

Vastgoed special Taxperience

Terugblik 2024 en vooruitblik 2025

Taxperience Real Estate

Terugblik 2024 en vooruitblik 2025

In deze eerste vastgoed editie van Taxperience Real Estate blikken wij terug op de belangrijkste fiscale jurisprudentie uit 2024 op het gebied van vastgoed en zetten wij de meest recente wetsvoorstellen die relevant zijn voor de Nederlandse vastgoedmarkt, waaronder die uit het Belastingplan 2025, voor u op een rij.

Belastingplan 2025

De Tweede Kamer heeft op 14 november jongstleden ingestemd met het Belastingplan 2025 en de Verzamelwet 2025. Voor de vastgoedmarkt zijn met name de volgende fiscale bepalingen relevant.

Renteaftrek vastgoedlichamen (earning stripping)

De mogelijkheid tot renteaftrek in de vennootschapsbelasting voor vennootschappen – die in een jaar per saldo meer dan één miljoen euro aan rentelasten hebben – wordt in Belastingplan 2025 verruimd van 20% naar 24,5% van hun fiscale EBITDA. Dankzij het amendement van Vermeer en Van Eijk is het oorspronkelijke voorstel in het Belastingplan 2025 om het drempelbedrag van één miljoen euro te schrappen voor vastgoedlichamen van de baan. Derhalve betreft dit goed nieuws voor de vastgoedmarkt.

Startersvrijstelling en laag tarief woningen overdrachtsbelasting 2025 economisch eigendom

In de Fiscale Verzamelwet 2025 wordt voorgesteld de startersvrijstelling (0%) en het verlaagde tarief (2%) voor de overdrachtsbelasting uit te breiden met de verkrijging van economische eigendom van woningen die de verkrijger langdurig zelf gaat bewonen. Daarbij wordt opgemerkt dat de startersvrijstelling na het benutten van deze vrijstelling bij verkrijging van de economische eigendom van een woning, niet meer kan worden ingeroepen bij latere verkrijging van de juridische eigendom van die woning.

Verlaging tarief overdrachtsbelasting woning, niet zijnde eigen woning

In de Tweede Nota van Wijziging bij het Belastingplan 2025 wordt voorgesteld het tarief voor de overdrachtsbelasting van 10,4% naar 8% te verlagen voor de verkrijging van een woning die de verkrijger niet langdurig zelf gaat bewonen. Anders dan vóór publicatie van het Belastingplan 2025 werd gesuggereerd, treedt

deze tariefsverlaging pas in werking op 1 januari 2026 en geldt deze tariefsverlaging niet voor de verkrijging van andersoortig vastgoed dan woningen, zoals commercieel vastgoed.

Geen overdrachtsbelasting bij sleutelovereenkomst

In de regel is overdrachtsbelasting verschuldigd als een koopovereenkomst voor een woning wordt gesloten in combinatie met een sleutelverklaring. Door die sleutelverklaring verkrijgt de koper immers al vóór leveringsdatum de beschikkingsmacht over de woning. In de Fiscale Verzamelwet 2025 wordt voorgesteld dat bij ondertekening van een koopovereenkomst met sleutelverklaring geen overdrachtsbelasting is verschuldigd bij de koop van een woning die de koper langdurig zelf gaat bewonen. Voorwaarde is, dat die woning binnen zes maanden na ondertekening van de sleutelverklaring ook juridisch wordt geleverd.

Uitbreiding VoV-vrijstelling

In de Fiscale Verzamelwet 2025 wordt voorgesteld de vrijstelling van overdrachtsbelasting bij het terugkopen van woningen in het kader van 'verkoop onder voorwaarden' uit te breiden naar aanhorigheden bij woningen, zoals schuren en garageboxen, die gelijktijdig met de woning worden verkregen. Om de toegang tot de woningmarkt te bevorderen voor starters en lagere middeninkomens bestaat de mogelijkheid dat bijvoorbeeld woningcorporaties en projectontwikkelaars een woning met korting verkopen. Dit onder de verplichting de om de woning als deze later in de verkoop komt, deze weer aan te bieden aan de oorspronkelijke verkoper. Voor de terug levering geldt onder voorwaarden een vrijstelling overdrachtsbelasting. De vrijstelling gaat dus nu ook gelden voor aanhorigheden bij woningen.

Herziening op (investerings)diensten aan onroerende zaken

Per 1 januari 2026 wordt de btw-herzieningsregeling, die thans van toepassing is bij koop of stichting van een onroerende zaak, uitgebreid naar investeringsdiensten aan onroerende zaken. De btw op deze diensten wordt vijf jaar gevolgd, vergelijkbaar met de herzieningstermijn die al bestaat voor roerende investeringsgoederen. Er geldt een drempelbedrag van € 30.000,-. Kleinere diensten zullen daardoor niet onder deze regeling vallen. Dit is



met name van belang bij de verkoop binnen 5 jaar na een verbouwing van een onroerende zaak.

Verhoging btw-tarief voor logies voor hotel-, pension- en vakantiebestemming

Zoals voorgesteld in het Belastingplan 2025 wordt het verlaagde btw-tarief voor logies voor hotel-, pension- en vakantiebestemming per 1 januari 2026 afgeschaft. Daarmee zal het btw-tarief voor dit type overnachtingen worden verhoogd van 9% naar 21%. Ondanks diverse lobby's is de verhoging alsnog opgenomen in het Belastingplan 2025.

Reeds aangenomen wijzingen per 1 januari 2025

Overdrachtsbelasting op aandelen/samenloop vrijstelling

De zogenoemde samenloopvrijstelling wordt afgeschaft bij de verwerving van aandelen in een onroerende zaakrechtspersoon. De indirecte verkrijging van een nieuw vervaardigde onroerende zaak wordt onderworpen aan overdrachtsbelasting tegen een nieuwe tarief voor de overdrachtsbelasting namelijk een tarief van 4%. Dit wordt berekend over de waarde in het economische verkeer van het betreffende gebouw. Een beroep op de samenloopvrijstelling blijft echter mogelijk als het onderliggende vastgoed gedurende de eerste twee jaar na de aandelenverwerving voor ten minste 90% wordt gebruikt voor btw-belaste activiteiten.

De achtergrond hiervoor is gelegen in het feit dat in beginsel btw verschuldigd is indien een Nederlandse onroerende zaak wordt geleverd binnen twee jaar na de datum waarop de onroerende zaak voor het eerst in gebruik is genomen. Onder bepaalde voorwaarden geldt een vrijstelling van de overdrachtsbelasting om samenloop tussen btw en overdrachtsbelasting te voorkomen gedurende deze periode.

Op grond van jurisprudentie van de Hoge Raad is de samenloopvrijstelling overdrachtsbelasting ook van toepassing in de situatie dat er aandelen worden aangekocht in een vastgoedvennootschap die onroerende goederen bezit. Hiervoor zal de samenloopvrijstelling gelden bij een directe verkoop van de onderliggende onroerende zaak (doorkijkbenadering). De overdracht van aandelen is echter niet belast met btw. Door aandelen over te dragen, kan een transactie ontstaan waarbij geen btw wordt gefactureerd en geen overdrachtsbelasting is verschuldigd. Dit terwijl de verkrijging van de onroerende

zaak rechtstreeks aan btw onderworpen zou zijn geweest. Voor partijen die de inkoop-btw niet volledig in aftrek kunnen brengen, waren aandelentransacties daarom doorgaans fiscaal gunstig.

Fiscale jurisprudentie 2024 op het gebied van vastgoed

Hieronder gaan we nader in op een selectie van de belangrijkste jurisprudentie op gebied van vastgoed. Niet alleen gaan we in op de jurisprudentie op gebied van btw en overdrachtsbelasting, maar ook op belangrijke ontwikkelingen in de inkomstenbelasting voor de particuliere belegger.

Belangrijke btw-jurisprudentie over de levering van bouwgrond met resterende gebouwen

“De muur”

De Hoge Raad heeft begin 2024 zijn licht laten schijnen over de kwalificatie van grond als bouwgrond. De levering van bouwgrond is btw-belast en daarmee is de verkrijging vrijgesteld van overdrachtsbelasting.

Een belangrijke voorwaarde om grond als bouwgrond te kwalificeren is dat de betreffende grond onbebouwd is. In de zaak waarover de Hoge Raad oordeelde, stond op het geleverde perceel een muur. Die muur was blijven staan na de sloop van een snoepfabriek waartoe die muur behoorde. Na levering van de grond zijn er woonhuizen op het perceel gebouwd, waarbij de muur dient als buitenmuur van de garages en als scheidingsmuur voor de aangrenzende percelen.

De Hoge Raad oordeelde dat de grond onbebouwd is, terwijl eerder door het hof was geoordeeld dat het perceel bebouwd was vanwege de overgebleven muur.

De Hoge Raad overwoog dat de muur inderdaad kwalificeerde als een “gebouw”. Echter, omdat het geleverde perceel bestond uit zowel een gebouw als onbebouwde grond, moest worden beoordeeld of het perceel in zijn geheel moest worden aangemerkt als een gebouw en of de grond verbonden was met het gebouw. Dat laatste was niet het geval. De Hoge Raad merkte op dat de overgebleven muur verwaarloosbaar was ten opzichte van het onbebouwde deel van het perceel. Het stond ook vast dat de onbebouwde grond bestemd was om te worden ontwikkeld op het tijdstip van de levering van het perceel. Daarom moest het perceel worden beschouwd als onbebouwde grond en dient met 21% btw te worden geleverd.

“Klinkers”

In een andere zaak bij het Hof Arnhem-Leeuwarden werd een parkeerterrein met klinkers in meerdere kavels gesplitst en vervolgens geleverd aan particulieren die daar voor eigen rekening een woning wilden bouwen.

Het hof is van mening dat de klinkerbestrating - die is gelegd op een zandbed - op zichzelf niet kwalificeert als een “gebouw”, omdat de klinkers niet op enigerlei wijze verbonden zijn met de grond maar los liggen op het zandbed. Nu geen sprake is van verbinding met de grond, kan bij deze klinkerbestrating niet worden gesproken van een als gebouw aan te merken weg.

De kavels kwalificeren daarom als onbebouwde grond en dienen met 21% btw te worden geleverd.

Naar onze mening benadrukken beide zaken de complexiteit van de beoordeling of een levering van grond een levering van bouwgrond is voor btw-doeleinden. Het antwoord op die vraag hangt sterk af van de feiten en omstandigheden. Met betrekking tot de levering van grond met daarop resterende gebouwen raden wij aan om de specifieke situatie grondig te analyseren.

Samenloopvrijstelling btw en overdrachtsbelasting in wezen nieuwbouw

Sinds 1967 stond een voormalig bedrijfsgebouw leeg na verschillende functies, waaronder opslagterrein, stadsdeelkantoor en bedrijfsverzamelgebouw, te hebben gehad. In 2013 werd een deel van het gebouw omgevormd tot een als beschermd Rijksmonument aangemerkt kantoorgebouw. Na toestemming van de gemeente werd het kantoorgebouw omgebouwd tot een hotel. Daarna werd het pand verkocht en geleverd.

Er hadden in het pand zeer ingrijpende verbouwingen plaatsgevonden, zoals het realiseren van hotelkamers met eigen sanitaire voorzieningen, een ontvangst- en restaurantgedeelte, extra verdiepingen en een uitgebreide kelder. Ook werden constructieve aanpassingen uitgevoerd. Ter zake van de verkrijging van het hotel voldeed belanghebbende de overdrachtsbelasting, maar maakte bezwaar op eigen aangifte, aangezien belanghebbende van mening was dat ter zake van de levering omzetbelasting was verschuldigd en de samenloopvrijstelling van overdrachtsbelasting van toepassing was nu zij van mening was dat sprake was van een nieuw vervaardigde onroerende zaak.

De rechtbank oordeelde dat de verbouwing tot hotel niet heeft geleid tot in wezen nieuwbouw, omdat er geen ingrijpende veranderingen waren aan de bouwkundige structuur die dergelijke vernieuwingen rechtvaardigen. Derhalve oordeelde de rechtbank, dat met de levering van het hotel geen nieuw vervaardigd gebouw was geleverd. Dientengevolge was de levering van het gebouw vrijgesteld van omzetbelasting en kon de samenloopvrijstelling van overdrachtsbelasting niet worden geclaimd. De rechtbank verwijst daarbij naar het arrest van de Hoge Raad, volgens de Hoge Raad kunnen alleen wijzigingen in de bouwkundige constructie leiden tot in wezen nieuwbouw'. Naar het oordeel van de rechtbank is relevant dat tijdens de verbouwing de bouwkundige structuur niet is versterkt of aangepast, behalve de (beperkte) verwijdering van stabiliserende elementen. Belanghebbende slaagde er niet in te bewijzen dat de nieuw geplaatste binnenwanden dragend waren, waardoor ze niet als aanpassingen aan de bouwkundige structuur kwalificeerden. Evenmin werden de werkzaamheden aan de vloerconstructie op elke verdieping beschouwd als aanpassingen aan de bouwkundige structuur.

Verkoop vastgoed vrijgesteld van btw als gevolg van een algemeenheid van goederen

Een aantal jaar geleden heeft Hof Arnhem-Leeuwarden een voor de vastgoedsector belangwekkende uitspraak gedaan. Het betreft de behandeling van de omzetbelasting bij de levering van 77 verhuurde woonappartementen door een projectontwikkelaar aan een belegger.

De projectontwikkelaar had een kantoorgebouw omgebouwd tot 77 woonappartementen, die btw-vrij werden verhuurd. De ontwikkelaar verkocht de appartementen en de bijbehorende parkeerplaatsen inclusief btw en vrij op naam aan een belegger. De belegger zette de verhuur voort. Volgens de rechtbank was de projectontwikkelaar over de verkoopprijs niet-aftrekbare btw verschuldigd. Zij overwoog dat de levering van het verhuurde appartementencomplex belast was met omzetbelasting, aangezien de verbouwing had geleid tot een nieuw gebouw en het appartementencomplex niet viel onder het toepassingsbereik van overgang van een algemeenheid van goederen. Anders dan de rechtbank oordeelde het hof dat geen btw verschuldigd was over de verkoopprijs, aangezien de levering van het verhuurde appartementencomplex onder de reikwijdte van een algemeenheid van goederen viel.



De Staatssecretaris van Financiën ging in cassatie tegen deze hofuitspraak. Dit jaar concludeerde de Advocaat-Generaal (A-G) dat de Hoge Raad de uitspraak van het gerechtshof dient te bevestigen en de bezwaren van de staatssecretaris ongegrond dient te verklaren. Volgens de A-G heeft het hof correct beoordeeld, dat de verkoper (de projectontwikkelaar) een gedeelte van haar onderneming (autonome economische activiteit) heeft overgedragen en dat dat gedeelte door de koper (de belegger) wordt voortgezet. Daarbij speelt vooral de vraag of de overdracht van de onderneming moet worden beoordeeld vanuit het object (de verhuurde appartementen) of vanuit de ondernemer (de projectontwikkelaar). De A-G is met het hof van mening dat het overgedragen object los moet worden gezien van de overige activiteiten die de ondernemer (projectontwikkelaar) verricht en dat de intentie van de vervreemdende ondernemer niet van belang is. Dat de verkoper een projectontwikkelaar is en de appartementen is gaan verhuren alvorens het complex te verkopen met het oogmerk een hogere verkoopopbrengst te behalen, is dus niet relevant. Het is uiteraard wel van belang dat de verhuur van de appartementen duurzaam is.

Geen verlaagd tarief overdrachtsbelasting bij sloop woning

Belanghebbende heeft een aandeel in een woning verkregen. De woning zal volledig worden gesloopt en worden vervangen door een appartementencomplex waarbij belanghebbende een woonappartement zal verkrijgen. Belanghebbende heeft ter zake van de levering 2% overdrachtsbelasting afgedragen, maar de inspecteur heeft een naheffingsaanslag opgelegd omdat het bestaande gebouw niet als hoofdverblijf wordt gebruikt.

Dit jaar heeft de rechtbank geoordeeld dat belanghebbende geen recht heeft op toepassing van het verlaagde overdrachtsbelastingtarief van 2%.

Het is voor alle partijen duidelijk dat op het moment van de verkrijging de woning (het bestaande gebouw) zou worden gesloopt en dat er nieuwe appartementen (waaronder dat van belanghebbende) zouden worden gesticht en dat belanghebbende dus niet zou gaan wonen in de verkregen en nog te slopen woning.

Naar het oordeel van de rechtbank is de wettekst in de overdrachtsbelasting helder en niet voor meerdere uitleg vatbaar.

De aankoop van een bestaande, voor eigen bewoning bestemde, woning betreft nu eenmaal een andere situatie dan de aankoop van een bestaande, voor sloop bestemde woning, ook al wordt deze vervangen door een nieuwe, voor eigen bewoning bestemde woning. Kortom, in onderhavige situatie kan geen beroep worden gedaan op het lage tarief voor de overdrachtsbelasting.

Box 3 en vastgoed

Op 6 juni jongstleden heeft de Hoge Raad voor gevallen waarin het forfaitaire rendement hoger is dan het werkelijke rendement geoordeeld dat box 3 in strijd is met het discriminatieverbod in combinatie met de bescherming van het eigendomsrecht. Daarbij maakt het niet uit hoe groot het verschil is tussen het forfaitaire rendement en het werkelijke rendement.

Voor de vaststelling van het werkelijke rendement geldt het volgende:

1. het gehele vermogen, inclusief banktegoeden, van de belastingplichtige in box 3 wordt betrokken, zonder aftrek van het heffingsvrije vermogen;
2. het gaat om het nominale werkelijke rendement, dus zonder rekening te houden met inflatie;
3. conform de systematiek van de forfaitaire heffing in box 3 dient geen rekening te worden gehouden met het positieve of negatieve rendement in andere jaren;
4. het werkelijke rendement omvat niet alleen voordelen die uit vermogensbestanddelen worden getrokken, zoals rente, dividend en huur, maar ook positieve en negatieve waardeveranderingen van die vermogensbestanddelen. Ook ongerealiseerde waardeveranderingen behoren tot het werkelijke rendement;
5. voor de vaststelling van het werkelijke rendement van een woning is het verschil in WOZ-waarden aan het einde en het begin van het jaar bepalend;
6. om zoveel mogelijk aan te sluiten bij het forfaitaire stelsel in box 3 wordt met kosten geen rekening gehouden, maar wel met rente van schulden die tot het vermogen in box 3 behoren;
7. ook het rendement op buitenlands vastgoed telt mee voor de vaststelling van het werkelijke rendement, ook al is dat op basis van een verdrag vrijgesteld in Nederland.

De Hoge Raad heeft duidelijk gemaakt dat box 3 niet in stand kan blijven. Voor gevallen uit het verleden waarin ten onrechte (te veel) belasting is geheven op grond van



het hogere forfaitaire rendement, volgt rechtsherstel. Daarbij is het aan de belastingplichtige om aan te tonen in hoeverre het werkelijke rendement in een bepaald jaar lager was dan het forfaitaire rendement.

Wetsvoorstel 2027 Box 3

Het wetsvoorstel voor het nieuwe box 3-stelsel op basis van het werkelijke rendement werd steeds concreter en zou moeten ingaan per 1 januari 2027. In dit nieuwe stelsel zou zowel het directe als indirecte rendement van onroerende zaken worden belast. Dit betekende dat u inkomstenbelasting zou gaan betalen over huur- of pachtinkomsten én over de waardeontwikkeling van alle onroerende zaken.

Zoals te doen gebruikelijk, was het wetsvoorstel voor advies aangeboden aan de Raad van State.

Op 2 december jongstleden heeft de Raad van State echter geconcludeerd dat het wetsvoorstel te ingewikkeld is en adviseert het kabinet om het wetsvoorstel niet door te voeren. De Raad van State stelt dat er 'zwaarwegende bezwaren' zitten aan het voorstel voor een nieuwe belasting op inkomen uit sparen en beleggen op basis van werkelijk behaalde rendementen. Volgens het hoogste adviescollege van het kabinet zal invoering van de belasting ingrijpende gevolgen hebben voor burgers en de Belastingdienst.

Het is op dit moment dus nog onzeker hoe vastgoed in box 3 in de toekomst belast zal gaan worden. Het wordt een loodzware taak voor het huidige kabinet om het nieuwe box 3 door te voeren. Gelet op het negatieve advies van de Raad van State is het niet de verwachting dat er tijdig nieuwe wetgeving van toepassing zal zijn in 2027. Uiteraard houden wij u op de hoogte inzake alle ontwikkelingen op het gebied van box 3 en vastgoed.