

HOTELDEBOTEL

DOOR ETIENNE COX

In de huidige tijden van Covid-19 lijkt het voorlopig ondenkbaar dat we naar een hotel gaan. Noch voor ons werk, noch voor onze privévakantie. Toch wil ik even stilstaan bij de volgende vraag: waarom kiezen we ervoor om in een bepaald hotel te overnachten als we sites als booking.com of Trivago afstruinen? Bij mij begint dat met locatie, dus dicht bij de toeristische trekpleister of de congreslocatie. En bovendien is de nabijheid van restaurants en barretjes essentieel, zodat je makkelijk een hapje en een drankje kunt nuttigen. Als meerdere hotels in aanmerking komen, kijk ik naar de dienstverlening en faciliteiten van de tent zelf. Is het proper? Zijn er goede bedden? Een uitgebreid ontbijt? Sterke wifi? Is er een fitnessruimte of zwembad? En als ik zakelijk reis: kan ik mijn overhemden strijken? Des te meer faciliteiten en des te beter de beoordeling door andere gasten, des te aantrekkelijker het hotel wordt. Gevallen van schaarste of een krap budget daargelaten, lonkt een hotel zijn gasten vooral met zijn (additionele) service.

Het is dan ook niet zo verwonderlijk dat een hotelbedrijf in de wetshistorie als voorbeeld wordt genoemd van een onderneming waarvan de normale bedrijfsuitoefening niet bestaat in de passieve exploitatie van vastgoed. Het hotelbedrijf wordt gelijkgeschaard met een winkel-, bank-, horeca- of productiebedrijf, dat zijn onderneming vanuit een eigen pand drijft. Het gevolg daarvan is dat de verkrijging van aandelen in het hotelbedrijf niet belast is met overdrachtsbelasting, ook niet als de bezittingen van het bedrijf grotendeels bestaan uit onroerend goed. Dat is anders wanneer een aanmerkelijk belang in een vastgoedbelegger of -ontwikkelaar wordt overgedragen. De activiteiten van een dergelijke ondernemer bestaan juist in de verkrijging, vervreemding en 'passieve' exploitatie van onroerende zaken, dus is de aandelenoverdracht in dat geval doorgaans belast met overdrachtsbelasting.

In de jurisprudentie komt met enige regelmaat de vraag of de bedrijfsvoering van een bepaalde onderneming hoofdzakelijk gericht is op de handel of exploitatie van vastgoed – en of dus overdrachtsbelasting wordt verschuldigd wanneer een belang van een derde of meer in dit bedrijf wordt verworven. Inmiddels is vast komen te staan dat ook de dienstverlening van een campingbedrijf en een datacenter van een andere aard is dan het tegen vergoeding afstaan van onroerende zaken. De bijkomende voorzieningen zijn voor de klant juist onontbeerlijk en binnen het bedrijfsproces staat deze additionele dienstverlening dan ook centraal. De bedrijfsvoering kan daarmee niet worden gekenmerkt als de exploitatie van onroerend goed.

Een hotel, een camping en een 'datahotel' zijn dus geen vastgoedbedrijven. Maar ook de bedrijfsvoering van een onderneming in self storage wordt – volgens Hof Den Haag – ernstig tekortgedaan met de karakterisering van de prestatie als de (enkele) verhuur van onroerend goed voor de opslag van goederen. De aantrekkelijkheid wordt voor een belangrijk deel bepaald door de aanwezigheid van de aangeboden voorzieningen, waaronder de verkoop van sloten, opslag- en inpakmaterialen, de verhuur van aanhangwagens en meubelhondjes en het afsluiten van verzekeringen. Oftewel, volgens het Hof kan ook een 'goederenhotel' niet als vastgoedrechtspersoon worden aangemerkt.

Hoe zit dat dan bij nieuwe woon- en kantoorconcepten? Daarover bestaat nog geen jurisprudentie. Maar met de recente uitspraak van Hof Den Haag in de hand meen ik dat goed kan worden betoogd dat de vanwege de additionele services het karakter van de bedrijfsvoering passieve vastgoedexploitatie overstijgt. Natuurlijk is locatie belangrijk. Iemand wil op een bepaalde plek wonen of kantoor houden. Maar dat is bij hotels niet anders. Binnen het aanbod in een bepaalde omgeving kiezen de gebruikers voor deze nieuwe concepten vanwege het aanvullende dienstbetoon. Het aanbod van faciliteiten als meubilair, wifi, printers en kopieerapparaten, eet- en sportgelegenheden, het tijdelijk gebruik van ruimtes voor specifieke doeleinden (zoals een bar, studie- of vergaderzaal), schoonmaak en beveiliging staat voorop. Je zou kunnen spreken van een 'kantoorhotel' en de grens met aparthotels lijkt vaag. Ik zeg (nog) niet dat in geen geval overdrachtsbelasting wordt verschuldigd, maar de deur naar een pleitbaar standpunt staat open. Overigens heeft de staatssecretaris van Financiën wel cassatie ingesteld tegen de uitspraak van Hof Den Haag.

Etienne Cox is vastgoedfiscalist bij CMS