



Vereniging van
Institutionele Beleggers
in Vastgoed, Nederland

WTC Den Haag
Toren E, 21^e verdieping
Prinses Margrietplantsoen 84-A
2595 BR Den Haag

Ministerie van Financiën
DG Belastingen
Postbus 20201
2500 EE DEN HAAG

Briefnummer: 2017.112

Den Haag, 15 juni 2017

Betreft: **internetconsultatie BTW herziening bij kostbare diensten**

Geachte heer, mevrouw,

De Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN) maakt graag gebruik van de mogelijkheid om tijdens de internetconsultatie te reageren op de plannen voor de uitbreiding van de btw-herzieningsregels voor kostbare diensten. Voordat wij onze reactie geven, treft u hieronder eerst algemene informatie aan over onze vereniging.

IVBN behartigt de gemeenschappelijke belangen van haar leden. IVBN-leden zijn vastgoed-ondernemingen in de vorm van (al of niet beursgenoteerde) vastgoedfondsen en vastgoedvermogens-beheerders. Voor institutionele beleggers (zoals pensioenfondsen, verzekeraars en/of banken) managen zij omvangrijke vastgoedportefeuilles. Dat doen zij professioneel, transparant, integer en gericht op de lange termijn exploitatie van het vastgoed. De leden hebben voor circa 45 miljard euro aan Nederlands onroerend goed in bezit en nog eens zo'n 50 miljard aan vastgoed in het buitenland. Zij beleggen in woningen (50%), winkels (30%), kantoren (15%), bedrijfsruimten, parkeergarages en overig vastgoed. Missie van IVBN is het bevorderen van het investeringsklimaat in Nederlands vastgoed.

Algemeen

Uit de brief van 10 mei 2017 van de Staatssecretaris van Financiën aan de voorzitter van de Tweede Kamer (Stand van zaken geruime tijd aanhangige wetsvoorstellen) begrijpen wij dat het voorstel twee doelen heeft. In de eerste plaats noemt de staatssecretaris dat de uitbreiding van de herzieningsregels wenselijk is met het oog op een evenwichtige heffing van btw. Ten tweede wordt gesteld dat het ontbreken van een herzieningsregeling voor kostbare diensten uitnodigt tot fiscale planning die nadelig is voor de schatkist en die kennelijk niet te bestrijden is via het leerstuk misbruik van recht.

Wat is het heffingsbelang voor de schatkist?

De IVBN heeft niet de indruk dat de huidige herzieningsregels de afgelopen jaren aanleiding hebben gegeven tot fiscale planning met een materieel nadelig effect voor de schatkist. Om het draagvlak voor de voorgestelde regeling onder haar leden te vergroten zou de IVBN het op prijs stellen als meer inzicht wordt gegeven in de omvang van dit nadeel voor de schatkist de afgelopen jaren.

Forse administratieve lastenverzwaring

Dit inzicht in het heffingsbelang is naar onze mening gewenst aangezien de voorgestelde regels voor de leden van de IVBN leiden tot een forse administratieve lastenverzwaring. Zoals hiervoor aangegeven beheren onze leden zeer omvangrijke vastgoedportefeuilles. Voor ieder object in zo'n portefeuille worden regelmatig diensten ingekocht. Indien het voorstel wordt geïmplementeerd zal van iedere ingekochte dienst moeten worden beoordeeld of hiervoor wel of niet een meerjarige herzieningsregeling geldt. Indien dat laatste het geval is, moet vervolgens nog worden beoordeeld of het gaat om een vijf of een tienjarige herziening. Indien het zou gaan om een paar ingekochte diensten per jaar is dat te doen, maar de leden van de IVBN ontvangen minstens duizenden facturen per jaar, als groep van 33 leden meer dan honderdduizend facturen per jaar.

Om bij invoering van de voorgestelde regeling te kunnen voldoen aan de compliance verplichtingen, zullen administratief medewerkers een aanvullende opleiding moeten krijgen. Daarnaast zal alle informatie moeten worden ingevoerd in de administratieve en beheersystemen. Dat vergt een (kostbare) aanpassing van deze systemen, omdat zij daar op dit moment nog niet op zijn ingericht.

Daar komt nog bij dat binnen een object in veel gevallen ook nog een toerekening moet plaatsvinden naar units binnen het pand, zodat de administratieve verwerking nog complexer wordt.

Naar de mening van de IVBN moet worden beoordeeld of deze administratieve lastenverzwaring in verhouding staat tot het heffingsbelang.

Definitie kostbare dienst onduidelijk

Voor de praktijk is het van groot belang dat duidelijkheid bestaat over de diensten waarop de nieuwe regeling van toepassing is. Zeker indien grote aantallen facturen worden verwerkt.

Wij begrijpen dat een kostbare dienst zal worden gedefinieerd als een dienst waarop een ondernemer voor de inkomsten- of vennootschapsbelasting afschrijft, of waarop hij af zou kunnen schrijven indien hij aan een zodanige belasting zou zijn onderworpen.

Van onze leden begrijpen wij dat de beantwoording van de vraag of op een dienst kan/moet worden afgeschreven in de praktijk in veel gevallen lastig is. Gewezen wordt bijvoorbeeld op onderhoudswerkzaamheden die plaats hebben gelijktijdig met kleinere verbeteringen van een object. Voor onderhoud geldt geen afschrijving, voor verbeteringen wel. De afbakening is niet altijd eenvoudig en geeft in de praktijk ook aanleiding tot discussie met de Belastingdienst. Maar er zijn in de praktijk veel meer voorbeelden bekend waarin niet eenduidig valt vast te stellen welk regime geldt in de inkomsten- of vennootschapsbelasting. Die onzekerheid wordt nu ook de btw ingetrokken.

Voor de praktijk zal dat een grote 'uitdaging' betekenen gelet op het grote aantal facturen dat moet worden verwerkt.

De IVBN pleit dan ook voor duidelijke regels en handvatten voor de beoordeling of een dienst moet worden aangemerkt als een kostbare dienst. Op dit moment is de omschrijving van de kostbare dienst voor de praktijk nog niet duidelijk genoeg.

Voorgestelde regeling geldt ook voor zeer lage btw bedragen

Daar komt bij dat voor de inkomsten en vennootschapsbelasting een grens van EUR 450 wordt gehanteerd. Vanaf dat bedrag kan/moet worden afgeschreven. Dat betekent dat ook een zeer groot aantal kleinere facturen onder deze regels zouden komen te vallen. Bij een factuur van EUR 450 gaat het om een btw bedrag van afgerond EUR 95 waarvan eerst moet worden beoordeeld welke herzieningsregeling van toepassing is. Vervolgens moet dat bedrag mogelijk gedurende vijf of tien jaar administratief worden gevolgd. En in het slechtste geval moet ook nog een toerekening worden gemaakt van deze EUR 95 per individuele unit in een pand.

De IVBN pleit er voor om de nieuwe regels alleen toe te passen op facturen met een btw-bedrag boven een bepaalde grenswaarde. De grens zou de IVBN willen leggen op een btw-bedrag van EUR 2.500 om de administratieve lastenverzwaring te beperken. Voor facturen onder het grensbedrag zou dan geen vijf of tienjarige herzieningstermijn gelden.

Nieuwe regeling compliceert vastgoedtransacties

Indien leden van de IVBN verhuurd vastgoed kopen of verkopen is voor de heffing van btw normaal gesproken sprake van de overgang van een algemeenheid van goederen. Dat betekent o.a. dat de lopende herzieningstermijnen/herzieningsverplichtingen overgaan op de koper. Voor een koper is het dan dus van groot belang om te weten welke mogelijke financiële verplichtingen op hem over gaan.

Tijdens het due diligence onderzoek van zo'n transactie wordt het btw-verleden van het vastgoed daarom onderzocht. Dat onderzoek wordt straks vele malen complexer als ook diensten onder de herzieningsregels gaan vallen. En zeker als het ook om veel kleinere diensten gaat en er bovendien – zoals de IVBN nu vreest – in de praktijk onduidelijkheid zal zijn over de praktische invulling van het begrip kostbare dienst.

De voorgestelde regeling zal transacties met verhuurd vastgoed compliceren en dat zal leiden tot hogere transactiekosten. Ook dit element dient naar het oordeel van de IVBN te worden meegewogen bij de beoordeling of de opbrengsten voor de schatkist opwegen tegen de administratieve kosten.

Nieuwe regeling compliceert verhuurtransacties

Door de nieuwe regeling worden **ook verhuurtransacties complexer**. Dat speelt met name in situaties waarin een belegger vastgoed wil verhuren aan een btw vrijgestelde huurder. Normaal gesproken moet zo'n huurder dan een compensatie betalen voor de extra btw kosten bij de verhuurder. Die berekening wordt vele malen complexer als er voor het pand een groot aantal herzieningstermijnen gelden. Voor een huurder zal het ook moeilijker worden om deze opslag op de huur te controleren.

Nieuwe regeling leidt tot onbedoelde lastenverzwaring / onevenwichtige heffing

Een doelstelling van de voorgestelde regeling is om te komen tot een evenwichtiger heffing. In de toelichting "IAK vragen" wordt het voorbeeld genoemd van een verbouwingdienst van een onroerende zaak.

"Als een ondernemer in het jaar van de ingebruikname van die investering deze in een ander btw-regime (vrijgesteld of belast) gebruikt dan in de daarop volgende jaren, kan de in het jaar van ingebruikname in aanmerking genomen aftrek van btw op die investering niet worden gecorrigeerd (herzien). Dit kan in het voordeel, maar ook in het nadeel de ondernemer zijn en in omgekeerde zin voor de schatkist bij btw-gestuurd gedrag. De uitbreiding neemt deze onevenwichtigheid weg."

Het bovenstaande klinkt in algemene zin redelijk als wordt geabstraheerd van de grote administratieve lastenverzwaring die hiervoor al is beschreven. De vraag is echter of er in de praktijk voor de schatkist nu sprake is van een onevenwichtigheid.

De IVBN wijst er op dat de meeste beleggers meerdere panden in eigendom hebben. De ene keer ontstaat door de afwezigheid van een meerjarig herzieningsregime voor kostbare diensten een voordeel, de andere keer een nadeel. Per saldo gaat de IVBN er vanuit dat macro-economisch bezien deze voor- en nadelen tegen elkaar wegvallen. Het systeem is daarmee naar verwachting van de IVBN nu in balans.

De IVBN vreest dat **deze balans juist wordt weggenomen** door de invoering van de nieuwe herzieningsregels voor kostbare diensten. Stel dat het pand uit het voorbeeld al wat ouder is en leeg komt te staan. De ondernemer kan dan besluiten om het leeg te gaan verkopen. In dat geval zal de levering van het pand van rechtswege vrijgesteld zijn van btw. Gevolg daarvan is dat alle btw op de investering (i.e. de kostbare dienst) moet worden herzien voor de resterende herzieningsperiode. Als de btw eerder in aftrek kon worden gebracht omdat er btw belast gebruik was, moet er opeens mogelijk een groot bedrag aan btw worden terugbetaald. Als de koper het pand na de aankoop btw belast gaat gebruiken, is daar niets meer aan te doen. Zonder de nieuwe regels zou voor dit pand wel een evenwichtige situatie hebben bestaan.

Volgens de wet is het natuurlijk mogelijk om te opteren voor een btw belaste levering van het gebouw. In dat geval zou het beschreven nadeel niet ontstaan. Maar dat is in de praktijk normaal gesproken niet mogelijk, omdat het gevolg van zo'n optie is dat voor het gehele gebouw een nieuwe herzieningsperiode gaat ontstaan. De oplossing van een klein btw probleem van de verkoper rondom investeringen (kostbare diensten), leidt dan tot het risico voor de koper dat hij in de toekomst misschien veel grotere bedragen aan btw moet terug betalen. Een koper zal een optie commercieel dus niet accepteren, tenzij hij een (aanzienlijke) korting krijgt op de koopsom. In de praktijk zal de verkoper straks de herziening op de kostbare diensten dus moeten 'slikken'. In de beschreven situatie leiden de nieuwe regels eerder tot een grotere onevenwichtigheid dan een kleinere.

Volgens leden van de IVBN leidt het bovenstaande straks tot **commerciële obstakels voor het verkopen van vastgoed en daarmee tot minder transacties**. Verkopers zullen extra btw kosten niet willen accepteren en kopers zullen niet akkoord gaan met een nieuwe herzieningstermijn van tien jaar voor het volledige pand. Voor de schatkist leveren minder transacties ook een nadeel op omdat er bij minder transacties ook minder overdrachtsbelasting kan worden geheven.

Het voorstel belemmert verduurzaming van vastgoedportefeuilles

Het bovenstaande **leidt ook tot onzekerheid bij verhuurders over de aftrek van btw bij maatschappelijk gewenste investeringen in de verduurzaming van vastgoed**. Als er nu zo'n investering wordt gedaan dan weet de verhuurder waar hij aan toe is. Bij btw belaste verhuur van het pand komt de btw nu in aftrek en daar wordt na een jaar niet meer op teruggekomen. De verhuurder weet nu dus waar hij aan toe is. Straks wordt dat anders. Als het huurcontract korter is dan de tienjarige herzieningsperiode loopt de verhuurder het risico dat hij later alsnog btw moet terug betalen als er mogelijk in de toekomst toch een vrijgestelde huurder in komt (of als het pand wordt verkocht, zoals hierboven beschreven). De investeringskosten gaan dan omhoog en de verhuurder moet maar zien of hij dat gecompenseerd kan krijgen. Als de voorgestelde regeling wordt geïmplementeerd, moet dit risico voortaan worden meegenomen in de besluitvorming rondom dit soort investeringen. Het zal u niet verbazen dat dit de business case voor verduurzaming niet ten goede komt.

Overgangsregeling

De IVBN begrijpt uit de toelichting dat er geen overgangsregeling zou zijn, maar niet duidelijk is wat dit betekent. Naar de mening van de IVBN zou de nieuwe regeling alleen van toepassing moeten zijn op diensten die vanaf het moment van inwerkingtreding of later worden verricht. Indien de regeling ook zou gelden voor diensten die al eerder zijn verricht, leidt dit tot een onwerkbaar situatie omdat de administratieve systemen hier nog niet op waren ingericht.

Inwerkingtreding

De beoogde datum van inwerkingtreding is 1 januari 2018. Zoals hiervoor aangegeven zullen de leden van de IVBN hun systemen en werkwijze moeten aanpassen. Dat is een ingrijpende operatie die de nodige voorbereiding vergt en daarna zal implementatie ook geruime tijd in beslag nemen. De IVBN stelt voor om tussen het besluit om de regels aan te passen en de daadwerkelijke ingangsdatum minimaal twaalf maanden te laten vallen. Deze periode van twaalf maanden zou moeten aanvangen vanaf het moment dat de regels en de toelichting daarop vast staan.

Met vriendelijke groet,
IVBN



Frank van Blokland, directeur