

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

Betreft: reactie IVBN internetconsultatie btw herziening diensten aan onroerende zaken

Den Haag, 2 april 2024

Ter attentie van het ministerie van Financiën,

Hierbij geeft IVBN een reactie op het wetsvoorstel btw-herziening op diensten aan onroerende zaken. In deze wet worden situaties tegengegaan waar vastgoed, na een ingrijpende verbouwing, eerst kortstondig met btw wordt verhuurd (short-stay) om het daarna vrij van btw te verhuren. Door deze kortstondige btw-belaste verhuur kan de eigenaar de btw op de investeringskosten volledig in aftrek brengen.

Onze reactie is opgebouwd langs drie lijnen:

1. Is het wetsvoorstel nog noodzakelijk
2. Proportionaliteit van het wetsvoorstel
3. Onze suggesties ter verbetering van het voorliggende wetsvoorstel

Ad 1. Is het wetsvoorstel nog noodzakelijk

Hieronder gaat IVBN inhoudelijk in op het wetsvoorstel. Allereerst vraagt IVBN zich af of met de 'Wet vaste huurcontracten' en de 'AMvB Uitzonderingen specifieke doelgroepen voor tijdelijke huurcontracten'¹ die naar verwachting per 1 juli 2024 in werking treden, dit wetsvoorstel nog noodzakelijk is. Voorkomen de wet én de algemene maatregel van bestuur deze mogelijkheid al niet in voldoende mate?

Ad 2. Proportionaliteit van het wetsvoorstel

De voorgenomen wet heeft ook grote nadelige gevolgen voor partijen die geen gebruik maken van de constructies die de wet wil bestrijden en is daarom niet proportioneel ten opzichte van deze partijen. IVBN-leden passen geen short-stay constructies toe. Indien het voorliggende wetsvoorstel wordt aangenomen worden IVBN-leden in de toekomst wel geconfronteerd met extra administratieve lasten.

Verhuurders worden verplicht een vijfjarige administratie (herzieningstermijn) bij te houden van verbouwingen groter dan € 30.000,-. Door het gehanteerde bedrag gaat het al snel om meerdere herzieningstermijnen per woning. Deze herzieningstermijnen moeten allemaal (handmatig) geadministreerd worden.

IVBN-leden bouwen jaarlijks liever één nieuwe huurwoning (of verduurzamen een bestaande huurwoning) dan het aannemen van één extra administratief medewerker om aan het bijhouden van de

¹ <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2024/02/02/uitzonderingen-verbod-op-tijdelijke-huurcontracten-naar-beide-kamers> (Bezocht op 2 april 2024)

herzieningsverplichting te voldoen. Daarmee maken IVBN-woningbeleggers maatschappelijk impact.

Ad 3. Voorgestelde verbeteringen aan het wetvoorstel

Mocht de wet ondanks de eerder beschreven relevantie en proportionaliteit toch richting de Tweede Kamer verzonden worden, dan zien IVBN-leden graag de volgende vier aanpassingen:

1. Hanteer een relatieve limiet i.p.v. een vast bedrag
2. Voorkom een btw-lek
3. Verbeter de afbakening
4. Neem belemmeringen voor verduurzaming weg

Hanteer een relatieve limiet i.p.v. een vast bedrag

Voor IVBN-leden, grote professionele verhuurders, is het in het wetvoorstel opgenomen bedrag van € 30.000,- aan de lage kant en deze lage drempel draagt niet bij aan de praktische uitvoerbaarheid. Bij nagenoeg alle verbouwingen van grote (maar zelfs ook kleine) objecten is de drempel van € 30.000,- al snel bereikt. Zeker bij IVBN-leden die oudere woningportefeuilles hebben gekocht met het doel om deze te verduurzamen, sluit deze lage drempel niet aan bij de praktijk.

IVBN dringt aan op het hanteren van een relatief drempelbedrag, gerelateerd aan de waarde van het vastgoed. Ons voorstel is de drempel te leggen op 30% van de WOZ-waarde. Met deze relatieve drempel wordt beter aangesloten bij de praktijk en het doel van de wet. Dit zorgt voor een betere uitvoerbaarheid.

Btw-lek

IVBN ziet in het voorliggende wetvoorstel een risico op een btw-lek. Onder bestaande wetgeving hoeft de verkoper van een pand dat uit de herziening (negen jaar) is gelopen geen eerder afgetrokken btw terug te betalen. Maar onder het voorgestelde wetvoorstel kan deze situatie zich wel voordoen, namelijk als het betreffende pand in de voorgaande vijf jaar voor tenminste € 30k is verbouwd. De btw die verkoper toen heeft afgetrokken moet hij bij verkoop deels weer afdragen aan de fiscus. Dit is alleen anders als koper en verkoper opteren voor een btw-belaste levering wat vaak wenselijk is omdat dat daarmee een nieuwe negenjarige herzieningstermijn gaat lopen.

IVBN vindt het dan ook redelijk indien per verbouwdienst geopteerd kan worden voor een btw-belaste levering, zodat het niet nodig is voor de hele onroerende zaak te opteren voor een btw-belaste levering. Ook sluit dit aan bij het pleidooi voor een relatieve drempel van 30% van de WOZ-waarde.

Verbeter de afbakening

IVBN ziet problemen ontstaan door de gekozen afbakening. Volgens de Europese btw-richtlijn is het alleen mogelijk om te herzien op investeringsgoederen. Alleen als diensten de kenmerken hebben die doorgaans aan investeringsgoederen worden toegeschreven, mogen ze volgens de richtlijn als investeringsgoederen worden aangemerkt. Volgens de artikelsgewijze toelichting wordt daarmee bedoeld dat deze diensten een duurzaam karakter dragen en de kosten ervan normaliter niet als lopende uitgaven worden geboekt maar over meerdere jaren worden afgeschreven.

IVBN vreest dat door de lage drempel veel onderhoudswerkzaamheden die normaal niet worden geactiveerd onder de herzieningsbepaling vallen. Daarmee is het wetvoorstel mogelijk niet in lijn met genoemde Europese btw-richtlijn.

Tevens is het mogelijk dat huurders vanuit de mogelijkheid tot het aanbrengen van zelf aangebrachte voorzieningen (kortweg: ZAV) werkzaamheden verrichten of laten verrichten aan het object waarvan de verhuurder niet altijd op de hoogte is. Hierdoor is het voor de verhuurder (in sommige gevallen) lastig om compliant te zijn.

Neem belemmeringen voor verduurzaming weg

De regeling gaat ook gelden voor verduurzamingsmaatregelen, zoals de aanleg van zonnepanelen, warmtepompen en het isoleren van woningen. De maatregel draagt daardoor niet bij aan een positieve stimulans voor de verduurzaming van het Nederlands vastgoed.

Conclusie

Het wetvoorstel draagt niet bij aan de vele doelen die Nederland nastreeft, zoals het verduurzamen van de bestaande Nederlandse voorraad. Het middel is wat IVBN betreft veel te zwaar om het doel te bereiken en is daarmee niet proportioneel.

Als het ministerie van Financiën het wetvoorstel tóch wil doorzetten voor een klein aantal ondernemers die misbruik maken van de regeling, dan denkt IVBN graag mee op de stakeholdersbijeenkomst over alternatieven, zoals de door ons voorgestelde relatieve drempel van 30% van de WOZ.

Hoogachtend,

Judith Norbart-ten Hoor
Directeur IVBN