

VASTGOED WIJZER FISCAAL

MR. CAROLA VAN VILSTEREN
DRS. MIKE KEULARTS LL.M.
EN ANDEREN



Vastgoedwijzer Fiscaal 2016
4^e druk

Hoofdauteurs : Mr. Carola van Vilsteren en Drs. Mike Keularts LL.M.
Met dank aan : Sander van Gelderen, Marieke Bras en Marcel Sanderse
Correcties : Marieke Bras en Marcel Sanderse
Omslag : Jouel Tiu en Finally Communication
Vormgeving : Bureau Zeker, Vlaardingen
Druk : Ten Brink, Meppel
Uitgever : SPRYG Real Estate Academy
BE: +32 (0)3 226 5417
NL: +31 (0)15 303 0670
spryg.com

Praat mee:

  vastgoedrekenen

ISBN/EAN 978-94-92453-03-7
NUR-783

© SPRYG Real Estate Academy, 2016

Uit deze uitgave mag uitsluitend iets verveelvoudigd worden, door middel van druk, fotokopieën, geautomatiseerde gegevensbestanden of op welke andere wijze ook, na voorafgaande, schriftelijke toestemming van de uitgever.

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	11
Over de auteurs	13

1	ONROERENDE ZAKEN	15
	1.1 Definitie in de btw	15
	1.2 Definitie in de overdrachtsbelasting	17

2	BTW BIJ LEVERING VAN ONROERENDE ZAKEN	19
	2.1 Levering	20
	2.2 Belaste leveringen van onroerende zaken	21
	2.2.1 Levering gebouw en bijbehorend terrein uiterlijk 2 jaar na eerste ingebruikname	22
	2.2.2 Bouwterrein	26
	2.2.3 Maagdelijke grond	27
	2.2.4 Samenvatting	31
	2.3 Optie belaste levering	33
	2.3.1 Optieverzoek	34
	2.3.2 90%-criterium	35
	2.3.3 Referentieperiode	36
	2.3.4 Optie voor een deel van de onroerende zaak	37
	2.4 Levering van rechten op onroerende zaken	38
	2.5 Oplevering van onroerende zaken	40
	2.6 Verlegging bij bepaalde handelingen	41
	2.7 Fictieve leveringen	42
	2.8 Conclusie	43

3	BTW BIJ VERHUUR VAN ONROERENDE ZAKEN	45
	3.1 Verhuur	46
	3.1.1 Samenhangende prestaties	47
	3.1.2 Handelingen met beperkte rechten	52
	3.2 Verhuur van een onroerende zaak en btw	53
	3.2.1 Verhuur van machines en bedrijfsinstallaties	54

3.2.2	Verhuur van kamers of logiesgelegenheid voor kort verblijf	55
3.2.3	Verhuur van parkeerruimte, lig- en bergplaatsen	58
3.2.4	Verhuur van safeloketten	59
3.2.5	Huurgaranties	59
3.3	Optie met btw belaste verhuur	60
3.3.1	Optieverzoek	60
3.3.2	Belaste verhuur per zelfstandig gedeelte	67
3.3.3	Onderverhuur	67
3.3.4	Einde belaste verhuur	67
3.3.5	Afkoopsom huurrecht	68
3.3.6	Handelingen die losstaan van verhuur	68
3.4	Conclusie	69

4

	AFTREK VAN VOORBELASTING	73
4.1	Vereisten aftrek van voorbelasting	74
4.2	Privé en zakelijk gebruik van goederen en diensten	76
4.3	Belast en vrijgesteld gebruik	78
4.3.1	Leveringen en diensten van belaste prestaties	78
4.3.2	Leveringen en diensten van vrijgestelde prestaties	80
4.3.3	Leveringen en diensten van zowel belaste als vrijgestelde prestaties	80
4.3.4	Splitsingsregels	81
4.3.5	Herziening bij ingebruikname	82
4.3.6	Herziening aan het eind van het jaar	83
4.3.7	Herziening na jaar van ingebruikname	84
4.3.8	Recht op aftrek bij leegstand	86
4.4	Levering tijdens herzieningstermijn	86
4.4.1	Consequenties verkoop onroerende zaken	87
4.5	Conclusie	89

5

	OVERDRACHTSBELASTING	91
5.1	Belastbaar feit	92
5.1.1	Het begrip ‘verkrijging’	92
5.1.2	Verkrijging juridische eigendom	93

5.1.3	Verkrijging economische eigendom	94
5.1.4	Zakelijke rechten	95
5.1.5	Verkrijging aandelenbelang	96
5.2	Maatstaf van heffing	99
5.2.1	Waarde economisch verkeer	99
5.2.2	Tijdstip van waardering	100
5.2.3	Opvolgende verkrijgingen	101
5.3	Vrijstellingen	102
5.3.1	Bedrijfsopvolging in de familiesfeer	102
5.3.2	Inbreng in personenvennootschappen	102
5.3.3	Inbreng in lichamen met in aandelen verdeeld kapitaal	103
5.3.4	Bedrijfsfusies, interne reorganisaties en splitsing	104
5.3.5	Subjectieve vrijstellingen	105
5.3.6	Door de verkrijger zelf aangebrachte zaken	107
5.3.7	Algemene beperking vrijstellingen	107
5.4	Conclusie	108

6	SAMENLOOP BTW EN OVERDRACHTSBELASTING	109
6.1	Vrijstelling van overdrachtsbelasting bij samenloop met btw-heffing	110
6.1.1	Van rechtswege btw verschuldigd	110
6.1.2	Gebruikt als bedrijfsmiddel	113
6.2	Goedkeuringen	113
6.3	Levering na tweejaars termijn	115
6.4	Algemene beperking vrijstellingen	115
6.5	Roerend/onroerend	116
6.6	Conclusie	117

7	WOZ WAARDE	119
7.1	Invloed WOZ-waarde	119
7.2	Beschikking	120

8

ONROERENDE ZAKEN IN DE INKOMSTENBELASTING	123
8.1 Vermogensetikettering	124
8.1.1 Verplicht ondernemingsvermogen	124
8.1.2 Verplicht privévermogen	124
8.1.3 Keuzevermogen	124
8.1.4 Werkruimte	126
8.2 Fiscale gevolgen vermogensetikettering	126
8.2.1 Gehele pand als bedrijfsvermogen	126
8.2.2 Gehele pand als privévermogen	127
8.2.3 Pand administratief gesplitst	128

9

SAMENHANG INKOMSTEN- EN VENNOOTSCHAPSBELASTING	131
9.1 Goed Koopmansgebruik	131
9.2 Tarief vennootschapsbelasting	132
9.3 AB-claim op aandelen	133

10

ONROERENDE ZAKEN IN DE WINSTSFEER	135
10.1 Begrip gebouw	135
10.2 Begrip bodemwaarde	137
10.3 Afschrijfbepalingen	137
10.4 Verhuur van vakantiehuizen en hotels	140
10.5 In buitenland gelegen gebouwen	140
10.6 Werktuigenvrijstelling	140
10.7 Afschrijven, herinvesteren en lagere bedrijfswaarde	141
10.8 Splitsing van opstal en ondergrond buiten verbonden relaties	141
10.9 Verbouwingen	142
10.10 Investerings in één gebouw door verbonden personen	143
10.10.1 Verbonden personen en verbonden lichamen	144
10.11 Eenmanszaken	145
10.12 Samenwerkingsverbanden	145
10.13 Willekeurig afschrijven	146
10.14 Lagere bedrijfswaarde	147

11	HERINVESTERINGSRESERVE	151
	11.1 Strekking regelgeving omtrent herinvesteren	151
	11.2 Voorwaarden vorming van reserve	152
	11.2.1 Vervreemden	152
	11.2.2 Bedrijfsmiddel	153
	11.2.3 Afschrijftermijn	154
	11.2.4 Uitgesloten bedrijfsmiddelen	155
	11.2.5 Herinvesteringsvoornemen	155
	11.3 Afboeken van herinvesteringsreserve	156
	11.3.1 Boekwaarde-eis	156
	11.3.2 Volgorde van afboeken	158
	11.3.3 Economisch dezelfde functie	158
	11.4 Maximale termijn voor herinvesteren	160
	11.5 Herinvesteren na toepassing willekeurige afschrijving	160
	11.6 Herinvesteren vóór vervreemding	161
	11.7 Overheidsingrijpen	161

12	RESULTAAT UIT OVERIGE WERKZAAMHEDEN	163
	12.1 Bronvereisten	164
	12.1.1 Verrichten van arbeid	164
	12.1.2 Deelname aan het economisch verkeer	165
	12.1.3 Voordeel beogen en voordeel verwachten	165
	12.2 Meer dan normaal vermogensbeheer	166
	12.2.1 Uitponden	166
	12.2.2 In belangrijke mate verrichten van groot onderhoud of aanpassingen	167
	12.2.3 Voorkennis of vergelijkbare bijzondere vormen van kennis	168
	12.3 Ter beschikking stellen aan onderneming van verbonden persoon	168
	12.3.1 Verbonden persoon	170
	12.3.2 Ongebruikelijke terbeschikkingstelling	170
	12.3.3 Heffing	171

13

SPAREN EN BELEGGEN IN BOX 3	175
13.1 Waardering van onroerende zaken voor box 3	176
13.1.1 Hoofdregel waardering box 3	178
13.1.2 Waardering onroerende zaken	178
13.1.3 (Landbouw)gronden	181
13.1.4 Rechten op onroerende zaken	182
13.1.5 Aandeel Vereniging van Eigenaren	183
13.1.6 Waardering van schulden	183
13.1.7 Conclusie	183
13.2 Waardering woningen anders dan eigen woning	184
13.3 Belastingarbitrage	185
13.3.1 Verschuiving van vermogen	185
13.3.2 Sfeerovergang van box 3 naar box 1	186
13.3.3 Sfeerovergang van box 1 naar box 3	186
13.3.4 Andere overgangsmogelijkheden	187

14

VERHUURDERHEFFING	189
14.1 Achtergrond	189
14.2 Wie is belastingplichtig?	190
14.3 Grondslag en tarief	191
14.4 Aangifte doen	192
14.5 Verhuurderheffing als kosten	192
14.6 Heffingsvermindering maatschappelijk gewenste investeringen	192

15

ONROERENDE ZAKEN EN ERFBELASTING	195
15.1 Nalatenschap	195
15.2 Bedrijfsopvolgingsfaciliteit	196
15.2.1 TBS pand onder bedrijfsopvolgingsregeling	198
15.3 Conclusie	198
Tot slot	201

BIJLAGEN

1. Toelichting optieverzoek belaste levering bij bijlagen 2, 3 en 4	203
2. Verzoek om toepassing van artikel 11, lid 1, letter a, sub 2 Wet OB 1968	204
3. Verklaring omtrent het gebruik van de onroerende zaak	205
4. Verklaring omtrent het gebruik van de onroerende zaak, over het tweede boekjaar	206
5. Factuurvereisten	207
6. Toelichting schema btw en overdrachtsbelasting bij onroerende zaken	208
7. Praktische tips	215
Afkortingen	219
Begrippen	221
Noten	223

VOORWOORD

In onze dagelijkse fiscale praktijk krijgen wij te maken met allerlei vastgoedvraagstukken. Het gaat vaak over de vraag of bij de levering van vastgoed btw, overdrachtsbelasting of beiden geheven moet worden? Of kan de btw op de bouwkosten worden teruggevraagd bij de Belastingdienst? Wat kan ik doen om te voorkomen dat huurpenningen belast worden? Ik ga een onroerende zaak verhuren aan mijn eigen BV, wat zijn daar de fiscale gevolgen van?

Om tot de juiste conclusie te komen is het van belang over voldoende feiten te beschikken, de juiste vragen te stellen en volgens een bepaald patroon te denken. Het leukste van advisering op het gebied van vastgoed is dat, als je op tijd bij een project betrokken wordt, er gezocht kan worden naar de fiscaal optimale situatie.

Met het schrijven van deze vastgoedwijzer hebben wij geprobeerd u op een overzichtelijke wijze mee te nemen in de wondere wereld van fiscaliteit en vastgoed. Daarom is veel informatie verwerkt in overzichtelijke schema's en zijn er zoveel mogelijk voorbeelden gegeven om 'de stof te laten leven'.

Voordat wij begonnen met schrijven hebben we uiteraard nagedacht hoe we deze taaie stof het best toegankelijk konden maken. We hebben ervoor gekozen duidelijk te definiëren wat een onroerende zaak is en daarna eerst alle btw-aspecten van vastgoed besproken om vervolgens de samenloop met overdrachtsbelasting aan de orde te stellen. Hierna wordt ingegaan op onroerende zaken in de winstsfeer, de verhuurderheffing en de erfbelasting. Tot slot wordt in bijlage 7 een overzicht gegeven van praktische tips, zodat u in één oogopslag kunt zien waar eventueel besparingsmogelijkheden aanwezig zijn.

Omdat fiscaliteit en vastgoed een ruim onderwerp is, hebben wij ons beperkt tot in de praktijk meest voorkomende zaken. Hierdoor is een praktische vastgoedwijzer ontstaan waarmee fiscale vraagstukken eenvoudig opgelost kunnen worden.

Wij wensen u veel leesplezier.

Carola van Vilsteren en Mike Keularts
hoofdauteurs

OVER DE AUTEURS

Mr. Carola van Vilsteren heeft sinds 2003 haar eigen onderneming van Vilsteren BTW advies in Heelsum. Naast het geven van concrete btw-adviezen brengt zij bij veel organisaties onvermoede fiscale valkuilen en risico's in kaart. Carola treedt regelmatig op als gastspreker en schrijft voor financiële en fiscale tijdschriften.

Drs. Mike Keularts LL.M. maakt binnen Accon AVM deel uit van de kennisgroep inkomsten- en vennootschapsbelasting en internationaal belastingrecht. Hij adviseert DGA's en hun bedrijven met de focus op vennootschapsbelasting en de internationale praktijk. Hij is al 10 jaar werkzaam in de fiscaliteit en geeft ook lezingen.

Cesanne Leijs is sinds 2012 werkzaam bij Accon AVM, met als specialisatie de vastgoedpraktijk van Nederbelgen. Op dit moment rondt Cesanne haar master fiscaal recht af aan Tilburg University, op het onderwerp vastgoed BV's en de bedrijfsopvolgingsfaciliteit.

Raoul Flooren adviseert vooral DGA's en hun bedrijven rondom inkomsten- en vennootschapsbelasting. Hij werkt sinds 2011 bij Accon AVM. Daarvoor heeft hij bij Baker Tilly Berk gewerkt. Raoul verzorgt ook fiscale lezingen.

Mr. Gerard de Bruin richt zich binnen Accon AVM op agro, waarbij hij gaat voor een optimaal profijt van de fiscale mogelijkheden in balans met de risico's. Hij heeft fiscaal recht gestudeerd en daarna bij o.a. Deloitte en Eshuis gewerkt. Gerard heeft diverse publicaties op zijn naam staan en geeft cursussen en opleidingen.



ONROERENDE ZAKEN

1

In dit hoofdstuk:

- Definitie van onroerende zaken in de btw
- Definitie van onroerende zaken in de overdrachtsbelasting

1.1 Definitie in de btw

Hoofddregel bij de levering en verhuur van een onroerende zaak is dat deze is vrijgesteld voor de btw. Het is wel van belang dat u weet wanneer er sprake is van een onroerende zaak in de btw.

De Nederlandse Wet op de omzetbelasting 1968 (hierna: Wet OB) kent namelijk geen definitie van het begrip 'onroerende zaak'. Veelal wordt voor dit begrip aansluiting gezocht bij het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW).

Echter, de btw is een Europese wetgeving die in alle lidstaten in principe op éénzelfde manier uitgelegd moet worden. Het begrip 'onroerende zaak' moet dus in alle lidstaten hetzelfde betekenen. Het zou immers niet mogelijk moeten zijn dat je in Nederland geconfronteerd wordt met de heffing van btw op de realisatie van een bouwwerk, terwijl hetzelfde bouwwerk in België niet belast wordt met btw.

Daarvoor moet voor een eenduidige definitie van het begrip 'onroerende zaak' aangesloten worden bij de rechtspraak van het Europese Hof van Justitie. Op grond van deze uitspraken kan worden geconcludeerd dat met een onroerende zaak een goed wordt bedoeld dat met de grond verbonden is zodat het niet gemakkelijk is te demonteren en te verplaatsen. Van een niet gemakkelijk te demonteren en te verplaatsen goed is bijvoorbeeld sprake als het goed door een team van 8 bouwvakkers in 10 dagen kan worden gedemonteerd en/of verplaatst. Met de zinsnede 'vast met de grond verbonden' wordt dus niet bedoeld dat het goed onlosmakelijk met de grond moet zijn verbonden.

De btw bekijkt een zaak voor de kwalificatie als 'onroerend' vanuit een fysieke benadering. Het gaat dus niet zozeer om de bedoeling van de bouwer. Ter verduidelijking hieronder een aantal voorbeelden van zaken die over het algemeen niet als onroerende zaak worden beschouwd voor de btw:

- Stacaravans;
- Demonteerbare strandhuisjes;
- Prefabgebouwen;
- Verplaatsbare tribunes;
- Drijvende steigers;
- Kantoorcontainers.

U zult in de volgende paragraaf zien dat een aantal van de bovengenoemde voorbeelden voor de overdrachtsbelasting wél als een onroerende zaak wordt aangemerkt. Dit kan tot fricties leiden, met name bij de samenloop van heffing van de btw en de overdrachtsbelasting.

Onderdelen van onroerende zaken kunnen voor de btw zelfstandig in aanmerking worden genomen als zij over voldoende zelfstandigheid beschikken. Hiervoor wordt aangesloten bij de maatschappelijke opvattingen daaromtrent. Een verdieping in een kantoorgebouw wordt over het algemeen als zelfstandig onroerende zaak beschouwd. Zo ook een souterrain met een eigen ingang.

Verder is voor de btw van belang dat handelingen met betrekking tot rechten waaraan onroerende zaken zijn onderworpen, zoals het recht op erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik op eenzelfde wijze worden behandeld als een handeling met betrekking tot de onroerende zaak zelf, zoals de verkoop van een kantoorpand.

1.2 Definitie in de overdrachtsbelasting

Overdrachtsbelasting wordt geheven bij de verkrijging van het juridische en het economische eigendom van een in Nederland gelegen onroerende zaak. Evenals bij de btw is het van belang te bepalen wanneer men spreekt over een onroerende zaak. Dit kan namelijk verschillen ten opzichte van de btw.

De heffing van overdrachtsbelasting is neergelegd in de Wet op belastingen van rechtsverkeer. Deze wet is van oudsher zeer geënt op het burgerlijk recht. Daarvoor moet voor de definitie van het begrip 'onroerende zaak' aangesloten worden bij het BW.

Deze wet omschrijft zaken als stoffelijke objecten die je daadwerkelijk vast kunt pakken. Verder is er een onderscheid gemaakt naar roerende en onroerende zaken.

Artikel 3 van BW 3 bepaalt dat de volgende zaken als onroerend moeten worden aangemerkt:

1. De grond;
2. De nog niet gewonnen delfstoffen;
3. De met de grond verenigde beplantingen en
4. De gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken.

Met name punt 4 kan in de praktijk tot onduidelijkheden leiden. Daarom zetten wij de losstaande begrippen die hierin voorkomen nader uiteen. Met gebouwen worden bouwwerken die geschikt zijn voor gebruik als afgesloten ruimte bedoeld, zoals huizen, kerken, restaurants, theaters, parkeergarages en dergelijke. Alle andere bouwwerken worden als 'werken' aangemerkt. Hieronder vallen bijvoorbeeld viaducten, tunnels, verkeerslichten, hoogspanningskabels, parkeerterreinen.

Met de zinsnede 'duurzaam met de grond verenigd' wordt meer dan in de btw uitgegaan van de bestemming die door de bouwer aan het goed wordt gegeven. Als de zaak naar aard en inrichting is bestemd om er duurzaam ter plaatse te blijven en deze bedoeling naar buiten kenbaar is gemaakt, wordt deze geacht duurzaam met de grond te zijn verenigd. Het bouwwerk hoeft overigens niet letterlijk met de grond te zijn verbonden. Zo wordt bijvoor-

beeld een zendmast op een gebouw ook als duurzaam verenigd met de grond beschouwd.

In tegenstelling tot in de btw brengt het enkele feit dat een bouwwerk gemakkelijk te verplaatsen is in de overdrachtsbelasting op zichzelf niet met zich mee dat het bouwwerk als roerend moet worden aangemerkt.

Zo worden bijvoorbeeld drijvende aanlegsteigers in een jachthaven voor de overdrachtsbelasting wel als onroerend aangemerkt, aangezien de steigers naar hun aard en inrichting zijn bestemd om duurzaam ter plaatse te blijven, terwijl deze voor de btw als roerend worden aangemerkt. Een ander voorbeeld in dit kader zijn verkeerslichten. Verkeerslichten zijn op zichzelf relatief gemakkelijk te verplaatsen. Voor de btw wordt een verkeerslicht daarom als roerende zaak beschouwd, terwijl de verkeerslichten voor de overdrachtsbelasting als onroerende zaak worden beschouwd.

Verder is van belang dat niet alleen de verkrijging van tastbare onroerende zaken in de heffing van overdrachtsbelasting kunnen vallen, maar ook de verkrijging van aandelen en lidmaatschapsrechten in onroerende zaaklichamen zoals een BV of een NV. Een onroerende zaaklichaam is een lichaam dat voor meer dan 70% bestaat uit onroerende zaken, die als zodanig worden geëxploiteerd.

BTW BIJ LEVERING VAN ONROERENDE ZAKEN

2

In dit hoofdstuk:

- Wanneer is sprake van een levering?
- Btw-gevolgen van levering een gebouw, bouwterrein en maagdelijke grond
- Opteren voor btw belaste levering
- Fictieve leveringen

In dit hoofdstuk zullen wij stilstaan bij de btw-behandeling van de levering van een onroerende zaak. In het vorige hoofdstuk hebben wij uiteengezet wanneer een 'zaak' voor de btw wordt aangemerkt als 'onroerende zaak'.

Zodra een onroerende zaak geleverd wordt kan zowel de btw als de overdrachtsbelasting een rol spelen. De regels omtrent de levering van een onroerende zaak vormen één van de moeilijkste onderwerpen binnen de btw. Dit is vooral te wijten aan de 2 verschillende regimes die spelen: een regime voor de leveringshandeling met betrekking tot onbebouwde grond en een regime voor bebouwde grond.

Om het voor u als lezer zo overzichtelijk mogelijk te houden, zullen wij ons in dit hoofdstuk slechts richten op de btw-behandeling met betrekking tot de levering van de onroerende zaak. De overdrachtsbelasting en de samenloop die bestaat tussen de btw en de overdrachtsbelasting zullen wij voor uw duidelijkheid in hoofdstuk 6 uiteenzetten.

2.1 Levering

De heffing van btw kan bij leveringen van goederen alleen plaatsvinden in het geval de levering in Nederland wordt verricht door een Nederlandse ondernemer.

Let op: Als de verkoper van een onroerende zaak niet wordt aangemerkt als ondernemer, is de levering niet belast met btw. Wij zullen daarom in dit hoofdstuk veronderstellen dat de verkoper ondernemer is voor de btw.

Btw wordt geheven bij de levering van goederen. Een levering vindt voor de btw plaats als de macht om als eigenaar over een goed te beschikken wordt overgedragen. Hierbij kan gedacht worden aan koop en verkoop. Het leveringsbegrip omvat meer dan de civielrechtelijke overdracht van goederen. Dit brengt met zich mee dat in sommige gevallen voor de btw wel een levering plaatsvindt, terwijl dit civielrechtelijk of gevoelsmatig niet plaatsvindt, omdat bijvoorbeeld de juridische eigendom van het goed nog niet is overgedragen.

Voorbeeld levering

U koopt een pand op 1 januari 2015. Het pand mag u alvast inrichten en gebruiken. De juridische overdracht (het passeren van de akte) vindt pas plaats op 1 maart 2015. Voor de btw heeft u het pand op 1 januari 2015 verkregen.

Eigenlijk wordt voor het leveringsbegrip in de btw aangesloten bij de overdracht van de 'economische eigendom' van het goed. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de afgifte van een onroerende zaak ingevolge een huurkoopovereenkomst. Bij huurkoop gaat de eigendom van een goed civielrechtelijk pas over bij de laatste termijnbetaling. Voor de btw is bepaald dat de levering plaatsvindt op het moment van 'afgifte' van de onroerende zaak, omdat op dat moment de macht om als eigenaar over de onroerende zaak te beschikken overgaat.

Let op: De macht om als eigenaar over een goed te beschikken kan door dezelfde persoon maar 1 maal worden overgedragen. Dit betekent bijvoorbeeld bij huurkoop dat op het moment van afgifte van de onroerende zaak, btw is verschuldigd ter zake van de levering én wel over de totale vergoeding. Over de afzonderlijke huurkooptermijnen en de latere juridische levering is dan geen btw meer verschuldigd.

“Zoeken naar de fiscaal meest optimale situatie”

Vastgoedwijzer fiscaal

In onze dagelijkse vastgoedpraktijk hebben we te maken met allerlei fiscale vraagstukken. Daarbij is het van belang over voldoende feiten te beschikken, om de juiste vragen te stellen en volgens een bepaald patroon te denken. Met deze vastgoedwijzer krijgt u een gestructureerd overzicht van de fiscale behandeling van vastgoed.

Helder fiscaal overzicht

Met dit boek bieden wij u een helder overzicht van de btw, de overdrachtsbelasting en de samenloop ervan bij vastgoedprojecten. Ook gaan we in op vastgoed in de winstsfeer, de verhuurderheffing en de erfbelasting. De vele voorbeelden en besparingstips maken het boek zeer geschikt als praktisch naslagwerk voor uw vastgoedpraktijk.

Over de auteurs

Carola van Vilsteren geeft concrete en praktische btw-adviezen en brengt bij veel organisaties fiscale valkuilen en risico's in kaart. Ze schrijft voor financiële en fiscale tijdschriften.

Mike Keularts werkt bij Accon AVM en adviseert directeur-groootaandeelhouders en hun bedrijven over inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting. Beide auteurs treden regelmatig op als gastspreker en docent, zoals voor SPRYG Real Estate Academy.



SPRYG[®]
REAL ESTATE ACADEMY

Het meest inspirerende, deskundige en
grensverleggende kennisplatform voor
vastgoedprofessionals in België en
Nederland. spryg.com



**Wilt u een persoonlijke uitleg door
de auteurs van dit boek?**

spryg.com/fiscaal

SPRYG[®]
REAL ESTATE ACADEMY

