
BTW- EN OVERDRACHTSBELASTINGASPECTEN BIJ (BELEGGINGS-)VASTGOED

26 NOVEMBER 2020

EDWIN DEKKER (BDO)



Inhoud

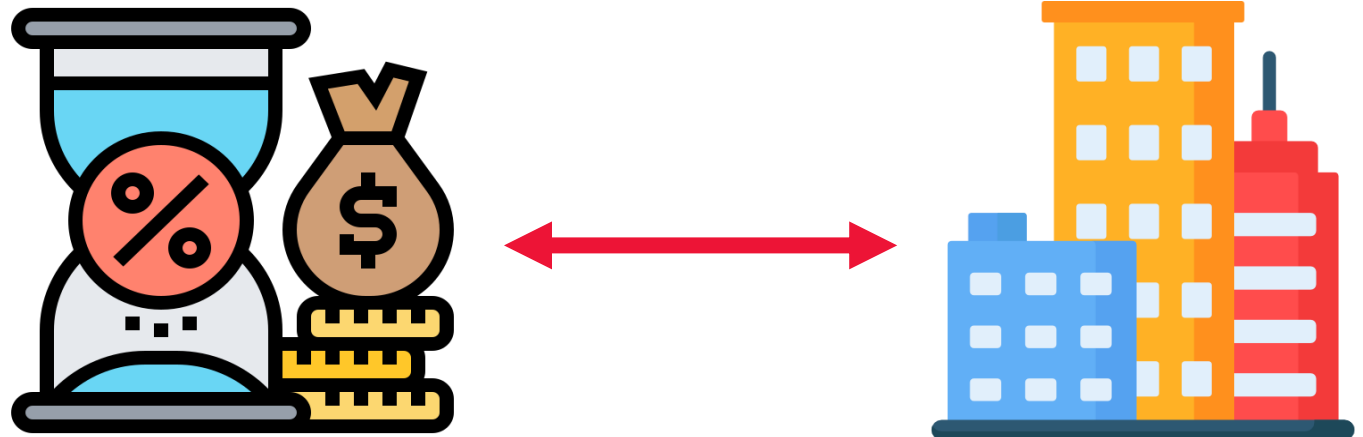
Onderwerpen

1. BTW

- Ondernemerschap
- Basisregels met betrekking tot vastgoed

2. OVERDRACHTSBELASTING

- Samenloop met de btw (vrijstelling)
- Wijzigingen per 1-1-2021



Btw

Ondernemerschap



Ieder

Rechtsvorm maakt niet uit: natuurlijke personen, rechtspersonen, samenwerkingsverbanden (VOF, maatschap, CV, etc)

Zelfstandig

Niet indien: in loondienst, een arbeidscontract met werkgever, een andere juridische band waaruit een verhouding van ondergeschiktheid bestaat ten aanzien van arbeidsvoorwaarden, bezoldigingsvoorwaarden en de verantwoordelijkheid van de werkgever

Bedrijf uitoefent

Deelname aan het economische verkeer: streven naar opbrengsten, die duurzaam zijn (niet incidenteel)

NB: voor ondernemerschap is niet van belang dat de opbrengsten verliesgevend (geen winststreven zoals in de inkomstenbelasting)

Btw

Ondernemerschap

➤ Quasi ondernemer

Duurzame opbrengst

Duurzaamheid niet zozeer gekoppeld aan het verrichten van de prestaties, maar aan genereren van opbrengst

Vermogensbestanddeel

Bijvoorbeeld: *onroerend goed*, lening



Ondernemerschap?

1. Iemand die eenmalig een woning of een bouwperceel verkoopt?
2. Iemand die één onroerende zaak verhuurt?
3. Zijn de gevolgen voor de inkomstenbelasting hierop nog van invloed?



Btw

Vrijstelling levering & verhuur basisregels

Hoofregel levering: vrijgesteld van btw

Uitzonderingen:

- levering van een gebouw;
 - vóór
 - op
 - of uiterlijk twee jaar na het tijdstip van eerste ingebruikneming;
- levering van een bouwterrein;
- opteren voor een btw-belaste levering.

Hoofregel verhuur: vrijgesteld van btw

Uitzonderingen:

- opteren voor btw-belaste verhuur.



Btw

Verhuur

- Exclusief gebruik met uitsluiting van anderen
- Tegen vergoeding
- Voor een overeengekomen tijdsduur
- Huurder mag de onroerende zaak gebruiken als ware hij eigenaar
- Met recht om ieder ander persoon van het genot van dat recht uit te sluiten
- Ook onderverhuur
- Vestiging / overdracht erfpacht/opstal indien vergoeding lager dan waarde in het economisch verkeer (dan wel reële kostprijs indien hoger) van de onderliggende onroerende zaak



Btw

Optie-belaste verhuur

- 1) Optie in huurovereenkomst of gezamenlijk verzoek aan inspecteur (tot 3 maanden terug)
- 2) Huurder verklaart aan het 90% (70%) criterium te voldoen
- 3) **Referentieperiode: eerste beoordeling vindt plaats in het boekjaar waarin de huurder het OG is gaan huren.**

Belang: Verhuurder kan de btw op de aankoop/bouw en op de exploitatiekosten (gedeeltelijk) in aftrek brengen.

Wanneer eindigt een optie belaste verhuur?

- Einde huur
- Wijziging huurder
- Niet voldoen aan 90% criterium



Btw

Optie-belaste verhuur

Praktisch:

→ Het huurcontract (in de praktijk nooit meer middels een brief naar de Belastingdienst), dient de onderstaande gegevens te vermelden:

- Verklaring dat de huurder de 90% (70%) norm haalt;
- Ingangsdatum van de verhuur;
- Omschrijving van de onroerende zaak / kadastrale gegevens;
- Boekjaar huurder



Goedgekeurd in Besluit:

- Dat voor economisch zelfstandig te gebruiken ruimten ook afzonderlijk geopteerd wordt.
 - Dat middels één huurcontract zowel een btw-belaste als een btw-vrijgestelde ruimte wordt verhuurd.
-

Btw

Optie-belaste verhuur

Gevolgen indien niet aan vereisten wordt voldaan (vooral de 90% norm!):

- 1) Dan is de verhuur met terugwerkende kracht btw-vrijgesteld
- 2) Verhuurder heeft dan geen recht op aftrek van btw op bijvoorbeeld de aankoop
- 3) Het risico dat huurder niet voldoet aan de 90% norm, of dat de formaliteiten niet worden vervuld, ligt in beginsel bij verhuurder. Opname van bijvoorbeeld een schadeclausule is dus van groot belang!



Let op!

- De btw op de aankoop/bouwkosten kan in het geheel niet in aftrek worden gebracht. Dit heeft negatieve financieringsgevolgen voor verhuurder.
- Daarnaast kan de btw op exploitatiekosten niet in aftrek worden gebracht.

Overdrachtsbelasting

Algemeen

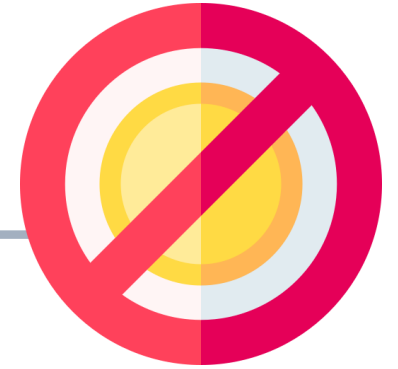
In principe is elke verkrijging van een onroerende zaak belast met overdrachtsbelasting

- Tarieven 2020: 2% woningen, 6% overige onroerende zaken
- Er zijn vrijstellingen, bijvoorbeeld voor overheid, cultuurgrond. De belangrijkste is de samenloopvrijstelling
- Artikel 13: verkrijging binnen zes maanden leidt tot verlaging maatstaf van heffing



Overdrachtsbelasting

Samenloopvrijstelling (met btw)



Er geldt een vrijstelling OVB indien (15,1,a WBR):

- de levering van rechtswege is belast met btw (dus niet bij optie); tenzij
 - het goed als bedrijfsmiddel is gebruikt; en
 - de verkrijger de btw geheel of gedeeltelijk in aftrek kan brengen.
-
- Voor een vrijstelling OVB moet het dus bij ondernemers steeds gaan om een nieuw vervaardigde onroerende zaak.
 - Projectontwikkelaarsresolutie: ondanks het feit dat het pand in gebruik is genomen toch een vrijstelling overdrachtsbelasting:
 - Indien het pand tijdelijk wordt verhuurd met het oog op de toekomstige verkoop
 - Nieuwe onroerende zaak (levering belast met btw)
-

Overdrachtsbelasting

Btw en overdrachtsbelasting tegelijkertijd verschuldigd?

Casus:

Een nieuw pand wordt verkocht aan een ondernemer die het gaat gebruiken voor btw-belast activiteiten. Het pand is nog niet in gebruik genomen.

- Is de verkrijging vrijgesteld van overdrachtsbelasting?

Hetzelfde pand wordt na 1 jaar aan een andere ondernemer verkocht. Ook gebruik voor btw-belaste prestaties

- Is de levering van belast met btw?
- Is de verkrijging belast met overdrachtsbelasting?

In datzelfde jaar wordt het pand verkocht aan een ondernemer die vrijgestelde prestaties verricht

- Is de levering belast met btw?
- Is de verkrijging belast met overdrachtsbelasting?



Btw of overdrachtsbelasting

Wat is voordeliger?

Bij aankoop van een onroerende zaak kan in bepaalde gevallen een keuze mogelijk zijn tussen btw of overdrachtsbelasting:

- Indien recht op aftrek van btw > dan met btw aankopen
 - Deze kan in aftrek gebracht worden
 - Vrijstelling overdrachtsbelasting
- Indien geen recht op aftrek van btw > dan voorkeur voor vrijstelling
 - Vrijgesteld van btw
 - Belast met overdrachtsbelasting (maar lager percentage dan btw) = voordeel van 15%!



Btw en overdrachtsbelasting

Wat is voordeliger?

1) Een ondernemer wenst een gebouw aan te kopen dat hij vervolgens wil verhuren aan ondernemers. Het pand moet nog gebouwd worden.

→ **Wat is het advies om te doen vanuit fiscaal oogpunt (overdrachtsbelasting en btw?)**

2) Een particulier wenst een stuk grond aan te kopen om daarop een woning te laten realiseren.

→ **Wat is de meest voordelige handelwijze voor deze particulier vanuit**





Btw

Praktijkcasus

Situatie

- Oud bedrijfspand wordt gekocht
- Het wordt getransformeerd in een appartementencomplex
- Het gebouw wordt gesplitst in appartementsrechten
- Verkoop aan een belegger van het geheel

Vragen

- Is ter zake van de verkoop btw verschuldigd?
- Maakt het voor de fiscale gevolgen iets uit op welk tijdstip het gebouw in appartementsrechten is gesplitst?



Overdrachtsbelasting

Wijzigingen 2021

- Belastingplan 2021
- Stand van zaken: aangenomen door Tweede Kamer, Eerste Kamer beslist op 15 december 2020
- Veel discussie over de effectiviteit, maar zal wel worden ingevoerd



Overdrachtsbelasting

Wijzigingen 2021

- **Eenmalige vrijstelling voor starters**
 - Koper is meerderjarig en jonger dan 35 jaar
 - Het betreft een woning
 - Er is niet eerder gebruikgemaakt van de vrijstelling (met verklaring)
 - Koper gaat de woning zelf bewonen (hoofdverblijf) en verklaart dit schriftelijk
 - Woning is niet duurder dan € 400.000 indien de overdracht na 31 maart 2021 plaatsvindt
- **Verhoging tarief naar 8%**



Overdrachtsbelasting

Wijzigingen 2021



Aandachtspunten:

- Vrijstelling geldt voor iedere koper afzonderlijk
- Vrijstelling geldt ook voor zogenoemde doorstromers (woning hoeft dus niet de eerste koopwoning te zijn)
- Geen zelfbewoning? Dan 8%, bijvoorbeeld bij verhuur, vakantiewoning of voor iemand anders kopen
- Tarief voor woningen blijft 2%, mits in gebruik als hoofdverblijf
- Aangenomen amendementen:
 - 2% blijft van toepassing indien woningcorporaties woningen overkopen van andere woningcorporaties
 - Startersvrijstelling is definitief onbeperkt in tijd van toepassing

Overdrachtsbelasting

Wijzigingen 2021

- Er wordt een woning aangekocht in 2021 met startersvrijstelling
- Deze woning wordt binnen een half jaar verkocht omdat de desbetreffende personen emigreren
- De nieuwe kopers zijn ouder dan 35

Waarover wordt de verschuldigde overdrachtsbelasting berekend?

