

Real Estate

DE BRAUW
BLACKSTONE
WESTBROEK

Nieuwsbrief

April 2011

Nieuwe regels voor onroerendezaaklichamen

Gemeenten kunnen slapende V.v.E.'s wakker schudden

Bedrijven InvesteringsZones: instellingstermijn verlengd tot 1 januari 2012

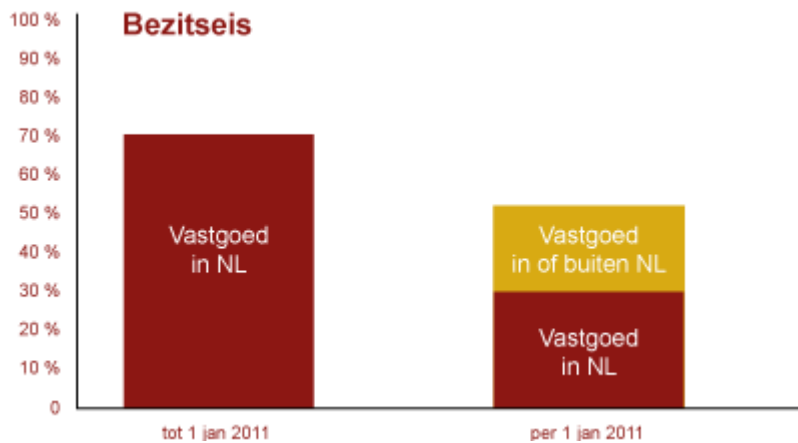
PPS: Den Haag verzoekt decentrale overheden zich uit te spreken over DBFM(O)

Nieuwe regels voor onroerendezaaklichamen

Artikel 4 Wet op belastingen van rechtsverkeer (WBR) merkt aandelen in onroerendezaaklichamen aan als onroerende zaken, waardoor de verkrijging van deze aandelen onder bepaalde voorwaarden belast is met overdrachtbelasting. Per 1 januari 2011 is de werkingssfeer van artikel 4 WBR uitgebreid. In het onderstaande worden de wijzigingen ten aanzien van de bezitseis, consolidatieplicht en plicht tot het samentellen van verkrijgingen besproken.

Bezitseis

Om als onroerendezaaklichaam te kunnen worden aangemerkt, dient een bepaald deel van de activa te bestaan uit onroerende zaken. Dit is de bezitseis. Voor 1 januari 2011 dienden de activa hoofdzakelijk (= 70% of meer) te bestaan of hebben bestaan uit in Nederland gelegen onroerende zaken. Deze drempel is verlaagd. Sinds 1 januari 2011 dienen de activa grotendeels (= 50% of meer) te bestaan of hebben bestaan uit onroerende zaken én dient tegelijkertijd ten minste 30% van de bezittingen te (hebben) bestaan uit in Nederland gelegen onroerende zaken. Deze wijziging heeft twee consequenties. Vennootschappen waarvan de activa voor 50% tot 70% bestaan uit Nederlands vastgoed voldoen sinds 1 januari 2011 aan de bezitseis. Daarnaast gaat buitenlands vastgoed meetellen voor het bepalen of aan de bezitseis wordt voldaan. Ter verduidelijk dient het volgende schema:



Of een vennootschap die voldoet aan de bezitseis aangemerkt wordt als onroerendezaaklichaam, dient overigens mede te worden beoordeeld aan de hand van de overige vereisten van art. 4 WBR. Deze hebben betrekking op de doeleis en de referentieperiode van één jaar.

Consolidatieplicht

Naast de aanscherping van de bezitseis wordt ook de consolidatieplicht uitgebreid. Zo wordt bijvoorbeeld de consolidatie gekoppeld aan het concernbelang. Het belang in een dochter kan hierdoor niet meer worden uitgesmeerd over groepsvennootschappen. Verder worden groepsvorderingen niet meer meegeteld als bezittingen, tenzij deze voortvloeien uit een bij de aard en omvang van het lichaam en de verkrijger passende normale bedrijfsuitoefening. De voorheen veel gebruikte "oppompconstructies" kunnen daardoor niet meer bewerkstelligen dat aan de toepassing van art. 4 WBR wordt ontkomen.

Verkrijgingen eerder samengeteld

Een voorwaarde voor de heffing van overdrachtsbelasting is dat de verkrijger met inbegrip van de reeds aan hem toebehorende aandelen en ingevolgd dezelfde of een samenhangende overeenkomst een aanmerkelijk belang ($\geq \frac{1}{3}$) uitbreidt. Sinds 1 januari 2011 worden verkrijgingen binnen twee jaren door concernvennootschappen ook aangemerkt als samenhangend. Onder het nieuwe recht is het aldus van belang rekening te houden met andere verkrijgingen binnen de groep.

Gemeenten kunnen slapende V.v.E.'s wakker schudden

Een aanstaande wetswijziging maakt het voor gemeenten mogelijk om niet-actieve of slapende verenigingen van eigenaars te bewegen tot woningonderhoud.

Een slapende V.v.E. wordt gekenmerkt doordat zij bijvoorbeeld geen jaarlijkse vergading houdt, geen reservefonds heeft, geen periodieke financiële bijdrage int voor de gemeenschappelijke kosten of onderverzekerd is voor de opstal. Hierdoor kunnen problemen ontstaan wanneer onderhoud echt noodzakelijk wordt. Een gebrek aan onderhoud kan leiden tot achteruitgang van buurten en wijken. De voorgestelde wetswijziging is erop gericht om negatieve ontwikkelingen in een vroeg stadium te keren.

In aanvulling op bestaande bestuursrechtelijke handhavinginstrumenten (zoals een last onder dwangsom), krijgen gemeenten een aantal nieuwe instrumenten. Zo kunnen gemeenten bij een ernstige dreiging van schending van de Woningwet de kantonrechter verzoeken tot machtiging om de vergadering van de V.v.E. bijeen te roepen en daarin voorstellen te doen. Ook kunnen gemeenten de kantonrechter om vervangende machtiging verzoeken voor handelingen betreffende beheer en onderhoud waarvoor een appartementseigenaar diens medewerking onthoudt. Indien de V.v.E. ondanks bovengenoemde stimuleringsmaatregelen niet overgaat tot onderhoud, dan kunnen gemeenten in gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat de V.v.E.

verplichten tot het opstellen en uitvoeren van een onderhoudsplan.

De nieuwe regels treden naar verwachting op 1 juli 2011 in werking.

Bedrijven InvesteringsZones: instellingstermijn verlengd tot 1 januari 2012

De Real Estate Nieuwsbrief van mei 2010 vermeldde dat de Experimentenwet Bedrijven Investeringszones (BIZ) sinds mei 2009 de mogelijkheid biedt terreinen te revitaliseren door een combinatie van privaat- en publiekrechtelijk parkmanagement. De periode waarbinnen een instellingsverordening voor een BIZ moet zijn vastgesteld is nu met 8 maanden verlengd en eindigt op 1 januari 2012.

In de Real Estate Nieuwsbrief van mei 2010 werd de in mei 2009 inwerking getreden Experimentenwet Bedrijven Investeringszones ("BIZ") besproken. De BIZ beoogt de kwaliteit en veiligheid van bedrijfsterreinen te verbeteren. Een BIZ maakt het voor ondernemers mogelijk om gezamenlijk te investeren in een aantrekkelijke en veilige bedrijfsomgeving, waar alle ondernemers in die zone aan meebetalen. Een BIZ wordt daarom gezien als een publiekrechtelijke vorm van parkmanagement.

In verband met het experimentele karakter vervalt de wet per 1 juli 2015. Een evaluatie is voorzien voor 1 januari 2013, en daarna zal eventueel een wetsvoorstel voor een definitieve regeling worden ingediend. Om resultaten mee te kunnen nemen in deze evaluatie, moet een verzoek tot het instellen van een BIZ tijdig zijn gedaan. Met het oog op het experiment en de evaluatie is de periode waarbinnen een instellingsverordening voor een BIZ moet zijn vastgesteld, nu met 8 maanden verlengd en eindigt op 1 januari 2012.

PPS: Den Haag verzoekt decentrale overheden zich uit te spreken over DBFM(O)

Publiek-private samenwerking is op Rijksniveau een succes en het kabinet heeft de ambitie om de voordelen van PPS in de vorm van de geïntegreerde contractsvorm Design-Build-Finance-Maintain-(Operate) (hierna: "DBFM(O)") beter te benutten. Het kabinet vindt het wenselijk dat DBFM(O) ook op decentraal niveau wordt toegepast, en daarom wordt decentrale overheden gevraagd zich hierover uit te spreken.

PPS in de vorm van de geïntegreerde contractsvorm DBFM(O) wordt op Rijksniveau veelvuldig gebruikt en diverse projecten zitten nog in de pijplijn. Op decentraal niveau, onder andere bij onderwijshuisvesting, zorghuisvesting en infrastructuur van decentrale overheden, wordt minder succesvol gebruikt gemaakt van deze contractsvorm. Aangezien decentrale overheden zelfverantwoordelijk zijn, zullen zij zelf moeten besluiten wel of geen gebruik te maken van de voordelen van DBFM(O).

In zijn brief van 8 maart 2011 geeft de Minister van Financiën aan dat decentrale overheden worden verzocht om uiterlijk voor de zomer van 2011 aan te geven wat zij met DBFM(O) willen en welke ondersteuning van het Rijk zij daarvoor nodig hebben. Op basis van de informatie die daardoor wordt verkregen, zal een besluit worden genomen over de vervolgaanpak om DBFM(O) (en de rol van het Rijk daarbij) te faciliteren.

In dezelfde brief staat daarnaast ook dat besloten is het toepassen van DBFM(O) voor onderwijshuisvesting en zorghuisvesting (voorlopig) niet meer actief te stimuleren.