

Btw-revolutie in sector van vastgoed

09 augustus 2017 00:00

Ellen Cleeren

Vastgoedontwikkelaars zullen de btw die ze betalen op een nieuw bedrijfspand of een verbouwing ervan volledig kunnen aftrekken. Dat kan een aanzienlijke besparing opleveren, ook voor de huurders.

De maatregel bleef tot nu buiten de schijnwerpers, maar de federale regering bereikte eind juli een akkoord dat voor **een ommezwaai zorgt in de vastgoedsector**. Volgens fiscaal advocaat Willy Huber gaat het om 'een van de belangrijkste btw-hervormingen ooit'. Het fiscaal kantoor Tiberghien spreekt van 'een btw-revolutie in de vastgoedsector'.

De federale regering voert een hervorming door die de bouw- of renovatiekosten voor vastgoedontwikkelaars aanzienlijk verlicht. Ze zullen de **21 procent btw die ze moeten betalen aan de aannemer bij het optrekken van of de renovatie van een gebouw** kunnen recupereren. Nu kan dat niet.

Met de brexit in het verschiep wil de regering-Michel met de hervorming **meer buitenlandse bedrijven naar België lokken**. In Nederland en in het Verenigd Koninkrijk hebben vastgoedontwikkelaars al langer de mogelijkheid om de betaalde btw te recupereren. 'De hervorming moet een einde maken aan de concurrentiehandicap tegenover de ons omringende landen', stelt het kabinet van de federale minister van Financiën Johan Van Overtveldt (N-VA).

1. Hoe zit het nu?

Projectontwikkelaars betalen nu 21 procent btw bij een bouwproject of een verbouwing. 'Als een nieuw kantoor pakweg 1 miljoen euro kost, betaalt de ontwikkelaar 210.000 euro btw aan de aannemer. De ontwikkelaar kan die belasting niet recupereren door zijn kantoren te verhuren. Op de huur is immers geen btw verschuldigd. De btw is dus een uitgave die wordt doorgerekend in de huurprijs.

2. Wat verandert?

Voor huurovereenkomsten die vanaf 1 januari 2018 in werking treden, mogen de vastgoedpromotoren en -verhuurders 21 procent btw heffen op de huur. Het is een mogelijkheid, geen verplichting. Een voorwaarde is wel dat het pand wordt verhuurd aan een ondernemer of aan de beoefenaar van een vrij beroep die het gebouw hoofdzakelijk voor beroepsdoeleinden gebruikt. Denk aan kledingzaken, winkelcentra, adviesbureaus of advocatenkantoren. In zo'n business-to-businessomgeving mag de verhuurder de btw op de huur aftrekken van de btw die hij zelf heeft betaald aan de aannemer.

Veronderstel dat de maandelijkse huurprijs 2.000 euro bedraagt, dan mag de verhuurder vanaf 1 januari 21 procent btw of 420 euro aan de huurder aanrekenen. Die 420 euro mag de verhuurder in aftrek brengen van de 210.000 euro btw die hij aan de aannemer heeft betaald. Zo kan de verhuurder de btw voor de oprichting van het gebouw op termijn volledig recupereren.

3. Wordt de huur niet duurder?

Voor de huurder maakt de btw niet veel uit en is de ingreep btw-neutraal. Die huurder kan de btw die hij int bij de verkoop van zijn goederen of diensten ook in aftrek brengen van de btw op de huur. Voor bedrijven is de

btw-plicht in zekere zin altijd een vestzak-broekzakoperatie.

De federale minister van Financiën verwacht zelfs dat de huurprijzen voor professionele huurders zullen dalen omdat de verhuurder de betaalde btw (210.000 euro) voortaan niet meer moet doorrekenen in de huurprijzen. 'Omdat het om een belangrijke fiscale lastenverlaging gaat, kunnen lagere huurprijzen worden aangeboden', klinkt het in een persbericht van de minister.

In de vastgoedsector was gisteren nauwelijks iemand bereikbaar voor commentaar. Maar volgens de vastgoedgroep Cofinimmo zal de verlaging van de huurprijzen marginaal zijn 'omdat het alleen nieuwe bedrijfsgebouwen betreft en niet alle huurders de btw kunnen recupereren'.

4. Wanneer gaat de hervorming in?

Vermoedelijk zullen de btw-inkomsten voor de overheid door de maatregel dalen. Daarom is erin voorzien dat de mogelijkheid om te verhuren onder het btw-stelsel slechts geldt voor huurovereenkomsten die ingaan vanaf 1 januari 2018. Van Overtveldt sluit de regularisatie van contracten uit het verleden expliciet uit.

5. Wie boet in bij de maatregel?

Voor de adviseurs zoals zakenadvocaten. Want zij bedenken nu soms ingewikkelde constructies opdat de verhuurders de btw toch kunnen recupereren. Gewone huurovereenkomsten worden vervangen door vruchtgebruikconstructies of door onroerende leasing. Die alternatieven moeten niet meer worden bedacht, en dat kan leiden tot een administratieve vereenvoudiging. 'Het is niet meer nodig om uiteenlopende fiscale constructies op te zetten bij wijze van fiscale optimalisatie', aldus Van Overtveldt.

Bron: De Tijd

Ontdek onze nieuwe Immo Manager

Copyright De Tijd