

CASUSBOEKJE
VASTGOED FISCAAL

- b. B levert de woning op 7 juli 2021 aan particulier C voor 260.000 kosten koper, die de woning als hoofdverblijf gaat gebruiken.

Wat zijn de gevolgen voor de heffing van BTW en overdrachtsbelasting?

■ Casus 6 (BTW/OVB)

- a. De artsenpraktijk Medici BV laat een nieuw pand bouwen, dat door de aannemer wordt opgeleverd voor 10.000.000 exclusief BTW. Medici BV neemt het pand volledig in gebruik op 1 juli 2021. Medici BV verricht slechts BTW-vrijgestelde prestaties, en haar boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.
- b. Omdat het pand in de praktijk toch niet blijkt te bevallen, besluiten de artsen eind 2023 te verhuizen en het pand te verkopen aan City Inn BV. Deze zal het pand in gebruik gaan nemen als luxe hotel. De levering zal plaatsvinden op 1 januari 2024 voor een bedrag van 12.000.000.

Wat zijn de fiscale gevolgen, zowel in 2021 als in 2024?

■ Casus 7 (BTW/OVB)

Projectontwikkelaar X koopt van een tuinbouwondernemer Y een perceel grond dat bebouwd is met kassen. Het perceel krijgt als bestemming woningbouw. Wat zijn de gevolgen voor de heffing van overdrachtsbelasting en BTW indien:

- a. het perceel in bebouwde staat wordt overgedragen; of
- b. het perceel door de tuinder voor de levering eerst wordt ontdaan van de kassen, maar de koper nog geen plannen voor de bebouwing heeft; of
- c. het perceel door de tuinder wordt ontdaan van kassen en de koper een bouwvergunning voor de bouw van woningen heeft aangevraagd bij de gemeente; of

- d. het perceel van kassen zal worden ontdaan door de tuinder en deze ook een uitgewerkt bouwplan en een bouwvergunning in aanvraag heeft, het perceel aan een koper in eigendom overdraagt, maar de tuinder pas daarna (de juridische eigendom is dan al overgedragen aan koper) gaat slopen en het bouwterrein feitelijk enkele maanden later wordt opgeleverd aan koper.

■ Casus 8 (BTW/OVB)

Belegger koopt op 1 januari 2018 een nieuw kantoorpand (2000 m²) voor een bedrag van 3.500.000 exclusief BTW.

Hij kan 1000 m² voor 10 jaar verhuren aan een accountantskantoor voor 130 euro per vierkante meter excl. BTW.

De resterende vierkante meters kan hij ook voor 10 jaar verhuren aan een verzekeringsmaatschappij voor een vierkantemeterprijs van 175 euro inclusief opslag voor niet-aftekbare BTW.

Met huurindexatie hoeft geen rekening te worden gehouden.

- a. Hoeveel bedraagt het huurrendement als hij verhuurt aan de accountants?
- b. Hoeveel bedraagt per jaar de BTW-last op de investering als hij verhuurt aan de verzekeringsmaatschappij, rekening houdend met een rente van 7%?
- c. Als de niet-verrekenbare BTW op onderhoud, beheer etc. de eerste 10 jaar per jaar 4 euro per vierkante meter bedraagt, welk huurrendement wordt er dan behaald als hij aan de verzekeringsmaatschappij verhuurt?

■ Casus 9 (BTW/OVB)

Ondernemer X koopt in 2018 van Y een nieuw kantoorpand. X gaat het pand met BTW-optie gaan verhuren aan vier huurders, A, B, C en D, die elk 25% van het kantoorpand huren en die het in hetzelfde boekjaar 2018 in gebruik hebben genomen.

Aankoop pand in 2018	1.000.000
Voorbelasting/BTW 21%	<u>210.000</u>
Totaal	1.210.000

Willem is fiscaal gedreven en rekt voor de BV fiscaal zo gunstig mogelijk binnen de fiscale spelregels. Welke boekwaarden berekent hij voor de jaren 1 t/m 4?

Vraag 32 (IB/Vpb)

De fiscale balans van Van Duijn BV ziet er als volgt uit:

Activa		Passiva	
Pand Bos Staete	1.000.000	Aandelenkapitaal	2.500.000
Pand Bremmer Staete	825.000	Financiering	5.000.000
Pand Buchem Staete	1.350.000	Winstreserve	2.500.000
Pand Bue Staete	4.000.000		
Kas	<u>2.825.000</u>		
	10.000.000		<u>10.000.000</u>

De WOZ-waarden van de panden bedragen: 1.000.000 (Bos Staete), 1.450.000 (Bremmer Staete), 2.800.000 (Buchem Staete) en 2.000.000 (Bue Staete).

De panden Bos Staete en Bue Staete worden verhuurd aan de niet-gelieerde Van Ginkel BV. De panden Bremmer Staete en Buchem Staete worden in Van Duijn BV gebruikt.

1. Op elk pand wil Van Duijn BV 100.000 afschrijven. Kan dat? Motiveer uw antwoord.
2. Bos Staete betreft een verhuurde winkel. Van Ginkel BV wil graag in de winkel de inrichting en wat voorzieningen gewijzigd hebben. De WOZ-waarde zou door de aanzienlijke uitgaven met hetzelfde bedrag worden verhoogd. Van Duijn BV treedt met Van Ginkel in overleg. Op welke fiscale oplossing zal Van Duijn BV aansturen en welke fiscale gevolgen heeft deze oplossing voor Van Ginkel BV?
3. Van Duijn BV verkoopt Bue Staete voor 4.500.000 en koopt een pand terug dat in de onderneming wordt gebruikt. Welke fiscale gevolgen heeft dit voor de vennootschapsbelasting?

■ Casus 33 (IB/Vpb)

Huiskes is directeur/enig aandeelhouder van Nieborg BV. De balans van Nieborg BV luidt als volgt:

Activa		Passiva	
Pand Vinkestein	4.000.000	Aandelenkapitaal	1.000.000
Effecten	1.000.000	Herinvesteringsreserve Borkestein	2.000.000
Bank	<u>2.000.000</u>	Financiering	<u>4.000.000</u>
	7.000.000		7.000.000

De marktwaarde van het pand is 8.000.000. De werkelijke waarde van de effecten is gelijk aan de boekwaarde. De herinvesteringsreserve is gevormd bij de verkoop van een verhuurd pand (Borkestein) in 2009. Huiskes heeft de aandelen van Nieborg BV een paar jaar geleden voor 200.000 gekocht. Het pand is voor 500.000 per jaar verhuurd aan Bakker. Frank van V., projectontwikkelaar, heeft interesse voor het pand Vinkestein.

1. Geef de fiscale gevolgen voor de vennootschapsbelasting aan van de verkoop op 3 januari 2011 door Nieborg BV van het pand Vinkestein aan Frank van V.
2. Stel dat het verkochte pand Borkestein door de BV werd gebruikt als een kantoorpand voor eigen personeel. Wat maakt dat uit voor het antwoord op vraag 1?
3. Stel dat Huiskes de aandelen van Nieborg BV wil verkopen aan Van V.
 - a. Wat zijn dan de gevolgen voor de inkomstenbelasting voor Huiskes?
 - b. Geef gemotiveerd aan welke waarde Van V. aan de aandelen zou toekennen bij de start van de onderhandelingen met Huiskes. Stel het Vpb-tarief op 25%.

- e. De projectontwikkelaarsregeling houdt in dat er bij de verkrijging van onroerende zaken die inmiddels al zijn verhuurd of gebruikt en dus als bedrijfsmiddel zijn gebruikt, toch een beroep kan worden gedaan op de vrijstelling overdrachtsbelasting wegens samenloop met BTW. Dit is het geval wanneer een verkoper de desbetreffende onroerende zaak reeds heeft verhuurd of gebruikt, maar de levering van het onroerend goed plaatsvindt binnen een termijn van zes maanden na de ingangsdatum van een huurcontract dan wel de (eerdere) feitelijke ingangsdatum van het gebruik.
- f. Ook bij de overdracht van onroerende zaken die valt onder de werking van artikel 37d Wet OB, kan sprake zijn van een vrijstelling overdrachtsbelasting. Ook in die situatie zou zonder toepassing van artikel 37d de levering van rechtswege belast moeten zijn met BTW (nieuw onroerend goed) en zou de koper de BTW niet in aftrek moeten kunnen brengen, dan wel mag het onroerend goed niet als bedrijfsmiddel zijn gebruikt.
- g. Een gemeente kan een beroep doen op de samenloopvrijstelling overdrachtsbelasting als een nieuw aangelegde infrastructuur voor een symbolisch bedrag wordt gekocht van een projectontwikkelaar, mits de BTW (over de kostprijs van de infrastructuur) geclaimd zou kunnen worden uit het BTW-compensatiefonds. Overigens is het ook mogelijk de infrastructuur tegen kostprijs te leveren aan de gemeente en de betaalde BTW via het BTW-compensatiefonds te laten teruggeven aan de gemeente.
- h. Wanneer een stichting die een school exploiteert, het schoolgebouw beneden kostprijs koopt, kan er geen beroep worden gedaan op de vrijstelling overdrachtsbelasting. In dat geval wordt er namelijk geleverd tegen een prijs die lager is dan de kostprijs, zodat er te weinig BTW wordt afgedragen en deze BTW ook bij de stichting niet in aftrek kan worden gebracht; onderwijsactiviteiten zijn immers vrijgesteld van BTW.

■ Uitwerking casus 4 (BTW/OVB)

- a. Partijen kunnen ter zake van de levering niet opteren voor een BTW-belaste levering, aangezien de gemeente niet kan worden gekwalificeerd voor het 90%-criterium. De levering is hierdoor verplicht vrijgesteld van BTW. Verkoper Jansen moet bij verkoop op 1 juli 2024 een gedeelte van de in 2021 in aftrek gebrachte voorbelasting terugbetalen aan de fiscus, hetgeen een BTW-schade oplevert ter grootte van: 65% (6,5 boekjaar,

van 1 juli 2024 t/m 31-12-2030) van 2.100.000 euro = 1.365.000 euro. Met de gemeente (die geen recht op aftrek van BTW heeft; BTW-compensatie is geen aftrek!) kan niet geopteerd worden voor belaste levering, ter voorkoming van de herziening.

- b. De gemeente heeft een subjectieve vrijstelling voor de heffing van overdrachtsbelasting (art. 15 1-c WBR).

■ Uitwerking casus 5 (BTW/OVB)

- a. A is particulier en kan dus geen BTW in rekening brengen aan B. B is 2% overdrachtsbelasting verschuldigd over 200.000 (16.000) aangezien deze handelaar het woonhuis niet zelf als hoofdverblijf gebruikt.
- b. B levert een meer dan vier jaar oude woning die van rechtswege is vrijgesteld van BTW (opteren zou niet kunnen, omdat C geen BTW kan aftrekken en dat is ook niet zinvol, omdat B geen BTW heeft betaald bij aankoop). Gegeven het feit dat B al over 200.000 overdrachtsbelasting heeft betaald bij zijn verkrijging, die binnen de termijn van zes maanden ligt, is C, die de woning als hoofdverblijf gaat gebruiken, aan overdrachtsbelasting verschuldigd bij aankoop: 2% van (260.000 minus 200.000) = 1.200.

■ Uitwerking casus 6 (BTW/OVB)

- a. Bij de oplevering van het pand in 2021 brengt de aannemer 21% BTW in rekening, zijnde 2.100.000. Aangezien Medici BV slechts vrijgestelde prestaties verricht, kan deze BTW niet in aftrek worden gebracht. Omdat er sprake is van levering van een pand die van rechtswege belast is, is de samenloopvrijstelling overdrachtsbelasting van toepassing.
- b. De levering op 1 januari 2024 is in beginsel vrijgesteld van BTW, omdat het pand meer dan twee jaar tevoren in gebruik is genomen. Omdat de afnemer het pand gaat bezigen voor BTW-belaste prestaties, kan er echter worden geopteerd voor een BTW-belaste levering. Van de herzieningstermijn zijn inmiddels 3 jaren verstreken (let op: het eerste halfjaar telt als een heel jaar voor de herziening!). De resterende

■ **Uitwerking casus 25 (IB/Vpb)**

1. Bedrijfswaarde: uitgaan van de overnemingswaarde van een geheel bedrijf, in plaats van de waarde van een los object.
2. Nee, marktwaarde (directe opbrengstwaarde) > boekwaarde.
3. Ja. Het is een beleggingspand geworden. Bedrijfswaarde is dan marktwaarde, verhoogd met de kosten van overdracht. Voorwaarde is wel dat deze waarde onder de boekwaarde ligt.

■ **Uitwerking casus 26 (IB/Vpb)**

1. Verkoop van de stenen, belast in de vennootschapsbelasting, vorming en afboeking herinvesteringsreserve. $7.500.000 - 2.500.000 = 5.000.000$ nieuwe boekwaarde.
2. Deelnemingsvrijstelling voor Harzan BV in de vennootschapsbelasting, plus rekening houden met belastingclaim.
3. Inkomsten uit aanmerkelijk belang 25%.

■ **Uitwerking casus 27 (IB/Vpb)**

1. Winkelpand, belegging, 100% WOZ-waarde $4.200.000 > 4.000.000$, geen afschrijving. Kantoorpand Vpb-sfeer \rightarrow 100% WOZ-waarde (zowel voor beleggen als eigen gebruik) $1.600.000 > 1.500.000$ (boekwaarde), dus geen afschrijving.
2. Geen herinvesteringsreserve, eigengebruik niet vervangen door belegging.
3. Herinvesteringsreserve vormen, belegging vervangen door belegging.
4. Deelnemingsvrijstelling.

■ Uitwerking casus 28 (IB/Vpb)

1. Beide is mogelijk:
 - indien bestemd voor de omzet, dan voorraad;
 - indien bestemd voor duurzame exploitatie binnen de onderneming, dan bedrijfsmiddel.
2. Vastgoedbedrijfsmiddel: winst $7.000.000 - 5.000.000 = 2.000.000$. Kan in herinvesteringsreserve worden opgenomen, maar door de afboeking op het vervangende bedrijfsmiddel zou men door de oude boekwaarde van 5.000.000 zakken, namelijk $5.000.000$ (vervangend object) $- 2.000.000$ (herinvesteringsreserve) $= 3.000.000$. $3.000.000 < 5.000.000$.
Voorraadvastgoed: $10.000.000 - 8.000.000 = 2.000.000$ winst, geen herinvesteringsreserve mogelijk bij voorraadvastgoed.
3. Voor vastgoedbedrijfsmiddelen in de VpB geldt een bodemwaarde van 100% WOZ-waarde: afschrijven is dan niet mogelijk, $5.000.000 < 6.500.000$.
4. Op voorraadvastgoed dat tijdelijk geëxploiteerd wordt in afwachting van verkoop, kan men afschrijven. De afschrijvingsbeperking geldt blijkens de wetsgeschiedenis ook voor dit type vastgoed.
Na enkele jaren gaat de vraag spelen of het voorraadvastgoed niet geheretiketteerd kan worden naar bedrijfsmiddel, waardoor bij verkoop de herinvesteringsreservefaciliteit binnen bereik komt.

■ Uitwerking casus 29 (IB/Vpb)

1. Dubbeltellen van afschrijven en onderhoud. 7500 is de normale slijtage, maar per jaar wordt 100.000 als slijtage ten laste van het resultaat gebracht.
2. Geen consequenties. Zijvleugel is een verbetering, daar kan men nu geen rekening mee houden door een voorziening te vormen.