

Column: Vastgoedbeheer nu ook voorwaardelijk vrijgesteld van btw

11-04-2016 09:17

Het beheren van vastgoedfondsen is onder voorwaarden vrijgesteld van btw. Dat heeft het Europese Hof van Justitie onlangs bepaald in een zaak waarbij is ingegaan op de reikwijdte van de btw-vrijstelling voor het beheer van gemeenschappelijke beleggingsfondsen. Het Hof van Justitie EU is ingegaan op de vraag wanneer een vastgoedfonds kwalificeert als een gemeenschappelijk beleggingsfonds en of de feitelijke exploitatie van het vastgoed vrijgesteld is van btw.

Situatie De vastgoedbeheerder in deze zaak had managementovereenkomsten gesloten met een aantal vastgoedvennootschappen in Nederland. De werkzaamheden die de vastgoedbeheerder voor de vastgoedvennootschappen verricht bestaan kort gezegd uit het aantrekken van nieuwe investeerders, de aan- en verkoop van onroerende zaken en de feitelijke exploitatie van de onroerende zaken. Deze werkzaamheden worden verricht door of onder verantwoordelijkheid van de vastgoedbeheerder op grond van de managementovereenkomsten. De vastgoedbeheerder bracht voor haar werkzaamheden geen btw in rekening, omdat zij van mening was dat haar diensten kwalificeerden als het beheren van een gemeenschappelijk beleggingsfonds en daarmee onder de btw-vrijstelling vielen.

Gemeenschappelijke beleggingsfondsen Het Hof van Justitie EU geeft aan dat beleggingsfondsen die onder icbe-richtlijn vallen, als gemeenschappelijk beleggingsfonds kwalificeren. Het Hof van Justitie EU oordeelt vervolgens dat vastgoedfondsen die niet onder deze richtlijn vallen – bijvoorbeeld alternatieve beleggingsinstellingen – maar wel hiermee concurreren, kwalificeren als een gemeenschappelijk beleggingsfonds mits het vastgoedfonds is onderworpen aan bijzonder overheidstoezicht. De aard van de belegging is hierbij niet van doorslaggevend belang. Het vermogen van een gemeenschappelijk beleggingsfonds kan derhalve zowel uit effecten als onroerende zaken bestaan. Nadat is vastgesteld dat het vastgoedfonds aan bijzonder overheidstoezicht is onderworpen dient het vastgoedfonds aan dezelfde eisen te voldoen als een icbe-beleggingsfonds:

- er dient sprake te zijn van meerdere participanten;
- de participanten dienen hun vermogen in een afzonderlijk fonds ondergebracht te hebben;
- -met het vermogen wordt collectief belegd in onderliggende waarden;
- -de deelnemers lopen gezamenlijk risico.

Feitelijke exploitatie Voor het “beheer” van gemeenschappelijk beleggingsfondsen geldt een btw-vrijstelling. Volgens het Hof van Justitie EU moet het gaan om specifieke handelingen. Bij een vastgoedfonds gaat het in dat geval om de aan- en verkoop van onroerende zaken, administratieve- en boekhoudkundige taken. Deze activiteiten zijn derhalve vrijgesteld van btw.

Het Hof van Justitie EU stelt daarnaast vast dat de feitelijke exploitatie, bestaande uit de verhuur, het beheer van bestaande huurcontracten, het machtigen van derden en de controle op onderhoudsmaatregelen niet specifiek is voor de exploitatie van een gemeenschappelijk beleggingsfonds. Met de feitelijke exploitatie wordt namelijk beoogd het belegde vermogen te behouden en in waarde te doen stijgen. Derhalve valt de feitelijke exploitatie niet onder het begrip “beheer” en is dit niet vrijgesteld van btw.

Gevolgen Vanwege de uitspraak van het Hof van Justitie EU kan de btw-vrijstelling ook van toepassing zijn op het beheer van vastgoedfondsen. Het beheer omvat volgens het Hof van Justitie EU echter niet de feitelijke exploitatie van de onroerende zaken. De feitelijke exploitatie is derhalve btw-belast.

VASTGOED JOURNAAL

Het verdient aanbeveling om de huidige btw-positie van vastgoedfondsen (opnieuw) te analyseren en na te gaan of de btw-positie van de beheerder en het vastgoedfonds vanuit btw-oogpunt optimaal is dan wel de btw-druk kan worden verminderd. Afhankelijk van de btw-positie van het vastgoedfonds, biedt deze uitspraak naar onze mening mogelijkheden om de btw-vrijstelling wel of niet te hanteren. j.rakhan@bakertillyberk.nl

Mocht u naar aanleiding van bovenstaande nog vragen hebben, neem dan contact met mij op. Ik help u graag verder.

Jayant Rakhan