

Memo

vereniging van
woningcorporaties



Aan

Van

Reinout van Haperen

Kopie aan

Datum

12 juni 2017

Kenmerk

□□□□□

Onderwerp

Internetconsultatie herziening op kostbare diensten

De voorgenomen herziening op kostbare diensten heeft een wijziging van de artikelen 13, 13a en 14 van Uitvoeringsbeschikking Omzetbelasting tot gevolg. Woningcorporaties laten jaarlijks dergelijke kostbare diensten veelvuldig uitvoeren. Veel van die diensten worden uitgevoerd aan woningen. De kans op herziening is hierbij, vanwege het vrijgestelde karakter van de verhuur van woningen, nihil. Echter, (kostbare) ingrepen aan parkeerplaatsen, bedrijfs- en/of maatschappelijk onroerend goed komen ook regelmatig voor. Ons inziens wordt de sector door deze uitbreiding van de herzieningsregeling onevenredig hard getroffen. Niet zo zeer financieel door het herzien van de BTW, maar vooral door de extra administratieve verplichtingen die het adequaat toezien op dergelijke herziening tot gevolg heeft. Thans is er al een verplichting tot het voeren van een herzieningenadministratie op onroerende zaken 10 jaar na de eerste ingebruikname. Dergelijke administraties en gehanteerde uitgangspunten leiden regelmatig tot discussie met de fiscus. Niet in de laatste plaats omdat individuele inspecteurs verschillend kijken naar de regels. Een dergelijke uitbreiding van de herzieningsplicht leidt volgens Aedes tot extra willekeur als een duidelijk toezichtkader ontbreekt.

Naast het bezwaar van de extra administratieve last ziet Aedes nog enkele grote bezwaren bij de door u voorgestelde wijziging van de uitvoeringsbeschikking.

In wezen nieuwbouw versus diensten als zelfstandig goed

In de jurisprudentie zijn veel arresten gewezen die zien op het vraagstuk of er sprake is van een nieuw vervaardigde onroerende zaak. Zonder in detail op die arresten in te gaan, is de algehele tendens dat er in veel gevallen geen sprake is van 'in wezen nieuwbouw' en dat er dus ook geen sprake is van een nieuw opgeleverde onroerende zaak. Door de voorgestelde wijziging van de herziening op kostbare diensten dient de afzonderlijke dienst -die dus niet heeft geleid tot de oplevering van een nieuwe onroerende zaak- opeens wel als zelfstandige onroerende zaak te worden beschouwd.

Aansluiting met de inkomsten- en vennootschapsbelasting

In artikel 13 lid 1 onder c wordt gesproken over diensten waarop de ondernemer voor de IB of Vpb afschrijft of waarop hij zou kunnen afschrijven. Deze zin zal in de praktijk grote vragen en beperkingen kennen. Ten eerste moet worden vastgesteld dat er veelal niet wordt afgeschreven over de dienst als zelfstandig onderdeel, maar over het activum waarop de dienst (gedeeltelijk) is geactiveerd. Immers in de IB en de Vpb is er sterk geageerd tegen afschrijven op verschillende bouwdelen, omdat de ondernemer daarmee de bodemwaarde van artikel 3.30a IB zou kunnen omzeilen.

Ten tweede roept de zin 'afschrijven of kunnen afschrijven' de vraag op of hierbij rekening dient te worden gehouden met de bodemwaarde van artikel 3.30a IB, of alleen met de afschrijvingsvoorwaarden van artikel 3.30 IB.

Tot slot ziet Aedes het risico dat de aansluiting met de Vpb in dit artikel tot grote onzekerheid zal leiden en steeds nieuwe mutaties in de herzieningenadministratie. Voor de Vpb dient alleen het deel te worden geactiveerd wat ziet op verbetering van het activum. Grootschalige ingrepen kennen veelal een percentage van 50-80% onderhoud en 20-50% verbeteringen. In de voorgestelde wijziging van de herziening zou de omzetbelasting die ziet op het deel onderhoud moeten worden behandeld als ware het een dienst –i.c. vooraftrek bij belaste activiteiten en geen vooraftrek bij vrijgestelde verhuur en slechts beoordeling in het jaar van uitvoering-. Het deel wat ziet op de verbetering zou dan moeten worden behandeld conform de herzieningsregels. Er ontstaat echter geregeld discussie met de vennootschapsbelastinginspecteur over de verhouding onderhoud-verbetering. Formeel zou iedere wijziging in de verhouding tot een correctie van de herziening kunnen leiden.

Conclusie

Aedes vindt de voorgestelde uitbreiding van de herziening een slecht idee. De uitbreiding zal voor de staatskas een zeer beperkt budgettair effect hebben, terwijl de uitvoeringskosten voor de woningcorporaties alleen maar zullen toenemen. Wanneer er wordt aangesloten bij de vennootschapsbelasting zullen correcties in deze belasting steeds correcties in de herzieningenadministratie tot gevolg hebben. Daarnaast lijkt de voorgestelde wijziging van de uitvoeringsbeschikking bij voorbaat erg veel interpretatievragen op te roepen.

Ontbreken van een overgangsregeling

De voorgestelde wijzigingen in de uitvoeringsbeschikking zien niet op een overgangsregeling. Wanneer er geen overgangsregeling wordt opgenomen betekent dit op basis van de huidige voorgestelde tekst automatisch dat kostbare diensten vanaf 2009 geacht worden in de herziening te worden betrokken. Dit is onredelijk en in veel gevallen wellicht ook onmogelijk.