

# VASTGOED WIJZER FISCAAL 2017



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



Vastgoedwijzer Fiscaal  
5<sup>e</sup> druk

Hoofdauteurs : Mr. Carola van Vilsteren en Drs. Mike Keularts LL.M.  
Met dank aan : 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 978-94-92453-05-1  
NUR-783

© SPRYG Real Estate Academy, 2017

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

<b>1</b>	<b>ONROERENDE ZAKEN</b>	15
	1.1 Definitie in de btw	15
	1.2 Definitie in de overdrachtsbelasting	17

<b>2</b>	<b>BTW BIJ LEVERING VAN ONROERENDE ZAKEN</b>	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	32
	2.3.1 Optieverzoek	33
	2.3.2 90%-criterium	34
	2.3.3 Referentieperiode	35
	2.3.4 Optie voor een deel van de onroerende zaak	36
	2.4 Levering van rechten op onroerende zaken	37
	2.5 Oplevering van onroerende zaken	39
	2.6 Verlegging bij bepaalde handelingen	40
	2.7 Fictieve leveringen	41
	2.8 Conclusie	42

<b>3</b>	<b>BTW BIJ VERHUUR VAN ONROERENDE ZAKEN</b>	43
	3.1 Verhuur	44
	3.1.1 Samenhangende prestaties	45
	3.1.2 Handelingen met beperkte rechten	50
	3.2 Verhuur van een onroerende zaak en btw	51
	3.2.1 Verhuur van machines en bedrijfsinstallaties	52

3.2.2	Verhuur van kamers of logiesgelegenheid voor kort verblijf	53
3.2.3	Verhuur van parkeerruimte, lig- en bergplaatsen	56
3.2.4	Verhuur van safeloketten	57
3.2.5	Huurgaranties	57
3.3	Optie met btw belaste verhuur	58
3.3.1	Optieverzoek	58
3.3.2	Belaste verhuur per zelfstandig gedeelte	65
3.3.3	Onderverhuur	65
3.3.4	Einde belaste verhuur	65
3.3.5	Afkoopsom huurrecht	66
3.3.6	Handelingen die losstaan van verhuur	66
3.4	Conclusie	67

## 4

	<b>AFTREK VAN VOORBELASTING</b>	71
4.1	Vereisten aftrek van voorbelasting	72
4.2	Privé en zakelijk gebruik van goederen en diensten	74
4.3	Belast en vrijgesteld gebruik	76
4.3.1	Leveringen en diensten van belaste prestaties	76
4.3.2	Leveringen en diensten van vrijgestelde prestaties	78
4.3.3	Leveringen en diensten van zowel belaste als vrijgestelde prestaties	78
4.3.4	Splitsingsregels	79
4.3.5	Herziening bij ingebruikname	80
4.3.6	Herziening aan het eind van het jaar	81
4.3.7	Herziening na jaar van ingebruikname	82
4.3.8	Recht op aftrek bij leegstand	84
4.4	Levering tijdens herzieningstermijn	84
4.4.1	Consequenties verkoop onroerende zaken	85
4.5	Conclusie	87

## 5

	<b>OVERDRACHTSBELASTING</b>	89
5.1	Belastbaar feit	90
5.1.1	Het begrip ‘verkrijging’	90
5.1.2	Verkrijging juridische eigendom	91

5.1.3	Verkrijging economische eigendom	92
5.1.4	Zakelijke rechten	93
5.1.5	Verkrijging aandelenbelang	94
5.2	Maatstaf van heffing	97
5.2.1	Waarde economisch verkeer	98
5.2.2	Tijdstip van waardering	99
5.2.3	Opvolgende verkrijgingen	100
5.3	Vrijstellingen	101
5.3.1	Bedrijfsopvolging in de familiesfeer	101
5.3.2	Inbreng in personenvennootschappen	101
5.3.3	Inbreng in lichamen met in aandelen verdeeld kapitaal	102
5.3.4	Bedrijfsfusies, interne reorganisaties en splitsing	103
5.3.5	Subjectieve vrijstellingen	104
5.3.6	Door de verkrijger zelf aangebrachte zaken	106
5.3.7	Algemene beperking vrijstellingen	106
5.4	Conclusie	107

<b>6</b>	<b>SAMENLOOP BTW EN OVERDRACHTSBELASTING</b>	<b>109</b>
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	116
6.5	Roerend/onroerend	117
6.6	Conclusie	118

<b>7</b>	<b>WOZ WAARDE</b>	<b>121</b>
7.1	Invloed WOZ-waarde	121
7.2	Beschikking	122

# 8

<b>ONROERENDE ZAKEN IN DE INKOMSTENBELASTING</b>	125
8.1 Vermogensetikettering	126
8.1.1 Verplicht ondernemingsvermogen	126
8.1.2 Verplicht privévermogen	126
8.1.3 Keuzevermogen	126
8.1.4 Werkruimte	128
8.2 Fiscale gevolgen vermogensetikettering	128
8.2.1 Gehele pand als bedrijfsvermogen	128
8.2.2 Gehele pand als privévermogen	129
8.2.3 Pand administratief gesplitst	130

# 9

<b>SAMENHANG INKOMSTEN- EN VENNOOTSCHAPSBELASTING</b>	133
9.1 Goed Koopmansgebruik	133
9.2 Tarief vennootschapsbelasting	134
9.3 AB-claim op aandelen	135

# 10

<b>ONROERENDE ZAKEN IN DE WINSTSFEER</b>	137
10.1 Begrip gebouw	137
10.2 Begrip bodemwaarde	139
10.3 Afschrijfbepalingen	139
10.4 Verhuur van vakantiehuizen en hotels	142
10.5 In buitenland gelegen gebouwen	142
10.6 Werktuigenvrijstelling	142
10.7 Afschrijven, herinvesteren en lagere bedrijfswaarde	143
10.8 Splitsing van opstal en ondergrond buiten verbonden relaties	143
10.9 Verbouwingen	144
10.10 Investerings in één gebouw door verbonden personen	145
10.10.1 Verbonden personen en verbonden lichamen	146
10.11 Eenmanszaken	147
10.12 Samenwerkingsverbanden	147
10.13 Willekeurig afschrijven	148
10.14 Lagere bedrijfswaarde	149
10.15 Investeringsaftrek	151

10.15.1	Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	153
10.15.2	Energie-investeringsaftrek	154
10.15.3	Milieu-investeringsaftrek	154
10.16	Kostenegaliseringsreserve	155

# 11

	<b>HERINVESTERINGSRESERVE</b>	159
11.1	Strekking regelgeving omtrent herinvesteren	159
11.2	Voorwaarden vorming van reserve	160
11.2.1	Vervreemden	160
11.2.2	Bedrijfsmiddel	161
11.2.3	Afschrijvingstermijn	162
11.2.4	Uitgesloten bedrijfsmiddelen	163
11.2.5	Herinvesteringsvoornemen	163
11.3	Afboeken van herinvesteringsreserve	164
11.3.1	Boekwaarde-eis	164
11.3.2	Volgorde van afboeken	166
11.3.3	Economisch dezelfde functie	166
11.4	Maximale termijn voor herinvesteren	168
11.5	Herinvesteren na toepassing willekeurige afschrijving	168
11.6	Herinvesteren vóór vervreemding	169
11.7	Overheidsingrijpen	169

# 12

	<b>RESULTAAT UIT OVERIGE WERKZAAMHEDEN</b>	171
12.1	Bronvereisten	172
12.1.1	Verrichten van arbeid	172
12.1.2	Deelname aan het economisch verkeer	173
12.1.3	Voordeel beogen en voordeel verwachten	173
12.2	Meer dan normaal vermogensbeheer	174
12.2.1	Uitponden	174
12.2.2	In belangrijke mate verrichten van groot onderhoud of aanpassingen	175
12.2.3	Voorkennis of vergelijkbare bijzondere vormen van kennis	176
12.3	Ter beschikking stellen aan onderneming van verbonden persoon	176
12.3.1	Verbonden persoon	178
12.3.2	Ongebruikelijke terbeschikkingstelling	178
12.3.3	Heffing	179

# 13

<b>SPAREN EN BELEGGEN IN BOX 3</b>	181
13.1 Waardering van onroerende zaken voor box 3	182
13.1.1 Hoofdregel waardering box 3	184
13.1.2 Waardering onroerende zaken	185
13.1.3 (Landbouw)gronden	187
13.1.4 Rechten op onroerende zaken	188
13.1.5 Aandeel Vereniging van Eigenaren	189
13.1.6 Waardering van schulden	190
13.1.7 Conclusie	190
13.2 Waardering woningen anders dan eigen woning	190
13.3 Belastingarbitrage	192
13.3.1 Verschuiving van vermogen	192
13.3.2 Sfeerovergang van box 3 naar box 1	193
13.3.3 Sfeerovergang van box 1 naar box 3	193
13.3.4 Andere overgangsmogelijkheden	194

# 14

<b>VERHUURDERHEFFING</b>	195
14.1 Achtergrond	195
14.2 Wie is belastingplichtig?	196
14.3 Grondslag en tarief	197
14.4 Aangifte doen	198
14.5 Verhuurderheffing als kosten	199
14.6 Heffingsvermindering maatschappelijk gewenste investeringen	199

# 15

<b>ONROERENDE ZAKEN EN ERFBELASTING</b>	201
15.1 Nalatenschap	201
15.2 Bedrijfsopvolgingsregeling	202
15.2.1 TBS pand onder bedrijfsopvolgingsregeling	204
15.3 Conclusie	205
Tot slot	207



## BIJLAGEN

1. Toelichting optieverzoek belaste levering bij bijlagen 2, 3 en 4	209
2. Verzoek om toepassing van artikel 11, lid 1, letter a, sub 2 Wet OB 1968	210
3. Verklaring omtrent het gebruik van de onroerende zaak	211
4. Verklaring omtrent het gebruik van de onroerende zaak, over het tweede boekjaar	212
5. Factuurvereisten	213
6. Toelichting schema btw en overdrachtsbelasting bij onroerende zaken	214
7. Praktische tips	221
Afkortingen	225
Begrippen	227
Noten	229



# 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 allebei 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 te bespreken om vervolgens de samenloop met overdrachtsbelasting aan de orde te stellen. Hierna wordt ingegaan op onroerende zaken in de winstsfeer, de verhuurderheffing en de erf-c.q. schenkbelasting. Tot slot wordt in bijlage 7 een overzicht gegeven met 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 Heesum. 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.** is sinds juni 2017 verantwoordelijk voor finance and tax bij Leon Martens BV en Schaap en Citroen BV. Hij heeft daarvoor ruim 9 jaar bij Accon AVM gewerkt, waar hij DGA's en hun bedrijven adviseerde op fiscaal gebied en ook lezingen gaf.

**Cesanne Leijs LL.M.** is sinds 2016 werkzaam bij Govers Accountants/Adviseurs. Daarvoor was zij werkzaam bij Accon AVM, met als specialisatie de vastgoedpraktijk van Nederland.

**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.

Daarom 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 zelfstandige 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. Daarom 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, actueel 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 adviseerde jarenlang directeur-grotaandeelhouders en hun bedrijven op fiscaal gebied. Beide auteurs treden regelmatig op als gastspreker en docent, zoals voor SPRYG Real Estate Academy.



Het meest inspirerende, deskundige en grensverleggende kennisplatform voor vastgoedprofessionals in België en Nederland. [spryg.com](http://spryg.com)

