

Arnhem, 29 maart 2024

Reactie internetconsultatie btw-herziening op diensten aan onroerende zaken

Geachte dames en heren,

Met belangstelling hebben wij kennis genomen van de concept regeling consultatietekst btw-herziening diensten aan onroerende zaken en de bijbehorende memorie en nota van toelichting. Graag maken wij van de gelegenheid gebruik om op het voorstel te reageren.

1. Inleiding

In het voorstel is een regeling opgenomen voor herziening van vooraftrek van btw in het geval dat het gebruik van de bedrijfsinvestering wijzigt. Die herzieningstermijn is van toepassing op onroerende zaken, rechten waaraan onroerende zaken zijn onderworpen en roerende zaken waarop wordt of kan worden afgeschreven. De bestaande herzieningsregeling wordt in het huidige voorstel uitgebreid naar voorbelasting die drukt op diensten aan onroerende zaken met een duurzaam karakter waarvan de kosten normaliter niet als lopende uitgaven worden geboekt maar over meerdere jaren worden afgeschreven. Het voorstel heeft als voornaamste doel om de in de praktijk ontstane belastingbesparende structuur met kortdurende verhuur tegen te gaan. Hieronder zullen wij onze opmerkingen bij dit wetsvoorstel verwoorden.

2. Drempelbedrag

Om te voorkomen dat ook (heel) kleine diensten aan onroerende zaken onder de maatregel vallen, wordt een drempelbedrag ingevoerd van € 30.000 per investeringsdienst, excl. btw. Ten aanzien van het drempelbedrag is naar onze mening sprake van een onduidelijke wetsuitleg. Het voorgestelde wetsartikel benoemt diensten waarbij de vergoeding voor deze diensten ten minste € 30.000 bedraagt. De memorie van toelichting stelt dat het drempelbedrag ziet op één investeringsdienst aan één onroerende zaak. Dit impliceert dat één investeringsdienst die betrekking heeft op meerdere onroerende zaken voor de BTW anders kan worden behandeld dan in het geval de zelfde investeringsdienst betrekking heeft op één onroerende zaak, zelfs ingeval de totale bewerkte oppervlakte gelijk zou zijn (denk o.a. onderhoudsschilderwerk).

De voorgestelde drempel van € 30.000 is naar onze mening erg laag. Afhankelijk van de waarde en grootte van de onroerende zaak zal een uitgave ten behoeve daarvan deze drempel gemakkelijk te boven gaan. Ook bij relatief onderhoudsgevoelige onroerende zaken zoals monumenten zal een groot deel van de onderhoudswerkzaamheden onder de reikwijdte van het voorstel vallen

Dit kan bij dergelijke onroerende zaken tot een veelheid aan herzieningstermijnen leiden, want voor iedere investering zal een aparte herzieningstermijn en eventueel ook nog te splitsen per onroerende zaak gaan lopen. Dit komt ons inziens de uitvoerbaarheid en de controleerbaarheid van deze regeling niet ten goede. Tevens zal dit naar onze mening niet kunnen leiden tot een verlichting van de handhaving capaciteit van de Belastingdienst.

In het voorstel is aangegeven dat de in het voorstel bedoelde diensten reeds veelal om andere (fiscale/boekhoudkundige) redenen apart geadministreerd worden. Dit geldt ons inziens alleen voor zover het verbeteringen of uitbreidingen aan het onroerend goed betreft. Indien het gaat om (reguliere) onderhoudswerkzaamheden worden deze op grond van goed koopmansgebruik niet geactiveerd maar direct ten laste van het resultaat gebracht.

De voorgestelde wetgeving leidt er in dat geval toe dat onderhoudswerkzaamheden waarvan de investering boven de drempel uit komt extracomptabel moeten worden bijgehouden naast de financiële administratie en financiële verslaggeving.

Een belangrijk oogmerk van het wetsvoorstel is het bestrijden van de short stay-structuren. Dergelijke structuren gaan in de regel om veel grote bedragen aan investeringen dan € 30.000. Als het wetsvoorstel specifiek is bedoeld om deze structuren te bestrijden moet een hoger drempelbedrag worden gehanteerd dan nu is voorgesteld om onbedoelde effecten bij andere belastingplichtigen te voorkomen. Met name gaat het dan om de administratieve lasten van het moeten bijhouden van vele herzieningstermijnen bij groter of onderhoudsgevoelig onroerende zaken.

Ons voorstel is om het drempelbedrag te verhogen tot minimaal € 100.000 per investering per onroerende zaak. Dit zou de doelmatigheid van de regeling ten goede komen.

Tevens stellen wij voor dat van de voorgestelde herzieningsregeling wordt afgezien daar waar het gaat om onderhoudskosten. Daarbij kan worden aangesloten bij de voor de Inkomstenbelasting/ Vennootschapsbelasting in jurisprudentie en besluiten invulling van het begrip onderhoudskosten.

3. Afbakening

Het voorstel voor de btw-herziening op diensten aan onroerende zaken roept enkele praktische kwesties op ten aanzien van het begrip dienst. In het huidige voorstel is onvoldoende duidelijk beschreven wat precies wordt begrepen onder één enkele dienst waarop de drempel moet worden getoetst en het bij deze dienst behorende moment waarop de herzieningstermijn aanvangt. Wanneer vormen meerdere (kleine) werkzaamheden met een investering die per werkzaamheid lager is dan € 30.000 één enkele dienst waardoor het drempelbedrag wordt overschreden? Derhalve is het ons inziens van cruciaal belang dat helderheid wordt gegeven over hoe deze afzonderlijke diensten worden behandeld binnen de voorgestelde regeling. Hierbij zou kunnen worden aangesloten bij het oogmerk van de dienstverrichter of bij het oogmerk van de opdrachtgever. Ook zou het wenselijk zijn om hierbij een kader te scheppen voor de beoordeling bij diensten die verspreid over een jaar, eventueel door diverse dienstverleners, worden verricht en wanneer deze als één dienst gelden voor de regeling. In algemeenheid wordt in het voorstel verwezen naar jurisprudentie van de Hoge Raad en het Hof van Justitie, maar niet op welke uitspraken wordt gedoeld. De huidige toelichting biedt hier onvoldoende duidelijkheid over. In het voorstel zouden ter verduidelijking meerdere voorbeelden kunnen worden gegeven, want het huidige voorbeeld is onvoldoende compleet.

4. EU-aspecten

In het wetsvoorstel staat genoemd dat op grond van artikel 190 van de Richtlijn 2006/112/EG lidstaten de bevoegdheid hebben om diensten die kenmerken hebben die vergelijkbaar zijn met de kenmerken die doorgaans aan investeringsgoederen worden toegeschreven, als investeringsgoederen aan te merken. Dit betreft diensten die, gelet op de kosten, een duurzaam karakter hebben, omdat de kosten normaliter over een reeks van jaren worden afgeschreven. Door geen onderscheid te maken tussen diensten ten behoeve van onderhoud, respectievelijk verbetering wordt in dit voorstel gekozen voor een te ruime invulling van de bevoegdheid om een herzieningsregeling te implementeren op diensten met een duurzaam karakter; immers onderhoudskosten worden niet geactiveerd en worden niet over een langere periode gevolgd en afgeschreven. De voorgestelde wetgeving is ons inziens op dat onderdeel strijdig met artikel 190 van de Richtlijn 2006/112/EG.

5. Overdracht tijdens de herzieningsperiode

Dit wetsvoorstel brengt mogelijk een extra belemmering met zich mee voor onroerendgoedtransacties welke met toepassing van art 37d van de Wet op de Omzetbelasting 1968 geschieden. Dit betekent dat een koper de lopende herzieningstermijnen overneemt van de verkoper en uitvoerig onderzoek moet doen naar het investeringsverleden van de verkoper om de herzieningstermijnen te traceren. Dit onderzoek betreft naast de op de balans geactiveerde investeringen tevens onderhoud- en herstelwerkzaamheden die niet zijn geactiveerd. Het is twijfelachtig of kopers dit onderzoek grondig genoeg kunnen uitvoeren in de praktijk, en of het onderzoek voldoende zal zijn. Ook voor de Belastingdienst zal het naar verwachting moeilijk controleerbaar zijn of er lopende herzieningsverplichtingen zijn.

6. Evenredigheid

Dit wetsvoorstel is bedoeld om kunstmatige constructies die worden opgezet voor niet gerechtvaardigde vooraf trek van belasting te bestrijden. Echter, het gaat te ver en schendt het evenredigheidsbeginsel, doordat de voorgestelde maatregelen disproportioneel zijn. Het valt te betwisten of de genomen stappen wel in een redelijke verhouding staan tot het beoogde doel. Het legt aanzienlijke administratieve verplichtingen op aan ondernemers, waaronder de noodzaak voor een extracomptabele boekhouding over de gehele herzieningsperiode en de jaarlijks herzieningsberekening voor mogelijke correcties op de afgetrokken voorbelasting. Dit is niet alleen een verzwaring van administratieve lasten, maar zorgt ook voor complexiteit en onzekerheid in het ondernemerschap. Dit roept de vraag op of dit wetsvoorstel de juiste balans vindt tussen het bestrijden van belastingontwijking en het ondersteunen van een ondernemersvriendelijk klimaat.

Arnhem, 29 maart 2024

Op verzoek van de Fiscaal Kwaliteitsbepaler opgesteld door Vakgroep Omzetbelasting in samenwerking met Bureau Vaktechniek