

Reactie van het Register Belastingadviseurs (hierna: 'RB') op het wetsvoorstel vastgoedaandelentransacties

Het Register Belastingadviseurs (RB) heeft met belangstelling kennis genomen van het conceptwetsvoorstel vastgoedaandelentransacties (wijziging van de Wetbelastingen van rechtsverkeer 1970 waarmee de verkrijging van aandelen belast kan worden met overdrachtsbelasting). Het RB maakt graag van de gelegenheid gebruik om hierop te reageren.

Het RB wil graag de volgende reactie geven op het wetsvoorstel:

1. Het wetsvoorstel kijkt naar de mening van het RB te eenzijdig naar aandelentransacties. Naast belangrijke niet fiscale redenen, zoals vergunningen etc., kan een aandelentransactie er ook voor zorgen dat een project doorgang kan vinden. Gelet op de huidige markt voor grondstoffen, stijgen de kosten aanzienlijk. Als externe kosten – die met btw in rekening worden gebracht - stijgen en deze btw niet aftrekbaar is, wordt de belastingbesparing (veel) minder dan aangegeven in de toelichting op het wetsvoorstel.
2. Het huidige voorstel kent een aanzienlijke overkill door alle verkrijgingen te belasten¹, terwijl het Kabinet feitelijk alleen die situaties wil aanpakken waarbij nu heffing weglekt. Het RB voorziet dat in de situaties dat de btw aftrekbaar is en er nu nog een vrijstelling overdrachtsbelasting² geldt, vanaf 1 januari 2024 nooit meer aandelen overgedragen gaan worden. De aandelenoverdracht leidt in die gevallen tot 10,4% extra kosten voor de koper over de waarde in het economische verkeer.

Voor die gevallen waarbij de btw bij de koper niet aftrekbaar is (woningen, scholen, zorgvastgoed, etc.) zal de aandelenoverdracht ook nagenoeg nooit meer plaatsvinden. Naast de niet-aftrekbare btw en/of overdrachtsbelasting die is betaald op de aanschaf van de grond en niet-aftrekbare btw voor de bouw, zal de koper 10,4% over de waarde in het economische verkeer gaan betalen. Dit zal nagenoeg altijd duurder zijn dan het vastgoed direct verkrijgen. Bovendien geldt dat als de verkoper ook de niet-aftrekbare btw en overdrachtsbelasting wil goedmaken, in feite ook sprake is van overdrachtsbelasting over de som van overdrachtsbelasting en de niet-aftrekbare btw. Het RB vraagt zich af of dit de bedoeling is van de wetgever.

3. Een rekenvoorbeeld met getallen was naar de mening van het RB een goede toevoeging geweest aan de toelichting. In de bijlage is een cijfermatige uitwerking

¹ Behalve als geen aanmerkelijk belang wordt gekregen, wij verwijzen naar de criteria zoals opgenomen in artikel 4 Wet belastingen van rechtsverkeer 1970 (WBR).

² Het betreft de levering van bouwterreinen of niet-ingebruikgenomen nieuwbouw in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968

van de huidige mogelijkheden opgenomen én de uitwerking als het wetsvoorstel wordt aangenomen. Duidelijk zichtbaar is dat het huidige wetsvoorstel de duurste optie is. Zoals hiervoor al aangegeven verwacht het RB dat bouwterreinen en nieuw vastgoed niet meer via aandelentransacties overgedragen gaan worden.

4. Het wetsvoorstel werkt belemmerend voor woningbouw en de bouw van sociale, onderwijs en medische voorzieningen. Andere wet- en regelgeving (onder andere de voorstellen van Minister De Jonge) schrijven zaken voor, waardoor marktprijzen (huren) meer en meer vastliggen. Daarnaast stijgen kostprijzen van grondstoffen en wordt arbeid vaak met btw ingehuurd. In een stijgend aantal gevallen kan een project alleen gerealiseerd worden, als de fiscale kosten redelijk zijn en ondernemingen nog (een beetje) winst kunnen realiseren.
5. Naar de mening van het RB moet de hele bouwketen in ogenschouw worden genomen. Het klopt dat onder de huidige regelgeving geen btw en geen overdrachtsbelasting wordt betaald bij de overdracht van bouwterreinen en nieuw vastgoed via aandelen. Deze bouwterreinen of nieuwbouw zijn in de betreffende vennootschap aangekocht met btw of overdrachtsbelasting. Ook bij de aanschaf van materialen en inhuur van personeel, wordt altijd btw betaald. Overdrachtsbelasting is altijd een kostenpost voor de betreffende vennootschap. Btw vormt een kostenpost als deze niet aftrekbaar is, bijvoorbeeld als de vennootschap woningen gaat verhuren. Ook onder de huidige regelgeving vormen de niet aftrekbare btw en de overdrachtsbelasting bij de inkoop al vaak een substantieel deel van de kostprijs.
6. Het wetsvoorstel doet geweld aan de (aloude) stelling dat gelijke gevallen gelijk behandeld moeten worden. Al vanaf de invoering van de voorgangers van de Wet Belastingen van rechtsverkeer 1970, de Registratiewet 1917, is in de parlementaire geschiedenis aangegeven dat wat economisch gelijk is, gelijk belast moet zijn. Met andere woorden of de verkrijging van vastgoed nu direct plaatsvindt of via aandelen, beide zouden gelijk belast moeten zijn. Om dit doel te bereiken is al in 1917 opgenomen dat het verkrijgen van vastgoed door middel van het verkrijgen van aandelen ook belast is. Bij latere wetswijzigingen is het gedachtengoed dat aandelen of vastgoed hetzelfde behandeld moeten worden, steeds terug te vinden de parlementaire geschiedenis³.

Ook de Hoge Raad heeft sinds 2007 ingezien dat het doel en de strekking van de Wet belastingen van rechtsverkeer het belasten van het verkrijgen van het eigendom van vastgoed is. De vorm maakt niet uit. De vrijstellingen die gelden voor de directe verkrijging van eigendom zijn dus ook van toepassing op de verkrijging van aandelen.

³ Zie onder andere Kamerstukken II, 1933, 194 nr. 3 (MvT), Kamerstuk II, 1969-1970, 10 560, nr. 3 (MvT), blz. 18 en de conclusie van Advocaat-Generaal mr. Niessen in de zaak ECLI: NL:PHR:2007:AU8559, paragraaf 4.5 tot en met 4.11.

Naar de mening van het RB is de maatschappij gebaat bij een eenvoudige heffing, die simpel te begrijpen en goed uit te leggen is. Het wetsvoorstel lijkt eenvoudiger: altijd heffing van overdrachtsbelasting, maar is het naar het oordeel van het RB niet. Er zal elke keer een berekening gemaakt moeten worden. Bovendien is het onduidelijk wat de maatstaf van heffing zal zijn. Het nieuwe systeem is naar de mening van het RB ook maatschappelijk lastig uit te leggen: waarom is er een gelijkschakeling in de wet opgenomen tussen vastgoed en de aandelen in een vennootschap die het vastgoed vertegenwoordigen, maar – met ingang van 1 januari 2024 - niet meer als de aandelen worden overgedragen?

7. In het wetsvoorstel is geen aandacht besteed aan de uitvoeringsproblemen die zullen ontstaan omdat bij een aandelenoverdracht ook de waarde in het economische verkeer vastgesteld moet worden. De maatstaf van heffing voor de overdrachtsbelasting wordt bepaald op grond van de artikelen 9, 10 en 52 van de Wet belastingen van rechtsverkeer 1970. Daarin is bepaald dat de heffing plaatsvindt op basis van de tegenprestatie (meestal de koopprijs) of de hogere waarde in het economische verkeer. De prijs die voor de aandelen wordt betaald, is nooit de volledige waarde van het vastgoed. Deze prijs zal worden beïnvloed door de latente vennootschapsbelastingclaim en eventuele andere activa en passiva die worden gekocht met de aandelen. Naar de inschatting van het RB zal de vaststelling van de waarde in het economische verkeer de uitvoering van de wetgeving complex maken. Moet belastingplichtige een taxatie laten uitvoeren? Of is het mogelijk om de taxateur van de Belastingdienst dit – al dan niet samen met een markttaxateur – te laten doen? En beschikt de Belastingdienst hiervoor over voldoende capaciteit?

Of sorteert het Kabinet voor op het feit dat door deze wetswijziging zelden tot nooit meer aandelen worden overgedragen. Zeker niet als het bouwterreinen of nieuwbouw betreft.

8. Er is geen overgangsrecht aangekondigd. Hierdoor kunnen voor nu lopende projecten/afspraken aanzienlijke kosten/ aanzienlijke verliezen ontstaan. Vastgoedprojecten zijn vaak langlopend. Het vertrouwen in de overheid wordt niet groter als wetswijzigingen die aanzienlijk financiële gevolgen hebben, met een in feite terugwerkende kracht worden ingevoerd. Daarnaast kan/zal een wetswijziging zonder overgangsrecht het anticipatiegedrag in de hand werken.
9. De aangekondigde volledige intrekking van de regeling voor toe-of uittreding bij samenwerkingen zonder rechtspersoonlijkheid leidt tot onnodig complexe situaties. Onder de huidige goedkeuring kan bij toe- of uittreding van samenwerkingspartners een vrijstelling overdrachtsbelasting gelden. Uiteraard is dat alleen nodig als er een sprake is van verkrijging van een deel van het vastgoed. De vrijstelling geldt alleen als de directe verkrijging (dus los van de deelname aan het samenwerkingsverband) ook vrijgesteld zou zijn van overdrachtsbelasting. Wordt de goedkeurende regeling

ingetrokken, dan kan heffing van overdrachtsbelasting alleen worden voorkomen door het betreffende vastgoed te leveren. Want dan is sprake van een btw-levering en geldt normaal gesproken een vrijstelling voor de overdrachtsbelasting. Het intrekken van deze regeling maakt de toe- en uitreding van samenwerkingspartners naar de mening van het RB onnodig complex.

10. Het RB stelt een alternatief voor: aanvullende heffing van btw voor gevallen waarbij in de bouw- en handelsfase de aandelen worden overgedragen en de overgedragen vennootschap geen recht op aftrek heeft. Dit is een vergelijkbaar met de integratieheffing, zoals die ooit in de Wet op de omzetbelasting stond. Verschil is dat het RB voorstelt dat de betreffende vennootschap geen aftrek claimt tijdens de bouw. Als vervolgens de aandelen worden overdragen binnen 2 jaar na eerste ingebruikname, volgt een aanvullende heffing. Deze heffing wordt berekend door op het moment van overdragen de waarde in het economisch verkeer (exclusief belastingen) te vergelijken met de extern gemaakte kosten (exclusief belastingen) waarop niet-aftrekbare btw en/of overdrachtsbelasting drukt. Over dit verschil is 21% btw verschuldigd die de verkoper moet voldoen op aangifte. Hiermee is de belastingdruk voor de koper gelijk aan de belastingdruk bij directe verkrijging van het vastgoed.

Er is dan ook geen concurrentievervalsing meer. In de uitvoering worden alleen de vennootschappen getroffen die de btw niet kunnen aftrekken. In punt 7 hebben wij het probleem van de maatstaf van heffing aangegeven, wat geldt voor alle verkrijgen van aandelen. In ons voorstel moeten vergelijkbare werkzaamheden worden verricht, maar dan alleen voor de vennootschappen die niet-btw-aftrekgerechtigd zijn.

11. De redactie van Vakstudie Nieuws (V-N 2023.13.11) schetst een ander alternatief, namelijk een aanvulling op zowel de btw- als overdrachtsbelastingwetgeving, waardoor gekozen kan worden voor btw-heffing of heffing van overdrachtsbelasting bij aandelenoverdracht. Het RB vindt dit voorstel sympathiek. Uit het hieronder opgenomen rekenvoorbeeld, valt echter ook af te leiden dat in nagenoeg alle gevallen met ingang van 1 januari 2024 heffing van btw voordeliger is dan niet-aftrekbare btw en heffing van overdrachtsbelasting.

Den Haag, 27 maart

Bureau Vaktechniek

			Aandelen (aankoop grond in de overdrachtsbelasting) vóór wetswijziging	Aandelen (aankoop grond met btw) vóór wetswijziging	Vastgoed (directe verkrijging - losse verkrijging grond in de overdrachtsbelasting)	
overdrachtsbelasting	10,40%					
btw	21,00%					
			Fiscale kosten	Fiscale kosten		Fiscale kosten (best case)
aankoop grond	€ 85.000	20%	€ 8.840 niet-afrekbare overdrachtsbelasting	€ 17.850 niet-afrekbare btw	Overdrachtsbelasting grond	€ 8.840 niet-afrekbare overdrachtsbelasting bij eigenaar grond
verkoopprijs (netto)	€ 425.000				Btw over bouwkosten	€ 71.400 niet-afrekbare btw bij eigenaar grond
bouwkosten:	€ 340.000					
materiaal	€ 170.000	50%	€ 35.700 niet-afrekbare btw	€ 35.700 niet-afrekbare btw		
personeel	€ 102.000	30%	€ 21.420 niet-afrekbare btw	€ 21.420 niet-afrekbare btw		
eigen personeel	€ 34.000	10%				
opslag winst en algemene kosten	€ 34.000	10%				
		100%				
Grondkosten			€ 85.000	€ 85.000		€ 85.000
Bouwkosten totaal			€ 340.000	€ 340.000		€ 340.000
Fiscale kosten			€ 65.960	€ 74.970		€ 80.240
Verkoopprijs woning			€ 490.960	€ 499.970		€ 505.240
Kosten woning koper			€ 490.960	€ 499.970		€ 505.240

				Aandelen (aankoop grond in de overdrachtsbelasting) vóór wetswijziging		Aandelen (aankoop grond met btw) vóór wetswijziging	
overdrachtsbelasting	10,40%						
btw	21,00%						
				Fiscale kosten		Fiscale kosten	
aankoop grond	€ 85.000	20%		€ 8.840	niet-afrekbare overdrachtsbelasting	€ 17.850	niet-afrekbare btw
verkoopprijs (netto)	€ 425.000						
bouwkosten:	€ 340.000						
materiaal	€ 170.000	50%		€ 35.700	niet-afrekbare btw	€ 35.700	niet-afrekbare btw
personeel	€ 102.000	30%		€ 21.420	niet-afrekbare btw	€ 21.420	niet-afrekbare btw
eigen personeel	€ 34.000	10%					
opslag winst en algemene kosten	€ 34.000						
		10%					
		100%					
Grondkosten				€ 85.000		€ 85.000	
Bouwkosten totaal				€ 340.000		€ 340.000	
Fiscale kosten				€ 65.960		€ 74.970	
Verkoopprijs woning				€ 490.960		€ 499.970	
Kosten woning koper				€ 490.960		€ 499.970	

			Vastgoed (directe verkrijging - losse verkrijging grond in de overdrachtsbelasting)			Vastgoed (directe verkrijging nieuwbouw - aankoop grond in de overdrachtsbelasting)		Vastgoed (directe verkrijging - aankoop grond in de btw)
overdrachtsbelasting	10,40%							
btw	21,00%							
				Fiscale kosten (best case)		Fiscale kosten (worst case)		Fiscale kosten (best case)
aankoop grond	€ 85.000,00	20%	Overdrachtsbelasting grond	€ 8.840,00	niet-afrekbare overdrachtsbelasting bij eigenaar grond	€ 8.840,00	overdrachtsbelasting	€ - btw bij aankoop grond (afrekbaar)
verkoopprijs (netto)	€ 425.000,00		Btw over bouwkosten	€ 71.400,00	niet-afrekbare btw bij eigenaar grond	€ 89.250,00	btw	€ 89.250,00
bouwkosten:	€ 340.000,00							
materiaal	€ 170.000,00	50%						
personeel	€ 102.000,00	30%						
eigen personeel	€ 34.000,00	10%						
opslag winst en algemene kosten	€ 34.000,00	10%						
		100%						
Grondkosten				€ 85.000,00		€ 85.000,00		€ 85.000,00
Bouwkosten totaal				€ 340.000,00		€ 340.000,00		€ 340.000,00
Fiscale kosten				€ 80.240,00		€ 98.090,00		€ 89.250,00
Verkoopprijs woning				€ 505.240,00		€ 523.090,00		€ 514.250,00
Kosten woning koper				€ 505.240,00		€ 523.090,00		€ 514.250,00

				Wetsvoorstel	Voorstel RB (aankoop grond met overdrachtsbelasting)		Voorstel RB (aankoop grond met Btw)	
overdrachtsbelasting	10,40%				Waarde economisch verkeer (exclusief belastingen)	€ 425.000,00	Waarde economisch (exclusief belasting)	€ 425.000,00
btw	21,00%				inkoop:		inkoop:	
				Fiscale kosten (worst case)	aankoop grond	€ 85.000,00	aankoop grond	€ 85.000,00
aankoop grond	€ 85.000,00	20%		€ 17.850,00	niet-aftrekbare btw			
verkoopprijs (netto)	€ 425.000,00				materiaal	€ 170.000,00	materiaal	€ 170.000,00
bouwkosten:	€ 340.000,00				personeel	€ 102.000,00	personeel	€ 102.000,00
materiaal	€ 170.000,00	50%		€ 35.700,00	niet-aftrekbare btw			
personeel	€ 102.000,00	30%		€ 21.420,00	niet-aftrekbare btw			
eigen personeel	€ 34.000,00	10%						
opslag winst en algemene kosten	€ 34.000,00	10%			totaal inkoop extern	€ 357.000,00	totaal inkoop extern	€ 357.000,00
		100%			maatstaf integratieheffing	€ 68.000,00	maatstaf integratieheffing	€ 68.000,00
					btw uit maatstaf	€ 14.280,00	btw uit maatstaf	€ 14.280,00
Grondkosten				€ 85.000,00		€ 85.000,00		€ 85.000,00
Bouwkosten totaal				€ 340.000,00		€ 340.000,00		€ 340.000,00
Fiscale kosten				€ 74.970,00		€ 80.240,00		€ 89.250,00
Verkoopprijs woning				€ 499.970,00		€ 505.240,00		€ 514.250,00
					overdrachtsbelasting over waarde economisch verkeer, als verkoper zijn kosten wil goedmaken en winst van 10% wil nemen, moet tenminste de verkoopprijs van de woning betaald worden			
				€ 51.996,88				
Kosten woning koper				€ 551.966,88		€ 505.240,00		€ 514.250,00

			Voorstel Vakstudie Nieuws	Voorstel Vakstudie Nieuws	
overdrachtsbelasting	10,40%		Keuze Btw	Overdrachtsbelasting	
btw	21,00%				
aankoop grond	€ 85.000,00	20%	€ 8.840,00	€ 17.850,00	
verkoopprijs (netto)	€ 425.000,00		€ 89.250,00		
bouwkosten:	€ 340.000,00				
materiaal	€ 170.000,00	50%		€ 35.700,00	niet-afrekbare btw
personeel	€ 102.000,00	30%		€ 21.420,00	niet-afrekbare btw
eigen personeel	€ 34.000,00	10%			
opslag winst en algemene kosten	€ 34.000,00	10%			
		100%			
Grondkosten			€ 85.000,00	€ 85.000,00	
Bouwkosten totaal			€ 340.000,00	€ 340.000,00	
Fiscale kosten excl. Ovb.			€ 98.090,00	€ 74.970,00	
Verkoopprijs woning			€ 523.090,00	€ 499.970,00	
					overdrachtsbelasting over waarde economisch verkeer, als verkoper zijn kosten wil goedmaken en winst van 10% wil nemen, moet tenminste de verkoopprijs van de woning betaald worden
Kosten woning koper			€ 523.090,00	€ 551.966,88	