VASTGOED JOURNAAL

'Een doordachte fiscale aanpak kan je veel geld opleveren bij een ontwikkeling of transformatie'

12-10-2021 09:34



“Hoe eerder we betrokken worden bij de plannen, hoe beter we ons werk kunnen doen”, aldus vastgoedfiscalist Susan Raaijmakers van Taxand. Hier is een vrouw met een missie aan het woord. Zij praat over de fiscale aspecten van vastgoedfinanciering met een enorme passie en gedrevenheid. In het gesprek met Vastgoedjournaal maakt zij duidelijk hoe groot de invloed van fiscaliteit is op een businessmodel.

''Bij een financiering heb je te maken met rente die in beginsel aftrekbaar is, maar hier kunnen renteaftrekbeperkingen gelden''

Wat in het gesprek met Susan Raaijmakers al gauw duidelijk wordt, is hoe fiscale keuzes het rendement van een financiering, ontwikkeling of transformatie kunnen beïnvloeden. En ook hoe belangrijk het is al in het voortraject van vastgoedprojecten, zoals ontwikkelingen en transformaties, na te denken over het gewenste einddoel. Omdat een doordachte fiscale aanpak het resultaat van een project positief kan beïnvloeden.

VASTGOED JOURNAAL



Fiscale efficiëntie

Om te beginnen vertelt Susan Raaijmakers over de werkzaamheden van Taxand en haar rol als vastgoedfiscalist. “Taxand Nederland is een onafhankelijk belastingadvieskantoor met een compleet scala aan fiscale diensten. Onze specialisaties zijn internationale en nationale belastingen, geschillen en transacties. We adviseren en ondersteunen cliënten bij het implementeren van fiscale ‘best practices’, zorgen ervoor dat organisaties fiscaal efficiënt zijn ingericht en reduceren de administratielast rond belastingzaken en -verplichtingen. Zoals gezegd ben ik vastgoedfiscalist. Mijn cliënten zijn alle partijen die ‘iets’ met vastgoed doen: beleggers, bouwers, projectontwikkelaars, investeerders, maar ook particulieren. Alles wat daar fiscaal bij komt kijken doe ik, variërend van vennootschapsbelasting, inkomstenbelasting, overdrachtsbelasting tot BTW. Bijvoorbeeld: bij een financiering heb je te maken met rente die in beginsel aftrekbaar is, maar hier kunnen renteaftrekbeperkingen gelden. Deze beperkingen zijn onder andere afhankelijk van de wijze waarop je je vastgoed financiert, met eigen vermogen of met geld van externe partijen, zoals private equity of banken. Dat heeft dus invloed op het businessmodel. Want als de rente aftrekbaar is, is de winst lager, wat leidt tot een lagere belastingheffing betekent. Bij aankoop van vastgoed kijken wij samen met onze cliënten (wat zijn hun wensen) hoe fiscaal optimaal gestructureerd kan worden. En ook hoe de financiering zodanig kan worden ingekleed dat er optimaal geprofiteerd kan worden van renteaftrek.”

Veranderingen

VASTGOED JOURNAAL

“Wat de Belastingdienst wil voorkomen is dat je eigen vermogen omzet in vreemd vermogen, want dan creëer je renteaftrek"

Vervolgens gaat Susan in op de veranderingen in de fiscale advisering van de laatste jaren. Waar voorheen, “zeg maar in de old skool advisering”, vooral werd gestreefd naar de meest optimale structuren, soms op de rand van belastingontduiking, is daar nu een ethische component bijgekomen. Een aspect waar een gerenommeerd internationaal opererend advieskantoor als Taxand nauwlettend rekening mee houdt. Susan Raaijmakers: “Wij gaan niet meer op het scherpst van de snede zitten. Binnen de wet proberen wij het voor onze cliënten zo goed mogelijk te doen. Transparant en wat maatschappelijk betamelijk en acceptabel is. Hoewel een cliënt uiteindelijk zelf verantwoordelijk is voor zijn belastingaangifte, is er jurisprudentie waarbij ook de adviseur onder vuur is komen te liggen.” Daar komt volgens haar nog bij dat banken de laatste jaren enorm onder druk zijn komen te staan door aangescherpte wet- en regelgeving, zoals Basel-4. Door het toegenomen belang van compliance, kijken ook banken steeds nauwlettender naar structuren. Susan Raaijmakers: “Wij helpen cliënten om ervoor te zorgen dat ze alles op orde hebben. Een financiering moet zakelijk zijn. Kom je bij een bank voor een financiering, dan kijkt de bank naar het pand, de staat ervan, de locatie, de huurstroom, de huurcontracten, de onderneming, et cetera. Op basis daarvan maken ze een inschatting van de risico’s en komen ze met een rentevoorstel en de hoogte van de loan-to-value.” Ga je niet naar een bank, maar trek je geld aan van bijvoorbeeld je aandeelhouders, intern dus, dan moet je daar volgens Susan op dezelfde manier naar kijken als een bank en zorgen dat ook dan volstrekt zakelijk wordt gefinancierd. “Wat de Belastingdienst wil voorkomen is dat je eigen vermogen omzet in vreemd vermogen, want dan creëer je renteaftrek. Bij vastgoed gaat het over het algemeen om zulke grote bedragen dat het gefinancierd moet worden. Renteaftrek speelt daarbij een belangrijke rol.”

VASTGOED JOURNAAL



Fiscale aspecten transformaties

''Een transformatie naar woningen wil je doorgaans dan ook het liefst zoveel mogelijk in de overdrachtsbelasting houden. Dat kan zelfs als toch sprake is van nieuwbouw''

Bij projectontwikkeling speelt daarnaast ook de BTW een belangrijke rol, aldus Susan Raaijmakers. “Met name bij transformaties speelt de BTW altijd een grote rol, waarbij de vraag centraal staat: is er sprake van oud of nieuw vastgoed? Als je bijvoorbeeld een fabriek transformeert in woningen, kun je dat zodanig doen dat het eigenlijk nieuwbouw is. In dat geval is het bij verkoop een BTW-transactie en zit er 21% BTW op. Bij transformatie naar woningen is dat een last voor de koper, die kan die btw namelijk niet aftrekken. Als je de transformatie zo doet dat er geen sprake is van nieuwbouw, dan is de verkoop niet belast met btw, maar met overdrachtsbelasting. De overdrachtsbelasting bedraagt inmiddels 8% of 2%. Dat scheelt nogal ten opzichte van 21% BTW. Een transformatie naar woningen wil je doorgaans dan ook het liefst zoveel mogelijk in de overdrachtsbelasting houden. Dat kan zelfs als toch sprake is van nieuwbouw. Bijvoorbeeld door het oude pand te leveren aan kopers voordat de werkzaamheden zijn begonnen. Dat gaat dan in de overdrachtsbelasting. Vervolgens sluiten kopers zelf een aanneemovereenkomst met de aannemer. Op die manier betalen de particulieren of beleggers alleen BTW over de aanneemsom. De overdracht van het oude pand valt in de overdrachtsbelasting.” Wat bij dit alles een belangrijke rol speelt, is volgens Susan de timing. Het eindgebruik is van belang voor de fiscale kosten. Zo is bij een transformatie, waarbij opstallen gesloopt

moet worden, het moment van slopen bepalend voor het feit of een transactie in de overdrachtsbelasting of in de BTW valt. Met alle gevolgen voor het resultaat van een project. Waarmee Susan Raaijmakers tot slot de aan het begin van dit verhaal aangehaalde woorden nog maar eens herhaalt: “Bij een transformatie moet je een fiscalist al bij het begin van het traject inschakelen, want dat kan je veel geld opleveren.”

Meer weten?
Wie meer informatie wil over fiscale aspecten van vastgoed, zoals financieringen, projectontwikkeling en transformaties, kan contact opnemen met Susan Raaijmakers. Zij is te bereiken op 06-15886425.

Redactie