



Taxlab 2017

*Fiscaliteit en bouw in de
publieke sector*

Taxlab 2017

Four Faces of Tax

28 maart 2017



Taxlab 2017

Agenda

1. Welkom en introductie
2. Casus aankoop en verbouw van bestaand vastgoed
3. Gevolgen Vpb en verhuurderheffing casus
4. Gevolgen btw en overdrachtsbelasting casus
5. Vragen

Introductie

Transformatie

Het verrichten van fysieke ingrepen aan een onroerende zaak, zodanig dat een onroerende zaak met een andere functie ontstaat

2010-2015

- 3 miljoen m2 kantorenvastgoed heeft een nieuwe functie gekregen
 - Hiervan is 80% getransformeerd naar onder meer woningen (55%) en hotels (18%)
 - Hierbij is 20% van het leegstaande kantorenvastgoed gesloopt.
- 2,1 miljoen m2 kantooruimte is onttrokken aan de markt

2015

- 720.000 m2 kantooruimte aan de markt onttrokken
 - Hiervan is 80% getransformeerd naar (studenten)woningen
 - Rest is getransformeerd naar hotels, zorgfunctie, multifunctioneel complex of noodopvang voor vluchtelingen

Introductie

Transformatie en fiscaliteit

De aard van de transformatie is van belang om de fiscaliteit op verschillende gebieden te kunnen duiden:

- Permanent vs tijdelijk
- Oude functie versus nieuwe functie
- Roerend vs onroerend
- Zelfstandigheid vs onzelfstandigheid
- Bestaand vastgoed vs aankoop vastgoed
- Onderhoud vs verbetering
- Sloop vs nieuwbouw

Casus aankoop en verbouw van bestaand vastgoed

Casus

Aankoop en verbouw van bestaand vastgoed

Een woningcorporatie koopt een kantoorpand aan voor € 3 mio met het doel deze te transformeren tot 25 permanente zelfstandige woningen met een huurprijs van € 600 en € 750 excl. servicekosten en 30 permanente onzelfstandige woningen voor senioren met een verpleegfunctie.

Het complex krijgt daarnaast een restaurantfunctie voor de bewoners. De permanente zelfstandige woningen zullen gedeeltelijk extramuraal en gedeeltelijk intramuraal worden verhuurd. De 30 permanente onzelfstandige woningen worden intramuraal verhuurd.

Wat zijn de fiscale gevolgen op de volgende deelgebieden:

- Vennootschapsbelasting
- Verhuurderheffing
- Btw
- Overdrachtsbelasting



Casus

Vennootschapsbelasting

- Een woningcorporatie is bij wetsfictie integraal vennootschapsbelastingplichtig voor de vennootschapsbelasting.
- Daardoor hoort het verworven kantoorpand per definitie tot het fiscale ondernemingsvermogen / de vpb.-belaste sfeer.
- Deze conclusie is niet algemeen geldig, onderscheid moet worden gemaakt tussen:
 - B.V.'s, N.V.'s en coöperaties (integrale vennootschapsbelastingplicht);
 - Stichtingen en verenigingen (belastingplichtig indien en voor zover een onderneming wordt gedreven);
 - Publiekrechtelijke rechtspersonen (belastingplichting voor zover een onderneming wordt gedreven);
 - Transparante entiteiten, zoals C.V.'s / VOF's (belastingplicht toetsen op het niveau van de vennoten / participanten).
- Daarnaast is de toepassing van een vrijstelling of specifiek regime relevant:
 - Subjectieve vrijstelling (bijvoorbeeld zorgvrijstelling);
 - Objectieve vrijstelling (bijvoorbeeld een van de overheidsvrijstellingen);
 - Specifiek regime (bijvoorbeeld Fiscale BeleggingsInstelling (FBI)).

Casus

Vennootschapsbelasting

- Fiscale kwalificatie: bedrijfsmiddel, onderhanden werk of voorraad?
- Bedrijfsmiddel: alle uitgaven die worden gedaan om het bedrijfsmiddel in de gewenste toestand te brengen moeten worden geactiveerd: aankoopsom en -kosten, transformatiekosten (inclusief rente en algemene kosten).
- Geen aparte aftrek voor (achterstallig) onderhoud mogelijk.
- Subsidies: onderscheid investeringssubsidie en exploitatiesubsidie.
- Fiscale afschrijvingslast bepalen, mede in relatie tot de relevante bodemwaarde (% van de WOZ-waarde).
- Afschrijven per bedrijfsmiddel. Bodemwaarde per gebouw. WOZ-waarde per WOZ-object.
- Afwaarderen 'onrendabele top': afwaarderingsverbod fiscaal.
- Onderhoudsvoorziening of egalisatiereserve.

Casus

Verhuurderheffing

- In hoeverre ontstaat er belastingplicht voor de verhuurderheffing?
- Daartoe moet de kale huur van het relevante WOZ-object worden getoetst aan de huurtoeslaggrens.
- Pseudo-vrijstelling voor zorgvastgoed als de bewoner de woonlasten niet zelf bekostigt.
- Toepassing heffingsvermindering 'transformatie' van € 10.000 per gerealiseerde 'sociale huurwoning': wordt aan de vereisten voldaan?
- Toepassing heffingsvermindering nieuwbouw: vanaf 1 januari 2017; afhankelijk van ligging en hoogte huur.

Casus

Btw

- Kantoorpand; eerste ingebruikname → 2 jaar of korter?
- Aankoop "oud" kantoorpand → vrijgesteld van btw, tenzij optie belaste levering.
- Leidt verbouwing tot de vervaardiging van een nieuwe onroerende zaak?
- Btw-aftrek transformatiekosten voor zover (beoogd) btw-belast gebruik na transformatie
- Leges omgevingsvergunning → kan doorlopende post zijn (geen btw)
- Bij samenwerking → doorbelasting kosten in beginsel btw-belast

Casus

Overdrachtsbelasting

- Verkrijging “oud” kantoorpand belast met overdrachtsbelasting; tarief 6% of 2%?
- Naar aard bestemd voor bewoning:
 - Aansluiting zoeken bij het doel waarvoor het oorspronkelijk is ontworpen en gebouwd.
 - Indien doel bewoning is geweest, maar is nadien verbouwd → alleen nog een woning indien niet meer dan beperkte aanpassingen nodig zijn om het weer voor bewoning geschikt te maken.
 - Gelijkgesteld wordt een pand dat oorspronkelijk voor ander doel is ontworpen, maar door latere verbouwing naar zijn aard tot woning is bestemd.
 - Indien bovenstaande niet leidt tot een duidelijke oordeel, komt mede betekenis toe aan de eisen of beperkingen die voor het (gebruik van het) bouwwerk voortvloeien uit publiekrechtelijke voorschriften.
- Als vóór verkrijging al is gestart met de verbouwing, kan dit tot gevolg hebben dat de reeds vervallen bouwtermijnen tot de maatstaf van heffing worden gerekend = overdrachtsbelasting over bouwtermijnen
 - Eerst pand verkrijgen voordat verbouwingswerkzaamheden worden gestart.
 - Tenzij verbouwing ertoe leidt dat sprake is van een woning (verschuiving van 6% naar 2%).

Vragen





Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee (“DTTL”), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as “Deloitte Global”) does not provide services to clients. Please see www.deloitte.nl/about for a more detailed description of DTTL and its member firms.

Deloitte provides audit, consulting, financial advisory, risk management, tax and related services to public and private clients spanning multiple industries. Deloitte serves four out of five Fortune Global 500® companies through a globally connected network of member firms in more than 150 countries bringing world-class capabilities, insights, and high-quality service to address clients’ most complex business challenges. To learn more about how Deloitte’s approximately 225,000 professionals make an impact that matters, please connect with us on Facebook, LinkedIn, or Twitter.

This communication contains general information only, and none of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, its member firms, or their related entities (collectively, the “Deloitte Network”) is, by means of this communication, rendering professional advice or services. Before making any decision or taking any action that may affect your finances or your business, you should consult a qualified professional adviser. No entity in the Deloitte Network shall be responsible for any loss whatsoever sustained by any person who relies on this communication.