog tot midden 2015 van kracht, daarna moeten aannemers en schilders weer het normale btw-tarief van 21% op al hun diensten in rekening brengen.
- Als een koper van een pand btw in rekening gebracht krijgt omdat het pand minder dan 24 maanden in gebruik is genomen en de koper kan de btw helemaal niet aftrekken, dan is hij gedurende deze eerste 24 maanden geen overdrachtsbelasting verschuldigd. Deze alternatieve samenloopregeling staat niet ter discussie.

Bij oplevering van nieuw vastgoed is het dus verstandig om nog dit jaar het pand in gebruik te nemen of te gaan verhuren. Er is dan veel meer tijd (24 in plaats van 6 maanden) om een (co-)belegger te vinden, zonder dat bij de verkoop overdrachtsbelasting moet worden betaald. Overdracht van bestaand vastgoed kan het best dus ook nog dit jaar plaatsvinden om gebruik te kunnen maken van de 36 maanden-faciliteit. In voorkomende gevallen kan een Groninger akte wellicht voor de nodige flexibiliteit zorgen.

Willie Ambergen is als vastgoedfiscalist verbonden aan CMS in Amsterdam