



VOLDOENDE STOF VOOR TIEN JAAR

TON OOSTENRIJK

Feestje! PropertyNL 10 jaar. Het is als de dag van gisteren dat het nulnummer van PropertyNL op mijn deurmat landde.

Een prachtige uitgave in full colour. Maar één ding ontbrak naar mijn mening, namelijk een fiscale paragraaf. Direct de telefoon gepakt en Wabe van Enk gebeld met de provocerende vraag: 'Waarom sta ik niet in PropertyNL?' Enkele seconden daarna was dat geregeld en bezegeld. Nu ruim 100 bijdragen over vastgoedfiscaliteit verder kijk ik terug op een uitermate prettige en langdurige samenwerking met - de redactie van - PropertyNL. Heel veel onderwerpen zijn de revue gepasseerd. En als je daaraan terugdenkt, valt het op dat er eigenlijk altijd wel een actuele situatie was waarover een stukje te schrijven viel en waardoor weinig sprake is geweest van herhalingen. En als die zich dan al voordeed dan was er wel een verandering in de wetgeving, jurisprudentie of iets dergelijks wat een actuele blik op de problematiek verlangde. Altijd met plezier. Heel soms een schrijversblok, soms geen inspiratie. Dat betekende dat een bijdrage toch wat moeizaam uit de pen vloeide, dus maar tot vlak voor de deadline wachten om de bijdrage te schrijven en dus soms nachtwerk, of in de hele vroege morgen. Onder druk wordt alles vloeibaar. In ieder geval niet verzaken.

Maar meestal was het een leuk een onderwerp verder uit te diepen en te beschrijven op een ietwat luchtige manier. Geen studeerkamer kennis spuien. Met name in de laatste 10 jaar is de (vastgoed)fiscaliteit behoorlijk veranderd. Zeer gechargeerd: van de achterkant van een bierviltje tot een veel- en volomvattende professie die aspecten op gebied van overdrachts-, omzet-, vennootschaps- en inkomstenbelasting omvat. Een echt en inmiddels herkenbaar specialisme. Zowel binnen als buiten de belastingdienst is deze ontwikkeling te onderkennen. De - fiscale - regelgeving neemt steeds meer 'dracoonische' vormen aan, wordt daardoor onoverzichtelijker, complexer en de fiscale problematiek steeds lastiger. Neem als voorbeeld de regels voor de bepaling of je al dan niet tezamen met een andere

(rechts)persoon verbonden bent voor de overdrachtsbelasting. Ben je dat, dan kan over een verkrijging van aandelen in een vastgoedlichaam, zelfs als je onder grens blijft van een belang van 33 1/3 %, toch overdrachtsbelasting verschuldigd zijn. Om dat te bepalen moet een soort wettelijk stappenplan worden gevolgd (fiscaal beslismodel!?) waarvan de bewoordingen nu niet bepaald in Jip-en-Janeketaal gesteld zijn. Per afgelopen 1 januari zijn deze regels verder aangescherpt. Met andere woorden, zijn wederom nieuwe regels toegevoegd. Dat geldt ook overigens voor de bepaling of er sprake is van een 'vastgoedlichaam'. En dan nog de vraag 'wanneer heb je nu precies een "belang" bij vastgoed?' Vergeet overigens ook de parlementaire toelichting niet. Die geeft toelichting op de wettekst, maar daaruit volgt ook regelmatig een visie van de staatsecretaris van Financiën die ruimer is dan je in eerste instantie zou verwachten. Ook per afgelopen januari is in het kader van het inperken van door de wetgever fiscaal ongewenste situaties de lappendeken aan regels nog dikker en bonter geworden. Voor een normaal mens is het bijna onbegonnen werk. Vergelijkbare problematiek speelt bij de renteaftrek in de vennootschapsbelasting.

Voor de komende 10 jaar spreek ik de vrees uit dat dit weinig zal veranderen. Ook zie je dat de invloed van en uitleg van Europese regelgeving (de btw!) steeds zichtbaarder wordt op de Nederlandse fiscaliteit (bijvoorbeeld Don Bosco e.d.). En toch heb ik goede hoop, dat er de komende jaren gedereguleerd gaat worden, dat er heldere en duidelijke wetgeving wordt ingevoerd (waarin gewoon duidelijk is wat er wel en niet onder valt en een vastgoedondernemer voor het merendeel zelf kan bepalen hoe zijn fiscale situatie is, zonder in een fiscale valkuil te stappen). Kort en goed: voldoende stof voor de komende 10 jaar!

Ton Oostenrijk MRE is belastingadviseur bij Rechtstaete.