

REACTIE INTERNETCONSULTATIE WETSVOORSTEL VASTGOEDAANDELENTTRANSACTIES

Inleiding

Op basis van de in het wetsvoorstel voorgestelde wetswijziging is de samenloopvrijstelling niet langer van toepassing op de verkrijging van een kwalificerend aandelenbelang (een belang van ten minste 1/3e) in een onroerendezaakrechtspersoon als bedoeld in artikel 4 WBR 1970. Het doel van deze wetswijziging is het bestrijden van niet-heffing van zowel omzetbelasting als overdrachtsbelasting. Daarnaast beoogt de wetgever een gelijk speelveld te creëren tussen bedrijven die direct nieuw onroerend goed aankopen (belast met omzetbelasting en geen overdrachtsbelasting o.b.v. samenloopvrijstelling) en bedrijven die nieuw vastgoed aankopen door middel van aandelen in een vastgoed-BV (geen omzetbelasting en geen overdrachtsbelasting o.b.v. samenloopvrijstelling).

Commentaar Bureau Vaktechniek Fiscaal

Het wetsvoorstel heeft ons inziens een ongewenst effect op de vastgoedmarkt. Voor zowel btw-afrekgerechtigde als niet-afrekgerechtigde verkrijgers kan het wetsvoorstel namelijk tot overkill leiden. Ter toelichting verwijzen wij naar onderstaande voorbeelden.

Btw-afrekgerechtigde verkrijgers

Na de wetswijziging is de aankoop van onroerend goed via aandelen belast met overdrachtsbelasting terwijl dat bij de directe verkrijging van het onroerend goed niet het geval is. Zodoende leidt de voorgenomen wetswijziging tot een effectief hogere belastingdruk bij deze groep verkrijgers. Dit doet ons inziens af aan het doel van de wetswijziging bestaande uit het creëren van een gelijk speelveld tussen directe overdracht van nieuw onroerend goed en overdracht via aandelen.

Deze situatie kan ter illustratie in een voorbeeld als volgt weergegeven worden:

DIRECTE VERKRIJGING:



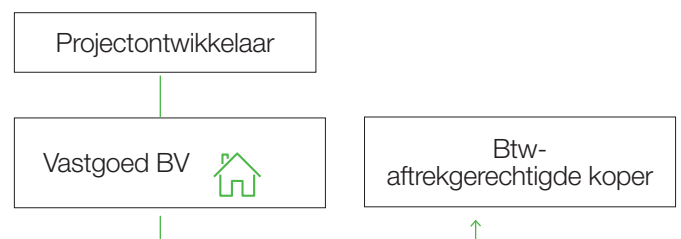
Waarde onroerend goed = € 350.000

Effectieve belastingdruk:

- Btw € 0 (btw volledig aftrekbaar)
- Ovb € 0 (samenloopvrijstelling)

€ 0

AANDELENTTRANSACTIE:



Waarde onroerend goed = € 350.000

Effectieve belastingdruk:

- Btw € 0 (btw-vrijgesteld)
- Ovb € 36.400

€ 36.400

Niet btw-aftrekgerechtigde verkrijgers

De overdracht van aandelen in een vastgoed-BV is vrijgesteld van omzetbelasting. Dat wil echter niet zeggen dat er effectief geen btw drukt. De vastgoed-BV kan de btw op de aanschaf van de grond en/of stichtingskosten van het pand namelijk niet in aftrek brengen. Dergelijke vastgoedaandelentransacties leiden dus zeker wel tot een substantiële btw-druk op de onroerende zaken. Een aanvullende heffing van overdrachtsbelasting kan daardoor zelfs leiden tot een effectieve belastingdruk op het onroerend goed die hoger is dan 21%.

Deze situatie kan ter illustratie in een voorbeeld als volgt weergegeven worden:

DIRECTE VERKRIJGING:



Waarde onroerende goed = € 350.000

Effectieve belastingdruk:

- Btw € 73.500 (btw niet aftrekbaar)
- Ovb € 0 (samenloopvrijstelling)

€ 73.500

AANDELENTTRANSACTIE:



Niet aftrekbare btw - realisatie OG

(stel 21% x € 200.000) = € 42.000

Waarde onroerende goed = € 350.000

Effectieve belastingdruk:

- Btw € 42.000 (btw niet aftrekbaar)
- Ovb € 36.400 (samenloopvrijstelling)

€ 78.400

Afsluiting

Gezien de overkill in het wetsvoorstel voor zowel btw-aftrekgerechtigde als niet-aftrekgerechtigde verkrijgers als hiervoor omschreven, volstaat ons inziens de voorgestelde wetswijziging de toets van doelmatigheid niet.