

## Fiscale aandachtspunten van vastgoed van zorginstellingen

**Door: Maaike Reimert, Marnix Rijkens & Allan Dinee**

Sinds 1 januari 2013 wordt de financiering van huisvestingskosten van zorginstellingen niet meer geheel door de overheid gedragen. De effectieve lastendruk is daardoor voor zorginstellingen daardoor toegenomen. Dat dit voor zorginstellingen tot problemen kan leiden blijkt wel uit de krantenkoppen, waarvan de meest recente afkomstig is van dinsdag 3 januari 2017 uit het FD: Bijna 40% van de ziekenhuizen geeft te veel geld uit aan huisvesting. Ook hebben zorginstellingen te maken gekregen met het thema 'scheiden van wonen en zorg.'

Omdat vastgoed van zorginstellingen door deze ontwikkelingen in wet- en regelgeving niet meer voldoet aan de huidige of toekomstige vraag, lopen veel zorginstellingen aan tegen een investeringsbeslissing: het aanbod van vastgoed is verouderd en dient te worden vernieuwd, ofwel door de aankoop van nieuw vastgoed, ofwel door herontwikkeling van bestaand vastgoed en/of het afstoten van m2 bij overschot.

Deze investeringsbeslissingen brengen ook een meer fundamentele vraag met zich, namelijk: is het verstandig het vastgoed in eigendom te houden (en zelf te herontwikkelen), of is het beter het vastgoed te verkopen aan een (commerciële) partij die vastgoed als zijn corebusiness beschouwd, om het vastgoed vervolgens – na herontwikkeling -terug te huren?

Gekeken naar de ontwikkelingen rondom vastgoed waar veel zorginstellingen vandaag de dag tegen aanlopen, kunnen er ten aanzien van het vastgoed een drietal fases worden onderscheiden:

- de exploitatiefase;
- de ontwikkelfase; en – wanneer er wordt overgegaan tot verkoop
- de transactiefase.

Al deze fases kennen ieder hun eigen fiscale uitdagingen. In het navolgende benoemen wij de belangrijkste fiscale aspecten van de exploitatie- en ontwikkelfase. Op de fiscale aspecten die samenhangen met de transactiefase komen wij in een apart artikel terug. Daarbij zullen wij ook aandacht besteden aan de hiervoor reeds kort aangestipte vraag in hoeverre het voor een zorginstelling zinvol is vastgoed in eigendom te houden of vastgoed te huren van een (commerciële) partij.

Tot slot stippen wij in dit artikel een aantal lokale heffingen aan waar u als zorginstelling mee te maken krijgt.

### 1. Exploitatiefase

*Btw*

De kosten van huisvesting bestaan ook uit het btw-bedrag over de gemaakte kosten. Daarbij kan gedacht worden aan 21% btw op kosten van onderhoud, energie, schoonmaak etc. Het is dan ook van belang om vast te stellen in welke mate het betreffende vastgoed btw-belast gebruikt worden. In die mate bestaat namelijk ook recht op aftrek op de voor dit vastgoed gemaakte kosten. Soms kan met een kritische blik op de aftreksleutel (pro rata of werkelijk gebruik) of door het gebruik van het vastgoed op een juiste wijze in te richten, het aftrekrecht geoptimaliseerd worden.

Een van de kosten die verband houdt met het gebruik van vastgoed zijn de servicekosten. Of op de servicekosten btw drukt is namelijk afhankelijk van de gemaakte afspraken tussen huurder en verhuurder. Bepaalde kosten zullen sterk samenhangen met de gehuurde ruimte en het regime van de verhuur volgen (in de zorg vaak btw-vrijgesteld) en bepaalde kosten zullen voor de btw een afzonderlijke prestatie zijn en daarom dan in de regel btw-belast.

Ook bij de verhuur van vastgoed kan btw een rol spelen. Denk bijvoorbeeld aan de keuze tussen btw-vrijgestelde of btw-belaste verhuur. Als de huurder het vastgoed voor 90% of meer btw-belast gaat gebruiken, kan geopteerd worden voor btw-belaste verhuur en heeft u als zorginstelling recht op aftrek van btw op de voor deze ruimte gemaakte kosten. In sommige gevallen kan het kiezen voor btw-belaste verhuur dus voordelig zijn. Een andere vorm van btw-belaste exploitatie van vastgoed, waarmee het recht op aftrek van btw kan worden geoptimaliseerd, is de zogenoemde 'verhuur plus.' Als daarvan sprake is, is de aanvullende

dienstverlening van de verhuurder aan de huurder van dusdanige omvang dat geen sprake meer is van btw-vrijgestelde ' kale' verhuur maar van een andersoortige, btw-belaste prestatie.

#### *Vennootschapsbelasting*

Afhankelijk van hoe het vastgoed binnen een zorginstelling is georganiseerd (al dan niet in dezelfde juridische entiteit), speelt Vpb in meer of mindere mate een rol.

Een van de Vpb-aspecten ziet op de toepassing van de zorgvrijstelling. Het kan in dat kader zinvol zijn het vastgoed juridisch te scheiden van de zorgactiviteiten. De verhuur van vastgoed – bijvoorbeeld door het ter beschikking stellen van woonruimte - is immers geen activiteit die als 'zorg' kwalificeert als bedoeld in de zorgvrijstelling. Dit kan gevolgen hebben voor de haalbaarheid van de 90%-grens die de zorgvrijstelling kent. Wanneer het vastgoed juridisch wordt gescheiden van de zorgactiviteiten, neemt de relatieve omvang van de zorgactiviteiten toe op het niveau van de zorginstelling met als gevolg dat de zorgvrijstelling eerder voor 90% of meer wordt geacht zorgactiviteiten te verrichten. Wanneer de 90%-grens is behaald kan de zorgvrijstelling worden toegepast mits ook aan de winstbestemmingstoets wordt voldaan.

Wanneer vastgoed juridisch is gescheiden van de zorgactiviteiten, waarbij het vastgoed – naast de verhuur aan derden - tevens aan de zorginstelling wordt verhuurd, zien wij vaak dat over de kostprijs van deze verhuur geen winstmarge wordt gerekend. Daar kan de Belastingdienst vragen over stellen. Fiscaal is het immers zo dat gelieerde entiteiten (bijvoorbeeld een moederstichting met een dochter deelneming) geacht worden zakelijk met elkaar te handelen. De verhuur van vastgoed tegen kostprijs wordt niet geacht zakelijk te zijn.

Tot slot is het vanuit Vpb-perspectief ook zinvol na te denken over de wijze waarop het vastgoed binnen uw organisatie gestructureerd zou kunnen worden om de Vpb-druk op ontvangen huurinkomsten te minimaliseren. De verhuur van vastgoed kwalificeert in veel gevallen namelijk als een beleggingsactiviteit. Beleggingsactiviteiten zijn in de Vpb – mits op een juiste wijze gestructureerd – niet belast met Vpb.

#### *Waardering ten behoeve van de fiscale openingsbalans.*

Wanneer vastgoed juridisch wordt gescheiden van de zorgactiviteiten van een zorginstelling, kan dit voor de 'vastgoed' entiteit er toe leiden dat er een fiscale openingsbalans opgesteld dient te worden. In dat geval zal het vastgoed voor de fiscale openingsbalans gewaardeerd moeten worden tegen de 'waarde in het economische verkeer' ("WEV"). Vaak wordt ten onrechte gedacht dat de WEV gelijk is aan de WOZ-waarde. Deze twee waardebegrippen kennen verschillende uitgangspunten. In de praktijk komt de WEV nagenoeg overeen met het begrip marktwaarde zoals gedefinieerd in de International Valuation Standards (IVS).

Mocht belastingplicht een fiscale openingsbalans vereisen, dan zijn bovenstaande aspecten bij de waardering tegen WEV van belang:

- Een veronderstelde transactie tussen onafhankelijke, zakelijk handelende partijen (het zogenaamde 'at arm's length');
- de onderbouwing met transacties uit de markt;
- de onderbouwing bij minder courant vastgoed;
- de allocatie van de WEV naar grond en opstallen;
- de verwachte levensduur, de restwaarde en de jaarlijkse afschrijving; en
- transparantie van de taxatie en de toegepaste uitgangspunten.

## **2. Ontwikkefase**

### *Btw*

#### Aankoop

Bij de aankoop van vastgoed (grond of een gebouw) is de belasting een belangrijke kostenpost. Afhankelijk van de status van het vastgoed, is bij de levering cq. verkrijging btw (21% over de betaalde prijs) of overdrachtsbelasting (6% of 2% over de WEV van het vastgoed) verschuldigd door respectievelijk verkoper of koper. Of het interessant is om het betreffende vastgoed te kopen in de btw of overdrachtsbelasting hangt af van het aftrekrecht van de kopende partij (en dus van de mate van btw-belast gebruik van het vastgoed, en het tarief dat geldt voor de overdrachtsbelasting. In de zorgsector zal er vaak maar een beperkt recht op aftrek zijn en is gelet op het tariefverschil het vaak interessant om het vastgoed in de overdrachtsbelasting te kopen in

plaats van in de btw. Als in de overdrachtsbelasting wordt gekocht, kan mogelijk (voor delen) het 2% tarief van toepassing zijn als deze kwalificeren als woning. Daarbij merken wij op dat de vraag wat wel en niet onder het begrip 'woning' valt, momenteel ter discussie staat in diverse rechtszaken. Het is al met al zaak om tijdig (ruim voor de aankoop) de optimale route voor de aankoop te bepalen en af te stemmen met de verkopende partij. Vaak kan hier op voorhand nog op gestuurd worden.

Wij merken nog op dat vanaf 1 januari 2017 de definitie van het begrip 'bouwterrein' dat van belang is bij de aankoop van vastgoed is verruimd voor de heffing van btw. Er is daardoor eerder sprake van een btw-belaste levering.

#### Herontwikkeling

Bij de ontwikkeling van vastgoed worden vaak veel kosten gemaakt. Denk daarbij aan de kosten van architecten tot aannemerskosten. De btw op deze kosten is aftrekbaar afhankelijk van de mate van btw-belast gebruik van het vastgoed. Ook hier is het dus- zeker gelet op de omvang van de kosten – van belang om de aftrek van de btw op de kosten die samenhangen met de herontwikkeling van het vastgoed vast te stellen en te optimaliseren.

#### **Lokale heffingen**

##### *WOZ en onroerendezaakbelastingen*

Ten aanzien van de WOZ zien wij dat gemeenten steeds meer 'modelmatig' een waarde bepalen. Echt taxatiewerk is steeds minder aan de orde. Wijzigingen in de zorgsector zoals in dit artikel opgemerkt (de financiering van vastgoed, het scheiden van wonen en zorg en de afbouw van bepaalde zorg) kunnen grote impact hebben op de WOZ-waarde van het vastgoed en wij zien dat gemeenten hier vaak in onvoldoende mate inzage in hebben.

Daarnaast blijft ook de 'woondelenvrijstelling' de moeite waarde om goed te toetsen. In de praktijk zien wij dat gemeenten deze vrijstelling vaak nog baseren op oude afspraken met zorginstellingen. De vrijstelling wordt meestal dus wel toegepast, maar vaak tegen een te laag percentage. Daarbij komt dat de vrijstelling in sommige gevallen opgerekt kan worden tot bijv. forensisch psychiatrische zorg ().

##### *Afvalstoffenheffing en rioolheffing*

In de praktijk zien wij dat steeds meer gemeente de individuele bewoners van zorginstellingen aanslaan voor de afvalstoffenheffing en/of rioolheffing, terwijl dit soms vanuit wet- en regelgeving niet mogelijk is. Ook zien wij dat veel zorginstellingen met de betreffende gemeenten afspreken dat het niet wenselijk is dat de bewoners worden aangeslagen en dat de instellingen de rekening zelf op zich nemen. Wat daarbij echter uit het oog wordt verloren is dat de instellingen zelf niet kunnen opteren voor kwijtschelding terwijl de bewoners dit individueel wel kunnen. Hierdoor wordt de instelling dus slachtoffer van haar eigen goede bedoelingen. Vaak kunnen hierover pragmatische afspraken met de gemeente worden gemaakt.

##### *Energiebelasting*

Energiebelasting krijgen zorginstellingen over het algemeen gepresenteerd op de elektriciteitsnota van hun leverancier. Het algemene beeld is dat 'het wel goed zal zijn', zonder dat het besef bestaat dat er teruggavemogelijkheden bestaan. Die mogelijkheden bestaan veelal in de volgende situaties:

- zelfstandige wooneenheden met laag elektriciteitsverbruik (bijv. kleine zelfstandige appartementen / aanleunwoningen);
- meerdere elektriciteitsaansluitingen op één locatie (instellingsterreinen, complexen met een verpleeg- en een verzorgingshuis of gewoon grote panden met meerdere elektra-aansluitingen);
- blokverwarming (doorlevering van warmte aan de eindgebruikers);
- eigen opwekking elektra.

Met name de teruggave voor meerdere aansluitingen op één locatie en de blokverwarming blijken in de praktijk vaak toegepast te kunnen worden.

### *Verhuurderheffing*

Zorginstellingen die meer dan 10 eenheden verhuren onder de huurtoeslaggrens doen in principe aangifte verhuurderheffing. Door het scheiden van wonen en zorg zullen steeds meer instellingen hier voor steeds meer eenheden tegenaan lopen. Zo zijn er in bijvoorbeeld de volgende situaties mogelijkheden om de heffingsgrondslag te versmallen:

- indien er woningen op 1 januari uit de huurmarkt zijn onttrokken (te koop, voor renovatie of sloop);
- indien er voor woningen geen separate WOZ-beschikking is afgegeven; en
- indien er zorgwoningen op 1 januari leegstaan die daarvoor vanuit de AWBZ gefinancierd werden.

Daarnaast lopen er nog diverse beroepsprocedures, waarin naast bovengenoemde punten ook de eventuele strijdigheid van de heffing met EVRM aan de orde is. Alleen al ter behoud van rechten kan het dus zinvol zijn bezwaar aan te tekenen.