



TOP-5 FISCALE ERGERNISSEN DOOR WILLIE AMBERGEN

Onlangs zag ik bij DWDD weer een optreden van Jan Mulder met zijn maandelijkse top-5 van ergernissen. Nu is het in de fiscaliteit niet zo dat ik elke maand een lijstje met Nieuwe Ergernissen kan publiceren, maar ik heb wel een stevig aantal ergernissen ontwikkeld over fiscale issues in de vastgoedwereld. De meeste van mijn ergernissen komen voort uit onduidelijke wetgeving en jurisprudentie, waardoor mijn vastgoedrelaties niet kunnen weten wat de gevolgen van een voorgenomen transactie zijn. Gevolg van deze fiscale ergernissen is dus onzekerheid over de kosten en opbrengsten. Zulke financiële onzekerheden belemmeren de in Nederland zo gewenste transformaties en herontwikkelingen helaas onnodig.

Graag presenteer ik daarom mijn top-5 aan fiscale ergernissen. Met stip op nummer 1 staat wel het feit dat vele inspecteurs zich tegenwoordig geheel vrij voelen om een eigen fiscaal standpunt te bepalen. Vaak is dit een standpunt dat niet goed is af te leiden uit wetgeving, mededelingen van de staatssecretaris of de jurisprudentie. Het wordt vooral vervelend omdat we nu merken dat er zelfs per kantoor van de Belastingdienst en zelfs per inspecteur verschillende standpunten worden ingenomen, waardoor ik inmiddels weet dat ik bij de Belastingdienst Amsterdam andere rulings kan krijgen dan bij de Belastingdienst Utrecht.

Op nummer 2 staat de economische eigendomsverwerving in de overdrachtsbelasting. Gebaseerd op extreem onduidelijke wetgeving heeft een aantal inspecteurs in Nederland het standpunt ingenomen dat bij of na het tekenen van ongeveer elke samenwerkings- of koopovereenkomst er opeens overdrachtsbelasting betaald moet worden. Dit vinden de betreffende inspecteurs vooral 'interessant' als in de SOK of koopovereenkomst afspraken zijn gemaakt om vastgoed in de btw, en dus vrij van overdrachtsbelasting, te leveren. Nog lastiger is dat de jurisprudentie van de verschillende fiscale rechters inmiddels ook tot tegenstrijdige conclusies leidt.

Op nummer 3: de koop/aannemingsovereenkomst. Als gevolg van het Don Bosco-arrest van het Hof van Justitie is duidelijk geworden dat een levering van een gebouw opeens van fiscale kleur kan verschieten als dezelfde verkoper het pand zelf geheel sloopt. In het ver-

lengde van het Don Bosco-arrest meent de staatssecretaris (terecht) dat als een nieuw pand gebouwd wordt en als de koper met slechts één organisatie een koop/aannemingsovereenkomst sluit, de grond altijd in de btw-sfeer geleverd moet worden. Bij transformatie van vastgoed ontstaat er echter – in fiscale zin – geen nieuw vervaardigd pand. Inmiddels lopen er met verschillende inspecteurs discussies over welke gevolgen de Don Bosco-doctrine heeft voor transformaties. Mijn collega's en ik merken dat verschillende inspecteurs verschillende visies hebben ontwikkeld, en dat sommige inspecteurs daarbij zelfs aan een soort van fiscale grensverkenning doen, door standpunten in te nemen die fiscaal wellicht innovatief zijn, maar die niet gedekt zijn door wetgeving of jurisprudentie.

Op nummer 4: in het toppunt van de vastgoedcrisis is de overdrachtsbelasting voor woningen verlaagd naar 2%. In een halve pagina in de Memorie van Toelichting wordt het begrip 'woning' ietwat simplistisch en in ieder geval te summier uitgewerkt. Ook op dit punt merk ik dat de werkelijkheid vaak veel complexer is dan een wetgever had kunnen bevroeden. Discussiëren en procederen over dit onderwerp wordt een vorm van een fiscale tombola: het kan goed gaan, maar soms ook onberedeneerbaar verkeerd. En fiscale tombola's zijn misschien leuk voor fiscale specialisten, maar zijn kwalijk voor de ontwikkeling van de vastgoedmarkt. Verdere uitwerking van het begrip woning is daarom dringend gewenst. Last but not least op nummer 5: de commanditaire vennootschap (CV) die nieuwe panden koopt of verkoopt. Door het hybride karakter van de CV zijn er inspecteurs die menen dat bij aankopen of verkopen door de CV soms geen gebruik gemaakt kan worden van de samenloopvrijstelling, waardoor alsnog overdrachtsbelasting verschuldigd dreigt te worden.

Mijn fiscale ergernissen zijn vervelend voor mezelf, want ik vind me er soms over op. Ik hoop en verwacht echter dat de komende tijd goed overleg tot stand komt met het ministerie van Financiën en het ministerie van Wonen, waardoor mijn ergernissen als sneeuw voor de zon verdwijnen.

Willie Ambergen is als vastgoedfiscalist partner bij CMS Netherlands