

Geachte mevrouw, heer,

Het Register Belastingadviseurs (hierna te noemen: RB) heeft kennis genomen van het ter internetconsultatie aangeboden voorstel tot wijziging van de Uitvoeringsbeschikking Omzetbelasting 1968 (hierna verder te noemen: Uitvoeringsbeschikking) voor het invoeren van een herziening btw aftrek bij diensten aan onroerende zaken.

Allereerst spreekt het RB zijn waardering uit, dat de wijziging van de Uitvoeringsbeschikking ter consultatie is aangeboden. Hierop kunnen de vastgoedmarkt en adviseurs reageren en kunnen eventuele onduidelijkheden in het voorstel in een vroeg stadium gesignaleerd en opgelost worden.

Het RB plaatst de volgende kanttekeningen bij de voorgestelde wijzigingen in de Uitvoeringsbeschikking.

Het RB stelt de vraag wat de status is van rechten waaraan onroerende zaken zijn onderworpen, zoals bedoeld in artikel 13, lid 1, onderdeel a, Uitvoeringsbeschikking OB 1968. Blijven deze rechten vallen onder deze omschrijving in artikel 13, lid 1, onderdeel a, Uitvoeringsbeschikking OB 1968, ook als deze rechten zijn aan te merken als diensten op grond van artikel 3, lid 2, Wet OB 1968? Of is het de bedoeling dat de als diensten aan te merken rechten op onroerende zaken komen te vallen onder het voorgestelde artikel 13, lid 1, onderdeel c, Uitvoeringsbeschikking OB 1968? Het RB roept hierbij in herinnering dat in het in 2017 ter consultatie ingediende voorstel diensten voor zover deze betrekking hadden op een onroerende zaak of op een recht daarop onder de herzieningstermijn van tien jaar werden gebracht. Het RB roept op om hier duidelijkheid over te verschaffen.

Het voorstel tot wijziging van de Uitvoeringsbeschikking spreekt over diensten aan onroerende zaken zoals het vernieuwen, vergroten, herstellen of vervangen en onderhouden van een onroerende zaak of delen ervan, inclusief materialen, installaties, machines en werktuigen die opgaan in de dienst of, na installatie of montage, als onroerend kwalificeren, en waarbij de vergoeding voor deze diensten ten minste € 30.000 bedraagt. Het RB ervaart dit als een te ruime omschrijving die in de praktijk tot afbakeningsproblemen kan leiden.

Het RB stelt voor om de wijzigingen in de Uitvoeringsbeschikking te beperken tot diensten waarop de ondernemer voor de inkomstenbelasting of de vennootschapsbelasting afschrijft, of waarop hij zou kunnen afschrijven indien hij aan een zodanige belasting zou zijn onderworpen. Deze formulering is gelijk aan die voor roerende zaken als bedoeld in artikel 13, lid 1, onderdeel b, Uitvoeringsbeschikking OB 1968. Voordeel van het gebruik van deze formulering is dat deze aansluit bij het afschrijvingsbegrip in de inkomstenbelasting en de vennootschapsbelasting, zodat direct te zien is of een bepaalde dienst onder de nieuwe regelgeving valt. Het drempelbedrag van € 30.000 per investeringsdienst kan hierbij blijven bestaan.

Als een onroerende zaak bestaat uit tien afzonderlijk verhuurde appartementen, geldt de grens van € 30.000 dan geval per unit (appartement) of geldt deze grens voor het gehele complex? Het RB verkrijgt hierover graag duidelijkheid.

Dienen de vergoedingen voor met elkaar samenhangende diensten bij elkaar opgeteld te worden voor de toetsing aan het drempelbedrag van € 30.000? Zo ja, wanneer is er dan sprake van met elkaar samenhangende diensten? Hierover verkrijgt het RB graag duidelijkheid.

Het RB ziet graag een toelichting in hoeverre het wetsvoorstel ook ziet op zogeheten doorlopende diensten. Te denken valt hierbij aan onder andere onderhoudscontracten voor bijvoorbeeld het onderhouden van een c.v. installatie of het wassen van ramen.

Het RB ontvangt graag een antwoord op de vraag wat er dient te gebeuren met de diensten die onder het nieuwe wetsvoorstel vallen, indien er sprake is van een beëindiging van de onderneming.

Het RB mist een verwijzing in artikel 14 Uitvoeringsbeschikking OB 1968 naar de diensten waarvoor de herzieningsregeling gaat gelden. Het RB stelt hiervoor de volgende wijziging in genoemd artikel voor: "In artikel wordt "goederen" vervangen door "goederen of diensten als bedoeld in artikel 13, eerste lid." Deze voorgestelde wijziging is gelijklopend aan die in het ter consultatie ingediende voorstel in 2017.

Uit de Memorie van Toelichting (MvT) komt naar voren, dat het drempelbedrag van € 30.000 per investeringsdienst geldt.

Ten aanzien van het overgangsrecht geeft de MvT aan dat de herzieningsregeling van toepassing is op de bedoelde diensten aan onroerende zaken die na 1 januari 2026 in gebruik zijn genomen. Het RB verzoekt om te verduidelijken wanneer sprake is van ingebruikname van deze diensten. De omschrijving in de Artikelsgewijze Toelichting laat ruimte voor interpretatieverschillen met name in situaties van onderhoud aan onroerende zaken.

Verder stelt het RB om praktische- en administratieve redenen voor om voor de ingangsdatum van de herzieningsregeling uit te gaan van de factuurdatum. Concreet betekent dit dat de nieuwe herzieningsregeling zou dienen te gelden voor de diensten die onder dit wetsvoorstel vallen, waarvoor een factuur wordt uitgereikt met als factuurdatum 1 januari 2026 of later.