



Real Estate Industry

Tax alert

De verkoop van verhuurde gebouwen kan btw-neutraal

In de beschikking W. sp. z o.o. van 16 januari 2023 ([C-729/21](#)), pas recent gepubliceerd, heeft het Hof van Justitie duidelijk aangegeven dat de overdracht van een verhuurd gebouw, geen btw-consequenties zou mogen hebben. Dergelijke overdracht moet in aanmerking kunnen komen voor een btw-neutrale overdracht als de overdracht van een algemeenheid van goederen en diensten of een bedrijfsafdeling.

Dit standpunt heeft belangrijke gevolgen voor de Belgische vastgoedmarkt.

Situering

Europese lidstaten kunnen op basis van de artikelen 19 en 29 van de Europese btw-richtlijn beslissen om de overdracht van een algemeenheid van goederen of een bedrijfsafdeling niet aan btw te onderwerpen op voorwaarde dat de overnemer de economische activiteit verderzet.

België heeft deze regeling geïmplementeerd in de artikelen 11 en 18, §3 Wbtw, waardoor dergelijke overdrachten geen gevolgen hebben op het vlak van de btw. De toepassing van de regeling houdt meer concreet in dat de overnemer wordt geacht de overdrager verder te zetten waardoor de overdracht niet onderworpen is aan btw noch dat de overdrager rekening moet houden met enige terugstorting van btw (cf. een zogenaamde btw-herziening).

Dit zogenaamd 'niet-leveringsbeginsel' biedt in de praktijk aanzienlijke voordelen die ook in de onroerendgoedmarkt van belang zijn. Dit manifesteert zich in het bijzonder wanneer verhuurde gebouwen worden overgedragen ('asset deal'). In de mate dat het gebouw immers wordt overgedragen na 31 december van het tweede jaar na de eerste ingebruikname maar vóór het verstrijken van het einde van het 15de jaar, moet de overdrager rekening

houden met een gedeeltelijke terugstorting van de btw die hij voorheen in aftrek heeft gebracht. Dit is in het bijzonder zo wanneer de verhuur onderworpen is aan de heffing van de btw, zoals bij verhuurde gebouwen die in een havengebied liggen, parkings, opslagruimten verhuurd aan particulieren, alsook gebouwen die het voorwerp uitmaken van een btw-belaste financieringshuur, hotels e.d.m. (cf. verplicht aan btw te onderwerpen verhuurcontracten).

Het klassieke standpunt van de Belgische btw-administratie is dat voor dergelijke *asset deals*, geen toepassing kan worden gemaakt van dit 'niet-leveringsbeginsel' waardoor de btw-herziening een belangrijke negatieve impact heeft op de overdrachtsprijs.

Als gevolg van de beschikking van het Hof van Justitie van 16 januari 2023 lijkt dit standpunt te moeten worden genuanceerd.

Wat heeft het Hof van Justitie beslist?

In een Poolse zaak waarin de btw-behandeling van de overdracht van een verhuurd gebouw centraal stond, verduidelijkte het hof dat het niet-leveringsbeginsel wel degelijk van toepassing kan zijn.

De vennootschap W. verwierf een commercieel centrum samen met de verhuurcontracten en intellectuele eigendomsrechten en zette de verhuuractiviteiten verder. Het beheerscontract en de verzekeringscontracten werden niet overgenomen door W. De vennootschap had geen eigen personeel en deed voor het beheer van het centrum een beroep op een derde.

Nadat tussen W. en de Poolse fiscus onenigheid was ontstaan over de kwalificatie van de overdracht, stelde het Europees Hof van Justitie dat het niet-leveringsbeginsel van toepassing is, van zodra er afdoende bedrijfselementen worden overgedragen die het aan de overnemer toelaten om een economische activiteit uit te oefenen. Het Hof legt daarbij de nadruk op het gegeven dat er in deze context rekening moet worden gehouden met de aard van de activiteit die door de overnemer wordt verdergezet.

Op basis van deze overwegingen kwam het Europese Hof tot de conclusie dat de vennootschap W. voldoende bedrijfselementen had verworven om de verhuuractiviteit verder te zetten (ook al werden bepaalde contracten niet mee overgenomen). Zij werd immers in staat gesteld om de verhuur van een gebouw als een economische activiteit verder te zetten.

Waarom is deze uitspraak van belang?

Deze uitspraak heeft een significante impact voor de *asset deals* in het onroerend goed waarbij ook de verhuurcontracten worden overgenomen én verdergezet door de koper als nieuwe verhuurder. Het belang ervan voor de Belgische praktijk mag niet worden onderschat, aangezien de Belgische overheid de toepassing van het niet-leveringsbeginsel amper aanvaardt.

Dit bleek andermaal bij de inwerkingtreding van de btw-belaste verhuur middels optie op 1 januari 2019. Bij de invoering van de optionele regeling werd uitdrukkelijk voorzien in een specifieke overdrachtsregeling ingeval van een *asset deal* van gebouwen die met btw werden verhuurd onder het keuzestelsel (artikel 21^{quater} Koninklijk Besluit nr. 3 met betrekking tot de aftrekregeling voor de toepassing van de belasting over de toegevoegde waarde). Dit stelsel bestaat erin dat de verhuurder niet gehouden is tot enige btw-herziening, maar de koper instaat voor de eventuele terugstorting van btw aan de overheid omdat hij de herzieningsperiode van het gebouw verderzet.

Daarmee werd impliciet aangegeven dat de overdracht van gebouwen samen met de verhuurcontracten, geen overdracht van een bedrijfstak kon zijn die kon kwalificeren voor het niet-leveringsbeginsel.

Op basis van deze beschikking van het Europees Hof, kan de Belgische btw-administratie wellicht niet zonder meer vasthouden aan haar klassieke

standpunt dat de overdracht van een gebouw, dat (verplicht) met btw wordt verhuurd, steeds leidt tot een btw-herziening indien die overdracht zich binnen de 15-jarige herzieningstermijn voordoet.

De uitspraak werkt bovendien niet alleen voor de toekomst, maar is een interpretatie van de bestaande btw-regels waardoor eventuele btw-herzieningen, die in het verleden werden gedaan in het voordeel van de Belgische staat, onwettig zouden kunnen worden. De verkoper moet in dit geval nagaan of de overdracht van de verhuurde gebouwen niet kan kwalificeren als de overdracht van een algemeenheid van goederen of een bedrijfsafdeling. In het bevestigend geval kan de teruggestorte btw o.i. voor teruggaaf in aanmerking komen.

Contacten

Als u vragen hebt over deze tax alert, neem dan contact op met uw gebruikelijke belastingadviseur of uw advocaat dan wel met de auteurs van deze alert:

- Danny Stas, dstas@deloitte.com, + 32 2 800 70 11
- Ivan Massin, imassin@deloitte.com, +32 2 600 66 52
- Nancy Muyshondt, nmuyshondt@deloitte.com, + 32 3 242 42 30
- Joaquim Heirman, jheirman@deloitte.com, + 32 2 800 71 27

Voor algemene vragen, contacteert:

bedeloittetax@deloitte.com, + 32 2 600 60 00

Breng zeker ook een bezoek aan onze websites:

[Deloitte Tax Belgium Home](#) | [Deloitte Legal Belgium Home](#)

Stay tuned with the latest developments:

[Tax News and Insights](#) | [Legal News and Insights](#) | [Deloitte Academy](#)

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the “Deloitte organization”). DTTL (also referred to as “Deloitte Global”) and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more.

Deloitte provides industry-leading audit and assurance, tax and legal, consulting, financial advisory, and risk advisory services to nearly 90% of the Fortune Global 500® and thousands of private companies. Our professionals deliver measurable and lasting results that help reinforce public trust in capital markets, enable clients to transform and thrive, and lead the way toward a stronger economy, a more equitable society and a sustainable world. Building on its 175-plus year history, Deloitte spans more than 150 countries and territories. Learn how Deloitte’s approximately 415,000 people worldwide make an impact that matters at www.deloitte.com.

As a top legal practice in Belgium, Deloitte Legal - *Lawyers* is a full service business law firm, highly recommended by the most authoritative legal guides. Deloitte Legal - *Lawyers* is based in Zaventem, Watermael-Boitsfort, Antwerp, Ghent and Kortrijk. It consists of close to 150 highly qualified Bar-admitted lawyers. Deloitte Legal - *Lawyers* offers expert advice in the fields of banking & finance, commercial, corporate/M&A, employment, IT/IP, public/administrative, insolvency and reorganisations, real estate, EU law, tax law, tax & legal services for high-net-worth families & individuals (Greenille Private Client) and dispute resolution. Whenever required to ensure a seamless and comprehensive high-quality service, Deloitte Legal - *Lawyers* collaborates closely with other professions (e.g. tax, financial advisory, accountancy, consulting), and with a select group of law firms all over the world.

Deloitte Legal - *Lawyers* provides thorough and practical solutions tailored to the needs of clients ranging from multinational companies, national large and medium-sized enterprises, financial institutions, government bodies to private clients.

More information: www.deloittelegal.be

Deloitte Legal - *Lawyers* BV/SRL is part of a privileged multidisciplinary cost-sharing association with Deloitte Belastingconsulenten BV/SRL.

This communication contains general information only, and none of Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), its global network of member firms or their related entities (collectively, the “Deloitte organization”) is, by means of this

communication, rendering professional advice or services. Before making any decision or taking any action that may affect your finances or your business, you should consult a qualified professional adviser.

No representations, warranties or undertakings (express or implied) are given as to the accuracy or completeness of the information in this communication, and none of DTTL, its member firms, related entities, employees or agents shall be liable or responsible for any loss or damage whatsoever arising directly or indirectly in connection with any person relying on this communication. DTTL and each of its member firms, and their related entities, are legally separate and independent entities.

© 2023 Deloitte Belgium

[Subscribe](#) | [Unsubscribe](#)