VASTGOED JOURNAAL

Terugblik: fiscaliteit bij transformaties

26-07-2021 09:20

Het is een jaarlijks terugkerend thema op deze website: transformatie van vastgoed. Niet zo verwonderlijk, want het geven van een nieuwe (woon)bestemming aan bestaande (kantoor)panden is nog steeds erg populair. Ondanks (misschien wel dankzij!) de coronacrisis lijken dit soort projecten alleen maar aan populariteit te hebben gewonnen; kantoor-vierkante meters maken steeds meer plaats voor woon-vierkante meters.

In de afgelopen jaren heeft Taxand een aantal keer aandacht besteed aan de fiscaliteit, die bij transformaties komt kijken. Uiteraard met daarbij als belangrijkste onderwerp hoe onnodige belastingdruk kan worden voorkomen (oftewel: hoe de belastingdruk laag kan worden gehouden). Middels dit overzichtsartikel brengen wij deze onderwerpen graag nogmaals onder de aandacht.

Fiscale optimalisatie mogelijkheden bij transformatie van vastgoed
Heeft u behoefte aan een algemeen beeld over de basisbeginselen van fiscale optimalisatie bij transformatieprojecten? We verwijzen u graag naar deze bijdrage van Taxand.

Transformatie: btw of overdrachtsbelasting?
Bij transformatieprojecten is het van belang om vast te stellen of de transactie(s) in de btw of overdrachtsbelasting vallen. Hierbij is onder andere van belang of de verbouwing zo ingrijpend is dat fiscaal sprake is van nieuwbouw. De fiscale grens voor nieuwbouw is lastig te bepalen, zo blijkt ook uit de wisselend uitkomsten in de jurisprudentie. Een beschouwing van een recente zaak is opgenomen in dit artikel.

Eerst verkopen en dan transformeren, of andersom? En door wie?
Om optimaal gebruik te maken van de fiscale mogelijkheden is het van groot belang om bij transformatieprojecten de juiste timing en volgorde aan te houden. Meer daarover leest u in dit artikel.

Transformaties, fiscaal van begin tot eind
Susan Raaijmakers en Richard Meerstra van Taxand behandelen in de artikelenreeks ‘Fiscale aandachtspunten bij transformaties’ het gehele transformatieproject vanuit fiscaal oogpunt. De artikelen zijn opgedeeld in de aankoop, uitvoering en afronding (exit) van het project.

- Fiscale aandachtspunten bij transformaties: de aankoop
- Fiscale aandachtspunten bij transformaties: de uitvoering
- Fiscale aandachtspunten bij transformaties: de exit

Mogelijk toch nog transformeren met 2% OVB in 2021 en aandachtspunten HIR (webinar)

Per 2021 is de overdrachtsbelasting op meerdere punten gewijzigd. Eind 2020 heeft Taxand in een webinar aandacht besteed aan deze wijzingen in relatie tot transformatieprojecten. Onder andere de tariefsverhoging van 6% naar 8%, de nieuwe vereisten voor het lage tarief (2%) en de startersvrijstelling komen aanbod. Het webinar is (gratis) terug te kijken via deze link: Webinar: Mogelijk toch nog transformeren met 2% OVB in 2021 en aandachtspunten HIR.

Meer weten?
In de hiervoor genoemde artikelen en het webinar zijn de fiscale kaders voor transformatieprojecten geschetst. Uiteraard is het niet mogelijk om in deze artikelen alle details en mogelijke structuren te behandelen. Wat dat betreft is ieder project uniek en vraagt ieder project om een eigen fiscale uitwerking. Wij raden daarom ten

zeerste aan om bij transformatieprojecten zo vroeg mogelijk een fiscalist in te schakelen.

Heeft u vragen of opmerkingen naar aanleiding van dit artikel? Dan nodigen we u van harte uit om een e-mail te sturen naar susan.raaijmakers@taxand.nl of richard.meerstra@taxand.nl.

Redactie