

GROEIPARELS OP DE PROVADA

WILLIE AMBERGEN

Afgelopen week liep ik weer rond op de Provada. De afgelopen jaren is de Provada voor ons allen een jaarlijks ontmoetingspunt geworden waar je met mensen afspreekt, maar waar je vooral komt om semi-toevallig een heel hoop bekende en onbekende vastgoedrelaties te ontmoeten. Het zal u ook zijn opgevallen dat de sfeer op de Provada toch wel iets anders is dan een aantal jaren geleden. Gelukkig kun je vanaf vijf uur 's middags nog wel overal bier en bitterballen krijgen. Maar de tijden dat je overal alleen champagne aangeboden kreeg, zijn toch wel een beetje voorbij.

Daarnaast heb ik mij dit jaar vooral verbaasd over de enorme stands die steeds meer gemeentes huren. Ik kan me amper voorstellen dat, bijvoorbeeld, de gemeente Oldambt op de Provada genoeg contacten heeft gelegd om de kosten van de stand bij haar gemeenteraad te kunnen rechtvaardigen.

Ik heb echter ook één groeiparel ontdekt op de Provada. Eén bedrijfstak doet het juist uitstekend in deze moeilijke tijden, en dat zijn de leegstandbeheerders. De Vereniging Leegstand Beheerders Nederland had, samen met PropertyNL, een congres georganiseerd op de Provada om hun streven naar kwaliteit en innovatie onder de aandacht te brengen van de bezoekers. De 'ouderwetse' antikraakbewoning is uiteraard nog steeds een belangrijk deel van het werk van de leegstandbeheerders. Ik begrijp echter dat het voorkomen van achteruitgang in een periode van leegstand steeds belangrijker wordt. Ook cliënten van mij hebben ervaren dat als een pand leeg komt te staan, binnen drie maanden de plafondplaten opeens op de grond vallen en er opeens onverklaarbare vochtvlekken in de vloerbedekking verschijnen. Kortom, een leeg pand veroudert veel sneller dan een verhuurd pand.

Ook fiscaal zijn een aantal zaken die verband houden met leegstand en leegstandbeheer van belang. Zo heeft de staatssecretaris van Financiën in zijn Vastgoedbesluit goedgekeurd dat een nieuw pand in fiscale zin nog niet in gebruik genomen wordt indien dat nieuwe pand antikraak verhuurd wordt in afwachting van een 'echte' huurder. De vrijstelling voor de overdrachtsbelasting gaat dan dus niet verloren door het leegstandbeheer. Ook heeft de staatssecretaris onlangs bepaald dat als een pand leeg komt te staan, de leegstand geen gevolgen heeft voor de zogenoemde herzienings-btw. Als een nieuw pand na een aantal jaren btw-belaste verhuur leeg komt te staan, hoeft de eigenaar daarom geen herzienings-btw terug te betalen.

De staatsecretaris meent echter ook dat de btw op de exploitatiekosten (gas, elektra, beheer etc.) van een leegstaand pand niet zonder meer volledig is terug te vragen. Door fiscalisten werd en wordt algemeen aangenomen dat een eigenaar van een leegstaand pand alle btw op exploitatiekosten kan terugvragen. Voorwaarde is wel dat de eigenaar dan aannemelijk kan maken dat hij het pand – na de leegstand – btw-belast zou (willen) verhuren. De staatssecretaris heeft echter in een zogenoemd 'vechtbesluit' aangegeven dat hij thans van mening is dat de btw op de exploitatiekosten teruggevraagd kan worden volgens de verdeling: btw belaste m² versus btw vrijgesteld verhuurde m² (een zogenoemde pro rata teruggave).

Omdat de fiscaliteit rondom leegstaand nog niet uitgekristalliseerd is, ben ik nu met eigenaren en leegstandbeheerders een nieuwe fiscale structuur aan het uitwerken. Bedoeling van de structuur is om de ter beschikking stelling van een pand aan een leegstandbeheerder toch als een btw-belaste prestatie aan te merken, hoewel een eigenaar normaal gesproken geen huurvergoeding krijgt bij een antikraakverhuur. Deze structuur zou veel btw-problemen van eigenaren kunnen oplossen.

Daarbij zorgen deze groeiparels in de vastgoedcrisis er uiteraard ook voor dat een arme vastgoedfiscalist de financiële winter weer goed doorkomt.

Willie Ambergen, partner en vastgoed fiscalist verbonden aan CMS Nederland