

WETSVORSTEL VASTGOEDAANDELENTTRANSACTIES

INTRODUCTIE

Op 27 februari 2023 is het kabinet een internetconsultatie gestart ten aanzien van het wetsvoorstel "vastgoedaandeletransacties".

Indien dit wetsvoorstel wordt aangenomen zal per 1 januari 2024 de (samenloop)vrijstelling voor de overdrachtsbelasting niet langer kunnen worden toegepast bij de verkrijging van een kwalificerend aandelenbelang in een onroerendezaakrechtspersoon¹, voor zover de bezittingen bestaan uit nieuwe onroerende zaken in de bouw- en handelsfase. Dit betekent dat in deze gevallen voortaan overdrachtsbelasting verschuldigd is over de verkrijging van de aandelen. Voor betrokkenen kan dit leiden tot significant hogere belastingdruk, wat met name ondernemingen treft die geen recht hebben op aftrek van btw. Wij praten u kort bij.

DE HUIDIGE SITUATIE

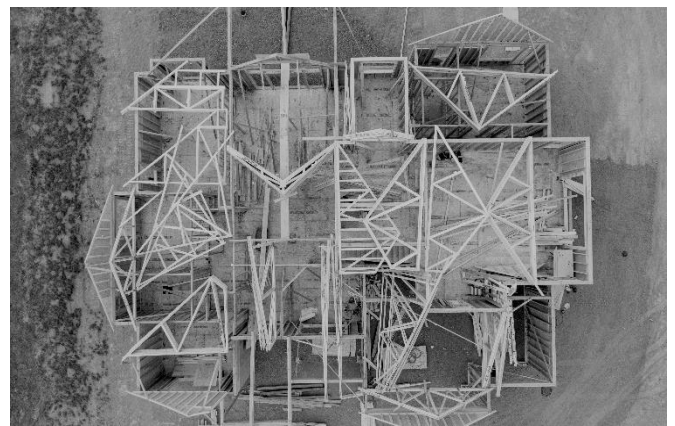
Op basis van de huidige wet is de (op)levering van "nieuw onroerend goed" belast met btw en is de verkrijging in beginsel vrijgesteld van overdrachtsbelasting op grond van de zogenoemde samenloopvrijstelling. Wanneer daarentegen de aandelen worden verkocht in een vennootschap die "nieuw onroerend goed" bezit, is de verkoop van de aandelen in die vennootschap btw-vrijgesteld. Formeel gezien zou de samenloopvrijstelling niet van toepassing zijn, waardoor wél overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn.

Voorgaande resulteerde in een verschillende behandeling bij de verkoop van fysiek nieuw onroerend goed en de aandelen in een vennootschap met nieuw onroerend goed. Ter voorkoming van deze verschillende behandeling heeft de Hoge Raad in de "doorkijkarresten" geoordeeld dat de samenloopvrijstelling ook geldt als het nieuwe onroerend goed is ondergebracht in een vennootschap waarvan de aandelen worden verkocht.² Dit zorgt voor situaties waarbij het mogelijk is om vastgoed(aandelen) over te dragen zónder btw en zónder overdrachtsbelasting.

HET WETSVORSTEL

Het kabinet noemt de verkrijgingen zonder btw en overdrachtsbelasting ongewenst en onbedoeld en stelt nu voor om in deze gevallen niet langer goed te keuren dat de

samenloopvrijstelling van toepassing is. Op basis van het wetsvoorstel wordt per 1 januari 2024 dus wél overdrachtsbelasting (2023: 10,4%) verschuldigd bij de verkrijging van een kwalificerend aandelenbelang (een derde of meer) in een onroerendezaakrechtspersoon voor zover de bezittingen bestaan uit nieuwe onroerende zaken in de bouw- en handelsfase. Voor de volledigheid merken wij op dat géén overgangsrecht is voorgesteld. Dit zou betekenen dat de maatregel ook zal gelden voor lopende projecten die na jaareinde worden (op)geleverd.



GEVOLGEN VOOR DE PRAKTIJK

Het wetsvoorstel treft met name afnemers die geen recht hebben op aftrek van btw. Denk hierbij bijvoorbeeld aan zorg- en onderwijsinstellingen en woningbouwverenigingen, maar ook particuliere en vennootschappelijke vastgoedbeleggers- en ontwikkelaars.

Deze afnemers worden op basis van het wetsvoorstel geconfronteerd met een aanvullende heffing van overdrachtsbelasting (van 10,4%) bij de aankoop van aandelen in een vennootschap met nieuw onroerend goed. Dit geldt eveneens voor afnemers mét recht op aftrek, maar bij niet-aftrekgerechtigde afnemers drukt in de aangekochte vennootschap ook al de inkoop-btw op de kosten van de ontwikkeling van het onroerend goed. Immers, het onroerend goed zal bij dergelijke afnemers in beginsel btw-vrijgesteld worden gebruikt.

Daarnaast worden ook afnemers met recht op aftrek van btw gedwongen om te beoordelen of de aankoop van nieuw onroerend

¹ Kortgezegd een rechtspersoon waarvan de bezittingen hoofdzakelijk bestaat uit vastgoed waarvan wordt beoogd het verkrijgen, vervreemden of exploiteren. Een projectvennootschap met een nieuwbouwproject zal in de regel kwalificeren als OZR.

² In de doorkijkarresten kijkt de Hoge Raad niet zozeer naar de aandelenverkoop, maar naar de 'onderliggende' onroerende zaken. Als de verkoop van die zaken onder de samenloopvrijstelling zou vallen (en belast zou zijn met btw), dan geldt dat ook voor de overdracht van de aandelen van de vennootschap waarin de onroerende zaken zijn ondergebracht.

goed voortaan direct moet worden overgedragen, of nog steeds gebruik kan worden gemaakt van een aandelentransactie. Hierbij dient te worden afgewogen of de extra heffing van 10,4% opweegt tegen andere (niet fiscale) redenen om te kiezen voor een aandelentransactie.

TOT SLOT

Voor het conceptwetsvoorstel is nu een consultatieronde gestart. Het is afwachten hoe het wetsvoorstel er uiteindelijk uit komt te zien. HVK Stevens houdt dit uiteraard voor u in de gaten. Mochten er naar aanleiding van deze nieuwsbrief nog vragen zijn, neem dan gerust contact op met een van ondergetekenden.



JORIS VAN WAMELEN

+31 (0)6 23 69 47 46

j.vanwamelen@hvkstevens.com



JIMMY ESKENS

+ 31 (0)6 10 35 26 97

j.eskens@hvkstevens.com