

Ministerie van Financiën
Directoraat-Generaal Fiscale Zaken
Postbus 20201
2500 EE Den Haag

www.internetconsultatie.nl

Briefnummer
23-121549

Den Haag
27 maart 2023

Onderwerp
Internetconsultatie Wetsvoorstel
vastgoedaandelentransacties

Telefoonnummer
06 83498775

E-Mail
klunder@vnoncw-mkb.nl

Geachte dames en heren,

Graag maken wij – mede namens Bouwend Nederland en Neprom – gebruik van de mogelijkheid te reageren op de internetconsultatie voor het concept Wetsvoorstel vastgoedaandelentransacties.

Het bestrijden van het woningtekort en het aanjagen van de productie van (betaalbare) huurwoningen zou een absolute topprioriteit van het kabinet moeten zijn. Marktpartijen willen deze opgave zo snel mogelijk oppakken. Dit voorstel, dat tracht het ontbreken van btw-heffing bij vastgoedaandelentransacties te repareren, vormt echter een belangrijke bedreiging voor die maatschappelijke bouwopgave, met name van huurwoningen. Ook projecten in het kader van de energietransitie worden door dit voorstel geraakt. Daarnaast leidt het voorstel tot dubbele heffing en belemmert het economisch en maatschappelijk gewenste samenwerkingsvormen. In deze brief lichten wij de ongewenste maatschappelijke effecten en de ‘overkill’ in het voorstel toe.

Vanwege de negatieve maatschappelijke effecten verzoeken wij u indiening van het concept wetsvoorstel te heroverwegen, dan wel het voorstel grondig te herzien.

Voorstel leidt tot dubbele heffing en belemmert samenwerkingen en overnames

Het voorstel tracht het ontbreken van btw-heffing te repareren door een extra heffing van overdrachtsbelasting. Het voorstel heeft echter een veel bredere werking en leidt op de volgende punten tot ‘overkill’:

1. Het voorstel grijpt ook in bij samenwerkingen en overnames van partijen die wél btw-aftrekgerechtigde prestaties verrichten.
2. Het voorstel leidt tot (gedeeltelijke) dubbele heffing.
3. Het voorstel kent geen overgangsrecht voor lopende projecten.

Ad 1. Samenwerkingen en overnames

In de praktijk worden veel samenwerkingen in de bouw- en projectwereld vormgegeven via een vennootschap. Dat kan zich voordoen bij allerlei soorten bouwprojecten, variërend van de ontwikkeling van projecten in het kader van de energietransitie, zoals een windmolen- of zonnepark, tot de bouw van koopwoningen of een bedrijfshal.

De keuze voor een vennootschap wordt in deze gevallen ingegeven door niet-fiscale redenen; om ontwikkelrisico's te kunnen delen, omdat dit de enige mogelijkheid is om bepaalde claims die aan de onroerende zaak kleven risicoloos mee over te kunnen laten gaan, projecten beter beheersbaar te maken of deze vooruitlopend op, of gedurende de ontwikkelfase eenvoudiger te kunnen overdragen aan een andere partij (overname). Maar ook omdat de betrokken aanleg- en transportovereenkomsten, vergunningen en subsidiebeschikkingen niet overdraagbaar zijn.

De vormgeving in een vennootschap heeft daarmee niets te maken met het voorkomen van btw-heffing, de deelnemende partijen zijn namelijk btw-afrekgerechtigd. Maar ze worden er wel door geraakt. Zo maakt het voorstel een overdracht van aandelen in zo'n samenwerking of overname standaard 10,4% duurder, terwijl daar op geen enkele manier sprake is van situaties die de wetgever met het voorstel beoogt te bestrijden. Uit economisch oogpunt wenselijke samenwerkingen en overnames worden dus belemmerd door het voorstel.

Ad 2. Dubbele heffing

Afhankelijk van de feitelijke situatie bij een project (belangrijk is onder meer hoe de locatie is gekocht) kan het voorstel leiden tot een drie keer hogere heffing in het totale realisatieproces van het vastgoed. Het voorstel leidt namelijk tot een effectieve belastingdruk van 27,22%-30,22% (btw en overdrachtsbelasting) en niet tot een heffing van 10,4% waar het voorstel van uit gaat. In de bijlage bij deze brief treft u scenarioberekeningen aan waaruit dit blijkt.

Ad 3. Overgangsrecht lopende projecten

Het voorstel bevat geen overgangsrecht c.q. -periode. Lopende projecten waarvan na 2023 de aandelen worden overgedragen, worden dus onmiddellijk geraakt en vallen duurder uit. De betrokken partijen hebben hier bij het afsluiten van hun contracten geen rekening mee kunnen houden. Vanwege de eerdere goedkeuring van de staatssecretaris komt het voorstel bovendien onverwacht. Overgangsrecht – waarbij de huidige regels nog blijven gelden voor projecten die vóór de ingangsdatum van de wetwijziging contractueel zijn vastgelegd – is daarom wenselijk en redelijk.

Voorstel bedreigt maatschappelijke bouwopgave huurwoningen

Juist bij de bouw van betaalbare huurwoningen is het van groot belang dat projecten financieel haalbaar en juridisch mogelijk zijn. De juridische inkleding via een vennootschap kan dan bijdragen aan de grote maatschappelijke opgave voor woningbouw en is een nuttig instrument in gebiedsontwikkeling. *In de praktijk wordt de vastgoedaandelentransactie zoals in het voorstel beschreven in een aantal situaties dan ook toegepast.*

Er is geen sprake van misbruik-situaties die moeten worden bestreden, *maar van een door de overheid juridisch en beleidsmatig geaccepteerde praktijk die bijdraagt aan maatschappelijk gewenste nieuwbouw.* Een en ander wordt namelijk via de zogenaamde 'doorkijkbenadering' gesteund door de Hoge Raad. Ook de staatssecretaris van Financiën gaf eerder bij een fiscaal beleidsbesluit zijn goedkeuring aan de fiscale gevolgen bij dergelijke overdrachten.

Het beeld dat bij vastgoedaandelentransacties in het geheel geen sprake zou zijn van heffing is bovendien onjuist: de btw op de ontwikkel- en bouwkosten is in die situatie immers niet aftrekbaar en ook is vaak al overdrachtsbelasting betaald bij de verwerving van de locatie.

Het gaat er om te bepalen wat de belastingdruk is in het kader van de gehele realisatie van een onroerende zaak en niet alleen welke belasting van toepassing is op het moment van de overdracht van de eigendom. Uit de scenarioberekeningen die als bijlage zijn toegevoegd blijkt dat in de praktijk - afhankelijk van de feitelijke situatie – op de hele realisatie ook bij vastgoedaandelentransacties nog altijd een belastingdruk van 15,82%-18,82% blijft bestaan.

Als de wetgever streeft naar heffing van 21% (btw) dan is het niet logisch om die belastendruk te verhogen met 10,4% aangezien de heffing dan ruim boven de 21% uitkomt.

Alternatieven

VNO-NCW snapt dat de wetgever niet wil dat zaken onbedoeld buiten de heffing blijven. De argumentatie hiervoor, zoals in de concept toelichting wordt gegeven overtuigt echter niet. Wij vragen ons bovendien af of alle alternatieven wel goed verkend zijn.

Zo is het wellicht een alternatief om de (extra) heffing van overdrachtsbelasting te beperken tot het deel van de grondslag dat daadwerkelijk buiten de heffing blijft, of waarbij voor de bedoelde situaties een lager tarief wordt gehanteerd waardoor de effectieve heffing daadwerkelijk vergelijkbaar is met de gewenste heffing. Technisch nog correcter zou het zijn een oplossing in de Wet op de omzetbelasting 1968 te vinden, hoewel wij begrip hebben voor het feit dat dat niet eenvoudig is. Zo zal bijvoorbeeld verschillend worden aangekeken tegen een herintroductie van de integratieheffing btw. Als dit wordt overwogen is een grondige(r) analyse nodig van de gevolgen en (on)wenselijkheid daarvan voor verschillende partijen. Zoals gezegd gaan wij graag met u in gesprek om – vanuit de praktijk – mee te denken over deze mogelijke alternatieven.

In elk geval is het mogelijk een deel van de overkill uit het voorstel te halen door twee uitzonderingen op de voorgestelde regel toe te voegen, namelijk bij:

- (1) aankopen van artikel 4 WBR lichamen waarbij bij de verkrijger van de aandelen een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van btw bestaat;
- (2) transacties voorafgaande aan de start van de realisatie (in de zogenoemde bouw- en handelsfase).

Ook als deze uitzonderingen worden toegevoegd blijft overigens de bedreiging voor de maatschappelijke bouwopgave bestaan.

Kortom: wij hebben er ook ideeën over en gaan graag met uw Ministerie in gesprek om die te verkennen.

Conclusie: intrekken of grondig herzien, graag in gesprek

Het voorstel heeft in onze ogen ongewenste maatschappelijke gevolgen en het werkt op meerdere punten veel breder dan de bedoeling is volgens de memorie van toelichting. Het voorstel leidt tot dubbele heffing en overgangsrecht ontbreekt. Het raakt gebiedsontwikkelingen rechtstreeks en zal een remmende werking hebben op het terugdringen van het woningtekort. Wij steunen het concept wetsvoorstel in de huidige vormgeving niet en verzoeken het voorstel te heroverwegen, dan wel grondig te herzien.

Graag gaan wij met u in overleg over het concept wetsvoorstel en mogelijke alternatieven.

Hoogachtend,



Drs. T.R.A. Grosfeld
Teammanager Economie, Ondernemerschap en Internationaal

Bijlage bij brief
Internetconsultatie Wetsvoorstel Vastgoedaandelentransacties

• **Scenario's uit de praktijk**

1. Huidige situatie grond in btw
2. Voorgestelde situatie grond in btw
3. Huidige situatie grond in ovb aangekocht (levering na 6 maanden)
4. Voorgestelde situatie grond in ovb aangekocht (levering na 6 maanden)
5. Huidige situatie grond in btw, personeel op loonlijst en fiscale eenheid btw
6. Voorgestelde situatie grond in btw, personeel op loonlijst en fiscale eenheid btw

• **Overkill in btw aftrekgerechtigde situaties**

7. Huidige situatie volledig aftrekgerechtigde
8. Voorgestelde situatie volledig aftrekgerechtigde

Toelichting berekeningen

In de volgende sheets worden enkele rekenvoorbeelden gegeven waarin de impact van het voorgestelde wetsvoorstel duidelijk wordt.

- In de sheets wordt enkel uitgegaan van woningbouw (nieuwbouw).
- Bij alle voorbeelden wordt uitgegaan van dezelfde stichtingskosten opzet (zie hiernaast), waarbij – in de voorbeelden met Fiscale Eenheid – als uitgangspunt wordt genomen dat van de ontwikkelkosten 5 en van de bouwkosten 50 intern zijn (totaal 55).
- Tevens wordt bij de voorbeelden (met uitzondering van 7 en 8) uitgegaan van dezelfde vrij op naam (von) prijs, aangezien het in de markt standaard is om bij woningen met een von-prijs te rekenen (alle verschuldigde btw en/of overdrachtsbelasting is voor rekening van verkoper). In de rekenvoorbeelden gaan wij ervan uit dat de waarde economisch verkeer gelijk is aan deze von-prijs (immers de prijs inclusief niet aftrekbare btw) verminderd met de daarin begrepen overdrachtsbelasting.
- De verdeling van de kosten in het stichtingskosten is gebaseerd op de de gemiddelde verdeling bij normale projecten. We merken hierbij op dat de woningbouwwaarborgfondsen Woningborg/SWK uitgaan van 35-40% grondcomponent ten opzichte van het totaal bij woningen. Deze 35% -40% dekt de grondkosten/ ontwikkelkosten/ leges/ verkoopkosten/ financiering/ winst. In het stichtingskostenoverzicht is rekening gehouden met deze 35%-40%.
- In de sheets zijn kosten waar btw op drukt aangegeven in groen. De kosten waar geen btw op drukt zijn aangegeven in rood. De kosten waar bij een aandelentransactie de afnemer volledig recht op aftrek heeft zijn in geel aangegeven.
- Een ontwikkelmarge van 8% (zie voorbeeld 1, directe verkrijging) is in de markt gemiddeld.
- In de praktijk worden realisatiewerkzaamheden veelal niet zelf uitgevoerd (geen of beperkt eigen personeel op de loonlijst), maar grotendeels uitbesteed aan derden of aan partijen die niet tot dezelfde fiscale eenheid btw horen.

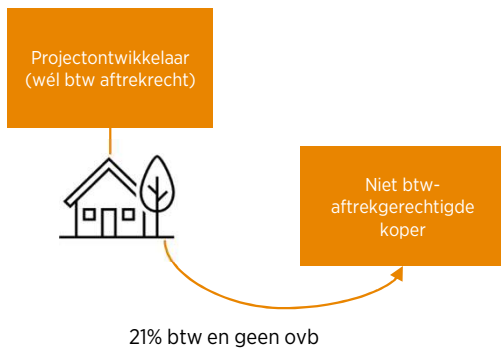
Stichtingskostenoverzicht

Kosten (exclusief belastingen indien van toepassing)

Grond	70
Ontwikkelkosten	20
Verkoopkosten	5
Bouwkosten extern*	250
Leges	5
Financiering	5
Opbrengst exclusief belastingen	385
von-prijs	466

1. Huidige situatie grond in btw sfeer

1. Directe verkrijging



2. Aandelentransactie



Stichtingskostenoverzicht

Kosten (exclusief belastingen indien van toepassing)

Grond	70
Ontwikkelkosten	20
Verkoopkosten	5
Bouwkosten extern	250
Leges	5
Financiering	5

Opbrengst exclusief belastingen	385
von-prijs	466

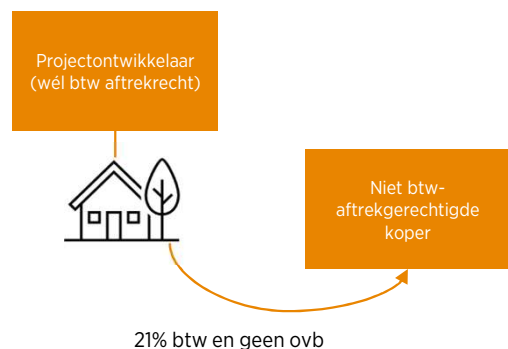
Belastingdruk	81
(niet aftrekbare btw op verkoopsom: 21% over 385)	
Effectieve belastingdruk	21,00%
Winst	30

Belastingdruk	72	8%
(niet aftrekbare btw op (groene) kosten binnen Vastgoed BV)		
Effectieve belastingdruk	18,82%	
Winst	38	10%

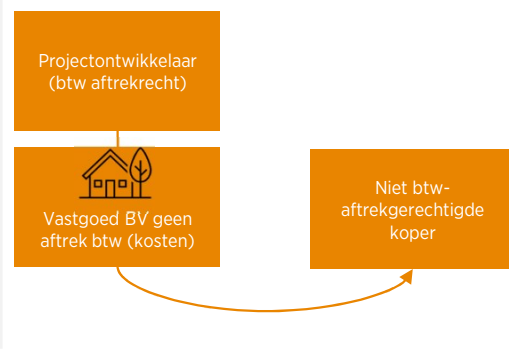
Geen btw en geen overdrachtsbelasting bij een aandelentransactie zoals in de toelichting geeft een te beperkt beeld wanneer afgezet tegen een realistische feitelijke situatie. Dat er op de transactie zelf geen belasting wordt geheven (ovb en btw) betekent niet dat er op de gehele realisatie van het vastgoed geen belasting drukt. De btw betreft in dit geval kosten voor de Vastgoed BV.

2. Voorgestelde situatie grond in btw

1. Directe verkrijging



2. Aandelentransactie



Stichtingskostenoverzicht

Kosten (exclusief belastingen indien van toepassing)

Grond	70
Ontwikkelkosten	20
Verkoopkosten	5
Bouwkosten extern	250
Leges	5
Financiering	5

Opbrengst exclusief belastingen	385
von-prijs	466

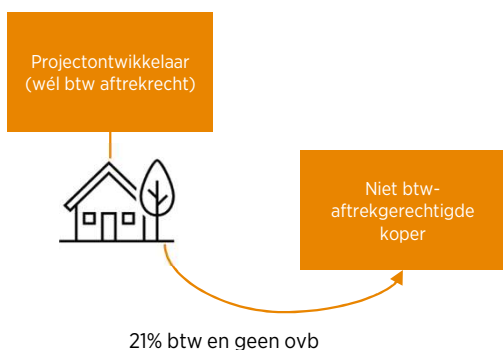
Belastingdruk	81
(niet aftrekbare btw op aankoop: 21% over 385)	
Effectieve belastingdruk	21,00%
Winst	30

Belastingdruk	116
(niet aftrekbare btw op (groene) kosten Vastgoed BV) en ovb uit WEV vastgoed dat door aandelen wordt vertegenwoordigd)	
Effectieve belastingdruk	30,22%
Winst	-5
	-1%

Geen btw heffing over leges, financiering en winst bedraagt $(21\% \cdot 40 = 8,4)$ 2,18%. Reparatie via overdrachtsbelasting leidt tot overkill in heffing van 9,22% $(30,22\% - 21\%)$ uitgaande van de wens van het Ministerie om alles in de (btw) heffing te betrekken wat tot een belastingdruk van (maximaal) 21% zou moeten leiden. Daarnaast lijkt het effect van de belastingbesparing onder de huidige wetgeving ook (zeer) beperkt. Een aandelentransactie onder de voorgestelde wetgeving leidt tot verlies op het project.

3. Huidige situatie grond in ovb aangekocht (levering na 6 maanden)

1. Directe verkrijging



Belastingdruk	88
(niet aftrekbare btw op verkoopsom (21% over 385) en ovb grondaankoop (10,4% over 70))	
Effectieve belastingdruk	22,89%
Winst	23

2. Aandelentransactie



Belastingdruk	65
(niet aftrekbare btw op (groene) kosten Vastgoed BV en ovb over grondaankoop)	
Effectieve belastingdruk	16,89%
Winst	46
	12%

Stichtingskostenoverzicht

Kosten (exclusief belastingen indien van toepassing)

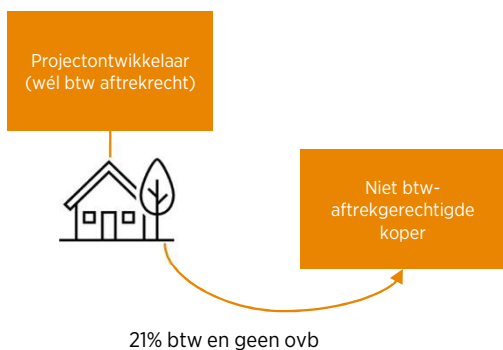
Grond	70
Ontwikkelkosten	20
Verkoopkosten	5
Bouwkosten extern	250
Leges	5
Financiering	5

Opbrengst exclusief belastingen	385
von-prijs	466

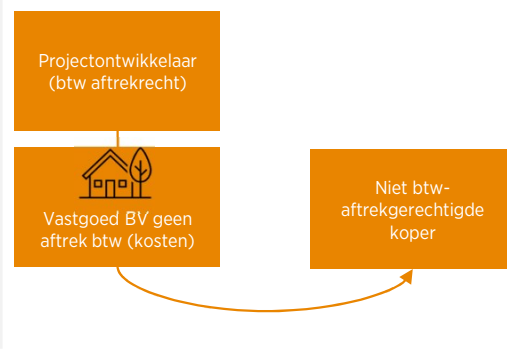
Geen btw en geen overdrachtsbelasting zoals in de toelichting geeft een te beperkt beeld wanneer afgezet tegen een realistische feitelijke situatie. Dat er op de transactie zelf geen belasting wordt geheven (ovb en btw) betekent niet dat er op de gehele realisatie van het vastgoed geen belasting drukt. De ovb en btw zijn kosten voor Vastgoed BV. We merken hier op dat bij de directe verkrijging geen sprake is van 8% (gemiddelde) winst maar 6% en dat bij de aandelentransactie sprake is van 12% winst in plaats van 8%.

4. Voorgestelde situatie grond in ovb aangekocht (levering na 6 maanden)

1. Directe verkrijging



2. Aandelentransactie



Stichtingskostenoverzicht

Kosten (exclusief belastingen)

Grond	70
Ontwikkelkosten	20
Verkoopkosten	5
Bouwkosten extern	250
Leges	5
Financiering	5
Opbrengst exclusief belastingen von-prijs	385
	466

Belastingdruk	88
(niet aftrekbare btw op verkoopsom (21% over 385) en ovb grondaankoop (10,4% over 70))	
Effectieve belastingdruk	22,89%
Winst	23

6%

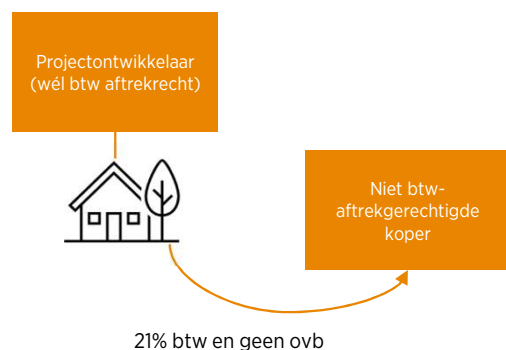
Belastingdruk	109
(niet aftrekbare btw (groene) kosten Vastgoed BV + ovb op grondaankoop + ovb uit WEV vastgoed dat door aandelen wordt vertegenwoordigd)	
Effectieve belastingdruk	28,29%
Winst	2

1%

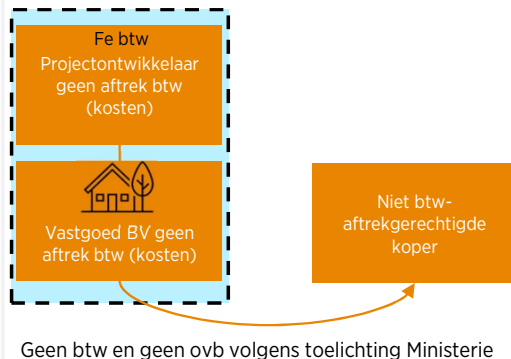
Reparatie van gemiste btw heffing over grond (echter hierop drukt al ovb), leges, financiering en winst. Reparatie hiervan via overdrachtsbelasting leidt tot overkill in heffing van 5,4% (28,29%-22,89%) uitgaande van de wens van het Ministerie om alles in de (btw) heffing te betrekken dan wel uit te komen op dezelfde heffing als bij een directe verkrijging.

5. Huidige situatie grond in btw, personeel op loonlijst en fiscale eenheid btw

1. Directe verkrijging



2. Aandelentransactie



Stichtingskostenoverzicht

Kosten (exclusief belastingen indien van toepassing)

Grond	70
Ontwikkelkosten extern	15
Verkoopkosten	5
Bouwkosten extern	200
Leges	5
Financiering	5
Bouw en ontwikkelkosten intern	55
Opbrengst exclusief belastingen von-prijs	385
	466

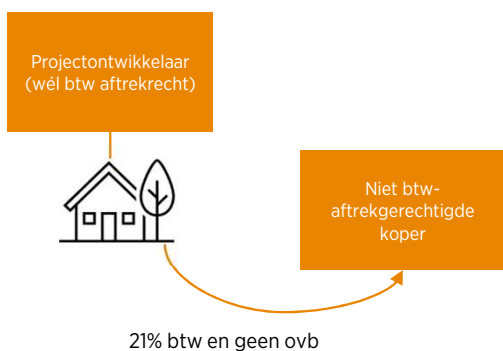
Belastingdruk (niet aftrekbare btw op verkoopsom: 21% over 385)	81	
Effectieve belastingdruk	21,00%	
Winst	30	8%

Belastingdruk (niet aftrekbare btw op (groene) kosten Vastgoed BV)	61	
Effectieve belastingdruk	15,82%	
Winst	50	13%

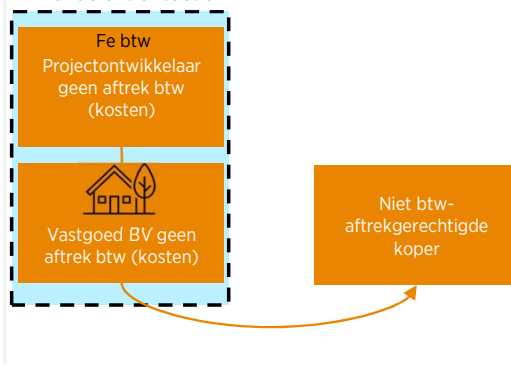
Geen btw en geen overdrachtsbelasting zoals in de toelichting geeft een te beperkt beeld wanneer afgezet tegen een realistische feitelijke situatie. Dat er op de transactie zelf geen belasting wordt geheven (ovb en btw) betekent niet dat er op de gehele realisatie van het vastgoed geen belasting drukt. De btw betreft in dit geval kosten voor de fiscale eenheid btw in plaats van voor koper.

6. Voorgestelde situatie grond in btw, personeel op loonlijst en fiscale eenheid btw

1. Directe verkrijging



2. Aandelentransactie



Stichtingskostenoverzicht

Kosten (exclusief belastingen indien van toepassing)

Grond	70
Ontwikkelkosten extern	15
Verkoopkosten	5
Bouwkosten extern	200
Leges	5
Financiering	5
Bouw en ontwikkelkosten intern	55

Opbrengst exclusief belastingen von-prijs	385
	466

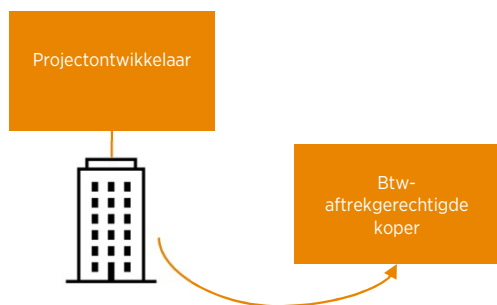
Belastingdruk (niet aftrekbare btw op verkoopsom)	81
Effectieve belastingdruk	21,00%
Winst	30

Belastingdruk (niet aftrekbare btw op (groene) kosten Vastgoed BV en ovb uit WEV vastgoed vertegenwoordigd dat door aandelen wordt vertegenwoordigd)	105
Effectieve belastingdruk	27,22%
Winst	6
	2%

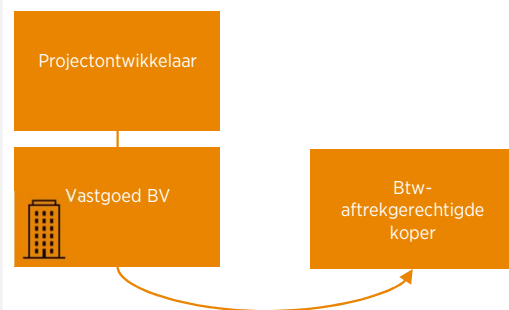
Geen btw heffing over grond, leges, financiering, bouw ontwikkelkosten intern en winst. Reparatie via overdrachtsbelasting leidt tot overkill in heffing van 6,22 % (27,22%-21%) uitgaande van de wens van het Ministerie om alles in de (btw) heffing te betrekken wat tot een totale belastingdruk van maximaal 21% zou moeten leiden.

7. Huidige situatie volledig aftrekgerechtigde

1. Directe verkrijging



2. Aandelentransactie



Belastingdruk	0	
Effectieve belastingdruk	0,00%	
Winst	30	8%

Belastingdruk	0	
Effectieve belastingdruk	0,00%	
Winst	30	8%

Stichtingskostenoverzicht

Kosten (exclusief belastingen indien van toepassing)

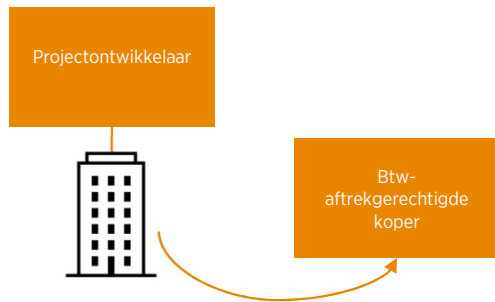
Grond	70
Ontwikkelkosten	20
Verkoopkosten	5
Bouwkosten extern	250
Leges	5
Financiering	5

Opbrengst exclusief belastingen 385
 von-prijs nvt als afnemer btw volledig aftrek heeft

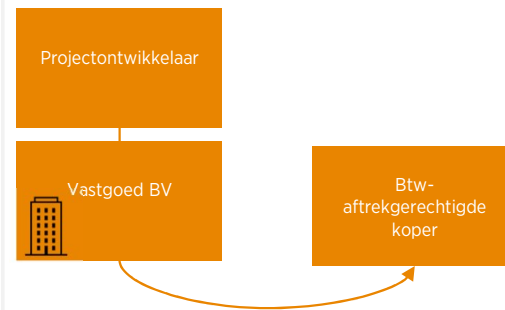
Doel en strekking van de wet. Geen btw of overdrachtsbelasting in de bouw- en handelsfase.

8. Voorgestelde situatie volledig aftrekgerechtigde

1. Directe verkrijging



2. Aandelentransactie



Stichtingskostenoverzicht

Kosten (exclusief belastingen indien van toepassing)

Grond	70
Ontwikkelkosten	20
Verkoopkosten	5
Bouwkosten extern	250
Leges	5
Financiering	5

Opbrengst exclusief belastingen 385
 von-prijs nvt als afnemer btw volledig aftrek heeft

Belastingdruk	0
Effectieve belastingdruk	0,00%
Winst	30

8%

Belastingdruk	36
(ovb uit WEV vastgoed dat door aandelen wordt vertegenwoordigd)	
Effectieve belastingdruk	9,42%
Winst	-6

-2%

Hoewel het voorstel zich niet richt op deze situaties, drukt ook hier 9,42% overdrachtsbelasting in de bouw- en handelsfase. De voorgestelde situatie leidt bij een aandelen-transactie tot een verlies op het project.