

AANPASSING WETSVOORSTEL VASTGOEDAANDELENTANSACTIES

1. Inleiding

Op 23 juni jl. heeft Staatssecretaris Van Rij van Financiën bekend gemaakt dat het kabinet het wetsvoorstel "vastgoedaandelentransacties" in aangepaste vorm gaat indienen bij de Tweede Kamer.

Dit doet het kabinet naar aanleiding van de reacties op de internetconsultatie van het conceptwetsvoorstel en een bijeenkomst met de vastgoedsector.

De aanpassingen lichten wij hierna kort toe.

2. Wetsvoorstel

Levering van nieuwe onroerende zaken in de bouw- en handelsfase is belast met btw. Levering van aandelen in onroerendezaakrechtspersonen is echter niet onderworpen aan btw, maar in beginsel aan overdrachtsbelasting. Voor zover die vennootschappen nieuwe onroerende zaken bezitten, kan tevens aanspraak worden gemaakt op vrijstelling van overdrachtsbelasting. Zo kan in omstandigheden een vastgoedaandelentransactie buiten heffing van zowel btw als overdrachtsbelasting blijven.

Het wetsvoorstel beoogt dat deze (samenloop)vrijstelling van overdrachtsbelasting niet langer kan worden toegepast bij de verkrijging van een kwalificerend aandelenbelang in een onroerendezaakrechtspersoon ("vastgoedaandelentransactie").

Dit betekent dat in deze gevallen voortaan

overdrachtsbelasting verschuldigd is over de verkrijging van de aandelen. Bij overdracht van nieuwbouwprojecten kan dit leiden tot significant hogere belastingdruk bij levering van nieuwbouwprojecten in de vorm van vastgoedaandelentransacties.

Voor een uitgebreidere toelichting op het wetsvoorstel verwijzen wij naar onze [eerdere nieuwsbrief](#) over dit onderwerp.

3. Kritiek

Uit de internetconsultatie en inbreng vanuit de vastgoedsector kwamen echter twee belangrijke kritiekpunten naar voren met betrekking tot het initiële wetsvoorstel. Namelijk bovenmatige belastingheffing ("overkill") en de afwezigheid van overgangsrecht waardoor langlopende nieuwbouwprojecten opeens tegen hogere belastingkosten aan zouden lopen.

Naar aanleiding van deze kritiekpunten wordt nu een aanpassing van het uiteindelijke wetsvoorstel aangekondigd.

4. Aanpassing wetsvoorstel

De aanpassingen hebben tot doel de "overkill" te beperken en overgangsrecht te treffen.

Om de overkill tegen te gaan, kondigt het kabinet aan om de samenloopvrijstelling wél nog steeds van toepassing te laten zijn in het geval dat de onroerende zaken gedurende twee jaar na verkrijging voor 90% of meer worden gebruikt voor

btw-belaste activiteiten. In deze situatie zou btw-heffing op levering van de onroerende zaken zelf géén of slechts een relatief beperkte kostenpost vormen. Een vastgoedaandelentransactie vormt in die situatie geen belastingbesparende constructie.

Door deze aanpassing zal het wetsvoorstel alleen betrekking hebben op rechtspersonen met vastgoed dat voor méér dan 10% btw-vrijgesteld wordt gebruikt of gebruikt gaat worden. Denkt u hierbij met name aan nieuwbouwwoningen en nieuw zorgvastgoed.

Daarnaast realiseert het kabinet zich dat vastgoedrechtspersonen met dergelijk vastgoed in de ontwikkelingsfase al een btw-last voelen, omdat zij btw op de bouw- en ontwikkelingskosten niet of nauwelijks kunnen aftrekken. Om deze reden zal het kabinet voorstellen om het overdrachtsbelastingtarief aandelenvastgoedtransacties in deze situaties te beperken tot 4% (in plaats van het algemene tarief 10,4%, dat blijft gelden voor zover de vastgoedrechtspersoon vastgoed bezit dat zich niet langer in de bouw- of handelfase bevindt).

5. Overgangsrecht

Aanvullend wordt nu aangekondigd dat ook overgangsrecht in het wetsvoorstel op zal worden genomen. Het overgangsrecht zal alleen betrekking hebben op nieuwbouwprojecten waarvoor op het moment van indiening van het wetsvoorstel op Prinsjesdag 2023 (dinsdag 17 september aanstaande) tenminste getekende overeenkomsten bestaan in de vorm van een intentieverklaring. Het overgangsrecht moet gaan gelden voor vastgoedaandelentransacties tot (en met?) 1 januari 2030.

6. Conclusie

De aangekondigde wijzigingen in het uiterlijke wetsvoorstel vastgoedaandelentransacties vormen ten opzichte van het eerdere geconsulteerde conceptwetsvoorstel een belangrijke tegemoetkoming voor levering van nieuwbouwprojecten in de vorm van aandelentransacties.

De beoogde inwerkingtredingsdatum van het wetsvoorstel wordt met een jaar opgeschoven, naar 1 januari 2025. Dat betekent dat tot die datum nieuwbouwprojecten eventueel nog zonder belastingheffing kunnen worden (door)geleverd in de vorm van een aandelentransactie.

Mocht u naar aanleiding van deze update vragen hebben, neemt u dan gerust contact op met één van ondergetekenden.



FRANK VAN NUS

+ 31 (0) 6 54 63 27 81

f.vannus@hvkstevens.com



JORIS VAN WAMELEN

+ 31 (0) 6 23 69 47 46

j.vanwamelen@hvkstevens.com