

MEMO

Aan Ministerie van Financiën

Contact mr. E.W.E.M. Cox

Datum 15 juni 2017

Betreft Internetconsultatie uitbreiding btw-herzieningsregels voor kostbare diensten

Geachte dames en heren,

Graag maken wij gebruik van de mogelijkheid om te reageren op de concepttekst ten aanzien van de uitbreiding van de btw-herzieningsregels voor zogenoemde kostbare diensten. Wij plaatsen graag de volgende vragen en opmerkingen bij de voorgestelde wijziging:

- De concept-regeling voorziet vooralsnog niet in een overgangsregeling. Dit is ons inziens onwenselijk, als belastingplichtigen reeds vóór bekendmaking van de (definitieve) regeling verplichtingen zijn aangegaan ter zake bijvoorbeeld de verbouwing van een bestaande onroerende zaak en zij – vanwege het vastliggende btw-belaste gebruik gedurende in ieder geval het eerste verbruiksjaar van de verbouwingsdienst – daarbij rekening hebben gehouden met volledige aftrek van de btw op de deze dienst. Het is goed mogelijk dat deze verbouwingsdienst eerst in 2018 of later wordt verricht, hetgeen betekent dat de dienst onder de nieuwe herzieningsregeling komt te vallen. Indien de opdrachtgever de onroerende zaak ergens in de negen boekjaren na het eerste gebruiksjaar voor btw-vrijgestelde prestaties aanwendt, wordt hij geconfronteerd met een btw-herziening tot (in totaal) 90% van de initieel gepleegde aftrek. Zulks terwijl de opdrachtgever mogelijk niet meer kan afzien of afwijken van de opdracht, althans niet zonder aanzienlijke kosten. Een overgangsregeling voor dergelijke situaties achten wij dan ook gepast;
- Ons inziens ziet de nieuwe herzieningsregeling niet op diensten die reeds in 2017 of eerder (voor het eerst) zijn gebruikt of verbruikt. Op basis van de huidige wet- en regelgeving is de btw-aftrek ten aanzien van dergelijke diensten inmiddels definitief vast komen te staan. Een andere lezing zou bovendien in strijd komen met de rechtszekerheid van belastingplichtigen. In de toelichting bij de concept-regeling wordt hierop evenwel niet ingegaan, zodat een discussie met de Belastingdienst op dit punt niet is uitgesloten. Het verdient dan ook aanbeveling dat bij de bekendmaking van de definitieve regeling een nadere toelichting wordt gegeven op het toepassingsbereik van de regeling.
- Bij vastgoedportefeuilles van verschillende onroerende zaken, met fiscaal afzonderlijk te gebruiken verdiepingen/gedeeltes, die bovendien op afwijkende tijdstippen in gebruik zijn of worden genomen, moet voor iedere kostbare (verbouwings- en onderhouds-)dienst een toerekening worden gemaakt naar de verschillende gebouwdelen en nauwkeurig worden

bijgehouden vanaf wanneer en hoe deze delen worden gebruikt (btw-belast dan wel vrijgesteld). Bij tussentijdse leegstand moet bovendien de bestemming die aan het gebouwdeel is gegeven goed worden gedocumenteerd. Dit alles betekent een aanzienlijke lastenverzwaring voor belastingplichtigen.

Ter illustratie een voorbeeld van deze administratieve lastenverzwaring:

Een woningbouwvereniging heeft een appartementencomplex gebouwd met op de begane grond een aantal winkels en een aantal garageboxen. De bovenste lagen zijn woonappartementen. Stel dat de winkels in 2018 ingrijpend verbouwd worden, dat de helft van de winkels weer in 2018 verhuurd worden en de overige winkels pas in 2019 verhuurd worden. Stel dat in 2019 de woonappartementen ingrijpend gerenoveerd worden, waarbij een aantal appartementen in december 2019 weer betrokken worden en de rest in januari 2020. Vervolgens worden in 2021 de garageboxen opgeknapt en in gebruik genomen. Wat nu als op 1 januari 2023 dit pand verkocht wordt?

Op dat moment resteren de volgende btw-herzieningstermijnen:

- 5 jaar voor de winkels die in 2018 zijn verbouwd en in gebruik zijn genomen;
- 6 jaar voor de winkels die in 2018 zijn verbouwd en in 2019 zijn betrokken;
- 6 jaar voor de woningen die in 2019 zijn verbouwd en in gebruik zijn genomen;
- 7 jaar voor de woningen die in 2019 zijn verbouwd en in 2020 zijn betrokken;
- 8 jaar voor de verbouwde garageboxen.

Bedacht moet worden dat per woonappartement, per winkel en per garagebox afzonderlijk geregistreerd worden wanneer het eerste gebruik heeft plaatsgevonden. Deze administratie wordt complexer naarmate dit eerste gebruik voor iedere aparte unit afwijkt, maar zal essentieel zijn in verband met wisselend gebruik of een verkoop in de toekomst.

- Bovendien wordt in de huidige concepttekst aansluiting gezocht bij de inkomsten- en vennootschapsbelasting om vast te stellen of op een bepaalde dienst wordt of kan worden afgeschreven en daarmee onder het bereik van de nieuwe regeling valt, terwijl met name bij de vennootschapsbelasting de definitieve aanslag veelal bijna 2 jaren na het betreffende boekjaar wordt opgelegd. Tot die tijd is niet bekend of de vennootschapsbelastinginspecteur de aangifte volgt, hetgeen vooral in geval van een tussentijdse transactie moeilijke discussies kan opleveren. Kan – tegen deze achtergrond – de belastingplichtige ook aansluiting zoeken bij de jaarrekening, zoals die wordt opgesteld door een accountant? Is het überhaupt niet wenselijk voor controleplichtige entiteiten dat de onafhankelijke accountant wordt gevolgd ten aanzien van de vaststelling of een bepaalde investering(sdienst) al dan niet geactiveerd behoort te worden op de balans?

* * * * *