

Geachte licentiehouder,

*Als licentiehouder van de applicatie "Omzetbelasting Onroerende Zaken" ontvangt u maandelijks onze nieuwsbrief met één of meerdere uitgewerkte casussen. Bijgaand gelieve u de **Nieuwsbrief november 2014** aan te treffen.*

Wilt u een vraagstuk aanreiken dat door de redactie behandeld en eventueel (zonder bronvermelding) gepubliceerd kan worden in onze nieuwsbrief/emails-service, dan verwijzen wij u graag naar onze site <http://www.btw-og.nl> en vul dan uw gegevens en het vraagstuk in.

Met vriendelijke groet,

A.Baakman

info@btw-og.nl
www.btw-og.nl

Casus 101:

Vraag:

Een projectontwikkelaar heeft besloten om een nieuw bedrijfspand, in afwachting van een potentiële koper, alvast te gaan verhuren aan ondernemers die de omzetbelasting in aftrek kunnen brengen. De projectontwikkelaar vreest echter dat hierdoor bij de toekomstige verkoop zowel overdrachts- als omzetbelasting verschuldigd is.

Is zijn vrees terecht?

Antwoord:

Op grond van artikel 15, lid 6, WBR en het besluit van 31 oktober 2012, nr BLKB2012/1752M (beter bekend als de 'projectontwikkelaarsresolutie') mag de samenloopvrijstelling van artikel 15, lid 1, onderdeel a WBR toch worden toegepast indien een 'nieuw' pand reeds als bedrijfsmiddel in gebruik is genomen, mits deze gebruikstermijn korter is dan 24 maanden.

Doordat hiermee wordt aangesloten bij de tweejaarstermijn die geldt in de Wet op de omzetbelasting 1968 kan een samenloop van belastingen in dergelijke gevallen niet optreden.¹

In de Nota van wijziging op het wetsvoorstel Belastingplan 2015 wordt echter geregeld dat vanaf 1 januari 2014 de oorspronkelijke termijn van zes maanden weer gaat gelden. De Eerste en Tweede Kamer moeten het wetsvoorstel nog behandelen.

¹ De goedkeuring bestond overigens al langere tijd maar de gebruikstermijn is per 31 oktober 2012 verruimd van zes naar 24 maanden, om de vastgoedmarkt een steuntje in de rug te geven.

In gevallen waarbij de datum van ingebruikneming of de ingangsdatum van de verhuur vóór 1 januari 2015 ligt, is de verlengde termijn van 24 maanden sowieso nog van toepassing!

Conclusie: *Ja, zijn vrees is terecht indien de datum van ingebruikneming of de ingangsdatum van de verhuur ná 1 januari 2015 ligt en de wetswijziging bovendien in werking is getreden.*

Casus 102

Vraag:

A draagt zijn huis, dat hij ruim 20 jaar geleden heeft aangekocht, op 24 mei 2013 over aan B voor een bedrag van € 100.000. B draagt dit huis vervolgens op 2 januari 2015 over aan C voor een bedrag van € 120.000 en op 6 juli 2015 verkoopt C het huis weer voor € 125.000 door aan D.

Wat zijn de gevolgen voor de overdrachtsbelasting?

Antwoord:

B is op 24 mei 2013 2% overdrachtsbelasting verschuldigd over € 100.000, zijnde € 2.000.

Met toepassing van artikel 13 WBR is C op 2 januari 2015 € 400 overdrachtsbelasting verschuldigd (2% van € 20.000). Het betreft immers een overdracht binnen 36 maanden na de vorige verkrijging van hetzelfde onroerend goed, waardoor de heffingsgrondslag van € 120.000 wordt verminderd met € 100.000.

Op 6 juli 2015 is D 2% overdrachtsbelasting verschuldigd over een bedrag van € 105.000 (125.000 – 20.000), zijnde € 2.100. Hoewel artikel 13 WBR de heffingsgrondslag vermindert met alle bedragen waarover binnen de termijn bij een vorige verkrijging overdrachtsbelasting verschuldigd was, geldt er met ingang van 1 januari 2015 weer een termijn van zes maanden! In de zes maanden voorafgaand aan de overdracht van C naar D, was slechts overdrachtsbelasting verschuldigd over € 20.000. De heffingsgrondslag wordt dan ook slechts verminderd met € 20.000.

Had de overdracht van B aan C niet op 2 januari 2015 maar op 31 december 2014 plaatsgevonden, dan was D slechts 2% overdrachtsbelasting over € 5.000 verschuldigd, zijnde € 100. In dat geval zou namelijk de termijn van 36 maanden nog van toepassing zijn (zie art. 3 Uitvoeringsbesluit WBR)!

Dit memorandum is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld met de beschikbare informatie, maar dient slechts als informatiebrochure. Wij aanvaarden daarom geen enkele verantwoordelijkheid voor hetgeen men zonder deskundig advies onderneemt naar aanleiding van deze publicatie.

Edisonstraat 86
7006 RE Doetinchem

w: www.btw-og.nl
e: info@btw-og.nl

t +31 (0) 314 37 55 50
f +31 (0) 314 33 21 48

kvk 09212725
rabo 1544.99.331