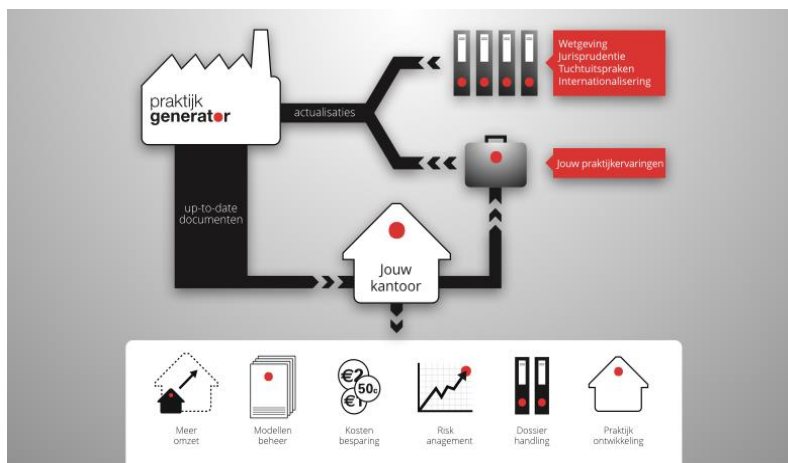


Waaron **PraktijkGenerator**? Je hoeft het echt niet allemaal meer zelf te doen!



De Modellenbank voor het Notariaat

Waarom **PraktijkGenerator**? Je hoeft het echt niet allemaal meer zelf te doen!

- GRATIS (bij het **Advanced Abonnement**) alle P.E. punten voor jou **EN** al jouw kantoorgenoten via onze Master Classes (live en on demand) met onderwerpen voor de gehele notariële praktijk
- Minimaal €500 meer omzet uit bestaande dossiers: Door de juiste vragen te stellen, voldoe je aan je belehrungspflicht en kun je de omvang van de werkzaamheden gerechtvaardigd uitbreiden en jouw expertpositie verbeteren
- Controlled open source: gebruikers geven feedback op content, waardoor het niveau permanent stijgt en altijd up to date blijft
- Klik [hier voor alle voordelen](#) op een rij...

Meer weten? Kijk op: www.praktijkgenerator.nl

Wil je een vrijblijvende demonstratie van het systeem? Neem dan contact op:

mr. Jan-Jaap Groeneveld, tel: 06 11 21 41 95 - email: janjaap.groeneveld@praktijkgenerator.nl

mr. Dirk de Lange, tel: 06 46 37 85 59 - email: dirk.de.lange@praktijkgenerator.nl

Wil je meer weten over ons gehele opleidingsprogramma, klik dan [HIER](#)



Bijna 25% van de notariskantoren heeft een abonnement op ons knowhowstelsel
Nu ook modellen vastgoed en familierecht
Alle PE-punten voor u en al uw kantoorgenoten GRATIS bij een advanced
abonnement

Webinar programma 2018

Zie het complete programma op www.praktijkgenerator.nl/academy

Dit webinar omvat 4 delen van ongeveer 1 uur. Elk deel geeft recht op 1 PE punt. Wilt u een PE punt verdienen dan dient u de ondemand webinar via onderstaande registratie link te bekijken.

- [Deel 1](#): 180412H001 – OB & BTW – Rene van der Paardt
- [Deel 2](#): 180412H002 – OB & BTW – Rene van der Paardt
- [Deel 3](#): 180412H003 – OB & BTW – Rene van der Paardt
- [Deel 4](#): 180412H004 – OB & BTW – Rene van der Paardt

Deze iPDF bestaat uit de handout van de powerpoint van deze master class, die is gekoppeld aan de video van de master class via de link-icoon. Deze iPDF is te gebruiken als naslagwerk en voor snelle toegang tot een specifiek deel vande les. Met deze iPDF kunt u geen P.E.- punten verdienen, dat kan alleen na registratie.



Wilt u P.E. -punten verdienen, klik dan op het link hierboven voor de link naar de betreffende P.E.-punten webinar en registreer uzelf.



De Modellenbank voor het Notariaat



Overdrachtsbelasting en omzetbelasting(btw)

René van der Paardt

Em. hoogleraar Erasmus Universiteit Rotterdam
Belastingadviseur AKD N.V.



Agenda

1. Bouwterrein en btw
2. Koop-/aanneem overeenkomst
3. Investeringsgoed en herziening kostbare diensten
4. Herziening van aftrek van btw
5. Transformatie van vastgoed en verkoop stenen of aandelen
6. Tarief overdrachtsbelasting
7. Economische eigendomsoverdracht
8. Schenking aandelen vastgoedbedrijf





Levering en btw

Hoofregel: vrijstelling

Uitzondering van levering van nieuw vervaardigd onroerend goed voor, op, of uiterlijk twee jaar na eerste ingebruikneming

- Bouwterrein
- Nieuw gebouw/bouwwerk
- Opnieuw vervaardigd gebouw (na ingrijpende verbouwing)

Of ingeval van bestaand en gebruikt onroerend goed:
optie voor belaste levering



Bouwterrein



Bouwterrein tot 1 januari 2017



Onbebouwde grond bestemd voor bebouwing waaraan:

- Bewerkingen (bouwrijp maken), of
- Voorzieningen (nutsvoorzieningen, riolering), of
- Bewerkingen / voorzieningen in omgeving zijn getroffen, of
- Omgevingsvergunning is verleend voor een bouwactiviteit als bedoeld in [artikel 2.1, eerste lid, onderdeel a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht](#)

Complexbenadering

Niet: bewerkte grond voor landbouw / openbaar groen

Wel: straten, bruggen, tunnels





Verschil Wet OB en Btw Richtlijn

Don Bosco en Woningstichting Maasdriel

Bouwterrein: onbebouwd terrein bestemd om te worden bebouwd

Bewerkingen grond en/of omgevingsvergunning voor bouwwerk niet relevant

Keuzeregeling en goedkeuring vrijstelling overdrachtsbelasting; Kaveltje met of zonder btw: u zegt het maar !



Wetswijziging per 1 januari 2017

Aanpassing definitie bouwterrein aan Btw richtlijn

"Kennelijk bestemd om te worden bebouwd met een of meer gebouwen"

Ondersteund door objectieve gegevens, zoals een (aangevraagde) omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of de kosten van een architect voor de ontwerp van het te bouwen gebouw.





Objectieve gegevens

Andere bestemming: omgevingsvisie c.q. omgevingsplan of omgevingsverordening en de termijn van feitelijke realisering van belang ?

Nog geen bestemmingswijziging, wel aanvraag gedaan ?

Wens van gemeente, maar verder niet, lauwe grond ?

Bij aankoop geen bouwterrein en bij verkoop wel bouwterrein door de wetswijziging, geen aftrek btw

Wel en niet bebouwd gedeelte van terrein; splitsen



Bebouwd en onbebouwd



Bouwterrein



Gevolgen

Verkoop grond aan waterschap

Bouwterrein?

Vrijstelling ovb?

Terugbetaling btw toerekenbaar aan grondperceel dat aan waterschap geleverd wordt?

Of aftrek op basis van gerealiseerde verkoopopbrengsten bouwkvavels?



Koop-aannemingscontracten

LES 1



LES 2



Eerder sprake van bouwterrein en dus van btw-levering

Koop-/aannemingscontracten worden als een geheel beschouwd als levering nieuwe onroerende zaak

Gebruikelijke splitsing levering grond in ovb en bouw in btw

Zeker problematisch met één contract(spartij)

Beleid belastingdienst: ook bij fiscale eenheid en verbonden partijen

Maar bij twee onafhankelijke partijen: wel splitsing haalbaar



Optie belaste levering



- Verzoek verkoper en koper
- Koper moet voor 90% (soms 70%) belast gebruiken
- In akte of verzoek bij belastingdienst vóór de levering
- Heffing van btw verlegd naar koper
- Koper kan verlegde btw in aftrek brengen (90%/70% minimaal)
- Ook voor delen pand mogelijk
- Bij koper start nieuwe herzieningstermijn



Overname verhuurd vastgoed



•Artikel 37d Wet OB (voorheen artikel 31):

- *bij overgang geheel of gedeelte van algemeenheid van goederen ... wordt geacht geen leveringen of diensten plaats te hebben ... en treedt degene op wie de goederen overgaan in de plaats van de overdrager*



Schema levering en btw



Is er sprake van onbebouwde grond bestemd voor bebouwing?

Nee ↓ Ja → **Levering is verplicht BTW-belast**

Is er sprake van een nieuw gebouwde onroerende zaak die nog niet in gebruik is genomen? Ja → **Levering is verplicht BTW-belast**

Nee ↓

Is er sprake van een onroerende zaak die nog geen twee jaar geleden voor het eerst in gebruik is genomen?

Nee ↓ Ja → **Levering is verplicht BTW-belast**

Is bij BTW-vrije levering herzienings-BTW verschuldigd of is in dit boekjaar groot onderhoud of renovatie verricht? Zie volgende sheet





vervolg

Ja ↓ Nee → **Een BTW-vrije levering heeft geen (grote) nadelige gevolgen voor de verkoper.**

Optie voor belaste levering is wenselijk voor de verkoper, maar kan koper de BTW voor meer dan 90% aftrekken?

Nee ↓ Ja → **BTW-optie is mogelijk. Bij koper start een nieuwe tienjaarsherzieningstermijn.**

BTW-optie is niet mogelijk. BTW-herziening bij verkoper. Geen BTW-aftrek op kosten bij de levering.

Maar: Is de levering van onroerende zaken een overdracht van een onderneming (algemeenheid van goederen in de zin van artikel 37d Wet OB): **geen BTW verschuldigd en loopt de herzieningstermijn voor de koper door.**

Schema's in: www.basisboekvastgoedfiscaal.nl



Schema levering en overdrachtsbelasting

Is er sprake van een levering van een onroerende zaak waarover van rechtswege BTW verschuldigd is?

Ja ↓ Nee → **Verkrijging is belast met OVB**

Is de onroerende zaak in gebruik genomen als bedrijfsmiddel?

Ja ↓ Nee → **Verkrijging is vrijgesteld van OVB.**

Is de onroerende zaak minder dan 6 maanden verhuurd?

Nee ↓ Ja → **Verkrijging is onder voorwaarden vrijgesteld van OVB**

Kan de koper de BTW in het geheel niet in aftrek brengen?

Nee ↓ Ja → **Verkrijging is vrijgesteld van OVB.**

Verkrijging is belast met overdrachtsbelasting.

Vermindering van OVB mogelijk als de verkoper het object eerder al binnen 6 maanden heeft verworven of als de koper de economische (of juridische) eigendom van het object eerder heeft gekregen.



Btw-pand nee maar wel afzonderlijk investeringsgoed



Investeringsgoed

Ook een onderdeel van een pand kan btw-gevolgen hebben
→ investeringsgoed

Les 3

Bijvoorbeeld:

- Dakkapellen in loods die eerst privé wordt gebruikt maar bestemd is voor bedrijfsdoeleinden
- Airco
- 1. Gevolg → Herziening voor afzonderlijke bestanddelen van pand!
- 2. ook als een verbouwing niet leidt tot geheel nieuw gebouw.....kan de verbouwing zelf ook een investeringsgoed opleveren





Herziening kostbare diensten

Consultatie

Verbouwing met zaken/kosten die voor de vennootschapsbelasting geactiveerd worden

Wijziging in gebruik van onroerende zaak

Voorbeeld:

verbouwd kantoor wordt in jaar 1 voor short stay gebruikt (belast 6%) en in jaar 2 voor permanente verhuur

In jaar 2: 10% herzien van btw die in jaar 1 in aftrek is gebracht op geactiveerde kosten van de verbouwing.



Herziening en voorkoming ervan

Btw kent herzieningstermijn voor de aftrek

Boekjaar van ingebruikneming plus negen volgende boekjaren

Jaar van ingebruikneming herziening van volledige voorbelasting

Negen jaar erna: telkens 10% van de btw herzien afhankelijk van gebruik

Bij levering van onroerende zaak binnen herzieningstermijn: resterende looptijd van de termijn ineens afrekenen

Dus aftrek in jaar 1 : € 100.000 en levering op 1 juli van jaar 5: dan dus nog 5 1/2 jaar herzieningstermijn resterend : dus € 55.000 verschuldigd door verkoper

Mogelijkheden om herziening te voorkomen: opteren voor btw-belaste levering of toepassing van art. 37d Wet OB.





Verbouwing tot kinderdagverblijf



Hoge Raad , 19-11-2010, 08/01021.

Verbouwing met het oog op wijziging van het pand van winkelpand met woning in een kinderdagverblijf. Bij de verbouwing is het uiterlijk van het pand nagenoeg onveranderd gebleven. De voorpui op de begane grond is vernieuwd en er is een speelterrein aangelegd.

Hof: Pand na de verbouwing **kan niet worden vereenzelvigd** met het pand zoals dat voor de verbouwing bestond.





Verbouwing tot kinderdagverblijf

Hoge Raad : geen andere gevolgtrekking dan dat in de onderhavige situatie **geen sprake is van de vervaardiging** van een onroerende zaak, aangezien de stukken **geen** aanwijzingen bevatten dat voor de indeling van het pand ten behoeve van de aanwending als kinderdagverblijf **ingrepen** hebben plaatsgevonden die **van zodanige aard** waren **dat in wezen nieuwbouw** heeft plaatsgevonden.





Geen vervaardiging bij verbouwing oud historisch pand

HR 8 maart 2013, nr. 11/00701:

Pand uit de zeventiende eeuw met een winkel en twee woningen .

Inwendige verbouwing van het gebouw. Boven drie woon-appartementen en op de begane grond drie winkeleenheden.

Dak vernieuwd en verhoogd, raam- en deurkozijnen vervangen en in drie winkeleenheden nieuwe pui en - aan de achterzijde van het gebouw - een uitbouw.

Hof en HR werkzaamheden leiden niet tot vervaardiging van een onroerende zaak in zijn geheel. Blijft in dezelfde staat voor de na het gereedkomen van de verbouwing en latere splitsing in appartementsrechten.



Wel vervaardiging bij gedeeltelijk nieuw vervaardigd gebouw

- HR: Levering van een *gedeelte van een gebouw*. Dat doet zich voor indien een gebouw *horizontaal is gesplitst (appartementsrechten)* of indien een *gebouw verticaal is gesplitst*. Een dergelijk appartement of gedeelte, zoals in dit geval *het gedeelte van de winkel op de begane grond dat zich niet onder de wooneenheden bevindt*, afzonderlijk van het overige van het gebouw in aanmerking worden genomen.
- De omstandigheid dat van de winkel *niet meer dan de draagconstructie onder de wooneenheden in stand is gebleven*, laat geen andere conclusie toe dan dat de *winkel, als een zelfstandige onroerende zaak moet worden aangemerkt, zodanig is verbouwd dat in wezen sprake is van nieuwbouw en mitsdien van een vervaardigd goed*.





Vervaardiging Hof van Justitie EU

- Hof van Justitie (Kozuba arrest):
16 november **2017**
- Vervaardiging: **wanneer het dermate ingrijpend wordt verbouwd, dat het op één lijn kan worden gesteld met een nieuw gebouw.**
- Diezelfde bepalingen moeten aldus worden uitgelegd dat zij er niet aan in de weg staan dat een dergelijke nationale regeling aan die vrijstelling de voorwaarde verbindt dat bij „verbetering” van een bestaand gebouw de uitgaven daarvoor **niet méér bedragen dan 30 % van de beginwaarde** van dat gebouw, mits dat begrip „verbetering” op dezelfde wijze wordt uitgelegd als het begrip „verbouwing” in artikel 12, lid 2, van de btw-richtlijn, dat wil zeggen in die zin dat het betrokken gebouw veranderingen van betekenis heeft ondergaan die zijn bedoeld om het **gebruik ervan te wijzigen of om de omstandigheden waaronder het wordt betrokken, ingrijpend aan te passen.**



[Conclusie A-G Ettema 12 december 2017, nr. 16-04577](#)

Verkoop bedrijfspand. Nader overeengekomen dat de verkoper meewerkt aan een eventuele gehele of gedeeltelijke sloop van het bedrijfspand, voor rekening van belanghebbende, voordat de juridische levering plaatsvindt alsmede aan het aanvragen van een sloopvergunning en een bouwvergunning.

Ten tijde van de levering was het bedrijfspand gedeeltelijk door de verkoper gesloopt en was met een verbouwing begonnen.

Gebouw is geleverd vóór de eerste ingebruikneming, zodat de levering van rechtswege is belast met omzetbelasting en op de verkrijging de samenloopvrijstelling overdrachtsbelasting van toepassing is.

Hof Arnhem-Leeuwarden (3 augustus 2016, nr. 15/00208, [NTFR 2016/2322](#)) heeft belanghebbende in het gelijk gesteld.

De staatssecretaris heeft cassatie gesteld dat de afwijzing van het subsidiaire (ten tijde van levering geen vervaardigd goed) en meer subsidiaire standpunt (bestaand gebouw is geleverd).



vervolg

De omstandigheid dat de verbouwingswerkzaamheden op het tijdstip van de levering wel reeds waren begonnen, leidt het hof tot het oordeel dat hier sprake is van een levering van een gebouw en het erbij behorende terrein vóór het tijdstip van eerste ingebruikneming.

Volgens de staatssecretaris had het hof de vraag moeten behandelen welke prestatie(s) in de zin van de btw verkoper en belanghebbende zijn overeengekomen, en daarbij de arresten Don Bosco Onroerend Goed, Komen en Zonen Beheer Heerhugowaard en Woningstichting Maasdriel in ogenschouw moeten nemen. Dat heeft het hof zijns inziens niet adequaat gedaan.

A-G Ettema concludeert dat het cassatieberoep slaagt.

Eerst moet worden beoordeeld of de verkoper één (samengestelde) handeling, eventueel bestaande uit verschillende elementen, of meerdere handelingen heeft verricht. De inspecteur heeft onbestreden gesteld dat de verkoper niet betrokken is geweest bij de verbouwingswerkzaamheden, maar dat deze werkzaamheden in opdracht en voor rekening en risico van belanghebbende zijn verricht.



vervolg



Deze verbouwingswerkzaamheden, zeker die na de levering op 1 oktober 2007 hebben plaatsgevonden, moeten daarom buiten beschouwing worden gelaten bij de beoordeling van de prestatie(s) van de verkoper.

A-G : geen andere conclusie mogelijk dan dat de **verbouwing van het onderhavige gebouw op het tijdstip van de levering niet zo vergevorderd was dat sprake was van 'in wezen nieuwbouw'**

Verkoper heeft geen vervaardigd goed als bedoeld in art. 11, lid 3, onderdeel b, Wet OB 1968 geleverd, maar een (gedeelte van een) oud gebouw. Deze levering valt dus niet onder het toepassingsbereik van art. 11, lid 1, onderdeel a, sub 1^o, Wet OB 1968, zodat de samenloopvrijstelling van art. 15, lid 1, onderdeel a, Wet BRV niet van toepassing is op de verkrijging van de onroerende zaak.



KPN NL 06:16 100%

leggraaf
 igneef geeft ongetuigd joden te zijn aan enige ertelijke richting of va, uitlopend in dienst
 Artikel 2 der Statuten.

Kabinet prikkelt tot nuttig gebruik overtollige bedrijfspanden

Huurwoningen in leeg kantoor

Minister Blok (VVD) is een blauwe maatschappij en hij dekt zich voor het geval dat de HfO-aanpak niet tot berecht. De heraankomst van de velen in ons land uit zelfoprichting, en vlak na de rampheid horen. Nederland rusten voordat zijn gepakt en voor te. Met die harte taal riebetering. Echter zijn de oorden en woerd die eel van als inspirator van de leverancier van tappen steeds duiderkens op waar dat inster Van der Steur is. Of realiseert die is dat de grote woer- als inderhaal bijga president een be- bellen geproef, waar- lerlanders het leven en, een zware hypo- ekoming handelen? Buitte en Van der id nemen aan hun rogerbestenarizende president ijand van Europa, ign moeten worden

DE HAAG. - Kantoorpanden moeten veel gemakkelijker omgebouwd kunnen worden tot huurwoningen. Het kabinet kondigt maatregelen aan om de gigantische leegstand van bedrijfspanden aan te pakken.

Minister Blok (VVD) heeft de kantoorpanden die nu leeg staan, om te bouwen tot huurwoningen, dertig jaar geen verhuurderschuld moeten te betalen. Ook hoeven zij zich niet te houden aan het puntensysteem dat de maximale huurprijs bepaalt. Beide maatregelen gelden tevens voor investeerders die leegstaande verhuurpanden gaan omzetten in huurappartementen. Blok wijgt de huurwet op verzoek van de VVD en PvdA.

De verhuurdersheffing is een in 2013 ingevoerde belasting voor verhuurders met meer dan tien sociale huurwoningen. Door deze heffing voor omgebouwde kantoren en zorgvastgoed te laten schieten, wil het kabinet het aantrekkelijker maken voor investeerders om met deze pandencategorie aan de slag te gaan. Voor huurders komen er dan meer huurwoningen beschikbaar.

Het kabinet is daarmee van woemen, is de verwachting dat er ook veel meer verhuurpanden leeg komen te staan.

Als het kabinet de nieuwe herenbevelingen doorvoert, verwacht het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) dat dit in vijf jaar tijd leidt tot 2000-2500 nieuwe huurwoningen. Het EIB denkt dat er vooral in de grote steden veel kantoren zullen worden getransformeerd. Minister Blok gaat ervan uit dat er ook veel interesse voor de leegstaande zorghuizen zal zijn omdat die doorgaans op aantrekkelijke, parkachtige locaties staan in de centra van steden.

Energiezuinig
 De VVD bewindsmann wil eveneens het bouwen van goedkope, zeer energiezuinige huurwoningen stimuleren. Hij stelt voor om ook dit soort nieuwbouwwoningen voor dertig jaar vrij te stellen van de verhuurdersheffing.

Het schrappen van de verhuurdersheffing voor zowel de kantoren, zorghuizen als

Lege kantoren en een tekort aan huurwoningen worden tegelijk aangepakt door de kantoren om te bouwen.
 FOTO: RONALD SMOER

de energiezuinige huurhuizen levert volgens het Economisch Instituut voor de Bouw in 2020 voldoende op. Wel hebben de maatregelen mogelijk gevolgen voor de schatkist. Het EIB acht dat dit zal oplopen naar minstens 2 miljard euro per jaar, mogelijk veel meer. Het kabinet waarschuwt daarnaast dat ook de Belastingdienst een flinke kluit aan de veranderingen zal hebben. Er wordt meder bekeken wat de exacte gevolgen zullen zijn.

'Hij kwa begon t
Eigenaar café in Roc

'Gigantische doofnotaaffaire' Klonpiacht

akd

Transformatie

Koop-/aanneming bij verbouwing bestaand gebouw tot nieuw gebouw of (woon)appartement : gehele transactie btw en geen ovb

Bij verbouwing bestaand gebouw of (woon)appartement: geen btw wel ovb en beperking aftrek bij verkoper/ondernemer

Nieuw vervaardigd gebouw: "in wezen nieuwbouw"

Constructieve wijzigingen of dermate ingrijpende verbouwing om het gebruik ervan te wijzigen...

akd

'Artikel 4'- lichaam met bouwterrein



- » 'Artikel 4'-lichaam = VG-entiteit → ook OVB bij verkrijging aandelen in zo'n entiteit
- » Btw: bij levering aandelen: géén btw
OVB: bij verkrijging aandelen: géén OVB, tenzij
 - 1) het een Artikel 4-lichaam is
 - +
 - 2) je >1/3^e van de aandelen krijgt
- » Stel: je koopt 'bouwterrein': wel btw/vrijstelling OVB
- » Stel: je koopt een VG-BV met een bouwterrein: geen btw/wel OVB
- » Oplossing: HR: **ook dan geldt vrijstelling voor OVB** (alsof er btw zou zijn)



Verkoop nieuw vastgoed: stenen of aandelentransactie



Verkoop stenen

Fiscale gevolgen

BTW verschuldigd bij nieuwbouw

- aftrekbaar bij kantoren (tenzij vrijgesteld gebruikers/huurders) en winkels
- niet aftrekbaar bij woningen (m.u.v. short stay)

OVB verschuldigd bij gebruikt vastgoed (6% of 2% bij woningen)

Vpb : verkoper maakt winst en moet daarover vpb betalen (tenzij verliescompensatie)





Verkoop nieuw vastgoed: stenen of aandelentransactie

Verkoop aandelen van BV waarin vastgoed project zit (SPV)

Btw: vrijstelling voor levering van aandelen

OVB: art. 4 (vastgoedrechtspersoon): heffing over waarde stenen m.u.v. ander doel dan vastgoedbeleggen/handel: vastgoed dienstbaar aan onderneming met ander doel: bijv. hotel of datacenter

OVB: art. 4 echter geen heffing als BV eigenaar is van nieuw ongebruikt onroerend goed

Nieuwe woningen in BV: bij aankoop aandelen BV geen btw en geen ovb

Voordeel koper: want btw zou niet aftrekbaar zijn en onderdeel zijn van investering met als gevolg lager rendement bij verhuur

Vpb: bij verkoper geen heffing i.v.m. deelnemingsvrijstelling, maar winst zit in BV en dus potentiële vpb last voor koper van de aandelen: latentie (vuistregel: 12,5 % van capital gain = 50% van 25% vpb heffing)



Verkoop nieuw vastgoed: stenen of aandelentransactie

Alternatief model

CV met stichting als beherend vennoot, beide vennoten in concern van verkoper/ontwikkelaar/bouwer

Grondpositie meteen naar koper

CV aandeel (ontwikkelingskosten en bouwkosten) overdragen van verkoper naar belegger (geen btw)

Stichting blijft beherend vennoot maar bestuur wordt benoemd/gevormd door koper

Eventueel ander alternatief

Asset deal met gescheiden koop-/aanneming

Bestaande pand in ovb meteen naar koper/belegger: ovb

Ontwikkeling en bouw door bouwer: btw





Voorbeeld

Aankoop bestaand kantoorpand en transformatie naar woonappartementen.

	Excl. bel.	BTW	OVB
Kantoorgebouw aankoop	5.000.000	-	300.000
Verbouwingskosten	4.000.000	840.000	
Bijkomende kosten en a.k.	1.000.000	210.000	
Verkoopopbrengst	13.500.000 v.o.n.		



TRANSFORMATIE LEIDT NIET TOT NIEUW OG



Model : verkoop na transformatie (geen gescheiden koop en aanneming)

Kostprijs (incl. btw, niet aftrekbaar)	11.350.000	(10.000,000 + 1.050.000 + 300.000)
Opbrengst (geen btw wel 2% ovb)	13.235.300	(100/102 x 13.500.000)
Winst	1.885.300	

Optimalisatie : doorverkoop *binnen zes maanden* na aankoop bestaand pand:
besparing ovb: 2% van 5.000.000 = 100.000



Transformatie leidt wel tot nieuw OG



Model 1: verkoop na transformatie (geen gescheiden koop en aanneming)

Kostprijs (excl. btw)	10.300.000
Opbrengst (excl btw)	11.157.000 ($100/121 \times 13.500.000$)
Winst	857.000

Optimalisatie : transformatiewerk vóór aankoop en dan aankoop in btw (aftrekbaar)
besparing ovb: 300.000



vervolg



Model 2: verkoop woningen voor aanvang transformatiewerkzaamheden gescheiden koop en aanneming, verkoop na de 6 maandenperiode

Opbrengst bestaande appartementsrechten $6.050.000 \times 100/106$	6.933.962 = $(13.500.000 - 6.050.000) \times 100/106$
Transformatie werkzaamheden	6.050.000 (incl. btw)
Opbrengst (geen btw geen ovb)	
Kostprijs (excl. btw)	10.300.000
Winst	1.633.962

Optimalisatie : doorverkoop *binnen zes maanden* na aankoop bestaand pand:
besparing ovb: 300.000





vervolg

Model 3. Verkoop 50% van de woningen vóór transformatie en 50% na transformatie

Opbrengst bestaande appartementsrechten	3.514.150 = (6.750.000 – 3.025.000)*100/106
Transformatie werkzaamheden	3.025.000 (incl. btw)
Opbrengst getransformeerde app.	6.750.000 (incl. btw)
Opbrengst (excl. btw)	11.592.662 = (100/121 x 9.775.000) + 3.514.150
Kostprijs (excl. btw)	10.300.000
Winst	1.292.662

Optimalisatie : doorverkoop 50% woningen voor transformatie *binnen zes maanden* na aankoop bestaand pand: besparing ovb: 150.000



vervolg

Model 4: verkoop aandelen BV (SPV) met woningen na transformatiewerkzaamheden

Opbrengst (geen btw geen ovb)	13.500.000
Kostprijs (incl. btw en aankoop ovb) 1.050.000 + 300.000)	11.350.000 (10.000,000 + 1.050.000 + 300.000)
Winst	2.150.000





Samenvatting

Winst in verschillende modellen

Geen nieuw vervaardigd OG	1.885.300
Wel nieuw vervaardigd OG	
- Verkoop na transformatie	857.000
- Verkoop gescheiden koop-/aanneming	
- tijdens transformatie	1.633.962
- tijdens transformatie (50/50%)	1.292.662
- Verkoop aandelen van SPV	2.150.000



Tarief OVB

1. Hoofdregel: 6%, uitzondering: 2%
2. 2% in geval van "woningen"
3. Tweede woning of recreatiewoning (mits naar hun aard bestemd voor bewoning) = "woning"
4. Nieuwe woning in aanbouw (fundering aangebracht) = "woning"
5. Tijdelijk anders verhuren bij leegstand woning = woning
6. Tot "woning" behoren ook: ondergrond, tuin en 'aanhorigheden' zoals garages, schuren, serres, aan- en uitbouwen, tuinhekken en dergelijke die zich bevinden op hetzelfde perceel als de woning.
7. 2% tarief geldt ook voor de verkrijging van aandelen in VG-lichaam voor zover deze lichamen middellijk of onmiddellijk woningen vertegenwoordigen.
8. Sinds februari jl. meer duidelijkheid over wanneer wel of geen woning





Uitspraak van Hoge Raad

1. Kernvraag: is het **'naar zijn aard voor woning bestemd'**?

→ objectief beoordelen (dus met kenmerken van het object zelf).

Belangrijke vraag daarbij: *was het ooit als woning ontworpen en zo ook bebouwd?*

Zo ja: indien het nadien een andere functie dan woning had, is het dan vrij gemakkelijk weer voor bewoning geschikt te maken?

Zo nee: (dus was bijv. een winkel) is het nadien door latere verbouwing naar zijn aard tot woning is bestemd

Indien toepassing van de hiervoor regels niet leidt tot een duidelijke slotsom, dan pas komt mede betekenis toe aan de publiekrechtelijke eisen of beperkingen (bijv. bestemming in bestemmingsplan).



Uitspraken na HR feb 2017

[Hoge Raad 9 februari 2018, nr. 17/03806](#) (artikel 81, lid 1, RO)

Gemeente akkoord gegaan met wijziging van het gebruik van de onroerende zaak van kantoorruimte in woonruimte. Omgevingsvergunning afgegeven voor verbouw van de onroerende zaak van kantoorpand tot een pand met kamerverhuur, die ook zijn verhuurd.

Ten onrechte tarief van 2% voor woningen toegepast.

Volgens het hof (Hof Arnhem-Leeuwarden 27 mei 2017, nr. 16/00816) was de grond ten tijde van de bouw van het bouwwerk bestemd voor een wijk- en winkelcentrum en is het bouwwerk gebouwd als kantoorgebouw en als zodanig in gebruik genomen.

De onroerende zaak is derhalve oorspronkelijk voor ander gebruik dan bewoning ontworpen en gebouwd.

Ten tijde van de verkrijging door belanghebbende was de onroerende zaak volgens het hof nog niet door verbouwing naar zijn aard tot woning bestemd.

Belanghebbende heeft namelijk niet aannemelijk gemaakt dat een dergelijke verbouwing heeft plaatsgevonden. Ook boete wegens onjuist informeren notaris (opzet aan belanghebbende toegerekend) dat op aangifte te weinig overdrachtsbelasting is voldaan.



Grond bij boerderij

De onroerende zaak bestaat uit een monumentale woonboerderij met een vrijstaande loods en schuur en een stuk grond.

Ter zake van deze aankoop wordt 2% overdrachtsbelasting voldaan. De inspecteur is echter van mening dat het tarief van 2% alleen geldt voor de woonboerderij.

Rechtbank Noord-Nederland oordeelt dat de loods en de schuur dienstbaar zijn aan de woning, en dat daar ook het tarief van 2% voor geldt.

Hof Arnhem-Leeuwarden oordeelt dat X niet aannemelijk maakt dat de gronden ten tijde van de verkrijging naar objectieve maatstaven behoorden bij de woning, daarbij in gebruik waren en daaraan dienstbaar waren. Daartoe is de stelling van X, dat de grond aanvankelijk is aangekocht om een minicamping te exploiteren en thans als tuin wordt ingericht, onvoldoende.

Het hof overweegt daarbij dat de grond ten tijde van de verkrijging niet behoorde tot het direct rond de woonboerderij gelegen erf met opstallen, en voorheen in agrarisch gebruik is geweest.





Appartement in kantoorgebouw

X koopt een appartementsrecht op de begane grond van een pand. Het pand is in 1991 gebouwd als kantoorgebouw. In de zomer van 2016 wordt de omgevingsvergunning om het pand in woningen te kunnen transformeren onherroepelijk, en wordt met de sloop begonnen. Ten tijde van de verkrijging van het appartementsrecht was de sloop op de begane grond net klaar en was de aannemer begonnen met het vervangen van de kozijnen. In geschil is het tarief voor de overdrachtsbelasting.

Rechtbank Den Haag 30 november 2017, nr. SGR 17/2058, oordeelt dat het tarief van 2% van toepassing is. De rechtbank acht hierbij van belang dat, alhoewel het pand ten tijde van de verkrijging nog geen woning was, er al geen sprake meer was van een situatie waarin met niet meer dan beperkte aanpassingen het bouwwerk weer geschikt kon worden gemaakt voor een kantoorfunctie. Het pand had ten tijde van de verkrijging dan ook niet meer zijn bestemming als kantoorpand behouden, noch was het bouwwerk inmiddels naar zijn aard bestemd voor bewoning. Van doorslaggevend belang is volgens de rechtbank dan dat X ten tijde van de verkrijging beschikte over een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning.



Verbouwing tot woning

X, koopt een onroerende zaak. X is met C bv overeengekomen dat het pand, een kantoorgebouw, wordt verbouwd tot 29 appartementen. X is dan ook van mening dat het pand voor de heffing van overdrachtsbelasting als een woning moet worden aangemerkt, omdat de feitelijke situatie bij oplevering van de appartementen van belang is. Verder acht X van belang dat ten tijde van de verkrijging van de juridische eigendom reeds vaststond dat 29 appartementen zouden worden gerealiseerd.

Hof Arnhem-Leeuwarden oordeelt dat vaststaat dat het pand oorspronkelijk als kantoorgebouw was gebouwd, en dat er op het moment van de verkrijging nog geen aanpassingen waren verricht aan het pand en het pand ook de objectieve kenmerken van een kantoorgebouw had, en derhalve naar de aard niet bestemd was voor bewoning.





Afgebrande boerderij

Rechtbank Zeeland-West-Brabant 1 maart 2018, nr. BRE 16/7758

Belanghebbende heeft een perceel verworven waarin ten tijde van de verkrijging alleen nog de fundering aanwezig is van een daarvóór afgebrande langgevelboerderij.

Volgens de rechtbank is de onroerende zaak niet aan te merken als een woning.

Er is geen sprake van een bouwwerk dat naar zijn aard bestemd is voor bewoning. Evenmin kan van een woning in aanbouw worden gesproken.

De fundering is het restant van de oude woning; er was nog geen sprake van nieuwbouw ten tijde van de verkrijging.

De rechtbank verwerpt ook de subsidiaire stelling dat het verdragsrechtelijke discriminatieverbod is geschonden. Met de afbakening van het begrip woning heeft de wetgever de hem toekomende ruime beoordelingsvrijheid niet overschreden



Tarief OVB



1. Een onroerende zaak die geen woning is (ook niet op grond van HR uitspraak), maar wordt verbouwd tot woning, valt niet onder het 2% tarief.
 2. Géén woning zijn (tenzij HR-uitspraak geldt) :
 - bedrijfsgebouwen en –ruimtes
 - afzonderlijke garagebox (tenzij in zelfde complex en tegelijk verkregen)
 - hotels/pensions
 - Asielzoekerscentra
 - verpleeg- of verzorgingsinstelling of ziekenhuis (dus ook geen verpleegvilla)
 - Internaten
 - grond bestemd voor woningbouw.
- Discussie: woon-zorgcomplex





'Econoom'

Overdracht van 'economisch eigendom' is belastbaar feit

Verkoper is hoofdelijk aansprakelijk voor OVB + te laat melden is economisch delict

Let op bij overdracht 'CV-belang'

Let op bij samenwerkingsovereenkomsten!

Moment van verkrijging bij sloopafpraak?
(HR 17 juni 2016)



OVB vrijstelling schenking aandelen vastgoedbedrijf

Moeder van X heeft alle aandelen in B (bv) aan X geschonken.

B bezat onroerende zaken, alsmede alle aandelen in [C (bv)].

De schenking omvatte ruim 40 panden (voornamelijk studentenpanden en een viertal winkelpanden) en drie garageboxen.

Aandelen in B : fictieve onroerende zaak als bedoeld in artikel 4 Wet BRV.



OVB vrijstelling schenking aandelen vastgoedbedrijf



Brief over voorgenomen bedrijfsopvolging binnen de familie incl. schenking en voorafgaande splitsing.

Belastingdienst bevestigt dat sprake is van materiële onderneming betreft.

Hof staat de Inspecteur niet toe om terug te komen van het standpunt dat een materiële onderneming is overgedragen zoals dat is aangenomen voor de inkomstenbelasting en het successierecht.



OVB vrijstelling schenking aandelen vastgoedbedrijf



Artikel 15, lid 1, aanhef en onderdeel b, Wet BRV dient te worden gelezen in verbinding met artikel 4, lid 1, aanhef en onderdeel a, en artikel 10 Wet BRV.

Volgens het Hof is aan de voorwaarden voldaan en is de vrijstelling daarom van toepassing.

Geen strijd met de bedoeling van de wetgever, die er immers op is gericht om de heffing van overdrachtsbelasting over de als onderdeel van een bedrijfsoverdracht verkregen onroerende zaken te voorkomen.

