

Ministerie van Financiën
Directoraat-Generaal Fiscale Zaken
Postbus 20201
2500 EE Den Haag

www.internetconsultatie.nl

Briefnummer
24-122375

Den Haag
2 april 2024

Onderwerp
Internetconsultatie Btw-herziening diensten
aan onroerende zaken (bestrijding short
stay-structuren)

Telefoonnummer
-
E-Mail
klunder@vnoncw-mkb.nl

Geachte dames en heren,

Graag maken wij gebruik van de mogelijkheid te reageren op de internetconsultatie 'Btw-herziening diensten aan onroerende zaken'. Door de aanpassing wordt de herzieningsregeling btw ook van toepassing op diensten aan onroerende zaken, zoals verbouwingen. De voorgestelde aanpassing is (met name) bedoeld om misbruikstructuren met kortdurende verhuur - zogenaamde short stay-structuren - te bestrijden. Bij die structuur wordt een pand direct na een verbouwing kortstondig btw-belast verhuurd om zo de btw op de bouwkosten af te kunnen trekken. Als daarna over wordt gegaan naar langdurige (vrijgestelde) verhuur wordt de afgetrokken btw op de verbouwing niet herzien. Onder het voorstel is dat wel het geval.

Steun voor bestrijden misbruik situaties

Wij ondersteunen de gedachte om situaties waarbij via een short stay-structuur misbruik wordt gemaakt van het btw-aftrekrecht te bestrijden. Dat wil zeggen: daar waar kortdurende verhuur uitsluitend en vooropgezet wordt toegepast om btw op verbouwingsuitgaven terug te vragen, terwijl al bekend is dat kort daarna vrijgesteld zal worden verhuurd, begrijpen wij dat de Belastingdienst dit wil tegen gaan. Daarvoor moet dan een middel worden gevonden dat in verhouding staat tot dat doel. Ons inziens is dat met dit voorstel niet het geval. Wij lichten dat hieronder toe.

Niet proportioneel: te ruim toepassingsbereik en hoge administratieve last

De toelichting bij het voorstel en de voorbeelden in de artikelsgewijze toelichting bespreken vooral de misbruiksituaties waar het voorstel zich met name op richt. Daarmee blijft onderbelicht dat de regeling een veel bredere werking heeft. Elke (duurzaamheids)verbouwing of onderhoudsuitgave vanaf €30.000¹ moet immers vijf jaar lang afzonderlijk administratief gevolgd worden, omdat vooraf niet vast staat wat het toekomstige gebruik zal zijn. Daardoor worden alle

¹ De toegepaste drempel van slechts €30.000 maakt dat veel situaties onder het voorstel worden gebracht. Er is sprake van een zeer breed toepassingsbereik.

btw ondernemers in Nederland geraakt die onderhoud of (verduurzamings)verbouwingen boven het grensbedrag laten uitvoeren, ook als van misbruik geen enkele sprake is.² Het gaat dus ook om ondernemers met (bijna) volledig aftrekrecht en ondernemers met vooral vrijgestelde prestaties, denk aan ziekenhuizen. Ook MKB-ondernemers krijgen hiermee te maken: elke bakker die zijn bakkerij overdraagt zal van de koper de vraag krijgen hoe het zit met lopende herzieningstermijnen. Ondernemers met een gedeeltelijk aftrekrecht, zoals een praktijk voor fysiotherapie, moeten elke investering vijf jaar volgen en mogelijk herzien. Ook bij banken en verzekeraars of andere ondernemers met een jaarlijks sterk wisselende verhouding tussen belaste en vrijgestelde prestaties (pro-rata), leidt de regeling in veel gevallen tot jaarlijks herzien van de btw op elke afzonderlijke verbouwing boven het grensbedrag.³

In de toelichting bij het voorstel wordt verondersteld dat de administratieve last bij het bedrijfsleven beperkt is omdat de betreffende kosten al worden bijgehouden. Het bedrijfsleven heeft ernstige twijfels bij de juistheid hiervan: de timing en criteria voor administratieve registratie bij andere heffingen wijken op het punt van verbouwing en onderhoud dusdanig af van wat er nodig is voor deze btw-herzieningsregeling dat een nieuwe en vrij omvangrijke administratieve vastlegging noodzakelijk is. Wij veronderstellen overigens dat controle van het bedrijfsleven op dit punt aan de kant van de Belastingdienst ook een navenant hoge uitvoeringslast met zich meebrengt.

Beperkte omvang van de problematiek

De budgettaire aspecten van het voorstel zijn in het consultatiedocument niet ingevuld. Daardoor ontbreekt inzicht in de omvang van de problematiek. Een indicatie van het belang is wel te vinden in een recente beslissing van de staatssecretaris van Financiën op grond van de Wet open overheid.⁴ Uit een daarin opgenomen presentatie blijkt dat het potentiële belang voor de heffing van omzetbelasting (in 2022) € 28 miljoen bedraagt. In de loop van de jaren is het belang steeds verder afgenomen. Het gaat om slechts 21 projecten waarbij de structuur is toegepast. De omvang van de problematiek is dus (zeer) beperkt te noemen.

Alternatieven gewenst

Wij vinden het belang dat met de voorgestelde regeling wordt gediend – bestrijding van misbruikstructuren met kortdurende verhuur – niet opwegen tegen de grote administratieve last voor een brede ondernemersgroep die hier het gevolg van is. Zeker niet gelet op het beperkte financiële belang, zoals hierboven aangegeven. Wij vragen ons af of een dergelijke grove maatregel echt noodzakelijk is om dit (beperkte) doel te bereiken en of alle alternatieven wel zijn overwogen. De misbruik-structuren kunnen ook op andere wijze worden bestreden. In algemene zin kan de Belastingdienst zich immers beroepen op misbruik van recht ('fraus legis'). Mogelijk is ter ondersteuning van de fraus legis-stelling nog te denken aan aanscherping van het Vastgoedbesluit⁵ op het punt van misbruik van short stay verhuur. Als toch voor een wijziging van de Uitvoeringsbeschikking wordt gekozen, willen wij pleiten de werking daarvan echt te beperken tot de te bestrijden misbruiksituaties.⁶

² Het voorstel raakt ook zogenaamde 'triple net huurovereenkomsten' en andere overeenkomsten waarbij bepaalde kosten cq investeringen voor rekening van de huurder komen. Het voorstel kan bij deze overeenkomsten voor de huurder bijzondere (en ongewenste) gevolgen hebben. Verdere bespreking laten wij hier achterwege.

³ Hoewel het in financiële zin zowel om een voor- als een nadeel kan gaan, is in alle gevallen sprake van een behoorlijke administratieve last.

⁴ Brief van 20 maart 2024, 4^e deelbesluit Woo-verzoek short stay. Presentatie onder bijlage 1, sheet getiteld "Potentieel belang OB".

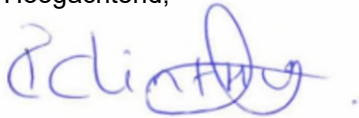
⁵ Besluit van 12 december 2023, nr. 2023-26908.

⁶ Zie de suggestie hiervoor door Ynze van der Tempel: "Op muggen schiet je niet met een kanon", PropertyNL Magazine nr.3, 22 maart 2024

Conclusie

Het voorstel leidt in onze ogen tot een niet proportionele administratieve last bij grote aantallen ondernemers, ook – zelfs in het merendeel van de gevallen - daar waar van misbruik geen sprake is. Het voorstel is daarmee onredelijk bezwarend. Wij denken dat een zo brede maatregel ook niet noodzakelijk is om het doel te bereiken. Wij verzoeken u daarom het voorstel in de huidige vorm te heroverwegen en op zoek te gaan naar alternatieve methoden om het – in omvang beperkte – misbruik te bestrijden. Als geen andere oplossing mogelijk is dan een wijziging van de Uitvoeringsbeschikking willen wij benadrukken dat de werking beperkt zou moeten zijn tot het bestrijden van misbruiksituaties. In dat geval bepleiten wij tevens het drempelbedrag fors te verhogen. De al geplande stakeholdersbijeenkomst op 12 april kan wat ons betreft het best worden benut voor een zoektocht naar alternatieven. Wij nemen graag aan de stakeholdersbijeenkomst deel.

Hoogachtend,



Drs I.C. Linthorst
Directeur beleid