

Nieuwsbrief Vastgoed



Civiel

- Juridische strijd over algemene voorwaarden
- Scheurtjes in het harnas van de retailhuurder
- Vennootschap onder firma failliet? De vennoten niet automatisch ook
- Wet op het overleg huurders verhuurder
- Hoofdelijke aansprakelijkheid commandiet genuanceerd
- Sociale Huurakkoord Aedes – Woonbond
- 1 juli 2015: Inwerkingtreding nieuwe Woningwet – boete afwezigheid energielabels en nieuwe regels voor woningcorporaties

Fiscaal

- Toepassing van de bedrijfsopvolgingsfaciliteit verduidelijkt
- 'Beheer' van een vastgoedfonds vrijgesteld van btw
- Recht op aftrek van btw op kosten voor aanleg gratis toegankelijk pad
- Valt doorbelasten 'servicekosten' aan huurder voor de btw onder verhuur?
- Verlaagd tarief in de bouw
- G-rekeningenstelsel blijft; nieuwe depot stelsel gaat niet door
- Verwachtingswaarde relevant voor WOZ-waardering
- WOZ-waarde fors lager door leegstandsrisico
- Koopprijs bij verkoop aan zittende huurder heeft (enige) bewijskracht voor de WOZ-waarde
- Volgens het hof Arnhem-Leeuwarden is ook bij ruil de betaalde koopprijs de WOZ-waarde

Civiel

Juridische strijd over algemene voorwaarden

Welke algemene voorwaarden zijn van toepassing op de overeenkomst tussen opdrachtgever en aannemer of tussen verkoper en koper? Het kan een wereld van verschil maken. Moet een geschil aanhangig worden gemaakt bij de rechter of bij een arbitrage-instituut? Is de partij die in verzuim verkeert met betaling, de wettelijke (handels) rente of een contractuele rente verschuldigd?

Eén set of twee sets?

Op 24 april 2015 moest de [Hoge Raad](#) zich weer eens uitlaten over een dergelijke discussie: waren de branchevoorwaarden en/of de algemene voorwaarden van de leverancier van toepassing? In de koopovereenkomst zelf werd expliciet verwezen naar de branchevoorwaarden, op het briefpapier waarop de koopovereenkomst was afgedrukt, naar de algemene leveringsvoorwaarden. Het hof had geoordeeld dat beide sets van toepassing waren en bij onderlinge strijdigheid de bepalingen van de branchevoorwaarden voorgaan; die voorwaarden waren immers specifiek vermeld in de koopovereenkomst. De Hoge Raad oordeelde dat deze uitleg door het hof van hetgeen partijen onder de gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijs mochten verwachten (de zogenoemde Haviltex-maatstaf), juist was.

Deze uitkomst wijkt af van de uitkomst in de zaak Visser/Avéro. Echter, in die zaak ging het om een geval waarin naar twee onderling verschillende sets algemene voorwaarden was verwezen, met gebruik van het woord 'of'. De Hoge Raad besliste dat geen van de sets deel uitmaakt van de overeenkomst en dat de gebruiker van de sets algemene voorwaarden dat niet kan verhelpen door zelf alsnog een van de sets te kiezen. Die onduidelijkheid komt voor rekening van de gebruiker.

Battle of forms

Algemene voorwaarden zijn eenvoudig van toepassing te verklaren, namelijk door daar in de overeenkomst naar te verwijzen. In de praktijk komt nogal eens voor dat in een aanbod en de aanvaarding daarvan wordt verwezen naar verschillende algemene voorwaarden, de zogenoemde "battle of forms". In dat geval komt aan de tweede verwijzing geen werking toe, tenzij in de aanvaarding de toepasselijkheid van de eerste verwijzing uitdrukkelijk van de hand wordt gewezen. Die afwijzing moet wel uitdrukkelijk kenbaar worden gemaakt.

Praktische wenk

Teneinde discussie achteraf te voorkomen is het zaak om in het contract zelf een heldere regeling over algemene voorwaarden op te nemen. Welke zijn van toepassing? En bij toepasselijkheid van meerdere sets algemene voorwaarden (wat op zich niet fraai is), welke set prevaleert ingeval van onderlinge strijdigheid? Bijzondere aandacht is vereist wanneer de Uniforme administratieve voorwaarden voor de uitvoering van werken en van technische installatiewerken 2012 (tevens) van toepassing zijn. Paragraaf 2 van de UAV 2012 bepaalt dat "[de] bepalingen van de UAV gelden voor zover daarvan in het bestek niet uitdrukkelijk is afgeweken". Van die paragraaf kan in het contract uitdrukkelijk worden afgeweken.

Meer informatie:

Timo Huisman

e-mail: timo.huisman@loyensloeff.com; tel. +31 (0)20 578 5871

Annicka van de Laar

e-mail: annicka.van.de.laar@loyensloeff.com; tel. +31 (0)20 578 5162

[TOP](#)

Scheurtjes in het harnas van de retailhuurder

Een verhuurder van winkelruimte heeft bar weinig flexibiliteit bij afspraken over bijvoorbeeld termijn, opzegging en huurprijs. Zo is bijvoorbeeld dwingend vastgelegd dat en op welke wijze een huurder na afloop van de overeengekomen duur een nieuwe huurprijsvaststelling kan bewerkstelligen.

Maar wat nu als de verhuurder en huurder het er eigenlijk wel over eens zijn dat zij dat vanuit commercieel perspectief heel onwenselijk vinden? Wat als zij dat ook met zoveel woorden in de huurovereenkomst uitspreken? Het antwoord is: jammer maar helaas. Dat mag niet. De huurder kan onder zijn afspraken uit (door deze te vernietigen) en de verhuurder zal het daarmee moeten doen.

Dat is een strenge regel. Wat is de uitzondering op de regel? Partijen kunnen vóór het aangaan van de huurovereenkomst bij de kantonrechter toestemming vragen voor een beding dat afwijkt. De kantonrechter mag – in beginsel – niet over één nacht ijs gaan: hij moet zich er van vergewissen dat de bescherming van de huurder niet echt wordt aangetast of het moet het zo zijn dat de huurder de bescherming eigenlijk niet nodig heeft.

Er is rondom de belangen van de retailhuurder een bolwerk opgericht. In dat bolwerk zijn langzaam maar zeker scheurtjes ontstaan. Oorspronkelijk was het afwijkend beding nietig; nu is het vernietigbaar. Een jaar geleden is gebleken dat een huurder niet meer tot in de eeuwigheid kan vernietigen: er geldt een verjaringstermijn van drie jaar, die ingaat op het moment dat de huurder een 'aanvallend beroep doet'. Te denken valt aan een huurder die ondanks een afwijkend beding een huurprijsvaststelling vraagt. Zit de huurder vervolgens drie jaar lang stil, dan kan het beroep op vernietiging wel eens verjaard zijn.

Op 3 april 2015 is er een nieuw scheurtje ontstaan in het harnas van de retailhuurder: als diens vordering al niet zou zijn verjaard en hij het beding vernietigt, dan kan de verhuurder proberen om alsnog goedkeuring van dat (met succes vernietigde) beding te krijgen. De Hoge Raad rechtvaardigt deze mogelijkheid tot 'reparatie achteraf' met de uitleg dat dit een onnodig beroep op de rechter vooraf kan voorkomen, terwijl de bescherming van de huurder niet in het gedrang komt. De rechter moet immers nog steeds toetsen of de bescherming van de huurder niet wezenlijk wordt aangetast of dat aan die bescherming niet daadwerkelijk behoefte bestaat.

Het spreekt voor zich dat hierin geen advies moet worden gelezen om maar geen toestemming meer te vragen en het er op te wagen. Dat kan onder omstandigheden (strategisch en commercieel) uitkomen, maar het brengt het risico met zich dat het achteraf toch geen stand houdt. Deze ontwikkeling lijkt vooral nuttig voor partijen die zich onbewust zijn geweest van het toestemmingsvereiste of die een ondergeschikte afwijking van de wet hebben beoogd.

Meer informatie:

Dirk Berendsen

e-mail: dirk.berendsen@loyensloeff.com; tel. +31 (0)20 578 5344

[TOP](#)

Vennootschap onder firma failliet? De vennoten niet automatisch ook

In het begin van dit jaar is de Hoge Raad teruggekomen op zijn eerdere oordeel dat bij het faillissement van de vennootschap onder firma (VOF) ook de vennoten failliet gaan. Dit arrest is nog niet eerder behandeld in deze nieuwsbrief, maar is voor de praktijk wel van belang.

In de (vastgoed)praktijk wordt de VOF nog veel gebruikt; enerzijds vanwege de afwezigheid van oprichtingsformaliteiten en anderzijds vanwege de fiscale behandeling van de VOF. De VOF wordt omschreven als een bij overeenkomst aangegane rechtsverhouding strekkende tot de uitoefening van een bedrijf onder gemeenschappelijke naam in een duurzaam samenwerkingsverband.

Elke vennoot is hoofdelijk aansprakelijk voor schulden van de VOF. De VOF heeft – anders dan bijvoorbeeld de B.V. – geen rechtspersoonlijkheid. Wel kent de VOF een vermogen dat is afgescheiden van de vermogens van de vennoten. Privéschuldeisers van de vennoten kunnen zich hierdoor niet zonder meer verhalen op het vermogen van de VOF. Schuldeisers van de VOF kunnen zich wel verhalen op het afgescheiden vermogen van de VOF. Dit verklaart ook waarom een VOF failliet kan worden verklaard, hoewel zij geen rechtspersoonlijkheid heeft.

Lange tijd werd door de Hoge Raad geoordeeld dat een faillissement van de VOF “noodwendig” ook het faillissement van de vennoten met zich meebracht. Op 6 februari 2015 is de Hoge Raad op dit oordeel teruggekomen. Dit arrest maakt duidelijk dat het mogelijk is dat de VOF failliet gaat, terwijl (een of meer van) de vennoten niet failliet gaan, bijvoorbeeld als er voldoende (privé)vermogen is om zowel de schuldeisers van de VOF als de privéschuldeisers te voldoen.

Van belang voor de praktijk is dat als een schuldeiser naast het faillissement van de VOF ook het faillissement van de vennoten wil aanvragen, hij dit dus voor ieder afzonderlijk zal moeten verzoeken. Overigens wordt aangenomen dat het besproken arrest ook kan worden toegepast op het faillissement van een commanditaire vennootschap en een (openbare) maatschap.

Meer informatie:

Gilian Renkema

e-mail: gilian.renkema@loyensloeff.com; tel. +31 (0)20 578 5617

[TOP](#)

Wet op het overleg huurders verhuurder

Op basis van de Wet op het overleg huurders verhuurder (Overlegwet) zijn woningcorporaties en andere grote verhuurders van woningen verplicht om een huurdersorganisatie of bewonerscommissie te informeren over bijvoorbeeld een voorgenomen vervreemding van de betreffende woningen. Deze huurdersorganisatie of bewonerscommissie dient de mogelijkheid te krijgen om binnen een termijn van minimaal 6 weken overleg te voeren of een schriftelijk advies te geven. Van een dergelijk advies mag de verhuurder alleen gemotiveerd afwijken.

Verder kan de verhuurder zijn voornemen (bijvoorbeeld tot vervreemding) (pas) uitvoeren:

- a. na ontvangst van een schriftelijke mededeling van de huurdersorganisatie of de bewonerscommissie dat deze geen bezwaar heeft tegen het voornemen;
- b. nadat de door de verhuurder gestelde termijn van tenminste 6 weken is verstreken;

- c. drie dagen nadat de huurdersorganisatie of bewonerscommissie een schriftelijke mededeling van de verhuurder heeft ontvangen, inhoudende dat verhuurder het advies van de huurdersorganisatie of de bewonerscommissie niet volgt.

Schendt de verhuurder zijn verplichtingen uit de Overlegwet, dan kan de kantonrechter bepalen dat de uitvoering van het beleid wordt opgeschort totdat het verzuim is hersteld. Bij een voorgenomen verkoop zou de kantonrechter de juridische levering kunnen opschorten totdat de verhuurder alsnog aan de verplichtingen van de Overlegwet heeft voldaan. In het uiterste geval zou de kantonrechter kunnen bepalen dat een besluit tot verkoop niet mag worden uitgevoerd, omdat de verhuurder niet in redelijkheid tot afwijking van het advies van de huurdersorganisatie tegen de voorgenomen verkoop had kunnen komen.

Kortom de verhuurder doet er verstandig aan om de Overlegwet te volgen. Laat hij dit na dan loopt de verhuurder het risico dat de kantonrechter de uitvoering van bijvoorbeeld de koop - zijnde de juridische levering - opschort totdat de procedure alsnog volgens de Overlegwet is doorlopen.

Meer informatie:

Veronique Voorhorst-Boeren

e-mail: veronique.voorhorst-boeren@loyensloeff.com; tel. +31 (0)20 578 5042

[TOP](#)

Hoofdelijke aansprakelijkheid commandiet genuanceerd

Een commandiet hoeft slechts beperkt bij de dragen in de schulden van de commanditaire vennootschap (CV). Voorwaarde is wel dat hij zich terughoudend opstelt ten aanzien van het feitelijk drijven van de onderneming; dat moet hij overlaten aan de beherend vennoot. Verricht de commandiet zelf een 'daad van beheer' of is hij 'in de zaken van de vennootschap' werkzaam, dan bepaalt art. 21 Wetboek van Koophandel (WvK) dat hij hoofdelijk aansprakelijk voor alle schulden van de CV. In [nieuwsbrief 26](#) berichtten wij al dat Advocaat-Generaal Timmerman de toepassing van deze strenge sanctie bij de Hoge Raad ter discussie heeft gesteld. Inmiddels heeft de [Hoge Raad](#) geoordeeld dat art. 21 WvK inderdaad niet in alle gevallen van overtreding van het beheersverbod hoeft te worden toegepast.

Veel vastgoedondernemingen hebben gekozen voor de rechtsvorm van de CV. Een CV kenmerkt zich doordat er zowel één of meer beherend vennoten deelnemen als één of meerdere commandieten. De beherend vennoten houden zich bezig met de feitelijke bedrijfsvoering, terwijl de commandieten de rol van investeerder vervullen. In het verlengde daarvan geldt dat alleen de beherend vennoten persoonlijk aansprakelijk zijn voor de schulden van de CV; de commandiet loopt slechts risico tot een vastgesteld bedrag. Verricht hij echter beheershandelingen of is hij werkzaam in de zaken van de vennootschap, dan regelt het al bijna 180 jaar oude art. 21 WvK dat ook hij hoofdelijk verbonden is voor alle schulden van de CV.

De genoemde wetsbepaling werd in de rechtspraak streng toegepast. De Hoge Raad heeft nu echter geoordeeld dat de rechter in voorkomende gevallen kan oordelen dat de sanctie niet gerechtvaardigd is of dat de hoofdelijke aansprakelijkheid beperkt blijft tot bepaalde verbintenissen. Bij de beoordeling daarvan kan van belang zijn of bij derden redelijkerwijs een onjuiste indruk over de hoedanigheid van de commandiet heeft kunnen ontstaan. Voor aansprakelijkheid van de commandiet is in ieder geval vereist dat hem een verwijt treft.

Voor de vastgoedpraktijk is van belang dat deze uitspraak de risico's vermindert die zijn verbonden aan de positie van commandiet in een CV. Het blijft echter van de omstandigheden van het geval afhankelijk of aansprakelijkheid van de commandiet wel of niet gerechtvaardigd is. Temeer nu de commandiet zal moeten aantonen dat er bijzondere omstandigheden of rechtvaardigingsgronden bestaan, blijft waakzaamheid geboden.

Zie over dit arrest ook onze [Nieuwsflash](#) "Hoge Raad verlicht aansprakelijkheid commanditair vennoot bij overtreding beheersverbod"

Meer informatie:

Fokke Jan Vonck

e-mail: fokke.jan.vonck@loyensloeff.com; tel. +31 (0)20 578 5935

[TOP](#)

Sociale Huurakkoord Aedes – Woonbond

Begin juni 2015 sloten de belangenvereniging van huurders (de Woonbond) en de belangenvereniging van woningcorporaties (Aedes) het Sociale Huurakkoord. Belangrijkste onderdeel hiervan is de invulling die voorgesteld wordt voor de zogeheten huursombenadering. In [nieuwsbrief 24](#) gingen wij al eerder in op de huursombenadering.

Huursombenadering is een wijze van indexeren van huren van sociale huurwoningen, die de huidige wijze van inkomensafhankelijke huurverhoging zou moeten vervangen. Bij huursombenadering wordt uitgegaan van de totale huuropbrengst (de huursom) die de verhuurder ontvangt, welke jaarlijks met een maximum percentage mag stijgen. De verhuurder heeft (binnen grenzen per individuele overeenkomst) de vrijheid om daarbinnen zelf de indexatie per huurovereenkomst te bepalen. Binnen de huursombenadering kan de verhuurder de lagere huren dan zwaarder indexeren dan de nieuwe huren, zodat de huren juist naar elkaar toe groeien naarmate de tijd verstrijkt (en uitkomen op hetzelfde (markt)niveau dat aansluit op de waarde en de kwaliteit van een woning).

De oorspronkelijke gedachte was om de huursombenadering al in 2015 in te voeren, maar dat is door de regering uitgesteld naar juli 2016, waarbij de Minister dit voorjaar een voorstel zou doen. Nu hebben Aedes en de Woonbond dus zelf een gezamenlijk voorstel gedaan voor de invulling van de huursombenadering, met de hoop dat – nu het door deze partijen gedragen wordt – de regering dit voorstel overneemt.

Samengevat komt het voorstel van Aedes en de Woonbond op het volgende neer:

- (a) de totale huursom (inclusief huurharmonisatie) mag jaarlijks met 1% boven inflatie stijgen;
- (b) huren van woningen met een huurprijs van minder dan 80% van de maximale huurprijs (berekend aan de hand van het woningwaarderingstelsel) mogen met maximaal 2,5% boven inflatie stijgen; en
- (c) huren van woningen met een huurprijs boven deze 80% mogen met maximaal de inflatie stijgen.

Van de totale huursom zijn uitgezonderd: huurverhogingen van geliberaliseerde huurovereenkomsten en als gevolg van woningverbeteringen en de huren van eerste verhuringen van nieuwbouwwoningen.

Aedes en de Woonbond willen dat (a) deze huursombenadering ook zal gelden voor andere verhuurders van sociale huurwoningen (lees: institutionele verhuurders en particuliere verhuurders) en (b) met invoering van deze huursombenadering de verhuurdersheffing komt te vervallen. Tot slot hebben Aedes en de Woonbond aangegeven een onderzoek naar scheefwonen in te zullen voeren én zich geïnteresseerd ook iets te zullen doen met de uitkomst van dat onderzoek.

Vanuit de zijde van de IVBN, de belangenvereniging van institutionele beleggers, is aangegeven dat het doorvoeren van dit voorstel desastreuze gevolgen zou hebben voor de rendementen en cashflows van sociale huurwoningen van particuliere/institutionele beleggers. Zij zijn dan ook absoluut tegen invoering.

Het is afwachten of, en in welke vorm, de regering het voorstel zal aannemen en of zij eveneens zal overgaan tot de door Aedes en de Woonbond verlangde afschaffing van de verhuurdersheffing.

Meer informatie:

Steven Lucas

e-mail: steven.lucas@loyensloeff.com; tel. +31 (0)20 578 5246

[TOP](#)

1 juli 2015: Inwerkingtreding nieuwe Woningwet – boete afwezigheid energielabels en nieuwe regels voor woningcorporaties

Op 20 maart jl. is de nieuwe Woningwet in het staatsblad ([Stb. 2015, 145](#) en [Stb. 2015, 146](#)) gepubliceerd. Het wachten was op de inwerkingtredingsdatum. Bij besluit van 16 juni jl. ([Stb. 2015, 232](#)) is de inwerkingtreding voor de nieuwe Woningwet bepaald op 1 juli 2015 (met uitzondering van een aantal artikelen met betrekking tot de regiovorming die een latere inwerkingtreding van 1 juli 2016 kennen).

In eerdere communicatie van Loyens & Loeff is uitvoerig stilgestaan bij de inhoudelijke wijzigingen.

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet treedt onder meer het gewijzigde artikel 120b Woningwet in werking, waarin – kort gezegd – is opgenomen dat het niet verstrekken van het energielabel bij verhuur, verkoop of oplevering van een gebouw of het niet voldoen aan de afficheringsplicht van het label kan worden gesanctioneerd met een bestuurlijke boete ter hoogte van maximaal EUR 405 voor natuurlijke personen en EUR 20.250 voor rechtspersonen. Met betrekking tot het energielabel en de regelgeving daarover in het Besluit Energieprestatie Gebouwen, verwijzen wij naar [nieuwsbrief 24](#) (Gewijzigde wetgeving energielabel op komst).

Ten aanzien van de wijzigingen in de nieuwe Woningwet voor woningcorporaties, verwijzen we naar de belangrijkste onderwerpen daaruit, die zijn opgenomen in de [nieuwsflash](#) “*Nieuwe Woningwet – Nieuwe regels voor woningcorporaties*” van 26 maart jl.

Meer informatie:

Margot Dadi-Tailleur

e-mail: margot.dadi-tailleur@loyensloeff.com; tel. +31 (0)20 578 5436

[TOP](#)

FISCAAL

Toepassing van de bedrijfsopvolgingsfaciliteit verduidelijkt

Op 12 mei 2015 heeft hof Arnhem-Leeuwarden uitspraak gedaan in een zaak over de toepassing van de bedrijfsopvolgingsfaciliteit op een schenking van aandelen in een vastgoedconcern. In geschil was of het concern een onderneming dreef.

In casu was sprake van een zeer omvangrijke en diverse onroerendgoedportefeuille: 350 onroerende zaken op 143 locaties. Er waren 16 personen in dienst van het concern die werkzaam waren voor de eigen commerciële, juridische en administratieve afdelingen, alsmede van een eigen technische dienst. Klein tot middelgroot onderhoud werd in eigen beheer uitgevoerd en verbouwingen door derden, maar onder toezicht van medewerkers van het concern. Op projectbasis werden externe deskundigen ingehuurd voor de advisering.

Volgens het hof is bij vastgoedexploitatie sprake van een onderneming bij (i) arbeid die qua aard en omvang meer omvat dan bij normaal vermogensbeheer gebruikelijk is, met (ii) als doel een rendement te halen dat het rendement bij normaal vermogensbeheer te boven gaat. Het hof gaat eerst in op het rendement en oordeelt dat:

- (a) niet alleen rekening gehouden moet worden met het directe rendement, maar ook met het indirecte rendement / de waardestijgingen, omdat zowel een belegger als een ondernemer bij de aankoop van een onroerende zaak met beide factoren rekening zullen houden;
- (b) de door de inspecteur aangevoerde vergelijking met de ROZ/IPD Vastgoedindex 2009 niet bruikbaar is, aangezien hierbij geen rekening gehouden is met financiering.

In casu gaat het gemiddelde jaarlijkse rendement van (in elk geval) 20% het rendement bij normaal vermogensbeheer te boven.

Voorts oordeelt het hof dat de verrichte arbeid qua aard en omvang in dit geval meer omvat dan gebruikelijk is bij normaal vermogensbeheer, gezien de aanwezigheid van verschillende afdelingen, de kennis en ervaring van de werknemers, het toezicht op de externe verbouwingen en het op projectbasis inhuren van deskundigen. Bij de beoordeling van de arbeid mag volgens het hof ook rekening gehouden worden met werkzaamheden die niet door de eigen werknemers van het concern zijn verricht, maar die zijn uitbesteed en waarop toezicht is gehouden, alsmede met de activiteiten van de ingehuurde externe deskundigen.

Hoewel de beoordeling of sprake is van een onderneming sterk afhangt van de omstandigheden in een specifiek geval, past dit arrest in een lijn van uitspraken van lagere rechters, waarin onder omstandigheden de bedrijfsopvolgingsfaciliteit ook van toepassing wordt geacht op belangen in vennootschappen met vastgoedactiviteiten. Het arrest heeft daarbij weliswaar betrekking op de regeling tot 2010, maar behoudt zijn relevantie, aangezien ook voor de huidige regeling beoordeeld dient te worden of sprake is van een onderneming.

Meer informatie:

Arianne de Leeuw

e-mail: arianne.de.leeuw@loyensloeff.com; tel. + 31 (0)20 578 5181

[TOP](#)

BTW

'Beheer' van een vastgoedfonds vrijgesteld van btw

Volgens de AG kan de btw-vrijstelling op 'beheerdiensten' van toepassing zijn mits het fonds meerdere investeerders kent en door de overheid gereguleerd is.

Recent heeft de Advocaat Generaal (hierna: AG) bij het hof van Justitie (hierna: HvJ) conclusie genomen in de Zaak X. In dit kader verwijzen wij graag naar onze [nieuwsflash](#). In deze zaak gaat het om de vraag of management van beleggingsfondsen die uitsluitend beleggen in vastgoed vrijgesteld kan zijn van btw onder de vrijstelling voor het 'beheer van collectieve beleggingsfondsen'.

In de betreffende zaak bood belanghebbende de volgende diensten aan:

- portfolio management,
- property management,
- financiële administratievoering,
- bestuursdiensten; en
- het management van relaties met investeerders.

Volgens de AG kan de btw-vrijstelling op deze diensten van toepassing zijn mits het fonds meerdere investeerders kent en door de overheid gereguleerd is. Welliswaar verschilt de aard van de diensten die belanghebbende in deze zaak verricht van de diensten die traditioneel verricht worden door een beheerder van een collectief beleggingsfonds dat bijvoorbeeld in effecten belegd, maar volgens de AG moet voor de uitleg van het begrip 'beheer' in de btw-vrijstelling gekeken worden naar de aard van de beleggingen, en zou in beginsel alle diensten die benodigd zijn voor het instandhouden en exploiteren van de beleggingen onder de noemer 'beheer' moeten kunnen vallen. Het wachten is op de uitspraak van het hof van Justitie in deze zaak.

Belang voor de vastgoedfondsenpraktijk

Specifiek voor de vastgoedfondsenpraktijk zal de uiteindelijke uitspraak van groot belang zijn. Enerzijds ligt de vraag open wat zou moeten worden verstaan onder het criterium dat het fonds door de overheid gereguleerd dient te zijn, aangezien dit tot op heden in de Nederlandse vastgoedfondsenpraktijk doorgaans niet als een vereiste voor toepassing van de vrijstelling werd gezien. Anderzijds wordt property management op dit moment doorgaans behandeld als een btw-belaste dienst. Hoewel toepassing van een btw-vrijstelling op dit soort diensten gunstig zou zijn voor fondsen die geen recht op aftrek van btw hebben (bijvoorbeeld omdat zij uitsluitend beleggen in woningen), zou dit voor fondsen die een volledig recht op aftrek van btw op kosten hebben nadelig uitwerken.

[TOP](#)

Recht op aftrek van btw op kosten voor aanleg gratis toegankelijk pad

Volgens de AG bij het HvJ bestaat in beginsel volledig recht op aftrek van btw op de aanleg van een pad waar bezoekers gratis gebruik van kunnen maken. Dat de aanleg gedeeltelijk is gesubsidieerd door een nationaal subsidiefonds is daar niet op van invloed. Van belang voor het recht op aftrek is dat de investering kan worden gebruikt als middel om bezoekers aan te trekken naar een plaats waar de belastingplichtige voornemens is goederenleveringen en/of diensten te verrichten in het kader van zijn economische activiteiten.

De AG heeft conclusie genomen in een Litouwse zaak. De belanghebbende investeerde in de aanleg van een mythologisch pad wat zij gratis ter beschikking zou stellen aan het publiek. Vaststond dat de belanghebbende langs het pad haar onderneming wilde gaan drijven, door onder meer het uitbaten van horecagelegenheden en/of souvenirwinkels. Het pad werd deels gefinancierd met subsidies van de overheid.

Volgens de AG bestaat in beginsel recht op aftrek van de btw. Van belang daarbij is dat de nationale rechter heeft vastgesteld dat de aanleg van het pad voor belanghebbende ten doel had bezoekers te trekken om maaltijden en dranken, souvenirs en andere diensten tegen betaling te verlenen. Het primaire gratis gebruik en ook de subsidieverstreking staan niet aan de aftrek van btw in de weg.

Belang voor de vastgoedpraktijk

De uitspraak van het hof van Justitie kan voor de Nederlandse vastgoed praktijk relevant zijn in verband met de aftrek van investerings-btw op bepaalde 'ondersteunende' voorzieningen/investeringen. Te denken valt aan de aanleg van een gratis toegankelijk parkeerterrein nabij een winkelcentrum om meer bezoekers te trekken.

Meer informatie:

Jérôme Germann

e-mail: jerome.germann@loyensloeff.com; tel. +31 (0)20 578 5971

Luca van Silfhout

e-mail: luca.van.silfhout@loyensloeff.com; tel. +31 (0)20 578 5292

[TOP](#)

Valt doorbelasten 'servicekosten' aan huurder voor de btw onder verhuur?

Het HvJ oordeelde, in lijn met eerdere jurisprudentie, dat het doorbelasten van kosten voor nutsvoorzieningen en ophalen van afval aan de huurder beginsel los moet worden gezien van de verhuur, tenzij ze zo nauw verbonden zijn met de verhuur dat zij economisch en objectief gezien samen één prestatie vormen.

In deze uitspraak heeft het HvJ haar oordeel gegeven over de vraag of de kosten voor (onder andere) nutsvoorzieningen die een verhuurder op basis van het huurcontract doorberekent aan de huurder voor de btw opgaan in de verhuurdienst. Dat zou het geval kunnen zijn als de deze diensten nauw verbonden zijn met de verhuur. De beoordeling daarvan is aan een nationale rechter.

Belang voor de vastgoedpraktijk

Dit is voor de vastgoedpraktijk een relevante vraag. In Nederland is in een beleidsbesluit hierop antwoord gegeven. In dit beleid volgt de staatssecretaris van financiën in onze visie het goede gebruik in de Nederlandse vastgoedpraktijk om de servicekosten bij verhuur van commercieel vastgoed als een aparte, btw-belaste, prestatie te beschouwen. De btw op deze kosten kan dan bij de verhuurder in aftrek worden gebracht, terwijl ook de btw op de doorbelaste kosten bij de huurder in aftrek kan worden gebracht. De servicekosten bij de verhuur van woningen daarentegen worden als onderdeel van de verhuurdienst gezien, waardoor de servicekosten zonder btw doorberekend kunnen worden, maar de btw op deze kosten voor de verhuurder niet aftrekbaar zijn.

Uitzondering hierop vormen de door verhuurder betaalde huurderslasten (klein onderhoud). Dat zijn kosten die volgens de huurovereenkomst en het Burgerlijk Wetboek voor rekening en risico van de huurder dienen te komen (te denken valt aan onderhoud aan de deurbel, de brievenbus, deurkrukken e.d.). Deze huurderslasten dienen volgens de staatssecretaris wel altijd met btw belast te worden berekend door de verhuurder aan de huurder. De verhuurder kan de aan hem in rekening gebrachte btw op deze huurderslasten dan wel in aftrek brengen.

Meer informatie:

Jérôme Germann

e-mail: jerome.germann@loyensloeff.com; tel. +31 (0)20 578 5971

Luca van Silfhout

e-mail: luca.van.silhout@loyensloeff.com; tel. +31 (0)20 578 5292

[TOP](#)

Verlaagd tarief in de bouw

Het verlaagde btw tarief in de bouw is niet verlengd.

Zoals eerder gemeld in Nieuwsbrief 26 kan het verlaagde tarief in de bouw op de arbeidscomponent van werkzaamheden voor renovatie en herstel van woningen die ouder zijn dan 2 jaar alleen nog worden toegepast als die werkzaamheden vóór 1 juli zijn afgerond. Voor meer uitleg verwijzen wij graag naar ons eerdere nieuwsbericht.

Meer informatie:

Jérôme Germann

e-mail: jerome.germann@loyensloeff.com; tel. +31 (0)20 578 5971

Luca van Silfhout

e-mail: luca.van.silhout@loyensloeff.com; tel. +31 (0)20 578 5292

[TOP](#)

G-rekeningenstelsel blijft; nieuwe depot stelsel gaat niet door

Eerder berichtten wij u over de plannen om het huidige systeem van g-rekeningen (ook wel geblokkeerde rekeningen genoemd) te vervangen door een depotstelsel. Inmiddels is echter bekend gemaakt dat het gebruik van g-rekeningen gehandhaafd blijft. Voor meer informatie verwijzen wij graag naar onze nieuwsflash van [20 maart 2015](#).

Meer informatie:

Jérôme Germann

e-mail: jerome.germann@loyensloeff.com; tel. +31 (0)20 578 5971

Luca van Silfhout

e-mail: luca.van.silhout@loyensloeff.com; tel. +31 (0)20 578 5292

[TOP](#)

WOZ update

Verwachtingswaarde relevant voor WOZ-waardering

Indien voorgenomen plannen de waarde in het economisch verkeer van het vastgoed op de peildatum waarop de WOZ-waarde vastgesteld wordt reeds beïnvloeden dan beïnvloedt deze ook de verwachtingswaarde.

Recent heeft [rechtbank Noord-Holland](#) uitspraak gedaan in een zaak waarin de waardering van 'extra grond' bij een zorgcentrum centraal stond. Met betrekking tot deze extra grond (bosgrond en grasland) had de gemeente toegezegd mee te zullen werken aan transformatie en hadden belanghebbende en de gemeente hiertoe reeds een samenwerkingsovereenkomst gesloten met afspraken voor de verdere planvorming voor onder andere deze terreinen. Op de peildatum had echter nog geen bestemmingswijziging plaatsgevonden, en was nog geen de samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen belanghebbende, de betrokken projectontwikkelaar en woningstichting voor de realisatie van maximaal 1.000 woningen.

De gemeente had bij het vaststellen van de waarde van de 'extra grond' reeds rekening gehouden met de verwachtte plannen, zodat de waarde van de 'extra grond' volgens de gemeente op de peildatum reeds een hogere waarde had dan de waarde bij voortgezet gebruik overeenkomstig de geldende bestemming. De rechtbank volgt de gemeente hierin en overweegt dat met betrekking tot de 'extra grond' een ontwikkeling gaande was die zou kunnen leiden tot een andere planologische bestemming en ander gebruik, zodat er voor deze grond een zekere verwachtingswaarde is die kan leiden tot een hogere waarde in het economisch verkeer dan de waarde bij voortgezet gebruik overeenkomstig de geldende bestemming.

Bij objecten waarbij plannen in ontwikkeling zijn voor wijziging in bestemming en toekomstig ander gebruik, kan ook in een dergelijke voorfase de WOZ-waarde hoger zijn door de hogere verwachtingswaarde..

Meer informatie:

Carolinje Koomstra-Sturm

e-mail: carolinje.sturm@loyensloeff.com; tel. +31 (0)20 578 5996

Jérôme Germann

e-mail: jerome.germann@loyensloeff.com; tel. +31 (0)20 578 5971

[TOP](#)

WOZ-waarde fors lager door leegstandsrisico

Wanneer aannemelijk gemaakt kan worden dat de referentieobjecten in een bepaald opzicht onvoldoende vergelijkbaar zijn met het betreffende object kan de feitelijke situatie in acht worden genomen bij de vaststelling van de kapitalisatiefactor.

Belanghebbende in deze zaak is eigenaar van 3 kantoorpanden waarin leegstand voorkwam. Deze panden maakten onderdeel uit van een kantorenpark van in totaal 7 kantoorloftoren. In geschil is de WOZ-waardering volgens de huurwaardekapitalisatiemethode, waarbij volgens belanghebbende bij het bepalen van de kapitalisatiefactor de feitelijke leegstand van de betreffende panden zelf van doorslaggevend belang zou moeten zijn.

De gemeente had in de WOZ-waardering rekening gehouden met de gewogen gemiddelde leegstand van het gehele kantorenpark, wat aanmerkelijk lager was dan de feitelijke leegstand van de betreffende objecten.

Het [hof](#) oordeelde dat bij vergelijkbare kantoorpanden de gewogen gemiddelde leegstand van alle objecten gebruikt mag worden bij het bepalen van de kapitalisatiefactor. In dit geval heeft belanghebbende echter voldoende aannemelijk gemaakt dat de objecten waar de heffingsambtenaar zich op baseerde onvoldoende vergelijkbaar waren. Belanghebbende heeft namelijk aannemelijk gemaakt dat de verhuurbaarheid van de andere panden van het kantorenpark hoger (en het leegstandsrisico dus lager) was, omdat het objecten betrof die beter verhuurbaar waren omdat zij hoger en beter zichtbaar vanaf de openbare weg waren dan de onderhavige objecten. Bij het vaststellen van de WOZ-waarde gaat het hof voor de vaststelling van de kapitalisatiefactor uit van de feitelijke leegstand van de kantoorpanden van belanghebbende van 57% van het vloeroppervlak.

Meer informatie:

Carolinje Koornstra-Sturm

e-mail: carolinje.sturm@loyensloeff.com; tel. +31 (0)20 578 5996

Jérôme Germann

e-mail: jerome.germann@loyensloeff.com; tel. +31 (0)20 578 5971

[TOP](#)

Koopprijs bij verkoop aan zittende huurder heeft (enige) bewijskracht voor de WOZ-waarde

De Hoge Raad volgt het hof Arnhem-Leeuwarden in zijn oordeel dat de door de zittende huurder betaalde koopprijs enige bewijskracht heeft voor de WOZ-waarde.

Het gaat in deze zaak over vaststelling van de WOZ-waarde van een woning op een waardepeildatum die bijna anderhalf jaar vóór de verkoop door belanghebbende ligt. De WOZ-waarde was door de gemeente hoger vastgesteld dan de koopprijs. De heffingsambtenaar beargumenteerde dat de koopprijs eigenlijk te laag was, onder andere doordat verkocht is aan de zittende huurder.

Volgens het hof slaagde de heffingsambtenaar er niet in om dit aannemelijk te maken. Het hof oordeelt dat in situaties waarin de koopovereenkomst tussen twee onafhankelijke partijen tot stand is gekomen er in de regel vanuit moet worden gegaan dat de verkoopprijs overeenkomt met de waarde in het economisch verkeer. Het feit dat is verkocht aan de zittende huurder betekent niet zonder meer dat geen sprake is van een transactie tussen onafhankelijke partijen. Aan een dergelijke transactie kan echter wel enige bewijskracht voor de waarde in het economisch verkeer worden ontleend, indien zoals nu uit het voor het bepalen van de verkoopprijs gehanteerde taxatierapport volgt dat voor de verkoopprijs niet de waarde in verhuurde staat als uitgangspunt is genomen. Omdat het tijdstip waarop de verkoopprijs was bepaald te ver verwijderd lag van de waardepeildatum, kan deze prijs niet zonder meer dienen als bewijs voor de waarde in het economisch verkeer op de waardepeildatum. De Hoge Raad bevestigt het oordeel van het hof dat in een dergelijke situatie aan de verkoopprijs enige bewijskracht kan worden ontleend voor het bepalen van de WOZ-waarde.

De uitspraak bevestigt dat de transactiewaarde van het object zelf van belang is voor de bepaling van de WOZ-waarde, zelfs als de transactie niet rondom waardepeildatum heeft plaatsgevonden.

Meer informatie:

Carolijne Koornstra-Sturm

e-mail: carolijne.sturm@loyensloeff.com; tel. +31 (0)20 578 5996

Jérôme Germann

e-mail: jerome.germann@loyensloeff.com; tel. +31 (0)20 578 5971

[TOP](#)

Volgens het [hof Arnhem-Leeuwarden](#) is ook bij ruil de betaalde koopprijs de WOZ-waarde

Ook bij ruil geldt dat een koopsom die tot stand is gekomen kort na de waardepeildatum voor de WOZ in de regel de waarde in het economisch verkeer van het vastgoed vertegenwoordigt.

Het gaat in deze zaak over vaststelling van de WOZ-waarde van een woning die door belanghebbende kort na de waardepeildatum is verkregen door middel van een ruil van twee niet gelijkwaardige woningen. Belanghebbende heeft naast de ingeruilde woning derhalve een bedrag moeten bijbetalen aan verkoper. De heffingsambtenaar heeft de WOZ-waarde van de nieuw verkregen woning vastgesteld op de koopsom, te weten de waarde van de ingeruilde woningen plus het bijbetaalde bedrag. Volgens belanghebbende was deze waarde te hoog vastgesteld, omdat sprake was van een ruil.

Het hof oordeelt dat de eerdere jurisprudentie waarin is vastgesteld dat bij verkoop van een woning kort na de waardepeildatum in principe de koopsom de waarde in het economisch verkeer is, ook van toepassing is in een situatie van ruil. Het is dan aan belanghebbende om te aannemelijk te maken dat in het onderhavige geval de koopsom niet de waarde in het economisch verkeer weergeeft. In deze zaak is belanghebbende daar niet in geslaagd aldus het hof.

De uitspraak bevestigt dat een transactiewaarde van een woning op of zeer dicht rondom de peildatum in de regel de WOZ-waarde kan zijn.

Meer informatie:

Carolijne Koornstra-Sturm

e-mail: carolijne.sturm@loyensloeff.com; tel. +31 (0)20 578 5996

Jérôme Germann

e-mail: jerome.germann@loyensloeff.com; tel. +31 (0)20 578 5971

[TOP](#)

Disclaimer

De Nieuwsbrief Vastgoed is een uitgave van de praktijkgroep Vastgoed van Loyens & Loeff. Deze praktijkgroep bundelt de specialistische kennis op civiele deelgebieden als civiel bouwrecht, administratief recht en ruimtelijke ordening, mededingings- en aanbestedingsrecht, ondernemingsrecht, financieringen, alsmede directe en indirecte belastingen. De Nieuwsbrief Vastgoed wordt uitsluitend verzonden aan relaties van Loyens & Loeff.

Hoewel deze publicatie met grote zorgvuldigheid is samengesteld, aanvaarden Loyens & Loeff N.V. en alle andere entiteiten, samenwerkingsverbanden, personen en praktijken die handelen onder de naam 'Loyens & Loeff', geen enkele aansprakelijkheid voor de gevolgen van het gebruik van de informatie uit deze uitgave zonder hun medewerking. De aangeboden informatie is bedoeld ter algemene informatie en kan niet worden beschouwd als advies.