

# ERASMUS UNIVERSITEIT ROTTERDAM

Erasmus School of Economics

Bachelorscriptie Fiscale Economie

## Is het nog rendabel?

Naam: Denise van Holten

Studentnummer: 554102

Begeleider: mr. R.N.F Zuidgeest

Tweede beoordelaar: mr. drs. J. Gruson

Datum definitieve versie: 30 Augustus '23

Het geschrevene in deze scriptie is de opvatting van de auteur en niet noodzakelijk die van de begeleider, tweede beoordelaar, Erasmus School of Economics of Erasmus Universiteit Rotterdam.

## Lijst met afkortingen

BTW	Belasting over toegevoegde waarde
OVB	Overdrachtsbelasting
WBR	Wet op belastingen van rechtsverkeer
HR	Hoge Raad
B2B	Business-to-business
B2C	Business-to-consumer
WEV	Waarde in het economisch verkeer
OZR/OZL	onroerende zaak rechtspersoon/ onroerende zaak lichaam
HVJ	Het hof van Justitie
Vof	Vennootschap onder firma
WOZ	Waardering onroerende zaken
GVW	Gecorrigeerde vervangingswaarde

# 1. Inleiding

## 1.1 Introductie

### 1.1.1 Introductie van het onderwerp

Indien er een ingrijpende verbouwing plaatsvindt aan een bestaand onroerend goed wordt afhankelijk van de aanpassingen aangenomen dat er een nieuw vervaardigde onroerende zaak is ontstaan. De Hoge Raad (hierna: HR) noemt dit ‘in wezen nieuwbouw’. Het aanmerken van een bestaand gebouw als een nieuw vervaardigde onroerende zaak, ook wel vernieuwbouw, brengt een aantal gevolgen met zich mee. Als een verbouwing van een onroerende zaak ervoor zorgt dat het als nieuwbouw kan worden aangemerkt, vindt er een nieuwe ingebruikneming plaats en gaat een nieuwe BTW herzieningsperiode lopen. De datum van eerste ingebruikneming gaat in vanaf het moment dat het gebouw voor het eerst en op een duurzame wijze wordt gebruikt volgens het bestemmingsplan. Er is dus in wezen een nieuwe opleveringsdatum. Hierdoor is een levering van de nieuw vervaardigde onroerende zaak van rechtswege met belasting over toegevoegde waarde (hierna BTW) belast.<sup>1</sup> Normaal gesproken zou een verkrijging van deze onroerende zaak ook belast zijn met overdrachtsbelasting (hierna OVB).<sup>2</sup> Om deze dubbele heffing te voorkomen is er een vrijstelling opgenomen in de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer (hierna WBR).<sup>3</sup> Ook wel de samenloopvrijstelling genoemd.<sup>4</sup> Deze vrijstelling zorgt ervoor dat het onroerende goed vrijgesteld is van OVB, in de situatie van een BTW belaste levering van een nieuw vervaardigde onroerende zaak.

In het afgelopen jaar hebben er twee ontwikkelingen plaatsgevonden die de beweegruimte van projectontwikkelaars binnen de OVB en BTW veranderen. Er is op 11 november 2022 arrest gewezen in een zaak omtrent de kwalificatie van vernieuwbouw. Daarnaast heeft het kabinet de indiening van een wetsvoorstel aangekondigd, ook wel het wetsvoorstel vastgoedandelentransacties genoemd.

### 1.1.2 Aanleiding voor het onderzoek

Op 4 november 2022 heeft de HR door middel van antwoorden op prejudiciële vragen van Rechtbank Zeeland – West-Brabant, het criterium voor vernieuwbouw verhelderd.<sup>5</sup> Voorheen waren er meerdere vragen die gesteld werden om de verbouwing te kunnen kwalificeren tot vernieuwbouw. Echter er was geen duidelijke richtlijn in Nederland. Het criterium dat nu, door de beantwoording van de prejudiciële

---

1 Wet op de omzetbelasting 1968.

2 Art. 1 sub a Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970.

3 Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970.

4 Art. 15 lid 1 sub b Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970.

5 Hoge Raad (Prejudiciële beslissing), 04 november 2022, ECLI:NL:HR:2022:1577.

vragen in het arrest van 4 november 2022 en het daaropvolgende Wollenstoffenfabriekarrest van 11 november 2022<sup>6</sup>, van kracht is, luidt als volgt: ‘Alleen wijzigen in de bouwkundige constructie kunnen de conclusie rechtvaardigen dat een verbouwing zo ingrijpend is geweest dat daardoor in wezen een nieuw gebouw is ontstaan’. Deze verduidelijking van de HR gaat gevolgen voor de bouw met zich meebrengen. Ik ga onderzoeken wat dit betekent voor vernieuwbouw en de heffing van de OVB en BTW.

Een tweede ontwikkeling heeft plaatsgevonden in februari 2023, toen het al eerder kort benoemde, wetsvoorstel voor vastgoedaandelentransacties is aangekondigd.<sup>7</sup> Het wetsvoorstel wordt opgenomen in het belastingplan van 2024, en wordt op Prinsjesdag 2023 ingediend bij de Tweede Kamer.<sup>8</sup> Dit voorstel is gericht op het aanpakken van een specifieke vorm van fiscaal misbruik van de samenloopvrijstelling. Dit voorstel gaat ook zijn effecten hebben op de vernieuwbouw. Om die reden ga ik dit voorstel ook meenemen in mijn onderzoek.

## 1.2 Probleemstelling

### 1.2.1 Relevantie van het onderzoek

Op de vastgoedmarkt gaat het vaak om grote bedragen. De uitkomst van de prejudiciële vragen/het Wollenstoffenfabriekarrest en het wetsvoorstel gaan dan ook veel invloed hebben op de belastinginkomsten voor komende jaren. Dit maakt dit vraagstuk in hoge mate relevant voor zowel de BTW als de OVB inkomsten. De door de HR gevormde conclusie kan mogelijk ook invloed hebben op de prijzen van vastgoed. De consument gaat er in het geval van stijgende prijzen last van ervaren. Dit maakt dat het onderzoek ook maatschappelijke relevantie heeft.

### 1.2.2 vraagstelling

Mijn centrale onderzoeksvraag luidt dan als volgend: *Wat kunnen de fiscaal-economische gevolgen zijn van het Wollenstoffenfabriekarrest en het wetsvoorstel voor vastgoedaandelentransacties op de vastgoedmarkt?*

Ik verwacht dat deze verduidelijking van het criterium in combinatie met het wetsvoorstel vastgoedaandelentransacties aanzienlijke veranderingen met zich mee gaat brengen.

---

<sup>6</sup> Hoge Raad 11 november 2022, ECLI:NL:HR:2022:1609.

<sup>7</sup> Wolf, NTFR 2023/550.

<sup>8</sup> Brief van de Staatssecretaris van Financiën van 23 juni 2023.

## 1.4 Afbakening

In dit onderzoek richt ik mij vooral op de gevolgen voor de situatie in Nederland. Niet ieder land binnen de Europese Unie heeft een samenloopvrijstelling, hierdoor zullen de gevolgen ook per land kunnen verschillen. Bovendien gaat het hier om een relatief recent arrest dus zijn mijn conclusies gebaseerd op aannames en jurisprudentie uit het verleden.

## 1.5 Opzet onderzoek

In mijn onderzoek ga ik de volgende 4 deelvragen belichten, uitwerken en ook beantwoorden. Mijn eerste deelvraag: *‘Wat is de uitwerking van OVB en/of BTW bij vastgoedtransacties in het algemeen?’* Ik begin met een theoretisch kader, waarin ik ga toelichten hoe de tweede belastingen werken en hoe de interactie tussen de twee belastingen wordt geregeld. Hierin wordt ook uitgewerkt hoe de belastingen werken op de bouw in het algemeen.

In mijn tweede deelvraag *‘Wat zijn de gevolgen voor de kwalificatie van vernieuwbouw door het arrest?’* ga ik de situatie voor de prejudiciële vragen uitleggen. Hierin kaart ik ook het Kozuba arrest aan waarin dezelfde problematiek, het kwalificeren van verbouwing, wordt aangehaald.<sup>9</sup> Hierin zal ik ook verduidelijken wat er nu onder vernieuwbouw valt. Tot slot kaart ik in deze deelvraag aan in welke situaties een verkrijger en/of verkoper juist onder vernieuwbouw zou willen vallen, en tevens ga ik de moeilijkheidsgraad van voldoening aan het nieuwe criterium uiteenzetten.

De derde deelvraag luidt als volgt: *‘Hoe werkt het wetsvoorstel vastgoedaandelentransacties uit voor de vernieuwbouw?’* Ik ga de inhoud van het wetsvoorstel verduidelijken. Bijgaand ga ik ook de gevolgen bespreken die zullen optreden als deze wet wordt aangenomen en inwerking gaat treden.

Hierna ga ik in mijn laatste deelvraag: *‘Kan het Wollenstoffenfabriekarrest en het wetsvoorstel vastgoedaandelentransacties grote gevolgen hebben voor de prijzen van vastgoed?’* onderzoeken wat de invloed gaat zijn op de woningprijzen en de belastinginkomsten. Aan de hand van de huidige woningprijzen ga ik een schattig maken wat de gevolgen gaan zijn voor de komende jaren. Hierbij ga ik eerst uiteenzetten waar de woningprijzen op zijn gebaseerd. Inachtneming dat er een aanzienlijke hoeveelheid aan exogene factoren zijn die de woningprijzen beïnvloeden, die ik niet zal meenemen in mijn onderzoek. Hierdoor gaat mijn voorspelling niet volledig betrouwbaar zijn.

Tot slot geef ik een conclusie waarin ik mijn bevindingen formuleer, en zodoende antwoord geef op de hoofdvraag van mijn scriptie.

---

<sup>9</sup> HVJ 16 november 2017, ECLI:EU:C:2017:869.

## 2. Wat is de uitwerking van OVB en/of BTW bij vastgoedtransacties in het algemeen?

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen de verschillende belastingen aanbod. Ik ga in detail uiteenzetten waarvoor de belastingen bedoeld zijn, wat het subject, object, plaats van belastbaar feit, de maatstaf van heffing, het tarief en wat de wijze van heffing is. Ook ga ik de voor de bouw relevante vrijstellingen beschrijven. Vervolgens koppel ik dit terug aan de bouw in het algemeen en aan de vernieuwbouw. In deze deelvraag ga ik antwoord geven op de deelvraag: 'Wat is de uitwerking van OVB en/of BTW bij vastgoedtransacties in het algemeen?'

### 2.2 Hoe werkt de BTW uit voor vastgoedtransacties in het algemeen?

#### 2.2.1 Theoretisch kader

De belasting over de toegevoegde waarde (BTW) is een vorm van een omzetbelasting. De omzetbelasting is de op één na grootste belastinginkomstenbron voor de staat. Deze vorm van belasting wordt ook wel omschreven als de belasting in verband met de overdracht van materiële en immateriële goederen. Of terwijl belasting ter zake van de omzet. De omzetbelasting is een indirecte belasting. Dit houdt in het belastingsubject waaraan de belasting wordt geheven de ondernemer is, die de levering of dienst verricht is. In plaats van de verkrijger van de levering of dienst.<sup>10</sup> De belasting wordt uiteindelijk wel door de verkrijger betaald, doordat de verkoper de BTW doorberekent in de prijs die de verkrijger betaald. Derhalve wordt deze belasting ook wel een kostprijsverhogende belasting genoemd. Daarentegen is de omzetbelasting ook een algemene verbruiksbelasting. Dit houdt in dat alle leveringen van goederen en diensten van rechtswege belast zijn met BTW.

Er zijn vier economische activiteiten die leiden tot een belastbaar feit voor de omzetbelasting. De levering van goederen, het verrichten van diensten, intracommunautaire verwerving en invoer van goederen. Voor de bouw is hoofdzakelijk de levering van goederen van belang, zodoende wordt deze economische activiteit toegelicht. De levering van goederen wordt in de Wet op de Omzetbelasting 1968 onder andere als volgt beschreven. 'Levering van goederen zijn: de oplevering van onroerende zaken door degene die de zaken heeft vervaardigd, met uitzondering van andere onbebouwde terreinen dan bouwterreinen als bedoeld in art. 11 lid 6.'<sup>11</sup> Daarnaast wordt in lid 2 van hetzelfde

---

10 Art. 12 lid 1 Wet op de omzetbelasting 1968.

11 Art. 3 lid 1 sub c Wet op de omzetbelasting 1968.

artikel ook aangeduid dat de rechten waaraan onroerende zaken zijn onderworpen ook vallen onder de reikwijdte van het belastbaar feit. Met uitzondering van hypotheek en grondrente.

De plaats van levering van onroerend goed wordt geacht 'de plaats waar het goed zich bevindt op het tijdstip van de levering' te zijn.<sup>12</sup> Voor de diensten omtrent onroerende zaken bestaat een apart artikel. Art. 6b OB. In dit artikel wordt toegelicht dat diensten die betrekking hebben op onroerende zaken, geacht worden plaats te vinden waar het onroerend goed gelegen is. Onder deze diensten wordt onder andere verstaan de diensten die architecten leveren.

Zoals eerder al kort aangestipt is, is de maatstaf van heffing de vergoeding. In tegenstelling tot de OVB gaat het hier niet om de waarde in het economische verkeer (hierna WEV), maar om de daadwerkelijk overeengekomen vergoeding. Mogelijkerwijs kan deze vergoeding dus afwijken van de waarde die marktconform zou zijn overeengekomen.<sup>13</sup>

In de omzetbelasting zijn er momenteel drie tarieven geldend. Het hoge tarief van 21%, het lage tarief van 9% en het nihil tarief van 0%.<sup>14</sup> De levering en/of dienst met betrekking tot onroerend goed is van rechtswege vrijgesteld van BTW. Echter zijn er enkele uitzonderingen waarin de levering van onroerend goed wel belast is, deze levering is dan belast met het hoge tarief 21%.

Er zijn twee soorten vrijstellingen die ik ga behandelen aangezien de overige vrijstellingen geen betrekking hebben op onroerende zaken. In art. 11 van de wet op de omzetbelasting 1968 zijn de volgende vrijstellingen opgenomen. De eerste vrijstelling: de levering van onroerende zaken en van rechten waaraan deze zijn onderworpen zijn vrijgesteld. Echter zijn er wel drie uitzonderingen opgenomen in dit lid. 1). De levering van een gebouw of een gedeelte van een gebouw en het er bijhorend terrein vóór, op of uiterlijk twee jaren na het tijdstip van eerste ingebruikneming (ook wel de bouw -en handelsfase genoemd). De datum van eerste ingebruikneming gaat in vanaf het moment dat het gebouw voor het eerst en op een duurzame wijze gebruikt wordt volgens het bestemmingsplan. 2). De levering van een bouwterrein, deze onbebouwde grond dient een bestemmingsplan, om bebouwd met een of meerdere gebouwen te worden, te hebben. Oftewel er wordt van een bouwterrein gesproken als de grond wordt aangekocht met het oog op de bebouwing van de grond.<sup>15 16</sup> 3). Leveringen aan personen die de onroerende zaak gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van belasting bestaat. Dit wordt ook wel het opteren voor een belaste levering door BTW ondernemers genoemd. De tweede relevante vrijstelling is de verhuur van

---

12 Art. 5 lid 1 sub b Wet op de omzetbelasting 1968.

13 Art. 8 Wet op de omzetbelasting 1968.

14 Art. 9 lid 1 en lid 2 sub a en b Wet op de omzetbelasting.

15 Art. 11 lid 6 Wet op de omzetbelasting 1968.

16 Drent & Littink, *BAX advocaten*, juni 2017.

onroerende zaak vrijstelling. Van rechtswege is verhuur een vrijgestelde prestaties. Echter zijn hier ook een aantal uitzonderingen. Bijvoorbeeld zijn korte verhuur (korter dan 6 maanden) en verhuur van parkeerruimte voor voertuigen wel belast. Ook hier kan er geopteerd worden voor een belaste verhuur.<sup>17</sup>

Oftewel, twee jaar na de datum van eerste ingebruikneming wordt het onroerend goed als 'oud' gezien, en zal de levering van rechtswege vrijgesteld van BTW zijn. Desondanks kan er, zoals als eerder kort genoemd, wel worden geopteerd voor een belaste levering. Het opteren voor een belaste levering kan alleen door art.7 OB ondernemers met recht op aftrek van voorbelasting. Dit is echter wel alleen zinvol als de levering tussen de 2 tot 10 jaar na de datum van eerste ingebruikneming plaatsvindt.<sup>18</sup> De verschuldigdheid van de belasting ligt bij de verkopende ondernemer volgens art. 12 lid 1 OB. Echter in enkele gevallen is deze wijze niet haalbaar en/of gewenst. Als de ondernemer die de levering of dienst verricht niet in Nederland gevestigd is en/of geen vaste inrichting in Nederland heeft, kan ervoor gekozen worden om de BTW te verleggen. Dit wordt gedaan om administratieve redenen. Er zou anders een Nederlands BTW-identificatienummer moeten worden geopend door de buitenlandse ondernemer, voor misschien wel maar enkele leveringen. Er kan ook voor verlegging gekozen worden met het oog op voorkoming van BTW fraude. Echter zijn er wel voorwaarden verbonden aan deze verlegging. Degene die de levering of dienst ontvangt moet een Nederlands BTW-identificatienummer hebben, en zodoende ook ondernemer voor de BTW zijn.<sup>19</sup>

Tot slot heeft een ondernemer alleen maar recht op aftrek van de voorbelasting als er een belaste levering of dienst wordt verricht.<sup>20</sup> Voor ondernemers die gedeeltelijk belaste prestaties verrichtte geldt pro rata aftrek. Dit houdt in de voorbelasting aftrekbaar is naar verhouding van belastbare prestaties. Voor vastgoed heeft dit de volgende uitwerking. Er is aftrekrecht naarmate het vastgoed voor BTW belaste prestaties wordt gebruikt. Uitgezonderd van aftrek van voorbelasting zijn derhalve de levering van woningen aan particulieren, de lange termijn verhuur van woningen aan particulieren ect. Er is ook geen recht van aftrek voor panden die door overheidsinstellingen en/of zorginstellingen (met vrijgestelde prestaties) worden gebruikt. Bij Commercieel vastgoed van een ondernemer, die BTW belaste activiteiten verricht, is er wel aftrekrecht. Hieronder vallen onder andere kantoren en winkels van BTW ondernemers.

---

17 Art. 6a uitvoeringsbeschikking Omzetbelasting 1968.

18 Art. 11 lid 1 sub a 2<sup>o</sup> Wet op de omzetbelasting 1968.

19 Art. 12 lid 1 Wet op de omzetbelasting 1968.

20 Art. 15 Wet op de omzetbelasting 1968.



## 2.3 Hoe werkt de OVB uit voor vastgoedtransacties in het algemeen?

### 2.3.1 Theoretisch kader

Ter zake van de verkrijging van een in Nederland gelegen onroerend goed of van rechten daarvan is de verkrijger overdrachtsbelasting (OVB) verschuldigd. De OVB is evenals de BTW een indirecte belasting. Bovendien is de OVB een voldoeningsbelasting. Dit betekent dat de belastingplichtige zijn eigen verschuldigde overdrachtsbelasting door middel van aangifte moet voldoen. Bovendien is de OVB opbrengst in hoge mate conjunctuurgevoelig. In tijden van hoge conjunctuur wordt er aanzienlijk meer onroerend goed gekocht en verkoopt. Tijden van hoge conjunctuur zorgt voor een hogere OVB opbrengst. De OVB heeft een negatieve invloed op de arbeidsmobiliteit en de verhuisbereidheid. Deze belasting zorgt ervoor dat mensen twee keer nadenken voor dat ze gaan verhuizen. Het kan zelfs de keuze tussen huren en kopen beïnvloeden.

Het heffingssubject voor de OVB is de verkrijger.<sup>21</sup> De belasting kan alleen geheven worden van natuurlijke personen of rechtspersonen met rechtspersoonlijkheid. Personenvennootschappen zijn hierbij dus uitgesloten. Om te voorkomen dat belangstellenden voor vastgoed onroerende zaken via personenvennootschappen gaat verwerven, worden personenvennootschappen als transparant aangemerkt en wordt er naar de achterliggende participanten gekeken. Derhalve zijn de achterliggende participanten belastingplichtig voor de verkrijging van het onroerend goed.

De verkrijging van het onroerend goed en/of de rechten (onder andere het verkrijgen van het economisch eigendom of het verkrijgen van aandelen) ter zake daarvan is het belastbaar feit voor de OVB als genoemd in art. 2 lid 1 en 2 WBR. Een onroerende zaak wordt gedefinieerd als grond, gebouwen en werken die duurzaam met de grond verenigd zijn.<sup>22</sup> Als een rechtspersoon kwalificeert als onroerende zaak rechtspersoon (Hierna OZR) worden de aandelen uit deze OZR ook belast met OVB.<sup>23</sup> De reikwijdte van deze belasting is Nederland, echter is er wel sprake van een grensoverschrijdend toepassingsbereik. Denk hierbij aan een buitenlands vastgoedfonds dat in Nederland gelegen vastgoed opkoopt. De OVB valt niet binnen de reikwijdte van de internationale handelsverdragen, er is dus geen regeling voor dubbele belasting in grensoverschrijdende situaties.

De belasting wordt geheven over ten minste de tegenprestatie, echter wanneer de WEV hoger is, wordt die waarde gebruikt.<sup>24</sup> WEV wordt gedefinieerd, als de waarde die de meestbiedende gegadigde met de beste voorbereiding en de meeste informatie ervoor zou bieden. Bovendien wordt de waarde

---

21 Art. 16 Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970.

22 Art. 3:3 lid 1 Burgerlijk Wetboek.

23 Art. 4 lid 1 Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970.

24 Art. 52 Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970.

van met onroerende zaken gelijkstelde aandelen en rechten zoals bedoeld in art. 4 lid 1 WBR gelijkgesteld aan de waarde van directe verkrijgingen van vastgoed Art. 2 WBR.

Er zijn twee tarieven binnen de OVB. Van rechtswege zijn onroerende zaken belast met 10,4% (in 2023). In afwijking daarop kan er aanspraak worden gemaakt op het verlaagde tarief van 2%.<sup>25</sup> Om hier gebruik van te mogen maken moet de verkrijging aan de volgende voorwaarden voldoen. Een natuurlijk persoon verkrijgt een woning of rechten van een woning die hij anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaat gebruiken. De verkrijger verklaart dit voorafgaand aan de verkrijging duidelijk, stellig en zonder voorbehoudt in een schriftelijke verklaring. Voor de verkrijging van economische eigendom van een onroerend goed geldt altijd het 10,4% tarief. Economisch eigendom wordt in art. 2 lid 2 WBR omschreven als, een samenstel van rechten en verplichtingen die ten minste enig risico van waardeverandering vertegenwoordigd.

Enkele verkrijgingen worden niet aangemerkt als verkrijging voor de OVB. Als verkrijging wordt bijvoorbeeld niet aangemerkt, een verkrijging die krachtens boedelmenging, erfrecht, verjaring, verdeling van een huwelijksgemeenschap of nalatenschap waarin de verkrijger was gerechtigd als rechtverkrijgende onder algemene titel wordt verkregen.<sup>26</sup> De verkrijging van aandelen in een rechtspersoon die niet voldoet aan Art. 4 WBR, is ook geen belastbaar feit voor OVB. Tevens zijn rechten als grondrente, pand en hypotheek (ook wel zekerheidsrechten) ook geen belastbaar feit voor de OVB.<sup>27</sup>

Er zijn vier vrijstellingen die ik hier ga belichten. De startersvrijstelling, overheidslichamen/onderwijs vrijstelling en de samenloop met de omzetbelasting, de laatste komt in de volgende paragraaf aan bod. Om in aanmerking te komen voor de startersvrijstelling dient de woning of rechten op de woning aan de volgende eisen te voldoen. De verkrijger dient een meerderjarig natuurlijk persoon jonger dan 35 jaar te zijn. De verkrijger heeft deze vrijstelling niet eerder toegepast. De verkregen woning of rechten dienen anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gebruikt te worden. De totale waarde van de woning of rechten met aanhorigheden mag niet hoger zijn dan €440.000. Overheidslichamen en onderwijsinstellingen die de vereiste toestemming hebben, zijn voor hun vastgoed verkrijgingen ook vrijgesteld van OVB.<sup>28</sup>

---

25 Art. 14 lid 1 en 2 Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970.

26 Art. 3 lid 1 Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970.

27 Art. 5 Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970.

28 Art. 15 lid 1 sub c, k en p.

## 2.4 Wat is de samenloopvrijstelling?

De levering van onroerende zaken of van rechten waaraan deze zijn onderworpen zijn van rechtswege vrijgesteld van omzetbelasting. Echter zijn er drie uitzonderingen (nader toegelicht in 2.1.1). In het geval van één verkrijging die onder de uitzonderingen valt, is de verkrijger ook OVB verschuldigd. Iedere onroerend goed verkrijging is van rechtswege belast met OVB. Hierdoor kan in sommige gevallen tweemaal over de verkrijging belasting worden geheven, dit wordt ook wel economische dubbele belastingheffing genoemd.<sup>29</sup> Dit leidt tot een hogere belastingdruk voor de verkrijger als verkregen onroerend goed onder één van de uitzonderingen valt. Om de belastingdruk te egaliseren en hiermee het mogelijke voordeel voor 'oud' onroerend goed te verwijderen, oftewel om dubbele heffing te voorkomen, is de samenloopvrijstelling geïntroduceerd. Deze OVB vrijstelling voorkomt samenloop tussen de belastingen in de bouw -en handelsfase of samenloop bij de levering van een bouwterrein. Er kan van deze vrijstelling gebruik worden gemaakt op het moment dat over de levering van rechtswege BTW verschuldigd is. Tenzij cumulatief aan de volgende twee voorwaarden wordt voldaan. Het goed is als bedrijfsmiddel in gebruik en de verkrijger kan de BTW geheel of gedeeltelijk in aftrek brengen.<sup>30</sup> Als aan beide voorwaarden wordt voldaan, wordt er geen vrijstelling van OVB verleend. De vrijstelling geldt ook niet in gevallen waarbij partijen (beide) voor een belaste levering hebben geopteerd.

## 2.5 Hoe werken de OVB en BTW uit voor vernieuwbouw?

Op het moment dat de verbouwing van het bestaand onroerend goed ingrijpend is, wordt aangenomen dat er een nieuw vervaardigde onroerende zaak is ontstaan. De herzieningsperiode begint op dat moment opnieuw. Hierdoor is de levering van een nieuw vervaardigde onroerende zaak van rechtswege belast met BTW. Aangezien het hier om een gewoonlijke verkrijging van vastgoed gaat, is de verkrijging ook belast met OVB. Om de samenloop tussen de BTW en OVB te voorkomen kan hier ook gebruik worden gemaakt van de samenloopvrijstelling van Art. 15 lid 1 sub a WBR.

## 2.6 Samenvatting

Van rechtswege is een levering van een onroerend goed vrijgesteld van BTW. Echter zijn er enkele uitzonderingen waarbij de levering wel belast is met 21% BTW. De levering van een gebouw of een gedeelte van een gebouw en het er bijhorend terrein vóór, op of uiterlijk twee jaren na het tijdstip van

---

<sup>29</sup> Berkhout & Van der Paardt 2022

<sup>30</sup> Art. 15 lid 1 sub a Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970

eerste ingebruikneming, bij de levering van een bouwterrein of als er geopteerd wordt voor belaste verhuur of levering. OVB wordt geheven ter zake van de verkrijging van in Nederland gelegen onroerende zaken of van rechten waaraan deze zijn onderworpen. Als onroerend goed bij de overdracht, zowel onderworpen is aan de heffing van OVB als BTW, kan er via de samenloopvrijstelling voorkoming van cumulatie worden bewerkstelligd. Deze OVB vrijstelling geldt alleen voor leveringen in de bouw -en handelsfase of voor bouwterreinen, waarbij de onroerende zaak nog niet in gebruik is genomen en/of de verkrijger de BTW niet of gedeeltelijk niet kan aftrekken. Eveneens geldt de samenloopvrijstelling voor nieuw vervaardigde onroerende zaken.

### 3. Wat zijn de gevolgen voor de kwalificatie van vernieuwbouw door het arrest?

#### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk ga ik de kwalificatie van vernieuwbouw uiteenzetten. Hierbij ga ik de situatie in Nederland voor het Wollenstoffenfabriekarrest vergelijken met de situatie na het arrest. Hierbij haal ik ook het Poolse Kozuba arrest aan om de uiteenlopende criteria van voorheen weer te geven. Vervolgens ga ik onderzoeken wat de gevolgen zijn voor de BTW en OVB van de nieuwe uitleg van vernieuwbouw en in welke situaties het voordelig is om onder vernieuwbouw te vallen. Kortom, ik ga antwoord geven op de deelvraag 'Wat zijn de gevolgen voor de kwalificatie van vernieuwbouw door het arrest?'.

#### 3.2 Wat was de situatie voor het Wollenstoffenfabriekarrest in Nederland en daarbuiten?

##### 3.2.1 Ontwikkelingen door jurisprudentie van het HVJ

De herzieningsperiode van een verbouwd onroerend goed begint zodra de verbouwing 'een vervaardigd goed' heeft voorgebracht (Art. 3 lid 1 sub c OB). Vervaardigd wordt uitgelegd als 'het voortbrengen van een goed dat tevoren niet bestond.' Vanaf 1985 werd het begrip 'vervaardigen van een werk in roerende staat' aangehouden, dit is later vervangen door 'vervaardiging'. Het begrip 'vervaardigen van een werk in roerende staat' is terug te vinden in artikel 5, lid 2, sub d, van de Tweede richtlijn<sup>31</sup> en artikel 5, lid 5, sub a, van de Zesde richtlijn.<sup>32</sup> Deze richtlijnen zijn inmiddels vervallen. Er zijn destijds twee Europese arresten geweest waarin het HVJ zich heeft uitgelaten over vervaardigen.

#### Het Van Dijk's boekhuisarrest

In het Van Dijk's boekhuis arrest uit 1985 heeft het HVJ antwoordt gegeven op de, door de HR, gestelde prejudiciële vragen.<sup>33</sup> Belanghebbende houdt zich bezig met zowel ingrijpend, als minder ingrijpend herstel van schoolboeken, die door derden aan hem geleverd worden. Belanghebbende beoefent deze economische activiteit uit middels zijn bv. In de prejudiciële vragen werd onder andere

---

<sup>31</sup> Richtlijn 67/228/EEG

<sup>32</sup> Richtlijn 77/388/EEG

<sup>33</sup> HVJ (Prejudiciële beslissing) 14 mei 1985, ECLI:EU:C:1985:195.

de vraag gesteld of het repareren en/of renoveren van een roerend goed dat aan een ander toebehorend tot vervaardigen leidt. Deze vraag werd negatief beantwoord.

### Het Dressuurstal Jespers arrest

Het tweede arrest waar vervaardigen aan de orde kwam, is het Dressuurstal Jespers arrest uit 2006.<sup>34</sup> De ondernemer exploiteerde een trainings- en africhtingstal. In deze stal trainde hij zadelmakke paarden (paarden die al gewend aan zadel en hoofstel zijn), tot wedstrijdpaarden die zich op hoog nationaal en/of internationaal niveau bevinden. De desbetreffende rechter heeft aan het HVJ gevraagd, of het trainen van een paard voor een derden, aangemerkt dient te worden als een oplevering van een goed dat door een persoon is vervaardigd. Ook hier werd geoordeeld dat er geen sprake is van een werk in roerende staat. Een paard kan in zulke omstandigheden niet als vervaardigd goed worden aangemerkt.<sup>35</sup>

Om een goede weergave te kunnen geven van de onduidelijkheid en daarmee ook de variatie in interpretatie van de verschillende EU-landen van de BTW-richtlijn, wordt het Kozuba arrest uit 2017 toegelicht.

### Het Kozuba arrest<sup>36</sup>

De Poolse vennootschap Kozuba Premium Selection sp. z o.o. (hierna: Kozuba) besloot, na naamverandering, haar maatschappelijk kapitaal uit te breiden. Hierbij werd ook een woonpand in de vennootschap opgenomen. Het onroerend goed werd zo ingericht dat het naar behoeven van de economische activiteit van de vennootschap diende. Hierbij is een verbouwingsinvestering gedaan van 55% van de beginwaarde van het pand. Vervolgens is het pand verkocht en is de belanghebbende van een verkoop van oud onroerend goed uitgegaan, aangezien het pand al enige tijd oud was. In de situatie van een 'oud' onroerend goed zou er sprake zijn van een BTW vrije levering. Toch is er vanuit de Poolse Belastingdienst een naheffing opgelegd. Volgens het 30-criterium dat is opgenomen in de Poolse wetgeving is de herzieningsperiode namelijk wel opnieuw begonnen. Hierover zijn belanghebbende en de Poolse fiscus gaan procederen. Dit heeft uiteindelijk tot prejudiciële vragen aan het adres van het HVJ geleid.

---

34 HVJ (Prejudiciële beslissing) 1 juni 2006, ECLI:EU:C:2006:367.

35 Btw-bulletin 2013/56

36 HVJ 16 november 2017, ECLI:EU:C:2017:869.

In het Poolse recht is een 30%-criterium opgenomen. Met dit criterium leidt een verbouwing pas tot het opnieuw beginnen van de herzieningsperiode, als het pand wordt verbouwd voor een bedrag van minimaal 30% van de beginwaarde van het pand. Daarnaast moet het uitgegeven bedrag verband houden met aanzienlijke verbeteringen van bouwkundige aspecten van het pand.

Derhalve had Kozuba volgens de Poolse fiscus wel BTW in rekening moeten brengen voor de verkoop van het pand. Het HVJ verklaart dat een functiewijziging is in hoge mate van belang is. Daarnaast geeft het HVJ aan dat een verbouwing tot een nieuwe herzieningsperiode leidt als ‘...op zijn minst het gebouw veranderingen van betekenis heeft ondergaan...’.<sup>37</sup> Zolang een lidstaat binnen de kaders van de BTW richtlijn 2006 blijft, mag de lidstaat eigen criteria opnemen in hun nationale wetgeving. Het 30-criterium is dus gegrond. Desalniettemin is het niet nodig voor elke lidstaat om dit criterium op te nemen in hun recht. De Poolse fiscus heeft in deze zaak dus gelijk gekregen.

Dit arrest geeft al meer duidelijkheid over wat als mogelijk criterium kan worden aangehouden voor de beoordeling van in wezen nieuwbouw.

### 3.2.2 Ontwikkelingen door de rechtspraak in Nederland

#### Het Kinderopvang arrest

In het Kinderopvang arrest van de HR uit 2010 is uitspraak gedaan in een zaak omtrent een vof, die zich volledig bezighoudt met OB vrijgestelde (kinderopvang) prestaties. Belanghebbende heeft in 2001 een woon-winkelpand laten verbouwen van tandtechnisch laboratorium tot kinderdagverblijf. Hierbij is de indeling van het pand nagenoeg volledig gewijzigd. Hierdoor zijn de aanwendingsmogelijkheden ook ingrijpend veranderd. Aan de uiterlijke kenmerken is weinig veranderd, echter is de oorspronkelijke functie van het pand wel veranderd. De Vof heeft dan ook een naheffingsaanslag OB opgelegd gekregen voor het in eigen bedrijf vervaardigen van een onroerend goed. Het hof heeft in de uitspraak destijds, aangehaald dat van belang is of het pand al dan niet is te vereenzelvigen is met het pand zoals dat bestond voor de verbouwing was. Dit is volgens de HR een onjuiste rechtsopvatting. Daarnaast is de HR ook van mening dat er geen wijzigingen hebben plaatsgevonden, die zodanig ingrijpend waren dat hier sprake is van een nieuw vervaardigde onroerende zaak. De naheffingsaanslag is dan ook uiteindelijk ongegrond verklaart.

---

<sup>37</sup> HVJ 16 november 2017, ECLI:EU:C:2017:869, con. 3.

Dit arrest zorgde voor het volgende criterium voor vernieuwbouw: 'Een verbouwing leidt slechts tot vervaardiging van een onroerend goed indien door de werkzaamheden in wezen nieuwbouw heeft plaatsgevonden'.<sup>38</sup>

Het arrest in 2010 zorgde voor veel onduidelijkheid. Het was destijds niet duidelijk wanneer er aan het criterium 'in wezen nieuwbouw' werd voldaan. De leidraad die werd aangehouden waren de vragen die in de verschillende arresten werden gesteld. Zodoende werden de volgende vragen gesteld: 'zijn er zodanig grote wijzigingen in de bouwkundige constructie?', 'Wat is de grootte van de gedane investeringen?', 'wat is de door de verbouwing gerealiseerde meerwaarde?' en 'Zijn er zodanig grote wijzigingen in het bouwkundig uiterlijk?'.

## HR 4 november 2022

Recent heeft de HR duidelijkheid gegeven in het volgende arrest. Belanghebbende heeft in 2015 een kantoorpand gekocht. In samenspraak met de verhuurder, werd het verbouwd tot hotel. Belanghebbende diende een verzoek tot verklaring van nieuw vervaardigd goed volgens art. 11 lid 3 sub b OB in. Deze werd door de inspecteur afgewezen. Dit leidde ertoe dat op 4 november 2022 prejudiciële vragen werden gesteld door de Rechtbank Zeeland-West-Brabant aan de HR met betrekking tot een nieuw vervaardigde onroerende zaak. In dezen heeft de HR een duidelijk criterium opgesteld. 'Alleen wijzigingen in de bouwkundige constructie, daaronder begrepen vervanging (van een deel) van de bestaande bouwkundige constructie, kunnen de conclusie rechtvaardigen dat een verbouwing zo ingrijpend is geweest dat daarvoor in wezen een nieuw gebouw is ontstaan. Of zulke wijzigingen zodanig zijn geweest, is afhankelijk van de omstandigheden van het geval.'<sup>39</sup>

## Het Wollenstoffenfabriekarrest

Enkele dagen na de prejudiciële vragen is er uitspraak gedaan in het Wollenstoffenfabriekarrest. Een projectontwikkelaar heeft in 2012 een fabriekscapex gekocht. Het capex was al meer dan 15 jaar niet meer gebruikt en in hoge mate vervallen. De projectontwikkelaar heeft het capex in vier delen verdeeld. Drie van de vier delen zijn volledig gesloopt. Op het laatste deel (B1) rust een wettelijke rijksmonument bescherming en daarmee is het niet toegestaan om dit deel af te breken. Dit deel maakt overigens maar 25% van het volledige capex uit. De belanghebbende heeft bezwaar gemaakt tegen door haar voldane overdrachtsbelasting ter zake van de verkrijging van het capex deel. Ze

---

<sup>38</sup> Hoge Raad 19 november 2010, ECLI:NL:HR:2010:BM6681.

<sup>39</sup> Hoge Raad (prejudiciële beslissing) 4 november 2022, ECLI:NL:HR:2022:1577, par. 6.4.1.



heeft dit bezwaar aangetekend, omdat ze al BTW verschuldigd is, ter zake van een levering van een vernieuwbouw bouwdeel. De verbouwing brengt een vervaardigd goed voort. In dit arrest wordt het criterium van de hierboven genoemde prejudiciële vragen van 4 november 2022 gebruikt. Belanghebbende kreeg dan uiteindelijk ook gelijk.<sup>40</sup>

### 3.4 Wat zijn de BTW en OVB gevolgen van de nieuwe uitleg van vernieuwbouw?

Voorheen was de functieverandering één van de belangrijkste criteria waaraan diende te worden voldaan, voor een nieuw vervaardigde onroerende zaak. Dit was voordelig voor bijvoorbeeld de transformatie panden. Hierbij worden leegstaande panden, zoals kantoren, winkels en scholen, omgevormd tot onder andere woningen. Echter vallen deze woningen nu niet meer onder een nieuw vervaardigde onroerende zaak, aangezien in veel van deze gevallen niets wordt veranderd aan de constructie van het pand. Door de onduidelijkheid van het criterium kon er voorheen vanuit verschillende invalshoeken voor een BTW belaste levering betoogd worden. Als de functie van het gebouw niet veranderd was, kon er in veel gevallen nog betoogd worden dat de investeringswaarde van de verbouwing hoog was in verhouding tot de beginwaarde van het gebouw. Hoog genoeg om de verbouwing als een ingrijpende wijziging te beschouwen. Dit kan nu allemaal niet meer. De verbouwing van een onroerende zaak valt hierdoor nu dus minder snel onder vernieuwbouw. Derhalve wordt de levering van een onroerend goed, die een verbouwing ondergaan heeft, minder snel met BTW geleverd. Hierdoor worden deze leveringen wel weer belast met OVB. Aangezien in die situatie geen sprake van samenloop van de belastingen meer is.

Verbouwen is in de meeste gevallen een kostbare aangelegenheid. Zodra een verbouwing van een onroerend goed wordt aangemerkt als, een nieuw vervaardigde onroerende zaak, wordt de herzieningsperiode opnieuw begonnen. Hierdoor valt de levering van het onroerend goed onder de uitzonderingen genoemd in art. 11 lid 1 sub a OB. Derhalve is de levering van rechtswege belast met BTW. Voor BTW ondernemers met aftrekrecht is dit een voordelige situatie. Omdat zij een belaste levering van een onroerend goed hebben, kunnen zij de BTW, die verband houdt tot, op de gemaakte verbouwingkosten, aftrekken. Dit heeft een kostprijs verlagend effect op de uiteindelijke verkoop/verhuur prijs. In het geval van minder prijzige verbouwing wordt een levering met OVB geprefereerd. Dit komt, omdat bijvoorbeeld bij de koop van een anders dan tijdelijk hoofdverblijf, een verlaagd OVB geldend is. Bovendien kan een particulier, die geen ondernemer is voor de BTW, de voorbelasting van de BTW ook niet aftrekken.

---

40 Hoge Raad 11 november 2022, ECLI:NL:HR:2022:1609, par. 2.1.1 en 4.

In onderstaand tabel worden de gevolgen van het Wollenstoffenfabriekarrest uiteengezet. Ik heb het begrip vastgoed in drie subgroepen verdeeld. In de tabel is te zien wat de gevolgen per vastgoedcategorie zijn.

Tabel 1: Gevolgen van het Wollenstoffenfabriekarrest

<b>Vastgoed categorieën</b>	<b>Woningen</b>	<b>Vastgoed gebruikt voor vrijgestelde prestaties</b>	<b>Commercieel vastgoed gebruikt voor met aftrekrecht</b>
<b>Gevolgen</b>	Door vernieuwbouw ontstane woningen kunnen een lagere belastingdruk hebben als de aanpassingen niet leiden tot ‘in wezen nieuwbouw’ zoals verduidelijkt in het Wollenstoffenfabriekarrest, aangezien woning vastgoedtransacties door dit arrest minder vaak belast zijn met BTW. Bovendien kan er in veel gevallen aanspraak worden gemaakt op het lage OVB tarief. Door de aanscherping van het criterium zal deze belastingdruk alleen maar verder dalen. Dit komt doordat verbouwingen nu minder snel onder vernieuwbouw zullen vallen en er dus geen sprake is van een BTW belaste vastgoedtransactie.	Voor vrijgestelde prestaties die zo al in ziekenhuizen, scholen ect. worden verricht geldt ook dat door vernieuwbouw ontstaan vastgoed minder vaak belast is met BTW. Er is wel sprake van een hoog OVB tarief. Het Wollenstoffenfabriekarrest zorgt ervoor dat ook voor deze categorie de belastingdruk zal dalen, nu dat minder verbouwingen tot vernieuwbouw met behorende BTW belaste levering leiden.	Bij commercieel vastgoed gaat de belastendruk juist omhoog. Door het Wollenstoffenfabriek arrest worden verbouwingen minder snel gekwalificeerd tot nieuwbouw. Hierdoor begint de herzieningsperiode niet opnieuw en is de levering niet belast met BTW. De BTW op de gemaakte verbouwkosten kan in deze situatie niet in aftrek worden gebracht. Dit zorgt voor een hogere belastingdruk. Bovendien is commercieel vastgoed in de meeste gevallen ook belast met het hoge OVB tarief, en kan er geen gebruikt worden gemaakt van de samenloopvrijstelling wanneer geen ‘in wezen nieuwbouw’ ontstaat.

### 3.6 Samenvatting

In de situatie voor de prejudiciële vragen in 2022, zijn er twee Europese arresten geweest, die enigszins uitleg hebben gegeven over de term ‘vervaardigen van een onroerend goed’. Echter was er na deze arresten nog altijd veel onduidelijkheid over het begrip vernieuwbouw. In het Poolse Kozuba arrest komt duidelijk naar voor dat richtlijnen door landen anders geïnterpreteerd en geïmplementeerd worden. Het 30% -criterium was wel een stap in de goede richting naar een

duidelijkere invulling van een nieuw vervaardigde onroerende zaak. In de door de rechtsbank gestelde prejudiciële vragen op 4 november 2022 is er momenteel een helder criterium voor in wezen nieuwbouw. 'Alleen wijzigingen in de bouwkundige constructie, ..., kunnen de conclusie rechtvaardigen dat een verbouwing zo ingrijpend is geweest dat daarvoor in wezen een nieuw gebouw is ontstaan.' In het Wollenstoffenfabriekarrest is dit criterium dan ook gelijk in gebruik genomen. Een verbouwing van een onroerend goed wordt minder snel aangemerkt tot een nieuw vervaardigde onroerende zaak door de verduidelijking van het criterium. Voor BTW doeleinden is het voor BTW ondernemers voordelig om onder in wezen nieuwbouw te vallen met de verbouwing van een onroerend goed. Omdat zodoende de voorbelasting ter zake van bouwkosten ect. in aftrek gebracht kan worden. Voor particulieren geldt het omgekeerde. In tabel 1 is aangegeven dat de belastingdruk omlaag kan gaan voor de levering van vastgoed aan een partij zonder aftrekrecht. Dit komt omdat door het Wollenstoffenfabriekarrest er minder snel sprake zal zijn van BTW belaste leveringen van vastgoed na een verbouwing. De belastingdruk voor commercieel vastgoed dat wordt geleverd aan partijen met aftrekrecht kan juist omhoog gaan. Door de aanscherping van het criterium in het arrest worden meer leveringen van het commercieel vastgoed niet belast met BTW. Doordat de levering van het vastgoed niet meer belast is met BTW, kan de BTW op de gemaakte verbouwingkosten niet meer in aftrek genomen worden. Dit verhoogt de belastingdruk.

## 4. Hoe werkt het wetsvoorstel vastgoedaandelentransacties uit voor de vernieuwbouw?

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk ga ik uiteenzetten wat het wetsvoorstel vastgoedaandelen transactie inhoudt. Dit ga ik aan de hand van een voorbeeld doen. Hierbij ga ik het originele wetsvoorstel belichten en ook de aanpassen die door middel van een Kamerbrief zijn voorgesteld. Bovendien komt ook de samenhang met de samenloopvrijstelling aan de orde. Ik ga ook behandelen wat dit voorstel voor gevolgen gaat hebben voor de vernieuwbouw. In dit hoofdstuk wordt er ingegaan op de volgende deelvraag 'Hoe werkt het wetsvoorstel vastgoedaandelentransacties uit voor de vernieuwbouw?'.

### 4.2 Wat houdt het wetsvoorstel in?

#### 4.2.1 Wetsvoorstel ten tijde van de internetconsultatie in februari 2023

De levering van een nieuw onroerend goed is van rechtswege belast met BTW. Voor deze levering kan er gebruik worden gemaakt van de samenloopvrijstelling voor de verschuldigde OVB, om samenloop tussen de twee belastingen te voorkomen. Echter kan er door middel van een indirecte levering van nieuw onroerend, in plaats van een directe levering van stenen, een levering ontstaan die zowel vrijgesteld van BTW als OVB is. Met een indirecte levering, wordt bedoeld dat men aandelen in een rechtslichaam, met daarin het nieuw onroerend goed, koopt in plaats van direct het onroerend goed te kopen. Deze belastingbesparende structuren worden door belastingplichtige opgezet om de belastingdruk voor de aankoop van nieuw onroerend goed te verlagen. In dit wetsvoorstel pleiten ze ervoor om in zulke situaties de belastingplichtige toch OVB schuldig te maken voor de verkrijging van nieuw onroerend goed, dat via een (kwalificerend) aandelenbelang verkregen is. Zie bijlage voor het conceptwetsvoorstel.

Als bijvoorbeeld een projectontwikkelaar (ondernemer voor de omzetbelasting) een nieuw onroerend levert aan een scholengemeenschap, is dit een BTW belaste levering. Zoals hierboven beschreven is dit een directe levering, ook wel stenentransactie genoemd. De samenloopvrijstelling is dan van kracht, met als gevolg dat de verkrijger geen OVB verschuldigd is over deze transactie. Echter kan het schoolgebouw ook op een andere manier geleverd worden aan de scholengemeenschap. De scholengemeenschap kan de aandelen kopen in de vennootschap, waarmee de projectontwikkelaar het gebouw heeft ontwikkeld. De vastgoedaandelen kopen in plaats van de stenen wordt ook wel een indirecte vastgoedtransactie genoemd. Deze transactie is niet belast met BTW aangezien er een

speciale vrijstelling geldt voor effectentransacties, voor handelingen inzake aandelen.<sup>41</sup> Deze vrijstelling is ook van toepassing als er aandelen in een vastgoedrechtspersoon worden verhandeld. De vastgoedonderneming bestaat derhalve alleen uit een nieuw gebouwd schoolgebouw. Voor de bouw van dit pand heeft de projectontwikkelaar diverse bouwkosten gemaakt, en bijvoorbeeld aannemers ingeschakeld. De leveranciers van leveringen en diensten voor de bouw van het onroerend goed, hebben de projectontwikkelaar facturen met BTW erop gestuurd. Bovendien heeft de projectontwikkelaar ook BTW dienen te betalen over de grond (een bouwterrein is een belaste levering voor de BTW). De projectontwikkelaar heeft BTW betaald over al deze kostenposten, en de BTW ook weer afgetrokken. De projectontwikkelaar heeft dit gedaan, omdat hij in de veronderstelling was dat hij een nieuw schoolgebouw zou gaan leveren met BTW aan de scholengemeenschap. Echter gaat de BTW belaste levering nu niet meer door, en worden de aandelen in de projectontwikkelaars onderneming overgedragen. Daarnaast gaat de scholengemeenschap, het schoolgebouw ook voor vrijgestelde prestaties gebruiken. Dit gaat ervoor zorgen dat er herziening van de BTW nodig is.

Er zijn drie herzieningsmomenten voor de BTW. Moment één, is het moment waarop de projectontwikkelaar de factuur ontvangt. Op dit moment was de projectontwikkelaar nog in de veronderstelling had hij een BTW belaste levering zou gaan leveren, en BTW in aftrek kon brengen. Het tweede herzieningsmoment is wanneer het onroerend goed in gebruik wordt genomen. Het derde herzieningsmoment zijn de jaren, na het jaar van eerste ingebruikneming. Voor vastgoed staat hier een termijn van 9 jaar voor. In deze jaren wordt er gekeken of het onroerend goed nog steeds voor BTW belaste prestaties wordt gebruikt. Indien op het derde herzieningsmoment blijkt dat het onroerend goed niet meer wordt gebruikt of in mindere mate wordt gebruikt voor belaste prestaties, dient het desbetreffende deel van de BTW terugbetaald te worden aan de Belastingdienst.

In dit voorbeeld gaat het vooral om het tweede herzieningsmoment. De scholengemeenschap heeft inmiddels de aandelen in de vastgoedonderneming overgenomen van de projectontwikkelaar. Op dat moment wordt geconstateerd dat de BTW op alle gemaakte bouw- en grondkosten in aftrek is gebracht, terwijl de scholengemeenschap het onroerend goed niet voor belaste prestaties gaat gebruiken. De afgetrokken BTW dient op moment van constatering in zijn geheel terugbetaald te worden aan de Belastingdienst.

Het voordeel zit dan in het volgende. Doordat de scholengemeenschap vrijgestelde prestaties levert, moet de BTW over de gemaakte kosten wel worden terugbetaald en dit zorgt wel voor een belastingdruk. Maar deze belastingdruk is lager dan in een situatie dat er BTW dient te worden afgedragen over een directe stenen transactie.

---

41 Art. 11 lid 1 sub i Wet op de omzetbelasting 1968

Neem als voorbeeld dat de projectontwikkelaar het schoolgebouw bij een directe levering voor € 10 miljoen excl. BTW had geleverd. De projectontwikkelaar maakt voor de levering van het schoolgebouw € 8 miljoen aan bouw- en grondkosten. Bij een directe levering zou dit een BTW schuld opleveren van € 10 mil. X 21% = € 2.100.000. In de situatie van een indirecte belasting moet er BTW terug betaald worden over de bouw- en grondkosten. Dat is in dit geval € 8 mil. X 21% = € 1.680.000. Bij een vastgoedaandelentransactie is er dan dus een belastingvoordeel van € 2.100.000 – € 1.680.000 = € 420.000. De belastingdruk bij een indirecte levering is derhalve lager. Deze vorm van misbruik is effectief, omdat het hier veelvuldig om grote bedragen gaat. De scholengemeenschap prefereert de aankoop van aandelen boven die van stenen, om de reden dat de aandelenaankoop de BTW belastingdruk verlaagd. Aangezien er geen BTW wordt betaald over de projectontwikkelaars zijn omzet, maar over de bouw- en grondkosten.

#### 4.3 Wat zijn de gevolgen voor de toepassing van de samenloopvrijstelling?

De aandelen die de scholengemeenschap hebben gekocht zijn aandelen in een art. 4 WBR lichaam. Ook wel aandelen in een fictief onroerende zaak. In het voorbeeld bezit de onderneming van de projectontwikkelaar alleen het door hem ontwikkelde scholenpand. Voor de rest zijn er geen overige activa en/of passiva aanwezig. Hierdoor voldoet de onderneming aan de bezits -en doeleis van art.4 lid 1 sub a WBR. De scholengemeenschap koopt 100% van de aandelen in de onderneming, hiermee wordt ook aan het aanmerkelijk belangcriterium van 33 1/3% voldaan. In principe maakt dit de verkrijging van vastgoedaandelen door de scholengemeenschap een belastbaar feit voor de overdrachtsbelasting. Echter heeft de HR in de doorkijkarresten anders beslist.<sup>42</sup> In deze arresten heeft de HR de doorkijkbenadering introduceert. Deze benadering houdt in dat, als men aandelen koopt in een vastgoed BV, waarin nieuw vastgoed zit, en de levering van de stenen zelf tot BTW heffing zou hebben geleid. Er van uitgaande dat in de situatie van een directe stenen aankoop, gebruik kan worden gemaakt van de OVB samenloopvrijstelling. Deze vrijstelling ook gebruikt kan worden in een vastgoedaandelen aankoop.

In het hierboven geschetste voorbeeld is dus sprake van een lagere BTW belastingdruk en kan er door middel van de doorkijkarresten ook gebruik worden gemaakt van de OVB samenloopvrijstelling.

Het voordeel dat behaald wordt in deze vastgoedaandelen structuren zit niet zo zeer in de overdrachtsbelasting. In beide situaties, bij een directe en bij een indirecte vastgoedtransactie, is

---

42 Hoge Raad 30 november 2018, ECLI:NL:HR:2018:2110.

sprake van de samenloopvrijstelling. Echter wordt er wel misbruik gemaakt van de samenloopvrijstelling door gebruik te maken van de doorkijkarresten.

De sanctie die wordt voorgedragen in het wetsvoorstel is, om de samenloopvrijstelling niet meer te geven. Bij de vastgoedaandelentransacties dient er, in het scenario waarin het wetsvoorstel geaccepteerd wordt, 10,4% OVB betaald te worden over de verkrijgingen. Derhalve wordt de OVB gebruikt om het gat in de BTW wetgeving te dichten. Dit dient dergelijke vastgoedconstructies te voorkomen.

In het voorbeeld van paragraaf 4.2.1 is te zien dat zonder wetsreparatie er een fiscaalvoordeel van € 420.000 voor de projectontwikkelaar ontstaat. Zodra het wetsvoorstel van kracht is, zal dit niet meer het geval zijn. De projectontwikkelaar dient dan naast de € 1.680.000 aan BTW op de bouw- en grondkosten, ook  $10,4\% \times € 10 \text{ mil.} = € 1.040.000$  aan OVB af te staan. Hierdoor komt de totale belastingschuld uit op € 2.720.000. Dit bedrag is zelfs hoger dan als er een directe levering zou plaatsvinden.

#### 4.4 Wetsvoorstel met (gewenste) aanpassingen<sup>43</sup>

In het wetsvoorstel wordt gesproken over een BTW lek van 21%, dit klopt mijns inziens niet. Zoals in mijn voorbeeld is uitgewerkt. Is de koper uiteindelijk wel BTW verschuldigd over de gemaakte bouw- en grondkosten, die door de aandelentransacties niet meer aftrekbaar zijn. Remco van der Zwan van EY geeft in het FD artikel aan dat dit ervoor zorgt dat het BTW lek slechts 3% is, en niet de eerder gedachte 21%.<sup>44</sup> Bovendien leidde de snelheid waarmee ze het wetsvoorstel wilde invoeren tot ophef. De onderhavige aanmerkingen zijn naar vorgekomen in de internetconsultatie dat van 27 februari tot 27 maart heeft plaatsgevonden.<sup>45</sup> In juni is er dan ook een Kamerbrief verschenen met enkele aanpassingen op het in februari verschenen wetsvoorstel. Zie bijlage voor hele Kamerbrief

- De datum waarop de wetsreparatie dient in te gaan is verplaatst naar 1 januari 2025, een jaar later dus.
- De samenloopvrijstelling blijft van kracht op de verkrijging van vastgoedaandelen in een vennootschap als de onderliggende onroerende zaken voldoen aan het 90%-criterium (de onroerende zaken dienen voor 90% of meer voor BTW belaste activiteiten gebruikt te worden).

---

<sup>43</sup> Brief van de Staatssecretaris van Financiën van 23 juni 2023.

<sup>44</sup> Berentsen, *FD* 10 april 2023.

<sup>45</sup> Wetsvoorstel vastgoedaandelentransacties van 27 februari 2023, [www.internetconsultatie.nl](http://www.internetconsultatie.nl).

- Om in de gevallen van belaste activiteiten lager dan 90% overkill te voorkomen, is voorgedragen om een tarief van maximaal 4% OVB te introduceren. Hierdoor wordt er rekening gehouden met de BTW die niet aftrekbaar is. De effectieve belastingdruk gaat hierdoor in de buurt van de gewenste 21% uitkomen. Als ze het tarief van 10,4% zouden aanhouden, komt de effectieve belastingdruk in aanzienlijke mate boven de gewenste 21% uit.
- Er wordt rekening gehouden met lopende projecten. Indien ervoor de indiening van het wetsvoorstel al een overkomst is ondertekend (intentieverklaring), geldt de vrijstelling nog wel. De einddatum voor de verkrijging, die hierbij wordt aangehouden is, 31 december 2029.

Op Prinsjesdag 2023 wordt het uiteindelijke wetsvoorstel gepresenteerd in het Belastingplan van 2024.

#### 4.5 Wat zijn de gevolgen voor de vernieuwbouw?

In het geval van vernieuwbouw, begint de herzieningsperiode zoals eerder besproken opnieuw. Voor vernieuwbouw zijn er dezelfde mogelijkheden om de BTW te ondermijnen als voor nieuwbouw. Als er een indirecte vastgoedaandelentransactie plaatsvindt, in plaats van een directe stenen transactie, wordt er tegen dezelfde misbruik situatie aangelopen. Door dit wetsvoorstel gaat de kostprijs van de vastgoedaandelen omhoog. Dit gaat in het geval van een B-2-C onroerend goed levering, voor een afwenteling van de extra kosten naar de koper zorgen. Daarnaast wordt het onaantrekkelijk voor projectontwikkelaars om leegstaand volledig om te bouwen tot woningen. Dit zal een negatieve impact hebben op de toch al krappe woningmarkt. Als het woningaanbod gaat dalen doordat het duurder en niet rendabel wordt, om een pand te verbouwen, gaan de woning prijzen alleen maar stijgen.

Het Wollenstoffenfabriekarrest heeft gevolgen voor de omvang en de impact van het wetsvoorstel. In het arrest is geoordeeld dat er alleen sprake is van 'in wezen nieuwbouw' als er ingrijpende wijzigingen in de constructie van het vastgoed hebben plaatsgevonden. Hierdoor is de omvang van de BTW belaste vastgoed leveringen aanzienlijk verkleind. Hierdoor zijn er ook minder projecten die voordelen behalen uit de BTW besparende structuren. Hierdoor is de impact van dit wetsvoorstel kleiner dan als de HR anders had geoordeeld. Met andere woorden, indien de HR had bepaald dat er bij de minste aanpassing al zou worden voldaan aan het criterium voor 'in wezen nieuwbouw', zouden er veel projecten zijn waarbij belastingvoordeel behaald zou kunnen worden. Er zouden dan meer projectontwikkelaars zijn die een indirecte vastgoedaandelentransactie verkiezen boven een directe stenen levering. Om hiermee BTW heffing over de projectontwikkelingswinst te voorkomen. De impact van dit wetsvoorstel zou in dat geval aanzienlijk groter zijn, en ook meer projectontwikkelaars raken.

In onderstaand tabel worden de gevolgen van het wetsvoorstel uiteengezet. Ik heb het begrip vastgoed in drie subgroepen verdeeld. In de tabel is te zien wat de gevolgen per vastgoedcategorie zijn.



Tabel 2: Gevolgen van het wetsvoorstel

<b>Vastgoed categorieën</b>	<b>Woningen</b>	<b>Vastgoed gebruikt voor vrijgestelde prestaties</b>	<b>Commercieel vastgoed gebruikt voor prestaties met aftrekrecht</b>
<b>Gevolgen</b>	De belastingdruk kan voor deze categorie door het wetsvoorstel omhoog gaan. De hogere belastingdruk ontstaat doordat er nu ook belasting betaald dient te worden over de projectontwikkelaarswinst en er geen mogelijkheid meer is om via een indirecte transactie alleen belasting te betalen over de bouw- en grondkosten. Deze 'extra' belastingschuld wordt opgehaald door middel van de OVB.	Voor vastgoed gebruikt voor vrijgestelde prestaties die zo al in ziekenhuizen, scholen ect. worden verricht gelden dezelfde gevolgen als voor de woningen. De belastingdruk kan omhoog gaan doordat er geen ondermijning van BTW meer kan plaatsvinden.	Dit wetsvoorstel heeft waarschijnlijk geen gevolgen voor het commercieel vastgoed. BTW ondernemers (die aftrekrecht bezitten) met commercieel vastgoed maken waarschijnlijk geen gebruik van deze BTW besparende structuren. Dit doen ze niet, omdat zij recht op aftrek van voorbelasting hebben en BTW, die voor hun aftrekbaar is, juist voordelig is.

#### 4.6 Samenvatting

Het wetsvoorstel vastgoedaandelentransacties beoogt het misbruik van de BTW en samenloopvrijstelling tegen te gaan. Een levering van een nieuw onroerend goed is van rechtswege belast met BTW. Hiernaast is er in de WBR een vrijstelling opgenomen om samenloop met de OVB te voorkomen. Door een indirecte vastgoedlevering in plaats van een directe levering, kan onder de OVB heffing uitgekomen worden. Bovendien wordt er ook een lagere BTW belastingdruk gecreëerd. Dit komt doordat de BTW op de bouw- en grondkosten betaald dient te worden, in plaats van de hogere BTW kosten op de levering van een nieuw gebouw. In het wetsvoorstel willen ze dergelijke vastgoedaandelentransacties, ondanks de doorkijkbenadering, toch belasten met OVB. In de situatie van vernieuwbouw gelden dezelfde consequenties als voor nieuwbouw. In een brief aan de Tweede Kamer zijn verschillende aanpassingen aan het wetsvoorstel gepresenteerd. Onder andere wordt de ingangsdatum met één jaar verlaagd. Aandelentransacties waarbij de onderliggende prestaties van het rechtslichaam voor 90% of meer uit belaste activiteiten bestaat, kunnen nog wel gebruik maken van de vrijstelling. De aandelentransacties waarbij de onderliggende activiteiten niet aan het 90%-criterium voldoen, gaan belast worden met een OVB tarief van maximaal 4% om overkill te voorkomen. Er wordt rekening gehouden met lopende projecten. De gevolgen van het wetsvoorstel voor de vastgoedmarkt zijn kleiner door, de aanscherping van het criterium voor 'in wezen nieuwbouw' in het

Wollenstoffenfabriekarrest. Doordat met dit nieuwe criterium minder projecten onder vernieuwbouw vallen, is de omvang van projecten waarbij het zinvol is om een BTW ondermijnende structuur op te zetten kleiner. Het wetsvoorstel heeft waarschijnlijk een belastingdruk verhogende werking op woningen en op vastgoed gebruikt voor vrijgestelde prestaties. Dit komt doordat er nu ook belasting betaald dient te worden over de projectontwikkelaarswinst. Dit trachten de projectontwikkelaars juist te voorkomen door de indirecte vastgoedaandelentransacties. Deze belastingschuld wordt opgehaald door middel van de OVB. Voor het commercieel vastgoed verandert er hoogstwaarschijnlijk niets. De projectontwikkelaars hebben recht op aftrek van voorbelasting, hierdoor is ondermijnen van BTW juist ongunstig.

## 5. Kunnen het Wollenstoffenfabriekarrest en het wetsvoorstel vastgoedaandelentransacties grote gevolgen hebben voor de prijzen van vastgoed?

### 5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk ga ik antwoord geven op de deelvraag ‘Kunnen het Wollenstoffenfabriekarrest en het wetsvoorstel vastgoedaandelentransacties grote gevolgen hebben voor de prijzen van vastgoed?’. Hiervoor ga ik eerst uiteenzetten waar de prijzen van onroerend goed op gebaseerd zijn. Vervolgens ga ik mijn verwachting voor de vastgoedprijzen schetsen. Hierbij ga ik ook de mogelijke gevolgen voor de belastinginkomsten uiteenzetten.

### 5.2 Waar worden onroerende zaken prijzen op gebaseerd?

Er zijn veel factoren die een rol spelen in de bepaling van de vraagprijs van een woning, kantoorpand of onbebouwde grond. Neem een woning als voorbeeld.

De ligging van het pand is een van de belangrijkste factoren in het bepalen van de woningwaarde.<sup>46</sup> De meeste werkgelegenheid is in de randstad gelegen. Men houdt er niet van om een grote woon-werk afstand te hebben. De animo om in de randstad te wonen is dan ook relatief hoog. Het transportnetwerk is hierin ook belangrijk. Daarnaast is de buurt zelf en zijn recreatiefaciliteiten ook belangrijkere punten. Gekeken naar het pand zelf, is de onderhoudsstaat en energielabel ook van belang. Andere in hoge mate bepalende factoren zijn de oppervlakte, en de algehele grootte van het pand.<sup>47</sup>

De WOZ-waarde speelt ook een belangrijke rol in de woningwaarde bepaling. De WOZ-waarde is de waarde die wordt gebruikt als heffingsmaatstaf voor enkele heffingen en belastingen. Daarnaast wordt de WOZ-waarde ook gebruikt voor het bepalen van de maximale huur voor een huurwoning.<sup>48</sup>

Er zijn twee manieren waarop de waarde van onroerende zaken wordt bepaald. WEV is de verplichte bepalingsmethode voor: rijksmonumenten, woningen en voor alle niet-woningen waarbij de WEV hoger is dan de gecorrigeerde vervangingswaarde (hierna GVW). De GVW is verplicht voor: objecten in aanbouw en als de GVW tot een hogere waarde leidt dan de WEV. Dit is veelal het geval in incurante niet-woningen. Bovendien wordt bij de waardebepaling aangenomen dat het onroerend goed met

---

<sup>46</sup> CPB Document april 2005, Blz. 19.

<sup>47</sup> Van der Eijken makelaardij, [www.vandereijkenmakelaardij.nl](http://www.vandereijkenmakelaardij.nl)

<sup>48</sup> Decentrale heffingen 2017.

volle en onbezwaard eigendom is overgedragen aan de verkrijger. Daarnaast wordt ook aangenomen dat, het onroerend goed in zijn huidige staat, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik kan worden genomen Art. 17 lid 1 WOZ. Deze voorwaarden worden ook wel de overdrachts- en verkrijgingsfictie genoemd.

Voor woningen wordt de vergelijkingsmethode gehanteerd. Hierbij wordt een woning, met dezelfde kenmerken (zoals locatie, bouwjaar, type en gebruiksoppervlakte) met een recent verkochte woning vergeleken. Voor niet-woningen kan dezelfde methode gebruikt worden. Daarnaast kan er voor niet-woningen ook gebruikt worden gemaakt van de huurwaardekapitalisatiemethode, de discounted-cashflowmethode of de verkoopwaarde.<sup>49</sup>

De huurwaardekapitalisatiemethode wordt vaak gebruikt bij bedrijfstvastgoed en/of kantoren. De formule voor de berekening van de waarde is als volgt: *verhuurbaar vloeroppervlak x huurwaarde x kapitalisatiefactor*.

Voor horeca en brandstofpunten wordt vaak gebruikt gemaakt van de discounted-cashflowmethode. Hierbij worden er analyses van het verleden gemaakt en een inschatting van de toekomst. De schatting wordt veelal gemaakt aan de hand van de gerealiseerde omzet. Daarnaast dient er een disconteringsvoet bepaald te worden.

De gecorrigeerde vervangingswaarde wordt als volgt omschrijven door de HR, '... komt erop neer dat de waarde die de onroerende zaak voor de eigenaar in economisch opzicht heeft, wordt gevonden door uit te gaan van de veronderstelling dat voor die zaak een markt zou zijn waarop de tegenwoordige eigenaar niet alleen als verkoper zou opereren, maar tevens als koper die de zaak zou willen verwerven met handhaving van aard en bestemming ervan, en dat dit voor incurante onroerende zaken zou resulteren in een waarde die overeenstemt met de vervangingswaarde met inachtneming van de technische en functionele veroudering die sinds de stichting is opgetreden.'<sup>50</sup> De formule voor deze waarderingsmethode is: *vervangingswaarde van de opstal x technische correctie x functionele veroudering correctie + grondwaarde*.<sup>51</sup> De gemiddelde verkoopprijs voor een bestaande koopwoning bedroeg in mei 2023, €403.900.

---

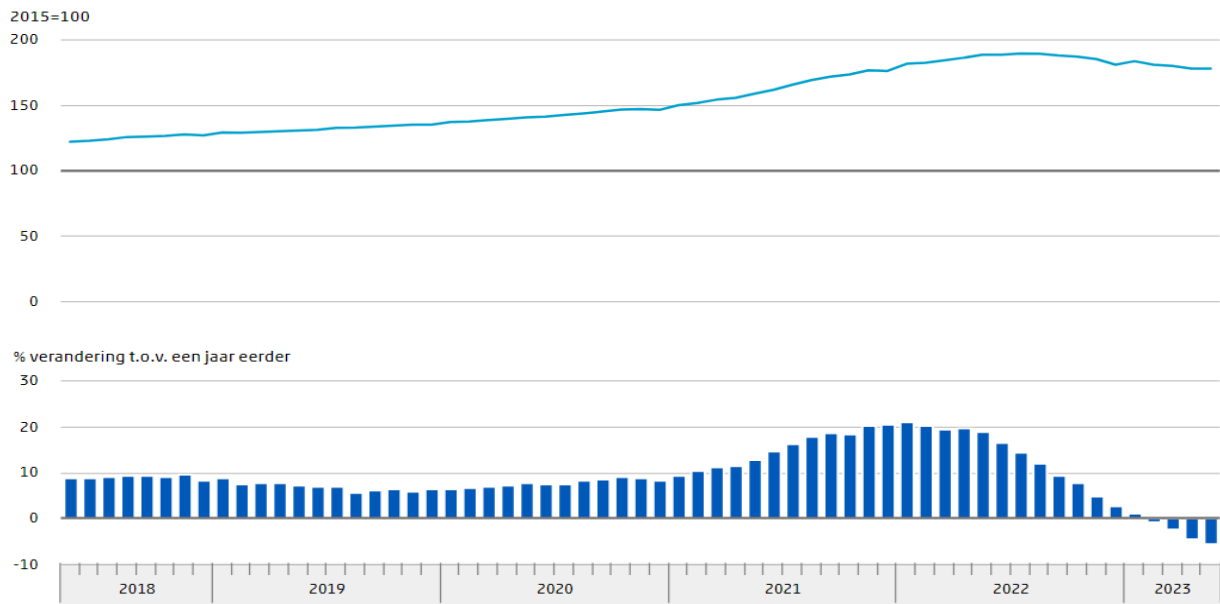
49 Art. 4 uitvoeringsregeling instructie waardebeplating Wet waardering onroerende zaken.

50 Hoge Raad 31 mei 1995, ECLI:NL:HR:1995:AA1634.

51 Art. 4 lid 2 uitvoeringsregeling instructie waardebeplating Wet waardering onroerende zaken.

In onderstaand grafiek van het CBS is te zien dat de woningprijzen al enige tijd aan het stijgen zijn, maar de afgelopen tijd is die stijging wel aan het afvlakken. Dit is onder andere te verklaren door de hoge conjunctuur waar wij ons de afgelopen jaren in bevinden.

### Prijzen bestaande koopwoningen



Figuur 1: Prijzen bestaande koopwoningen 2015-2023, [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl)

### 5.3 Gaan de prijzen van onroerende zaken stijgen door het arrest en het wetsvoorstel?

In paragraaf 3.4 is toegelicht dat, door de prejudiciële vragen en het Wollenstoffenfabriekarrest, verbouwingsprojecten minder snel onder een nieuw vervaardigde onroerende zaak worden geschaald. Wanneer deze projecten niet meer onder vernieuwbouw vallen, gaat de herzieningsperiode ook niet opnieuw in. De levering van het onroerend goed is van rechtswege vrijgesteld van BTW. Hierdoor is het voor projectontwikkelaars duidelijk en is de levering van het onroerend goed in deze situatie niet belast met BTW. Nu dat de levering niet BTW belast is, heeft de projectontwikkelaar ook geen recht op (gedeeltelijke) aftrek van de voorbelasting. De betaalde BTW op de bouw -en grondkosten is dus niet meer aftrekbaar.

In paragraaf 4.2.1 wordt uiteengezet dat door middel van OVB in het geval van een indirecte vastgoedaandelentransactie, er alsnog belasting geheven kan worden over de projectontwikkelaarswinst, in plaats van alleen over de lagere bouw- en grondkosten. Dit om misbruik in de vorm van belastingconstructies te bestrijden.

In onderstaand tabel worden de gevolgen van zowel het Wollenstoffenfabriekarrest als het wetsvoorstel uiteengezet. Tabel 3 is een samenstelling van tabel 1 en tabel 2. Ik heb het begrip vastgoed in drie subgroepen verdeeld. In de tabel is te zien wat de gevolgen per vastgoedcategorie zijn.

Tabel 3: Gevolgen van zowel het Wollenstoffenfabriekarrest als het wetsvoorstel

<b>Gevolgen van het Wollenstoffenfabriekarrest</b>			
<b>Vastgoed categorieën</b>	<b>Woningen</b>	<b>Vastgoed gebruikt voor vrijgestelde prestaties</b>	<b>Commercieel vastgoed gebruikt voor prestaties met aftrekrecht</b>
<b>Gevolgen</b>	Door vernieuwbouw ontstane woningen kunnen een lagere belastingdruk hebben als de aanpassingen niet leiden tot 'in wezen nieuwbouw' zoals verduidelijkt in het Wollenstoffenfabriekarrest, aangezien woning vastgoedtransacties door dit arrest minder vaak belast zijn met BTW. Bovendien kan er in veel gevallen aanspraak worden gemaakt op het lage OVB tarief. Door de aanscherping van het criterium zal deze belastingdruk alleen maar verder dalen. Dit komt doordat verbouwingen nu minder snel onder vernieuwbouw zullen vallen en er dus geen sprake is van een BTW belaste vastgoedtransactie.	Voor vrijgestelde prestaties die zo al in ziekenhuizen, scholen ect. worden verricht geldt ook dat door vernieuwbouw ontstaan vastgoed minder vaak belast is met BTW. Er is wel sprake van een hoog OVB tarief. Het Wollenstoffenfabriekarrest zorgt ervoor dat ook voor deze categorie de belastingdruk zal dalen, nu dat minder verbouwingen tot vernieuwbouw met behorende BTW belaste levering leiden.	Bij commercieel vastgoed gaat de belastingdruk juist omhoog. Door het Wollenstoffenfabriek arrest worden verbouwingen minder snel gekwalificeerd tot nieuwbouw. Hierdoor begint de herzieningsperiode niet opnieuw en is de levering niet belast met BTW. De BTW op de gemaakte verbouwingkosten kan in deze situatie niet in aftrek worden gebracht. Dit zorgt voor een hogere belastingdruk. Bovendien is commercieel vastgoed in de meeste gevallen ook belast met het hoge OVB tarief, en kan er geen gebruikt worden gemaakt van de samenloopvrijstelling wanneer geen 'in wezen nieuwbouw' ontstaat.

<b>Gevolgen van het wetsvoorstel</b>			
<b>Gevolgen</b>	De belastingdruk kan voor deze categorie door het wetsvoorstel omhoog gaan. De hogere belastingdruk ontstaat doordat er nu ook belasting betaald dient te worden over de projectontwikkelaarswinst en er geen mogelijkheid meer is om via een indirecte transactie alleen belasting te betalen over de bouw- en grondkosten. Deze 'extra' belastingschuld wordt opgehaald door middel van de OVB.	Voor vastgoed gebruikt voor vrijgestelde prestaties die zo al in ziekenhuizen, scholen ect. worden verricht gelden dezelfde gevolgen als voor de woningen. De belastingdruk kan omhoog gaan doordat er geen ondermijning van BTW meer kan plaatsvinden.	Dit wetsvoorstel heeft waarschijnlijk geen gevolgen voor het commercieel vastgoed. BTW ondernemers (die aftrekrecht bezitten) met commercieel vastgoed maken waarschijnlijk geen gebruik van deze BTW besparende structuren. Dit doen ze niet omdat zij recht op aftrek van voorbelasting hebben en BTW, die voor hun aftrekbaar is, juist voordelig is.
<b>Samenvattend</b>	Het Wollenstoffenfabriek zorgt enerzijds voor een lagere belastingdruk voor woningen. Anderzijds zorgt het wetsvoorstel juist voor een hogere belastingdruk. Welke van de twee de grootste invloed zal hebben is nog niet te zeggen. Er kan dan ook nog geen inschatting gemaakt worden of en met hoeveel de belastingdruk per saldo gaat stijgen of dalen.	Het Wollenstoffenfabriek zorgt enerzijds voor een lagere belastingdruk voor vastgoed gebruikt voor vrijgestelde prestaties. Anderzijds zorgt het wetsvoorstel juist voor een hogere belastingdruk. Welke van de twee de grootste invloed zal hebben is nog niet te zeggen. Er kan dan ook nog geen inschatting gemaakt worden of en met hoeveel de belastingdruk per saldo gaat stijgen of dalen.	Het Wollenstoffenfabriek zorgt enerzijds voor een hogere belastingdruk voor Commercieel vastgoed gebruikt voor prestaties met aftrekrecht. Anderzijds zorgt het wetsvoorstel juist voor een lagere belastingdruk. Welke van de twee de grootste invloed zal hebben is nog niet te zeggen. Er kan dan ook nog geen inschatting gemaakt worden of en met hoeveel de belastingdruk per saldo gaat stijgen of dalen.

Bovendien zijn er recente ontwikkelingen die de vastgoedprijzen beïnvloeden. De algemene bouwkosten zijn gestegen doordat, er al enige tijd een tekort aan bouwmaterialen en grondstoffen is.<sup>52</sup> De vraag naar bouwmaterialen en grondstoffen is aanhoudend hoog. Hierdoor zijn er forse prijsstijgingen in de bouwmaterialen die noodzakelijk zijn voor een verbouwing en/of voor nieuwbouw. Daarnaast is er een structureel tekort aan arbeidskrachten. Dit heeft ook een kostprijsverhogend effect op de bouwkosten. Door de stijgende hypotheekrente en inflatie kunnen mensen nu minder lenen dan voorheen. Er zijn ook signalen dat de huizenprijzen niet meer zo hard gaan stijgen en misschien zelf dalen. De signalen die onder andere worden genoemd zijn, het dalende aantal bezichtigingen per pand, en er wordt minder overgeboden. Het is daarnaast ook te zien aan het toenemend aanbod aan woningen.<sup>53</sup> Desondanks blijft het aanbod inelastisch. De stijgende bouwkosten gaan problemen opleveren voor lopende projecten.

Projectontwikkelaars kunnen op twee manieren omgaan met hogere bouwkosten. In het geval dat het rendement hoog genoeg is, kunnen ze de extra kosten voor hun eigen rekening nemen. Dit verlaagt het rendement van de projectontwikkelaar in kwestie, maar heeft weinig gevolgen voor de koper. Echter zullen veel projectontwikkelaars dit rendement verlies niet willen lijden. Een andere optie is deze kosten afwentelen op de koper. Hierdoor gaat de prijs van het vastgoed stijgen. In de gevallen waarbij een verbouwing niet als een nieuw vervaardigde onroerende zaak wordt aangemerkt, maar de bouwkosten wel significant hoog zijn, zal de grootste prijsstijging ervaren. De cijfers van het CBS laten zien dat er schommelingen in het aantal woningtransacties zitten. De reden hiervoor is het gebrek aan aanbod.<sup>54</sup> Door de krapte op de woningmarkt is men ook bereid om meer te betalen voor een woning. De hogere woningprijzen zullen dan ook maar weinig mensen tegenhouden om een woning te kopen. Vooral de mensen die geen hogere hypotheek kunnen aanvragen, zullen hier last van ervaren.

De projectontwikkelaars kunnen, ondanks de krapte op de woningmarkt, de kosten niet meer zo makkelijk afwentelen op de koper. Dit komt doordat de verkoopprijzen niet meer zo snel stijgen en de consument hogere risico's ervaart. Er zijn ook situaties, waarin de koper vooraf al contractueel heeft afgesproken hoe hoog de kosten zullen zijn, of projectontwikkelaars hebben afspraken met de gemeentes over een maximaal verkoopbedrag. In deze situaties is afwentelen op de koper nagenoeg onmogelijk. Voor nieuwbouwprojecten speelt een ander probleem op. Er is een aanzienlijke onzekerheid rondom prijzen voor bouwmaterialen. Derhalve is deze verduidelijking van het criterium voor vernieuwbouw niet voordelig voor projectontwikkelaars.

---

52 Btwbrief 2023/35.

53 H. Smit, G. Dirkse 29 Augustus 2022, Rabobank.

54 Woningmarkt 2023, [ww.cbs.nl](http://ww.cbs.nl).



In de situatie van verhuur zijn er ook verschillende situaties mogelijk. Wanneer een verbouwing van een onroerend goed bedoelt voor langdurige particulieren verhuur, niet kan worden aangemerkt als in een nieuw vervaardigde onroerende zaak, is de levering ook niet met BTW belast. De BTW op de bouw- en grondkosten zijn dus niet aftrekbaar. De projectontwikkelaar kan niet opteren voor een belaste levering, aangezien de verkrijger geen ondernemer is voor de BTW en/of niet aan het 90% criterium voldoet. De projectontwikkelaar kan deze extra kosten afwentelen in de huurprijs, maar hier zit ook een maximum aan. Aangezien de maximale verhuurprijs verbonden is aan de WOZ-waarde. Als afwentelen geen optie is, zal er veelal worden bezuinigd op onderhoud. De verhuurder zal goedkopere alternatieven inzetten om bijvoorbeeld een beschadigde dakgoot te repareren. Dit kan voor gevaarlijke situaties zorgen.

Het Wollenstoffenfabriekarrest heeft hoogstwaarschijnlijk een belastingdruk verlagend effect. Het arrest heeft alleen een belastingdruk verhogend effect op commercieel vastgoed. Van uitgaande dat de andere twee categorieën samen een grotere groep vormen, zullen gemiddeld gezien de vastgoedprijzen dalen. Op categorisch niveau zullen de prijzen voor commercieel vastgoed stijgen, maar dit weegt niet op tegen de prijsdaling van de andere twee categorieën.

Het wetsvoorstel zal waarschijnlijk geen invloed hebben op de prijzen van commercieel vastgoed. Daarentegen zal het wetsvoorstel kostprijsverhogend werken voor de andere categorieën. De vastgoedprijzen van woningen en vastgoed gebruikt voor vrijgestelde prestaties zal stijgen.

Er is op dit moment niet te zeggen welke van de twee ontwikkelingen de meeste invloed gaat hebben.

#### 5.4 Gaat dit gevolgen hebben op de belastinginkomsten?

Dit arrest gaat een ambig effect hebben op de belastinginkomsten. Enerzijds zullen er, doordat een verbouwing minder snel wordt aangemerkt als een nieuw vervaardigde onroerende zaak, minder BTW inkomsten zijn voor de Belastingdienst. Dit heeft het gevolg dat projectontwikkelaars de BTW schuld niet meer in aftrek kunnen brengen. Dat de projectontwikkelaars geen recht meer hebben op aftrek van voorbelasting zorgt er anderzijds juist voor dat de belastinginkomsten stijgen. Aangezien de fiscus hierdoor minder BTW hoeft terug te geven. De verschuldigde BTW over bouw- en grondkosten is in nagenoeg alle gevallen lager dan dat de BTW die verschuldigd zou zijn over de levering van een onroerend goed. Echter, zoals eerder besproken kunnen deze hogere BTW kosten ook een negatief effect hebben op de projecten zelf. Veel projectontwikkelaars hebben op dit moment al last van de inflatie (waardoor de koopkracht in Nederland daalt), rentestanden en stijgende bouwkosten in het algemeen.

Wanneer een verbouwing niet wordt aangemerkt als een nieuw vervaardigde onroerende zaak, is deze niet belast met BTW. Hierdoor is er ook geen sprake van samenloop en is er over de verkrijging wel OVB verschuldigd. OVB is verschuldigd over de WEV van een verkrijging van het onroerend goed. Zodoende komt er alsnog 10,4% (of 2%) belasting binnen. De BTW is verschuldigd over de vergoeding. In enkele situaties is de WEV hoger dan de vergoeding. Hierdoor wordt bij een levering die belast is met OVB, geheven over een grotere maatstaf. Echter, is het tariefverschil zodanig groot, dat een OVB belaste levering alleen in uitzonderlijke situaties meer zal opleveren voor belastingdienst, dan een BTW belaste levering zou doen. Het Wollenstoffenfabriekarrest heeft dus een negatief effect op de belastinginkomsten.

De Rijksoverheid geeft in een nieuwsbericht (27 februari 2023) omtrent de internetconsulatie wetsvoorstel vastgoedaandelentransacties aan, dat de opbrengst van deze maatregel 155 miljoen euro zou gaan opleveren.<sup>55</sup> Echter benadrukt Remco van der Zwan van EY in het FD artikel omtrent dit voorstel, dat het fiscale voordeel voor verkrijgers niet dermate hoog is. Zoals in paragraaf 4.2.1 wordt uitgelegd, is de voorbelasting niet meer aftrekbaar en moet deze terugbetaald worden. Hierdoor is het belastingvoordeel maar gemiddeld 3%. In de Kamerbrief zijn aanpassingen voorgelegd, een maximum van 4% en onderliggende rechtspersonen die aan het 90% criterium voldoen houden de vrijstelling. Hierdoor zal de uiteindelijke belastingopbrengst lager uitpakken. Daarnaast heeft deze maatregel ook een negatief effect op de bouw van woningen en vastgoed gebruikt voor vrijgestelde prestaties. Hierdoor zal er minder onroerend goed worden overgedragen, wat ook een negatief effect kan hebben op de belastinginkomsten. Desondanks gaat de Belastingdienst wel meer OVB inkomsten ontvangen door de inwerkingtreding van het wetsvoorstel. Het is op dit moment niet te zeggen of de extra OVB inkomsten kunnen opwegen tegen de afnemende vastgoedtransacties.

## 5.5 Samenvatting

De waardering van onroerende zaken hangt van veel factoren af. Onder andere de ligging en de staat van het pand zijn van belang. Bij de waardering van het pand wordt ook gekeken naar de WOZ-waarde. Een woning wordt in de meeste gevallen gewaardeerd tegen de WEV. Niet-woningen tegen de GVW. Het Wollenstoffenfabriekarrest werkt waarschijnlijk belastingdruk verhogend voor het commercieel vastgoed, en waarschijnlijk belastingdruk verlagend voor woningen en vastgoed met vrijgestelde prestaties. Het wetsvoorstel heeft het tegenovergestelde effect. Het commercieel vastgoed ervaart hoogstwaarschijnlijk geen gevolgen van het wetsvoorstel. Terwijl het voor de woningen en vastgoed met vrijgestelde prestaties waarschijnlijk juist belastingdruk verhogend werkt. Waardoor de

---

<sup>55</sup> Internetconsultatie 27 februari 2023, Rijksoverheid.

bouwkosten stijgen. Deze hogere bouwkosten willen projectontwikkelaars in de meeste gevallen afwentelen op de consument. Dit kan door middel van het verhogen van de koop/huurprijs of het huis in een mindere staat afleveren. In veel gevallen is het geen optie meer om de extra kosten te verdisconteren in de prijs. De verkoopprijzen van woningen stijgen niet meer als voorheen. Bovendien zorgen hogere bouwkosten, te kort aan personeel en de dalende koopkracht voor veel onzekerheid bij de projectontwikkelaars. Het arrest en wetsvoorstel gaan veel invloed hebben op de keuzes die projectontwikkelaars dienen te maken. Het Wollenstoffenfabriekarrest zal hoogstwaarschijnlijk een vastgoedprijs verlagend effect hebben. Het wetsvoorstel gaat hoogstwaarschijnlijk een vastgoedprijs verhogend effect hebben.

Desalniettemin worden de vastgoedprijzen vooral bepaald door vraag en aanbod. Zoals eerder genoemd stijgt het aanbod nauwelijks (inelastisch), de vraag is daardoor de verschuivende factor. Zodra de vraag stijgt, stijgen de prijzen mee. De koper neemt op dat moment de extra belasting voor lief. De fiscale wijzingen hebben zeker invloed op de vastgoedprijzen maar in welke mate is afhankelijk van de vraag en aanbodsituatie. Ditzelfde geldt voor de effecten op de belastinginkomsten. Het gedrag van de kopers bepaald de belastinginkomsten van vastgoed.

## 6. Conclusie

In deze scriptie heb ik de volgende probleemstelling behandeld. *Wat kunnen de fiscaal-economische gevolgen zijn van het Wollenstoffenfabriekarrest en het wetsvoorstel voor vastgoedaandelentransacties op de vastgoedmarkt?* De verduidelijking van het criterium voor vernieuwbouw en het wetsvoorstel hebben een ambigue werking. Het Wollenstoffenfabriekarrest heeft hoogstwaarschijnlijk een belastingdruk verlagende werking op woningen en vastgoed gebruikt voor vrijgestelde prestaties. Dit komt omdat er minder (ver)bouwprojecten onder vernieuwbouw vallen, en de levering van het vastgoed hierdoor niet belast is met BTW. Daarentegen heeft het wetsvoorstel hoogstwaarschijnlijk een belastingdruk verhogende werking voor deze categorieën. Deze categorieën hebben baat bij BTW verlagende fiscale structuren, zoals de indirecte vastgoedaandelentransacties. Nu dat deze worden aangepakt doordat belanghebbende 'extra' OVB verschuldigd is over de projectontwikkelaars winst, is hun belastingdruk gestegen. Bij commercieel vastgoed is het tegenovergestelde het geval. Het Wollenstoffenfabriekarrest zorgt hoogstwaarschijnlijk voor een hogere belastingdruk, omdat de BTW over de gemaakte bouwkosten nu vaker niet aftrekbaar is. Daarnaast ondervindt deze categorie waarschijnlijk geen gevolgen aan het wetsvoorstel. BTW ondernemers met commercieel vastgoed behalen geen voordelen uit de misbruikconstructie, aangezien zij de BTW in aftrek kunnen brengen. Bovendien zorgt het Wollenstoffenfabriekarrest ervoor dat de impact van het wetsvoorstel kleiner is. Het Wollenstoffenfabriekarrest gaat hoogstwaarschijnlijk een vastgoedprijs verlagend effect hebben. Het wetsvoorstel gaat hoogstwaarschijnlijk juist een vastgoedprijs verhogend effect hebben.

Desondanks is moeilijk te zeggen dat de gevolgen gaan zijn voor de belastinginkomsten en de vastgoedprijzen. De vastgoedprijzen worden sterk bepaald door de vraag en aanbod. Het aanbod is al enige tijd inelastisch. Zodra de vraag naar vastgoed stijgt, zullen de prijzen ook stijgen. De kopers nemen dan de extra belasting voor lief. Het gedrag van de kopers bepaald uiteindelijk hoe de belastinginkomsten over vastgoed eruit gaan zien.

In tabel 4 is te zien wat de gevolgen, voor de drie verschillende categorieën, van het Wollenstoffenfabriekarrest en het wetsvoorstel zijn. Uit de tabel is op te maken dat het op dit moment moeilijk te zeggen is of per saldo de belastingdruk zal gaan stijgen of dalen.

Tabel 4: samenvatting van de gevolgen van het Wollenstoffenfabriekarrest en het wetsvoorstel

<b>Gevolgen van het Wollenstoffenfabriekarrest en het wetsvoorstel</b>			
<b>Vastgoed categorieën</b>	<b>Woningen</b>	<b>Vastgoed gebruikt voor vrijgestelde prestaties</b>	<b>Commercieel vastgoed gebruikt voor prestaties met aftrekrecht</b>
<b>Samenvattend</b>	Het Wollenstoffenfabriek zorgt enerzijds voor een lagere belastingdruk voor woningen. Anderzijds zorgt het wetsvoorstel juist voor een hogere belastingdruk. Welke van de twee de grootste invloed zal hebben is nog niet te zeggen. Er kan dan ook nog geen inschatting gemaakt worden of en met hoeveel de belastingdruk per saldo gaat stijgen of dalen.	Het Wollenstoffenfabriek zorgt enerzijds voor een lagere belastingdruk voor Vastgoed gebruikt voor vrijgestelde prestaties. Anderzijds zorgt het wetsvoorstel juist voor een hogere belastingdruk. Welke van de twee de grootste invloed zal hebben is nog niet te zeggen. Er kan dan ook nog geen inschatting gemaakt worden of en met hoeveel de belastingdruk per saldo gaat stijgen of dalen.	Het Wollenstoffenfabriek zorgt enerzijds voor een hogere belastingdruk voor Commercieel vastgoed gebruikt voor prestaties met aftrekrecht. Anderzijds zorgt het wetsvoorstel juist voor een lagere belastingdruk. Welke van de twee de grootste invloed zal hebben is nog niet te zeggen. Er kan dan ook nog geen inschatting gemaakt worden of en met hoeveel de belastingdruk per saldo gaat stijgen of dalen.

## 8. Literatuurlijst

### Jurisprudentielijst

HVJ (Prejudiciële beslissing) 14 mei 1985, ECLI:EU:C:1985:195

Hoge Raad 31 mei 1995, ECLI:NL:HR:1995:AA1634.

HVJ (Prejudiciële beslissing) 1 juni 2006, ECLI:EU:C:2006:367.

HVJ 16 november 2017, ECLI:EU:C:2017:869.

Hoge Raad 19 november 2010, ECLI:NL:HR:2010:BM6681.

Hoge Raad 30 november 2018, ECLI:NL:HR:2018:2110.

Hoge Raad (Prejudiciële beslissing) 04 november 2022, ECLI:NL:HR:2022:1577.

Hoge Raad 11 november 2022, ECLI:NL:HR:2022:1609.

### Tijdschriften

#### **Drent & Littink, *BAX advocaten*, juni 2017.**

A. Drent & mr. J.H. Littink, *'Nieuwe definitie begrip 'bouwterrein'*, BAX advocaten, juni 2017, n. 3, p. 16.

#### **Wolf, *NTFR 2023/550*.**

Prof. mr. dr. R.A. Wolf, *'- Het wetsvoorstel vastgoedaandelentransacties en de rol van de Hoge Raad,'* *NTFR 2023/550*, afl. 15.

#### **Btwbrief 2023/35**

E. Sparidis MSc en D.B. Middelburg MSc, *'Het wetsvoorstel afschaffing samenloopvrijstelling bij aandelentransacties'*, BtwBrief 2023/35.

### Boeken

#### **Btw-bulletin 2013/56**

Mw.mr. B.E.A. Boezelaar, btw-bulletin, *Het begrip 'vervaardiging' en 'in wezen nieuwbouw'*. Deventer: Wolters Kluwer 2013.

#### **Berkhout & Van der Paardt 2022.**

Prof. Dr. T.M. Berkhout & Em. Prof. dr. R.N.G Van der Paardt, Basisboek *Vastgoed Fiscaal*. Naarden: Infotax 2022. P. 85-100.

### **Decentrale heffingen 2017.**

Mr. G.J. van Leijenhorst & mr. J.K. Lanser & mr. E.G Borghols, *Decentrale heffingen*. Deventer: Wolters Kluwer 2017.

### **Van Hilten & Van Kesteren**

M.E. van Hilten & H.W.M. van Kesteren, *Omzetbelasting*. Deventer: Wolters Kluwer 2019.

### **Parlementaire stukken**

Tweede Richtlijn 67/228/EEG van de Raad van 12 april 1967 betreffende de harmonisatie van de wetgevingen der Lid-Staten inzake omzetbelasting — Structuur en wijze van toepassing van het gemeenschappelijk stelsel van belasting over de toegevoegde waarde [vervallen], *PbEG* 1967, L 71.

Zesde Richtlijn 77/388/EEG van de Raad van 23 mei 1977 betreffende de harmonisatie van de wetgevingen der Lid-Staten inzake omzetbelasting [vervallen], *PbEG* 1977, L 145.

Wetsvoorstel vastgoedaandelentransacties van 27 februari 2023, [www.internetconsulatie.nl](http://www.internetconsulatie.nl).

Brief van de Staatssecretaris van Financiën van 23 juni 2023.

### **Onlinebronnen**

H. Smit, G. Dirkse, *'Het effect van stijgende bouwkosten op nieuwbouwprojecten en grondprijzen'*, Rabobank 29 augustus 2022, geraadpleegd via : <https://www.rabobank.nl/kennis/d011296949-het-effect-van-stijgende-bouwkosten-op-nieuwbouwprojecten-en-grondprijzen?idp=https:%2F%2Fengine.surfconext.nl%2Fauthentication%2Fidp%2Fmetadata> .

'Hoe wordt de vraagprijs van een huis bepaald?', Van der Eijken makelaardij, geraadpleegd via: <https://vandereijkenmakelaardij.nl/hoe-wordt-de-vraagprijs-van-een-huis-bepaald/#:~:text=De%20vraagprijs%20wordt%20bepaald%20door,reden%20van%20overkoop%20dragen%20bij>.

L. Berentsen, *'Schrappen fiscaal voordeel zet woningbouw verder onder druk'*, FD 10 april 2023, geraadpleegd via: <https://fd.nl/politiek/1472837/schrappen-fiscaal-voordeel-zet-woningbouw-verder>

onder-

[druk?utm\\_medium=social&utm\\_source=linkedin&utm\\_campaign=earned&utm\\_content=20230410](#).

*Woningmarkt*, CBS mei 2023, geraadpleegd via: <https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-economie/woningmarkt#:~:text=Het%20tempo%20van%20de%20prijstijgingen,bedraagt%20403%2C9%20duizend%20euro>.

J. Verbruggen, H. Kranendonk, M. van Leuvensteijn & M. Toet, *Welke factoren bepalen de ontwikkeling van de huizenprijs in Nederland?*, CPB april 2005, No 81, geraadpleegd via: <https://www.cpb.nl/sites/default/files/publicaties/download/welke-factoren-bepalen-de-ontwikkeling-van-de-huizenprijs-nederland.pdf>



## 9. Bijlage

Het conceptwetsvoorstel vastgoedaandelen:

De Wet op belastingen van rechtsverkeer wordt als volgt gewijzigd:

A

**Artikel 15**, eerste lid, onderdeel a, komt te luiden:

a. krachtens een levering als bedoeld in artikel 11, eerste lid, onderdeel a, onder 1°, van de Wet op de omzetbelasting 1968 of een dienst als bedoeld in artikel 11, eerste lid, onderdeel b, slotalinea, van die wet ter zake waarvan omzetbelasting is verschuldigd, tenzij:

1°. het goed als bedrijfsmiddel is gebruikt en de verkrijger de omzetbelasting op grond van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 geheel of gedeeltelijk in aftrek kan brengen; of

2°. de verkrijging bestaat uit aandelen in een rechtspersoon als bedoeld in artikel 4, eerste lid, onderdeel a.

**Artikel XXXI**

*Artikel XXXI (inwerkingtreding)*

Voorgesteld wordt deze wet in werking te laten treden met ingang van 1 januari 2024.

Brief aan de kamer wetsreparatievoorstel vastgoedaandelentransacties:



Datum 23 juni 2023  
Betreft Aanbieden brief vastgoedaandelentransacties

Geachte voorzitter,

In de vastgoedmarkt is een ongelijk fiscaal speelveld ontstaan tussen partijen die rechtstreeks nieuw vastgoed overdragen (overdracht van “stenen”, belast met 21% btw) en partijen die door middel van een vastgoedaandelentransactie nieuw vastgoed overdragen (geen btw en geen overdrachtsbelasting). Om dit, ook door de sector gesignaleerde, ongelijke speelveld op te heffen en deze belastingbesparende constructie te bestrijden heeft het kabinet een wetsvoorstel voorbereid. Dit wetsvoorstel is van 27 februari tot en met 27 maart op het internet geconsulteerd. Naar aanleiding van de reacties op de internetconsultatie en een bijeenkomst met de sector past het kabinet het wetsvoorstel aan. Dat gebeurt conform de aankondiging in de voorjaarsnota 2023, waarin is aangegeven dat naar aanleiding van de consultatie de budgettaire raming is bijgesteld en het wetsvoorstel met overgangsrecht nader wordt uitgewerkt. In deze brief licht ik de aanpassingen aan het wetsvoorstel toe.

#### Consultatie

Het ophalen van input vanuit de sector is een belangrijke doelstelling van het houden van een internetconsultatie. Ten aanzien van dit wetsvoorstel geldt dat in het bijzonder omdat de maatregel ziet op een sector waar tussen veel partijen omvangrijke transacties worden aangegaan voor projecten die vaak een lange looptijd kennen en waarmee investeringen van grote omvang gemoeid zijn. Met de input heeft de vastgoedsector nader inzicht verstrekt in de manier waarop de sector werkt en hoe de complexe transacties worden geraakt door deze maatregel.

De sector heeft aangegeven de wens tot constructiebestrijding te begrijpen, maar dat het geconsulteerde wetsvoorstel in zijn ogen een aantal (te) scherpe randen bevat. Naar het oordeel van de sector leiden die scherpe randen tot negatieve gevolgen voor nieuwbouwprojecten, waaronder nieuwbouw van huurwoningen. De kanttekeningen van de sector zien op twee zaken: overmatige heffing (“overkill”) en de afwezigheid van overgangsrecht.

De overkill doet zich volgens respondenten zowel voor bij nieuw vastgoed bestemd voor btw-vrijgesteld gebruik (zoals woningen en zorgvastgoed) als bij nieuw vastgoed bestemd voor btw-belast gebruik (zoals kantoren). In

Laatstgenoemde situatie is geen sprake van een belastingbesparende constructie. Onderbouwd met (cijfermatige) voorbeelden van lopende projecten heeft de sector aangetoond dat het geconsulteerde wetsvoorstel overkill bevat doordat mede dergelijke situaties worden geraakt. Daarnaast merkt de sector op dat het geconsulteerde voorstel niet voorziet in overgangsrecht. Dat leidt ertoe dat onzekerheid bestaat over het al dan niet rendabel zijn van lopende en nog te starten projecten. Aan de hand van voorbeelden van concrete situaties is voldoende aannemelijk onderbouwd dat het redelijk is om voor langlopende projecten, waarvoor bij de start daarvan nog geen rekening kon worden gehouden met deze maatregel, overgangsmaatregelen te treffen.

Ik ben de sector erkentelijk voor de verstrekte input, die aanleiding geeft het wetsvoorstel aan te passen. Het doel van het wetsvoorstel is het ongelijke speelveld te verkleinen en een ongewenste belastingbesparende constructie te bestrijden. Dat doel wordt op een betere manier bereikt door overkill te mitigeren en overgangsrecht te treffen.

### Overkill

Om overkill tegen te gaan stelt het kabinet voor de uitzondering op de vrijstelling die dient ter voorkoming van samenloop van btw en OVB, niet steeds van toepassing te laten zijn. De uitzondering is niet van toepassing, en een beroep op de vrijstelling is dus wel mogelijk, wanneer de betreffende onroerende zaken of de rechten waaraan deze zijn onderworpen gedurende twee jaar na verkrijging voor 90% of meer gebruikt worden voor btw-belaste handelingen. In deze gevallen is er namelijk geen sprake van een belastingbesparende constructie die moet worden bestreden. Het wetsvoorstel is er niet op gericht om in deze situaties een aanvullende heffing van overdrachtsbelasting te creëren zodat de genoemde samenloopvrijstelling in die gevallen van toepassing kan zijn.

Het wetsvoorstel ziet op het heffen van overdrachtsbelasting bij vastgoedaandelentransacties die betrekking hebben op onroerende zaken die voor meer dan 10% btw-vrijgesteld worden gebruikt. Om overkill van btw en overdrachtsbelasting bij nieuw vastgoed bestemd voor btw-vrijgesteld gebruik te voorkomen, stelt het kabinet voor om het overdrachtsbelastingtarief dat op deze situatie van toepassing is op maximaal 4% vast te stellen. Op deze manier komt de cumulatieve belastingdruk voor veel transacties uit op ongeveer 21% (in het voortraject is namelijk al wel belasting betaald in de vorm van niet aftrekbare btw). Dit komt overeen met het btw-tarief van 21% dat wordt geheven bij nieuw vastgoed wanneer sprake is van de overdracht van “stenen”.

### Overgangsrecht

Het kabinet zal overgangsrecht in het wetsvoorstel opnemen om lopende projecten te eerbiedigen. Voor dat overgangsrecht wordt aangesloten bij het moment van indiening van het wetsvoorstel. Het overgangsrecht zal betrekking hebben op projecten waarvoor op dat moment getekende overeenkomsten bestaan in de vorm van een zogenoemde intentieverklaring. Voor verkrijgingen ná 1 januari 2030 bestaat geen overgangsrecht, om voortdurende werking van het overgangsrecht te voorkomen.

Vervolg

De details van het wetsvoorstel worden nu nader uitgewerkt. Dit wetsvoorstel loopt mee met het Belastingplan 2024 en wordt derhalve ingediend op

Prinsjesdag. De beoogde inwerkingtredingsdatum van het tot wet verheven voorstel is 1 januari 2025.

**Directie  
Verbruiksbelastingen\, Douane en  
Internationale aang.**

Hoogachtend,

**Ons kenmerk**  
2023-0000143537

De staatssecretaris van Financiën - Fiscaliteit en Belastingdienst,

Marnix L.A. van Rij