

REACTIE OP VOORGENOMEN WETSVOORSTEL VASTGOEDAANDELENTTRANSACTIES

Op 27 februari 2023 heeft het Ministerie van Financiën een wetswijziging ter consultatie aangeboden met betrekking tot vastgoedaandelentransacties. Invoering is voorzien per 1 januari 2024.

1 DOEL WETSVOORSTEL

Het geconsulteerde wetsvoorstel behelst een wijziging in de overdrachtsbelasting. De achtergrond hiervan is als volgt. Indien een verkoper nieuwe onroerende zaken levert, dan is btw verschuldigd (21%). De koper kan tegelijkertijd een beroep doen op de samenloopvrijstelling voor de overdrachtsbelasting. Indien dezelfde nieuwe onroerende zaken echter via een aandelentransactie worden overgedragen, dan is deze overdracht vrijgesteld van btw. In 2011 besliste de Hoge Raad in het "doorkijkarrest" dat op basis van voornoemde samenloopvrijstelling in dat geval ook geen overdrachtsbelasting (10.4%) is verschuldigd.

Een gevolg van dit arrest is dat door middel van een aandelentransactie in sommige situaties, zoals bij verkoop van zorgvastgoed en woningen, belasting (lees: btw) kan worden bespaard. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat het belastingvoordeel niet 21% van de koopsom bedraagt. Het gaat met name gaat om het btw-voordeel op de winstmarge die bij een directe verkoop van de onroerende zaken gerealiseerd had kunnen worden. Kopers voor wie deze structuur interessant is, zijn bijvoorbeeld woningcorporaties, onderwijsinstellingen en pensioen- en beleggingsfondsen die investeren in woningen of zorgvastgoed.

Het geconsulteerde wetsvoorstel sluit de samenloopvrijstelling uit voor aandelentransacties als het gaat om onroerende zaken. Op die manier wordt bij een dergelijke transactie overdrachtsbelasting verschuldigd.

2 FISCALE OPMERKINGEN

Op basis van het wetsvoorstel wordt een btw-voordeel dat in specifieke situaties kan worden behaald, gecorrigeerd met een heffing van overdrachtsbelasting. Dit betekent dat de verkoop van nieuwe onroerende zaken rechtstreeks en via een aandelentransactie (nog steeds) niet gelijk worden behandeld. Desalniettemin is dit volgens het Ministerie de meest doelmatige en doeltreffende maatregel om de ongelijke belastingdruk aan te pakken. Andere op de btw-regeling gebaseerde oplossingen, zoals de herinvoering van de zogenaamde btw-integratieheffing of het belasten van een aandelentransactie in de btw, wijst het Ministerie af. Wij hopen dat dit naar aanleiding van de consultatie wordt (her)overwogen. Overigens zijn er verschillende situaties denkbaar waarbij geen sprake is van een belastingvoordeel, maar in welk geval op basis van dit wetsvoorstel wel overdrachtsbelasting verschuldigd zal worden. Hierbij komt nog dat de overdrachtsbelasting verschuldigd is over de totale waarde van de onroerende zaak, wat veelal niet in verhouding zal staan tot het gerealiseerde btw-voordeel.

3 GEVOLGEN VOOR DE BOUW

Nederland is gebaat bij een gezond pakket van wet- en regelgeving voor de (woning)bouw. Als deze wetswijziging wordt bekeken in een bredere context, dan draagt deze volgens ons bij aan een steeds onaantrekkelijker en moeilijker pakket van wet- en regelgeving met betrekking tot de bouw. Er is momenteel een grote behoefte aan woningbouw en aan bouw van zorgvastgoed in Nederland. Deze wetswijziging is een van de vele ontwikkelingen in de afgelopen jaren die de realisatie van nieuwbouw en projectontwikkeling bemoeilijken.

Een van deze ontwikkelingen, [de Porthos-uitspraak](#), heeft een remmende werking op de projectontwikkeling en woningbouw veroorzaakt vanwege de opgelegde verplichte beoordeling van alle stikstofuitstoot per project. Bovendien is de mogelijkheid om vergunningen te verkrijgen verder beperkt vanwege andere stikstof-gerelateerde problematiek, zoals [lange bezwaarprocedures van belanghebbenden](#) en [het tekort aan stikstofruimte](#). Overigens bestaat al langer een tekort aan arbeid en betaalbare materialen. Het afgelopen jaar zijn deze tekorten materialen toegenomen als gevolg van de oorlog in Oekraïne en de hoge inflatie.

Daarnaast is in het kader van projectontwikkeling en verduurzaming van appartementencomplexen recent een aantal uitspraken gepubliceerd dat een praktische en [gestroomlijnde manier van besluitvorming](#) en [de doorvoering van kosten van WKO-installaties](#) in de weg staat.

De voorgestelde wetswijziging vormt een extra drempel voor projectontwikkelaars om nieuwbouwprojecten te starten. Dit zal een negatief effect hebben op betaalbare huisvesting, aangezien de hogere belastingdruk op beleggers kan leiden tot hogere koop- en huurprijzen voor woningen. Op dit moment bestaat al een ander vergelijkbaar beletsel: alle gemeenten moeten streven naar [minimaal 30% sociale huurwoningen](#). Omdat deze verdeling ook aan projectontwikkelaars wordt opgelegd, heeft dit tot gevolg dat zij hun inkomsten uit het overige deel moeten halen en er daarom vaak voor kiezen duurdere woningen te bouwen om hogere opbrengst te genereren. Hiermee staat het bouwen van betaalbare huisvesting onder druk.

Bouwen in Nederland krijgt door niet samenhangende maatregelen, de politiek en ontwikkelingen in de rechtspraak nu niet de impuls die het nodig heeft. De voorgestelde wetswijziging draagt daar ook nog aan bij en zal bouwen en projectontwikkeling wederom minder aantrekkelijk maken.