

Vijf belangrijke fiscale veranderingen op een rij

07-01-2020 08:59



Zoals u ongetwijfeld weet heeft de (fiscale) wetgever ook in 2020 een aantal wijzigingen voor u in petto. Hieronder hebben wij een aantal daarvan voor u opgesomd met daarbij ook een verwachting van wat eventueel komen gaat.

Overdrachtsbelasting

OVB-tarief voor niet-woningen naar 7% in 2021 en mogelijke diversificatie starters/beleggers in woningen
Het tarief van de overdrachtsbelasting voor niet-woningen gaat omhoog met 1%-punt van 6% naar 7% ter dekking van overige uitgaven van de overheid. In de behandeling van het belastingplan 2020 is expliciet aangegeven dat dit in 2021 en niet al in 2020 zal plaatsvinden. Ook wordt er dit jaar een wetsvoorstel inzake de zogenoemde diversificatie van de overdrachtsbelasting tussen starters en beleggers verwacht, wat een afschaffing van overdrachtsbelasting voor starters op de woningmarkt en een verhoging van het tarief voor beleggers zal gaan inhouden.

Er gaat rond dat een heffing van 6% - 10% overdrachtsbelasting zal worden opgelegd aan beleggers bij de aanschaf van een (aanvullende) woning. Voor beleggers kan het dus slim zijn om een mogelijke investering in een nieuw pand naar voren te halen en nog in 2020 te doen!

Subsidies

Let op wijziging in de ISDE subsidies!

Per 1 januari is de ISDE subsidie voor biomassaketels stopgezet. Zowel pelletkachels als biomassaketels zullen niet langer via de ISDE worden ondersteund. Vanwege de verplichting dat vanaf 1 juli 2018 nieuwbouw standaard niet langer toe wordt gestaan door middel van aardgas te worden verwarmd is ook de ISDE subsidie bij nieuwbouwwoningen voor de aanschaf van warmtepompen afgeschaft. Dit geldt overigens niet indien de

aanvraag van de omgevingsvergunning vóór 1 juli 2018 is ingediend. Houd hier dus rekening mee bij een mogelijke investeringsberekening!

Omzetbelasting

Btw-af trek bij aanschaf en gebruik zonnepanelen

Zoals u weet kan een particulier die tegen vergoeding stroom levert aan een energieleverancier, als ondernemer voor de btw kwalificeren. Daardoor kan de btw op aanschafkosten van zonnepanelen worden teruggevraagd. Recent is echter de vraag opgekomen of de btw op bouwkosten van een nieuwbouwwoning met zonnepanelen (deels) aftrekbaar is. Zo heeft Hof Arnhem-Leeuwarden op 28 november 2017 geoordeeld dat een eigenaar van een nieuwbouwwoning met zonnepanelen (naast de btw op de aanschaf en installatie van de zonnepanelen) óók een deel van de btw op de bouwkosten van het dak in aftrek kan brengen.

Het deel van het dak waar de zonnepanelen op zijn geplaatst staat niet alleen ten dienste van de nuttige ruimtes in de woning, maar wordt volgens het hof ook gebruikt voor de ondersteuning van de zonnepanelen en heeft dus een zakelijke functie gekregen. Dit heeft als gevolg dat de eigenaar van de woning de btw op de kosten voor het dak dat zich onder de zonnepanelen bevindt, (gedeeltelijk) in aftrek kan brengen. Deze uitspraak is door de Hoge Raad in stand gelaten.

Een kanttekening hierbij is echter wel dat hetzelfde Hof Arnhem-Leeuwarden in een meer recent arrest een andere weg lijkt in te slaan. Op 7 mei 2019 heeft Hof Arnhem-Leeuwarden namelijk besloten dat de woonfunctie van de woning voorop staat. Btw-teruggaaf is daarom volgens het Hof alleen mogelijk voor de zonnepaneleninstallatie, en niet voor het dakgedeelte. Het Hof lijkt tot deze verschillende behandeling te komen doordat er een verschil bestaat tussen de btw-systematiek vóór 2011 en vanaf 2011. Het is de vraag of dit verschil in systematiek deze verschillende behandeling rechtvaardigt.

Nu er beroep in cassatie is ingesteld zullen we naar verwachting binnen een jaar het slotoordeel van de Hoge Raad mogen vernemen. Gezien deze tegenstrijdigheden is het van belang om de btw-gevolgen bij het plaatsen van zonnepanelen goed na te gaan en niet zomaar een teruggaaf van btw over de bouwkosten van (een gedeelte van) het dak te verwachten!

Gemeentelijke legesheffingen - bouwleges

Stijgende bouwkosten betekent in beginsel stijgende bouwleges

Zoals reeds in ons artikel van [22 januari 2019](#) aan de orde is gekomen geldt er een maximum aan opbrengsten uit bouwleges voor gemeenten. Helaas wordt dit door diezelfde gemeenten nog wel eens uit het oog wordt verloren. Des te meer is daarom oplettendheid geboden, vooral nu in 2019 de stikstof- en Pfas-problematiek voor de nodige vertraging bij bouwend Nederland heeft gezorgd en de bouwkosten daarmee zijn gestegen. De grondslag waarover, naar een per gemeente vastgesteld legestartief, legesgelden worden geheven dus ook! Veelal is het een percentage hiervoor om en nabij de 3%.

Nu de bouwkosten door de stikstof- en pfas-problematiek alsmar blijven stijgen is het in 2020 meer dan ooit aan te bevelen om extra kritisch te zijn op de hoogte van de bouwleges. Meer specifiek is het van belang om de tariefstelling zoals terug te vinden in de legesverordening van de desbetreffende gemeente te vergelijken met voorgaande jaren. Hieruit valt onder meer op te maken of de gemeente bij het vaststellen van het heffingstarief ook rekening houdt met de stijgende bouwkosten. Aangezien de bouwkosten door deze problematiek sneller stijgen dan de stijging van de reguliere kosten door onder andere de inflatie zou rationeel denkend het legestartief in tegenovergestelde werking moeten wijzigen. Het is de vraag of gemeenten hier daadwerkelijk rekening mee houden. Als zij het niet doen, kunt u dat natuurlijk wel!

Vennootschapsbelasting

VASTGOED JOURNAAL

Voor de grotere beleggers onder ons geldt vanaf 2020 een nieuwe regeling omtrent fiscale renteaftrek: de zogenoemde earningsstrippingregeling. Onder deze regeling is fiscale aftrek van rente boven €1.000.000 beperkt tot 30% van de zogenaamde fiscale EBITDA, ruwweg de fiscale winst vóór rente en afschrijvingen. Indien u binnen een vennootschap belegt en behoorlijke rentelasten heeft kan het dus verstandig zijn deze renteaftrek nog eens goed tegen het licht te houden.

Tegenover de beperking van de renteaftrek staat een verlaging van de vennootschapsbelasting. Voor belastbare bedragen tot € 200.000 zal deze dalen van 16,5% in 2020 naar 15% in 2021. Het hoge tarief daalt in 2021 ineens van 25% naar 21,7%. Reden dus om voor boekjaren vanaf 2019 nog eens kritisch te kijken naar het treffen van voorzieningen voor vastgoed.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met het vastgoedteam van HVK Stevens via h.schaap@hvkstevens.com of j.tencate@hvkstevens.com.

Hoite Schaap en Johannes ten Cate