VASTGOED JOURNAAL

Boathouse Tax Consultancy - Fiscale aspecten van beleggen in vastgoed

30-01-2020 13:38

Bij het beleggen in vastgoed spelen de fiscale aspecten een cruciale rol. Het rendement op een vastgoedbelegging wordt namelijk sterk beïnvloed door de belastingdruk. Dit geldt voor de belastingheffing die zich voordoet bij de aankoop van het vastgoed, tijdens de exploitatie en bij de uiteindelijke verkoop. De fiscale wet- en regelgeving is echter zeer complex. In deze special worden de belangrijkste fiscale aspecten van het beleggen in vastgoed op een rij gezet.

Ik neem daarbij de particuliere belegger in vastgoed als uitgangspunt die direct of indirect in vastgoed investeert. Bij een directe investering in vastgoed wordt men zelf eigenaar van het vastgoed. Bij een indirecte investering in vastgoed wordt men niet zelf eigenaar van het vastgoed, maar bevindt het vastgoed zich in een BV of een vastgoedfonds.

Btw- en overdrachtsbelasting bij aan- en verkoop

Uitgangspunt bij het aan- en verkopen van vastgoed is dat de levering van vastgoed van rechtswege is vrijgesteld van btw en belast is met overdrachtsbelasting (verschuldigd door de koper). In beginsel zal 6% overdrachtsbelasting verschuldigd zijn (met ingang van 1 januari 2021 wordt het tarief verhoogd naar 7%), tenzij sprake is van een woning. In dat geval is het tarief 2%. Als een bouwterrein of een nieuw vervaardigde onroerende zaak wordt geleverd dan is de levering van de onroerende zaak van rechtswege belast met btw die de verkoper in rekening brengt. In principe is de koper dan ook overdrachtsbelasting verschuldigd, maar onder voorwaarden kan de koper dan een overdrachtsbelastingvrijstelling toepassen (de zogenoemde samenloopvrijstelling). De btw die aan de koper in rekening is gebracht kan mogelijk worden teruggevraagd maar dit is afhankelijk van de activiteit die met de aangekochte onroerende zaak wordt ontplooid.

Het is van groot belang op voorhand te bepalen met welk doel het vastgoed wordt aangekocht. Als men het aangekochte vastgoed gaat gebruiken voor een btw-belaste activiteit kan de eventuele btw op de aankoop namelijk worden teruggevraagd en is geen overdrachtsbelasting verschuldigd. Gaat men het vastgoed gebruiken voor een btw-vrijgestelde activiteit, dan kan de btw niet worden teruggevraagd. Het is in dat geval aantrekkelijker om het vastgoed aan te kopen zonder btw. Weliswaar is dan 6% (of soms 2%) overdrachtsbelasting verschuldigd, maar dat is nog altijd voordeliger dan 21% niet aftrekbare btw. Het is in de praktijk vaak mogelijk te sturen op de btw-kwalificatie van de levering. Als men tijdig anticipeert kan er dus een flinke belastingbesparing worden gerealiseerd.

Het is voor een belegger ook mogelijk om indirect te beleggen in vastgoed door aandelen in een vastgoed BV te kopen of participaties in een vastgoedfonds. In dat geval zal in beginsel geen btw-belaste levering plaatsvinden. Wel kan er in een dergelijk geval overdrachtsbelasting zijn verschuldigd. Als vuistregel geldt dat een verkrijging van aandelen in een vastgoed BV of participaties in een vastgoedfonds niet belast is met overdrachtsbelasting indien men na de verkrijging een belang heeft dat kleiner is dan een derde gedeelte. Wel gelden er diverse anti-misbruikbepalingen zodat men in de praktijk goed moet laten toetsen of er al dan niet overdrachtsbelasting is verschuldigd.

Belastingheffing bij de verhuur van vastgoed

Btw

Verhuur van vastgoed is in beginsel vrijgesteld van btw. Op deze hoofdregel bestaan enkele uitzonderingen zoals de verhuur van garageboxen die zijn bestemd voor het stallen van voertuigen. In sommige gevallen is het echter niet gewenst om vrijgesteld te verhuren. Als de verhuurder kosten maakt waarop btw drukt dan kan hij deze btw niet als voorbelasting aftrekken. Hij zal deze niet-aftrekbare btw dan doorbelasten aan de huurder. Als de huurder wel recht heeft op aftrek van btw dan werkt deze doorbelasting dus kostprijsverhogend. Men kan dit nadelige effect voorkomen indien verhuurder en huurder opteren voor btw belaste verhuur. Dit is voor beide partijen voordelig. Men moet dan wel aan bepaalde voorwaarden voldoen.

Inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting
Een particuliere belegger die direct in vastgoed investeert wordt belast in de inkomstenbelasting. Dit geldt ook voor de particuliere belegger die indirect investeert in een vastgoedfonds dat fiscaal als 'transparant' wordt aangemerkt. Het gaat dan meestal om een investering in een vastgoed-CV of een fonds voor gemene rekening. Kort gezegd komt fiscale transparantie erop neer dat op het niveau van het fonds geen belasting is verschuldigd en dat alle bezittingen, schulden en activiteiten voor fiscale doeleinden aan de beleggers worden toegerekend.

Voor een particuliere belegger die wordt belast in de inkomstenbelasting zijn drie fiscale regimes denkbaar, namelijk 'winst uit onderneming', 'resultaat uit overige werkzaamheden' (allebei box 1) of 'inkomen uit sparen en beleggen' (box 3). In box 1 wordt men belast tegen een tarief van maximaal 49,5% over de werkelijke huuropbrengsten en over de winst bij verkoop. In box 3 wordt men belast over een fictief rendement van maximaal 5,33% tegen een tarief van 30%. Welk regime uiteindelijk van toepassing is, hangt af van de fiscale kwalificatie van de vastgoedinvestering. Deze kwalificatie zeer feitelijk; in ieder concreet geval moet aan de hand van de feiten en omstandigheden beoordeeld worden of sprake is van 'normaal vermogensbeheer' of 'meer dan normaal vermogensbeheer'. In het laatste geval is sprake van heffing in box 1 (winst uit onderneming of resultaat uit overige werkzaamheden).

Bij normaal vermogensbeheer, ofwel beleggen, is sprake van heffing in box 3. In de inkomstenbelastingsfeer zal men zich in de meeste gevallen op het standpunt stellen dat verhuurd vastgoed een belegging vormt. Vanuit fiscaal perspectief is dat meestal het meest voordelig. Beleggers in vastgoed moeten zich altijd goed realiseren dat de fiscale wet- en regelgeving een eigen definitie kennen van 'beleggen'. Iemand die in vastgoed investeert kan vinden dat hij of zij een belegger is maar voor fiscale doeleinden kan toch sprake zijn van een onderneming. De omgekeerde situatie is ook denkbaar.

Het komt ook voor dat men in vastgoed investeert via een vastgoed-BV. Dit zien we in de praktijk regelmatig bij vastgoedfamiliebedrijven. In dat geval wordt er twee keer belasting geheven; een keer vennootschapsbelasting bij de BV zelf (maximaal 25%) en een keer inkomstenbelasting (26,25% box 2 heffing) bij de aandeelhouder op het moment dat de winst wordt uitgekeerd. De kwalificatie van de activiteiten speelt in dat geval geen rol. De BV betaalt altijd hetzelfde vennootschapsbelastingtarief. Van belang is dat, anders dan in box 3 de daadwerkelijk gemaakte kosten (bijvoorbeeld voor onderhoud) kunnen worden afgetrokken. De kwalificatie van de werkzaamheden van een vastgoed-BV is echter wel van belang bij een schenking of vererving van aandelen in de vastgoed-BV. In dat geval is er namelijk schenk- of erfbelasting verschuldigd door de aandeelhouder en inkomstenbelasting door de verkrijger(s) van de aandelen.

De totale belastingdruk is dan zo'n 40%. Het is mogelijk om een beroep te doen de fiscaal gunstige bedrijfsopvolgingsfaciliteiten waardoor de belastingdruk kan worden teruggebracht tot ruim 3%. Deze faciliteiten zijn echter alleen van toepassing als de vastgoed-BV een onderneming drijft. Bij bedrijfsopvolgingssituaties stelt men zich dus juist vaak op het standpunt dat de verhuur van vastgoed wél als

ondernemingsactiviteit kwalificeert. Dat lijkt in eerste instantie nogal opportunistisch, maar in de praktijk ligt dit veel genuanceerder. Hoewel dit niet voor alle gevallen geldt, zijn de meeste vastgoedfamiliebedrijven zeer professioneel georganiseerd en zij verrichten vaak zelf het volledige administratieve, technisch en commerciële beheer. De exploitatie van de vastgoedportefeuille vormt voor hen de ‘core business’.

Voor particuliere beleggers in vastgoed ligt dit in de regel anders; voor hen vormt de vastgoedexploitatie geen hoofdactiviteit maar slechts een besteding van overtollige liquiditeiten. Zij besteden het property management dan ook vaak uit aan professionele vastgoedmanagementorganisaties. Anders dan een particuliere belegger zal de arbeid van een vastgoedfamiliebedrijf dus wel degelijk het normale vermogensbeheer kunnen overstijgen. In de fiscale rechtspraak is dit standpunt ook al diverse keren gevolgd. Uit deze rechtspraak lijkt te volgen dat de mate waarin zogenoemde property management werkzaamheden in eigen beheer worden verricht een grote rol speelt. Hoe meer beheerswerkzaamheden verricht in eigen beheer, hoe sneller sprake zal zijn van een onderneming.

Behalve de inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting worden beleggers in vastgoed ook geconfronteerd met andere heffingen, zoals lokale heffingen waarvoor de WOZ-waardering als uitgangspunt geldt en in sommige gevallen ook nog verhuurderheffing. Hoewel het nog steeds aan de orde kan zijn zullen veel particuliere beleggers inmiddels geen last meer hebben van de verhuurderheffing omdat de ondergrens inmiddels is verhoogd naar 50 woningen.



VASTGOED JOURNAAL

Winsten behaald met de handel in vastgoed

Btw en overdrachtsbelasting
Bij de handel in vastgoed kan zowel bij de aan- als bij de verkoop sprake zijn van btw en of overdrachtsbelasting. Met name als een pand in de tussenliggende periode wordt getransformeerd of herontwikkeld is het van groot belang te kijken naar de btw- en overdrachtsbelastinggevolgen. In dat geval zal er namelijk ook btw drukken op de kosten in verband met de transformatie of herontwikkeling. Om nadelige fiscale gevolgen te voorkomen moet men goed kijken naar de verschillende elementen in het hele traject. Zo moet men o.a. kijken naar de btw- en overdrachtsbelastingkwalificatie van de aankoop alsmede naar de btw- en overdrachtsbelastingkwalificatie van de verkoop.

Dit hangt af van de vraag of er voor btw-doeleinden wel of geen nieuwbouw plaatsvindt. Dit speelt ook weer een rol bij de mogelijkheid om de btw op de kosten in verband met de transformatie in aftrek te kunnen brengen. Ook speelt een rol of de verkoopprijs wel of niet vrij op naam is en of wordt verkocht via één koop-/aanneemovereenkomst of dat de koper een aparte aanneemovereenkomst sluit. Al deze factoren beïnvloeden de winst op de transactie. Als men alle fiscale gevolgen op voorhand goed in kaart brengt is het vaak mogelijk om deze elementen zodanig te sturen dat de winst kan worden geoptimaliseerd. Zo kan het bijvoorbeeld bij de aankoop van een bestaand pand dat wordt getransformeerd naar woningen die vrij op naam worden verkocht aan particulieren aantrekkelijker zijn als er zonder btw en met overdrachtsbelasting wordt doorgeleverd.

Inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting
Als een particuliere belegger vastgoed aankoopt om dit vervolgens op te knappen of te renoveren en met winst te verkopen, zal geen sprake zijn van een onderneming voor de inkomstenbelasting, zolang dit op incidentele basis plaatsvindt. Toch kan de winst alsnog in box 1 worden belast, namelijk als ‘resultaat uit overige werkzaamheid’, ook wel ROW genoemd. Er is onder meer sprake van resultaat uit overige werkzaamheden in geval van:

- het rendabel maken van vermogen op een wijze die normaal, actief vermogensbeheer te buiten gaat, zoals bij het uitponden van onroerende zaken;
- het in belangrijke mate zelf verrichten van groot onderhoud of andere aanpassingen aan een zaak;
- Het aanwenden van voorkennis of daarmee vergelijkbare bijzondere vormen van kennis.

De deskundigheid en expertise van de vastgoedbelegger kan mogelijk leiden tot resultaat uit overige werkzaamheden. Wel moet dan in het concrete geval vaststaan dat de vastgoedbelegger door zijn deskundigheid en expertise over een informatievoorsprong beschikt. Het zijn van makelaar houdt niet in dat bij iedere vastgoedtransactie sprake is van een informatievoorsprong. Van belang is dat ook de deskundigheid en expertise van derden aan de vastgoedbelegger toegerekend kunnen worden indien de vastgoedbelegger daar gebruik van maakt, bijvoorbeeld als men een aannemer inhuurt voor de renovatiewerkzaamheden. De waardesprong die door de arbeid ontstaat wordt belast in box 1 als resultaat uit overige werkzaamheden. De winst wordt dan als volgt berekend:

Verkoopprijs: X

Af: geactiveerde renovatiekosten: Y

Af: aankoopprijs: Z

Belaste winst: X -/- Y -/- Z

Indien de handel in vastgoed via de BV plaatsvindt (de BV koopt, renoveert en verkoopt) dan is de winst belast met vennootschapsbelasting.

Ontwikkeling voor de eigen beleggingsportefeuille
Een belangrijk punt van aandacht vormt de situatie waarin een particuliere vastgoedbelegger een pand koopt met de bedoeling het langdurig te gaan verhuren. Hoewel in beginsel sprake zal zijn van normaal vermogensbeheer kan toch sprake zijn van resultaat uit overige werkzaamheden indien de aangekochte onroerende zaak eerst ingrijpend wordt gerenoveerd of getransformeerd. In dat geval behoort het pand vanaf de aankoop tot het moment van de verhuur tot box 1. Zodra de huur een aanvang neemt verschiet het pand fiscaal van kleur en gaat het als box 3 vastgoed kwalificeren. In de praktijk denkt men vaak dat dit geen pijn doet omdat er tijdens de box 1 periode alleen maar kosten worden gemaakt en er geen inkomen is. Het probleem is echter dat bij de overgang naar box 3 moet worden gekeken hoe hoog de met de verbouwing gecreëerde meerwaarde is. Deze meerwaarde moet dan in box 1 worden belast. De winst wordt dan als volgt berekend:

Waarde pand na ontwikkeling: X

Af: geactiveerde renovatiekosten: Y

Af: aankoopprijs: Z

Belaste winst: X -/- Y -/- Z

Er wordt dan in feite belasting geheven over een papieren winst. De particuliere belegger blijft zelf namelijk eigenaar van het vastgoed en behaalt in werkelijkheid helemaal geen winst. Ter voorkoming van box 1 heffing over deze papieren winst komt het ook voor dat een particuliere belegger zijn vastgoed-BV het pand laten aankopen en ontwikkelen om het pand bij oplevering over te dragen naar privé. De winst bij deze overdracht is dan bij de BV belast met vennootschapsbelasting. Zolang de winst niet wordt uitgekeerd is de belastingdruk dan lager ten opzichte van de heffing in box 1. Wel moet dan rekening worden gehouden met eventuele btw- of overdrachtsbelastingaspecten bij de overdracht naar privé.

Indien een vastgoed-BV een pand aankoopt en ontwikkelt voor de eigen portefeuille, dan wordt er niet geheven over de papieren winst. In de vennootschapsbelasting kan het pand fiscaal niet van kleur verschieten van box 1 naar box 3 omdat de vennootschapsbelasting maar één regime kent. Het nadeel kan zijn dat de effectieve belastingdruk op de huur in dat geval hoger is dan in box 3

Voorgestelde aanpassingen van box 3
In september 2019 heeft de Staatssecretaris van Financiën de contouren geschetst van een nieuwe box 3 heffing. Het is de bedoeling dat vanaf 1 januari 2022 weer een nieuwe box 3 variant wordt ingevoerd. De voorgestelde aanpassingen van box 3 zullen een grote impact hebben op particuliere vastgoedbeleggers. Het huidige box 3 bepaalt eerst wat het netto-vermogen is en daarna wordt daarover een forfaitair rendement van maximaal 5,33% berekend. Dit komt er in feite op neer dat voor schulden een forfaitaire rente van eveneens 5,33% geldt. Het nieuwe box 3 kent een andere systematiek en maakt een onderscheid in 3 typen vermogensbestanddelen, te weten:

- Spaarvermogen
- Overige bezittingen
- Schulden.

Voor elk van deze typen vermogensbestanddelen wordt eerst bepaald wat het forfaitaire inkomen is. Over het totale forfaitaire inkomen wordt – na aftrek van een vrijstelling van € 400 - vervolgens inkomstenbelasting geheven tegen een tarief van (waarschijnlijk) 33%. Voor spaarvermogen gaat een rendement gelden van 0,09%. Voor de overige bezittingen, waaronder vastgoed, gaat een rendement gelden van 5,33%. Voor schulden wordt een forfaitaire rente van 3,03% in aanmerking genomen. Het belastbare inkomen is dus:

(0,09% x spaarvermogen) + (5,33% x overige bezittingen) – (3,03% x schulden).

De voorgestelde aanpassing van box 3 kan het beste worden toegelicht aan de hand van een eenvoudig voorbeeld waarin het huidige box 3 en de voorgestelde box 3 worden vergeleken.

Stel we hebben een vastgoedbelegger met een portefeuille panden van € 1 miljoen en een schuld van € 600.000. Zijn belastingdruk ziet er in 2020 als volgt uit. Het box 3 vermogen is het saldo van bezittingen minus de schulden en bedraagt in het voorbeeld dus € 400.000. Over de eerste € 30.846 betaalt de belegger geen belasting. Er blijft dan een bedrag van € 369.154 over. Vervolgens wordt de belegger geacht een rendement te behalen over dit bedrag dat als volgt wordt berekend:

Schijf 1: € 72.797 x 1,80% = € 1.310

Schijf 2: € 296.357 x 4,22% = 12.506

Schijf 3: € 0 x 5,33% = € 0)

Het totale belastbare inkomen is dus € 13.817. Dit wordt belast tegen 30% zodat de belastingdruk € 4.145 bedraagt.

Onder het nieuwe box 3 ziet het belastbare inkomen van deze vastgoedbelegger er als volgt uit:

€ 1.000.000 x 5,33% = € 53.300

Af: € 600.000 x 3,03% = € 18.810

Inkomen = € 35.120

Op dit inkomen mag de eerste € 400 in mindering worden gebracht. Het belastbaar inkomen wordt dan € 34.720. Dit wordt belast tegen 33% zodat de belasting € 11.458 bedraagt. De belastingdruk wordt voor deze belegger vanaf 2022 dus bijna 3x zo hoog!!

Ook particuliere beleggers in vastgoed-CV's zullen naar verwachting geraakt worden door deze maatregel. Omdat een vastgoed-CV fiscaal transparant is, worden het vastgoed én de schuld naar rato van het belang toegerekend aan de investeerder. Onder het nieuwe box 3 zal de schuld van de vastgoed-CV in combinatie met de nieuwe systematiek dus ook gaan leiden tot een hogere belastingdruk.

Conclusie

De fiscaliteit speekt een grote rol bij het beleggen in vastgoed. Het rendement op een vastgoedbelegging is sterk afhankelijk van de hoogte van de effectieve belastingdruk. Hiervoor zijn enkele belangrijke fiscale aspecten besproken. Bij de aan- en verkoop van vastgoed moet men rekening houden met btw- en overdrachtsbelastingaspecten. Tijdens de exploitatie van het vastgoed is voor particuliere beleggers van belang wat de inkomstenbelastingkwalificatie is. Ook moeten particuliere beleggers alert zijn bij

handelstransacties en ontwikkeling ten behoeve van de eigen beleggingsportefeuille. Zij kunnen in dergelijke gevallen toch in box 1 worden belast. Tot slot is aandacht besteed aan de voorgestelde aanpassing van box 3. Deze aanpassing zal een grote impact hebben op particuliere vastgoedbeleggers.

Aad Rozendal is zelfstandig vastgoedfiscalist. Hij is als extern wetenschappelijk adviseur verbonden aan RSM Netherlands Belastingadviseurs en daarnaast als docent verbonden aan de UvA. Voor meer informatie of ondersteuning bij fiscale vastgoedproblematiek kunt u contact opnemen met Aad Rozendal via tel. 06-12928834 of per e-mail: rozendal@boathousetax.nl.