

VASTGOED WIJZER FISCAAL NL 2026

MR. CAROLA VAN VILSTEREN
MR. GERARD DE BRUIN
MR. RAOUL FLOOREN



VASTGOED WIJZER FISCAAL NL 2026

MR. CAROLA VAN VILSTEREN

MR. GERARD DE BRUIN

MR. RAOUL FLOOREN

Vastgoedwijzer Fiscaal NL 2026
12^e druk

Hoofdauteurs : Mr. Carola van Vilsteren, Mr. Gerard de Bruin en Mr. Raoul Flooren
Met dank aan : Marieke Bras
Vormgeving : Bureau Zeker
Druk : Printforce
Uitgever : SPRYG Real Estate Academy
BE: +32 (0)3 226 5417
NL: +31 (0)15 303 0670
spryg.com

Praat mee:

 vastgoedrekenen

ISBN/EAN 978-94-92453-22-8
NUR-786

© SPRYG Real Estate Academy, 2026

Uit deze uitgave mag uitsluitend iets vereenvoudigd worden, door middel van druk, fotokopieën, geautomatiseerde gegevensbestanden of op welke andere wijze ook, na voorafgaande, schriftelijke toestemming van de uitgever.

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	11
Over de auteurs	13

1	ONROERENDE ZAKEN	15
1.1	Definitie in de btw	15
1.2	Definitie in de overdrachtsbelasting	17

2	BTW BIJ LEVERING VAN ONROERENDE ZAKEN	19
2.1	Levering	20
2.2	Belaste leveringen van onroerende zaken	21
2.2.1	Levering gebouw en bijbehorend terrein uiterlijk 2 jaar na eerste ingebruikname	22
2.2.2	Bouwterrein	28
2.2.3	Maagdelijke grond	29
2.2.4	Samenvatting	34
2.3	Optie belaste levering	35
2.3.1	Optieverzoek	35
2.3.2	90%-criterium	36
2.3.3	Referentieperiode	37
2.3.4	Optie voor een deel van de onroerende zaak	39
2.4	Levering van rechten op onroerende zaken	40
2.5	Oplevering van onroerende zaken	41
2.6	Verlegging bij bepaalde handelingen	43
2.7	Fictieve leveringen	43
2.8	Conclusie	44

3	BTW BIJ VERHUUR VAN ONROERENDE ZAKEN	47
3.1	Verhuur	48
3.1.1	Samenhangende prestaties	49
3.1.2	Handelingen met beperkte rechten	55
3.2	Verhuur van een onroerende zaak en btw	56
3.2.1	Verhuur van machines en bedrijfsinstallaties	57

3.2.2	Verhuur van kamers of logiesgelegenheid voor kort verblijf	58
3.2.3	Verhuur van parkeerruimte, lig- en bergplaatsen	62
3.2.4	Verhuur van safeloketten	64
3.2.5	Huurgaranties	64
3.3	Optie met btw belaste verhuur	65
3.3.1	Optieverzoek	65
3.3.2	Belaste verhuur per zelfstandig gedeelte	71
3.3.3	Onderverhuur	72
3.3.4	Einde belaste verhuur	72
3.3.5	Afkoopsom huurrecht	74
3.3.6	Handelingen die losstaan van verhuur	74
3.4	Conclusie	75

4

	AFTREK VAN VOORBELASTING	77
4.1	Vereisten aftrek van voorbelasting	78
4.2	Privé en zakelijk gebruik van goederen en diensten	80
4.3	Belast en vrijgesteld gebruik	83
4.3.1	Leveringen en diensten van belaste prestaties	83
4.3.2	Leveringen en diensten van vrijgestelde prestaties	84
4.3.3	Leveringen en diensten van zowel belaste als vrijgestelde prestaties	85
4.3.4	Splitsingsregels	86
4.3.5	Herziening bij ingebruikname	88
4.3.6	Herziening aan het eind van het jaar	88
4.3.7	Herziening na jaar van ingebruikname	89
4.3.8	Recht op aftrek bij leegstand	92
4.4	Levering tijdens herzieningstermijn	93
4.4.1	Consequenties verkoop onroerende zaken	94
4.5	Conclusie	96

5

	OVERDRACHTSBELASTING	97
5.1	Belastbaar feit	98
5.1.1	Het begrip 'verkrijging'	98
5.1.2	Verkrijging juridische eigendom	99

5.1.3	Verkrijging economische eigendom	100
5.1.4	Zakelijke rechten	101
5.1.5	Verkrijging aandelenbelang	102
5.2	Maatstaf van heffing	105
5.2.1	Waarde economisch verkeer	106
5.2.2	Tijdstip van waardering	107
5.2.3	Opvolgende verkrijgingen	108
5.3	Vrijstellingen	109
5.3.1	Bedrijfsopvolging in de familiesfeer	109
5.3.2	Inbreng in personenvennootschappen	109
5.3.3	Inbreng in lichamen met in aandelen verdeeld kapitaal	110
5.3.4	Bedrijfsfusies, interne reorganisaties en splitsing	111
5.3.5	Subjectieve vrijstellingen	113
5.3.6	Door de verkrijger zelf aangebrachte zaken	114
5.3.7	Algemene beperking vrijstellingen	114
5.4	Conclusie	115

6

SAMENLOOP BTW EN OVERDRACHTSBELASTING	117
6.1 Vrijstelling van overdrachtsbelasting bij samenloop met btw-heffing	118
6.1.1 Van rechtswege btw verschuldigd	118
6.1.2 Gebruikt als bedrijfsmiddel	121
6.2 Goedkeuringen	121
6.3 Levering na tweejaars termijn	123
6.4 Algemene beperking vrijstellingen	124
6.5 Roerend/onroerend	125
6.6 Wijziging samenloopvrijstelling aandelentransactie	126
6.7 Conclusie	126

7

WOZ WAARDE	127
7.1 Invloed WOZ-waarde	127
7.2 Beschikking	128

8	ONROERENDE ZAKEN IN DE INKOMSTENBELASTING	133
8.1	Vermogensetikettering	136
8.1.1	Verplicht ondernemingsvermogen	136
8.1.2	Verplicht privévermogen	136
8.1.3	Keuzevermogen	136
8.1.4	Werkruimte	138
8.2	Fiscale gevolgen vermogensetikettering	138
8.2.1	Gehele pand als ondernemingsvermogen	139
8.2.2	Gehele pand als privévermogen	139
8.2.3	Pand administratief gesplitst	140

9	SAMENHANG INKOMSTEN- EN VENNOOTSCHAPSBELASTING	143
9.1	Goed Koopmansgebruik	143
9.2	Tarief vennootschapsbelasting	144
9.3	AB-claim op aandelen	145
9.4	Excessief lenen	146

10	ONROERENDE ZAKEN IN DE WINSTSFEER	149
10.1	Begrip gebouw	149
10.2	Begrip bodemwaarde	151
10.3	Afschrijfbepkeringen	152
10.4	Verhuur van vakantiehuisen en hotels	154
10.5	In buitenland gelegen gebouwen	155
10.6	Werktuigenvrijstelling	155
10.7	Afschrijven, herinvesteren en lagere bedrijfswaarde	155
10.7.1	Aanhorigheden	156
10.8	Splitsing van opstal en ondergrond buiten verbonden relaties	156
10.9	Verbouwingen	157
10.10	Investeren in één gebouw door verbonden personen	158
10.10.1	Verbonden personen en verbonden lichamen	159
10.10.2	MKB winstvrijstelling	160
10.11	Eenmanszaken	160

10.12	Samenwerkingsverbanden	160
10.13	Willekeurig afschrijven	162
10.14	Lagere bedrijfswaarde	163
10.15	Investeringsaftrek	165
10.15.1	Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	167
10.15.2	Energie-investeringsaftrek	168
10.15.3	Milieu-investeringsaftrek	168
10.16	Kostenegalisatiereserve	169

11	HERINVESTERINGSRESERVE	173
11.1	Strekking regelgeving omtrent herinvesteren	173
11.2	Voorwaarden vormen van reserve	174
11.2.1	Vervreemden	174
11.2.2	Bedrijfsmiddel	175
11.2.3	Afschrijvingstermijn	176
11.2.4	Uitgesloten bedrijfsmiddelen	177
11.2.5	Herinvesteringsvoornemen	177
11.3	Afboeken van herinvesteringsreserve	178
11.3.1	Boekwaarde-eis	178
11.3.2	Volgorde van afboeken	180
11.3.3	Economisch dezelfde functie	180
11.4	Maximale termijn voor herinvesteren	182
11.5	Herinvesteren na toepassing willekeurige afschrijving	182
11.6	Herinvesteren vóór vervreemding	183
11.7	Overheidsingrijpen	183

12	RESULTAAT UIT OVERIGE WERKZAAMHEDEN	185
12.1	Bronvereisten	186
12.1.1	Verrichten van arbeid	186
12.1.2	Deelname aan het economisch verkeer	187
12.1.3	Voordeel beogen en voordeel verwachten	187
12.2	Meer dan normaal vermogensbeheer	188
12.2.1	Uitponden	188
12.2.2	In belangrijke mate verrichten van groot onderhoud of aanpassingen	189
12.2.3	Voorkennis of vergelijkbare bijzondere vormen van kennis	190

12.3	Ter beschikking stellen aan onderneming van verbonden persoon	190
12.3.1	Verbonden persoon	192
12.3.2	Ongebruikelijke terbeschikkingstelling	192
12.3.3	Heffing	193

13

	SPAREN EN BELEGGEN IN BOX 3	195
13.1	Waardering van onroerende zaken voor box 3	196
13.1.1	Hoofddregel waardering box 3	200
13.1.2	Waardering onroerende zaken	201
13.1.3	Natuurschoonwet 1928	204
13.1.4	(Landbouw)gronden	204
13.1.5	Rechten op onroerende zaken	206
13.1.6	Aandeel Vereniging van Eigenaren	207
13.1.7	Waardering van schulden	208
13.1.8	Conclusie	208
13.2	Waardering woningen anders dan eigen woning	208
13.3	Belastingarbitrage	210
13.3.1	Verschuiving van vermogen	210
13.3.2	Sfeerovergang van box 3 naar box 1	211
13.3.3	Sfeerovergang van box 1 naar box 3	211
13.3.4	Andere overgangsmogelijkheden	212

14

	VERHUURDERHEFFING	213
14.1	Achtergrond	213
14.2	Wie is belastingplichtig?	214
14.3	Grondslag en tarief	215
14.4	Aangifte doen	216
14.5	Verhuurderheffing als kosten	217
14.6	Regeling vermindering verhuurder	217

15

	ONROERENDE ZAKEN EN ERFBELASTING	219
15.1	Nalatenschap	219
15.2	Bedrijfsopvolgingsregeling	220
15.2.1	TBS pand onder bedrijfsopvolgingsregeling	222
15.3	Conclusie	223
	Tot slot	225

BIJLAGEN

1. Toelichting optieverzoek belaste levering bij bijlagen 2, 3 en 4	227
2. Verzoek om toepassing van artikel 11, lid 1, letter a, sub 2 Wet OB 1968	228
3. Verklaring omtrent het gebruik van de onroerende zaak	228
4. Verklaring omtrent het gebruik van de onroerende zaak, over het tweede boekjaar	230
5. Factuurvereisten	231
6. Toelichting schema btw en overdrachtsbelasting bij onroerende zaken	233
7. Praktische tips	239
Afkortingen	243
Noten	244
Begrippen	245

VOORWOORD

In onze dagelijkse fiscale praktijk krijgen wij voortdurend te maken met uiteenlopende vastgoedvraagstukken. Steeds weer komt de vraag op: is bij de levering van vastgoed btw verschuldigd, overdrachtsbelasting of beide? Kan de btw op de bouwkosten worden teruggevraagd? Hoe voorkom ik dat huurinkomsten belast worden? En wat zijn de fiscale gevolgen als ik een onroerende zaak ga verhuren aan mijn eigen BV?

Om tot een juiste fiscale beoordeling te komen, is het essentieel om over voldoende feiten te beschikken, de juiste vragen te stellen én gestructureerd te denken. Wat het fiscale advies bij vastgoed zo boeiend maakt, is dat er – mits u in een vroeg stadium bij een project betrokken bent – vaak ruimte is om te sturen naar de fiscaal meest optimale uitkomst.

Met deze 2025-editie van de Vastgoedwijzer nemen wij u op een heldere en gestructureerde manier mee in de wereld van fiscaliteit en vastgoed. We hebben gekozen voor overzichtelijke schema's, herkenbare praktijkvoorbeelden en een logische opbouw om de complexe materie toegankelijk en toepasbaar te maken.

We starten met een duidelijke definitie van het begrip 'onroerende zaak'. Vervolgens behandelen we de btw-aspecten van vastgoed, waarna we de samenloop met de overdrachtsbelasting bespreken. Daarna gaan we in op vastgoed in de winstsfeer, de verhuurderheffing en de erf- en schenkbelasting. In Bijlage 7 vindt u bovendien een praktisch overzicht met fiscale tips die direct toepasbaar zijn en u kunnen helpen besparingsmogelijkheden te signaleren.

Fiscaliteit en vastgoed is een breed vakgebied en voortdurend in beweging. In deze uitgave beperken wij ons tot de meest voorkomende praktijksituaties. Het resultaat is een praktische vastgoedwijzer waarmee u veelvoorkomende fiscale vraagstukken snel en doelgericht kunt aanpakken.

Veel leesplezier!

Carola van Vilsteren, Gerard de Bruin en Raoul Flooren
auteurs

OVER DE AUTEURS

Mr. Carola van Vilsteren heeft sinds 2003 haar eigen onderneming van Vilsteren BTW advies in Renkum. Naast het geven van concrete btw-adviezen brengt zij bij veel organisaties onvermoede fiscale valkuilen en risico's in kaart. Carola treedt regelmatig op als gastspreker en schrijft voor financiële en fiscale tijdschriften.

Mr. Gerard de Bruin richt zich binnen Flynth op de agro-praktijk, waarbij hij gaat voor een optimaal gebruik van de fiscale mogelijkheden in balans met risico's.

Mr. Raoul Flooren adviseert vooral DGA's en ondernemingen rondom alle fiscale vraagstukken die op hun pad komen. Sinds 2020 is hij verbonden aan COMPAGNIE Adviseurs en Accountants.



ONROERENDE ZAKEN

1

In dit hoofdstuk:

- Definitie van onroerende zaken in de btw
- Definitie van onroerende zaken in de overdrachtsbelasting

1.1 Definitie in de btw

Hoofdregel bij de levering en verhuur van een onroerende zaak is dat deze is vrijgesteld voor de btw. Het is wel van belang dat u weet wanneer er sprake is van een onroerende zaak in de btw.

De Nederlandse Wet op de omzetbelasting 1968 (hierna: Wet OB) kent namelijk geen definitie van het begrip ‘onroerende zaak’. Veelal wordt voor dit begrip aansluiting gezocht bij het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW).

Echter, de btw is een Europese wetgeving die in alle lidstaten in principe op éénzelfde manier uitgelegd moet worden. Het begrip ‘onroerende zaak’ moet dus in alle lidstaten hetzelfde betekenen. Het zou immers niet mogelijk moeten zijn dat u in Nederland geconfronteerd wordt met de heffing van btw op de realisatie van een bouwwerk, terwijl hetzelfde bouwwerk in België niet belast wordt met btw.

Daarom moet voor een eenduidige definitie van het begrip ‘onroerende zaak’ aangesloten worden bij de rechtspraak van het Europese Hof van Justitie. Op grond van deze uitspraken kan worden geconcludeerd dat met een onroerende zaak een goed wordt bedoeld dat met de grond verbonden is zodat het niet gemakkelijk is te demonteren en te verplaatsen. Van een niet gemakkelijk te demonteren en te verplaatsen goed is bijvoorbeeld sprake als het goed door een team van 8 bouwvakkers in 10 dagen kan worden gede-monteerd en/of verplaatst. Met de zinsnede ‘vast met de grond verbonden’ wordt dus niet bedoeld dat het goed onlosmakelijk met de grond moet zijn verbonden.

De btw bekijkt een zaak voor de kwalificatie als ‘onroerend’ vanuit een fysieke benadering. Het gaat dus niet zozeer om de bedoeling van de bouwer. Ter verduidelijking hieronder een aantal voorbeelden van zaken die over het algemeen niet als onroerende zaak worden beschouwd voor de btw:

- Stacaravans;
- Demonteerbare strandhuisjes;
- Prefabgebouwen;
- Verplaatsbare tribunes;
- Drijvende steigers;
- Kantoorcontainers.

Een chalet dat is aangesloten op riolering, nutsvoorzieningen en kabels, en niet gemakkelijk verwijderbaar is, is volgens het Hof een onroerende zaak. Gemakkelijk verwijderbaar betekent zonder inspanningen en zonder aanzienlijke kosten te maken. Daarbij was in deze zaak specifiek van belang dat het lopende huurcontract moest worden gerespecteerd en dat de aftimmering en bestrating uiteen zou vallen bij verplaatsing. De grond met daarop het mobiele chalet, de tuin en het erf zijn voor de btw een onroerende zaak.

U zult in de volgende paragraaf zien dat een aantal van de bovengenoemde voorbeelden voor de overdrachtsbelasting wél als een onroerende zaak wordt aangemerkt. Dit kan tot fricties leiden, met name bij de samenloop van heffing van de btw en de overdrachtsbelasting.

Onderdelen van onroerende zaken kunnen voor de btw zelfstandig in aanmerking worden genomen als zij over voldoende zelfstandigheid beschikken. Hiervoor wordt aangesloten bij de maatschappelijke opvattingen daar-

omtrent. Een verdieping in een kantoorgebouw wordt over het algemeen als zelfstandige onroerende zaak beschouwd. Zo ook een souterrain met een eigen ingang.

Verder is voor de btw van belang dat handelingen met betrekking tot rechten waaraan onroerende zaken zijn onderworpen, zoals het recht op erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik op eenzelfde wijze worden behandeld als een handeling met betrekking tot de onroerende zaak zelf, zoals de verkoop van een kantoorpand.

1.2 Definitie in de overdrachtsbelasting

Overdrachtsbelasting wordt geheven bij de verkrijging van het juridische en het economische eigendom van een in Nederland gelegen onroerende zaak. Evenals bij de btw is het van belang te bepalen wanneer men spreekt over een onroerende zaak. Dit kan namelijk verschillen ten opzichte van de btw.

De heffing van overdrachtsbelasting is neergelegd in de Wet op belastingen van rechtsverkeer. Deze wet is van oudsher zeer geënt op het burgerlijk recht. Daarom moet voor de definitie van het begrip 'onroerende zaak' aangesloten worden bij het BW.

Deze wet omschrijft zaken als stoffelijke objecten die u daadwerkelijk vast kunt pakken. Verder is er een onderscheid gemaakt naar roerende en onroerende zaken.

Artikel 3 van BW 3 bepaalt dat de volgende zaken als onroerend moeten worden aangemerkt:

1. De grond;
2. De nog niet gewonnen delfstoffen;
3. De met de grond verenigde beplantingen en
4. De gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken.

Met name punt 4 kan in de praktijk tot onduidelijkheden leiden. Daarom zetten wij de losstaande begrippen die hierin voorkomen nader uiteen. Met gebouwen worden bouwwerken die geschikt zijn voor gebruik als afgesloten

ruimte bedoeld, zoals huizen, kerken, restaurants, theaters, parkeergarages en dergelijke. Alle andere bouwwerken worden als 'werken' aangemerkt. Hieronder vallen bijvoorbeeld viaducten, tunnels, verkeerslichten, hoogspanningskabels, parkeerterreinen.

Met de zinsnede 'duurzaam met de grond verenigd' wordt meer dan in de btw uitgegaan van de bestemming die door de bouwer aan het goed wordt gegeven. Als de zaak naar aard en inrichting is bestemd om er duurzaam ter plaatse te blijven en deze bedoeling naar buiten kenbaar is gemaakt, wordt deze geacht duurzaam met de grond te zijn verenigd. Het bouwwerk hoeft overigens niet letterlijk met de grond te zijn verbonden. Zo wordt bijvoorbeeld een zendmast op een gebouw ook als duurzaam verenigd met de grond beschouwd.

In tegenstelling tot in de btw brengt het enkele feit dat een bouwwerk gemakkelijk te verplaatsen is in de overdrachtsbelasting op zichzelf niet met zich mee dat het bouwwerk als roerend moet worden aangemerkt.

Zo worden bijvoorbeeld drijvende aanlegsteigers in een jachthaven voor de overdrachtsbelasting wel als onroerend aangemerkt, aangezien de steigers naar hun aard en inrichting zijn bestemd om duurzaam ter plaatse te blijven, terwijl deze voor de btw als roerend worden aangemerkt. Een ander voorbeeld in dit kader zijn verkeerslichten. Verkeerslichten zijn op zichzelf relatief gemakkelijk te verplaatsen. Voor de btw wordt een verkeerslicht daarom als roerende zaak beschouwd, terwijl de verkeerslichten voor de overdrachtsbelasting als onroerende zaak worden beschouwd.

Verder is van belang dat niet alleen de verkrijging van tastbare onroerende zaken in de heffing van overdrachtsbelasting kunnen vallen, maar ook de verkrijging van aandelen en lidmaatschapsrechten in onroerende zaaklichamen zoals een BV of een NV. Een onroerende zaaklichaam is een lichaam dat voor meer dan 70% bestaat uit onroerende zaken, die als zodanig worden geëxploiteerd.

BTW BIJ LEVERING VAN ONROERENDE ZAKEN

2

In dit hoofdstuk:

- Wanneer is sprake van een levering?
- Btw-gevolgen van levering een gebouw, bouwterrein en maagdelijke grond
- Opteren voor btw belaste levering
- Fictieve leveringen

In dit hoofdstuk zullen wij stilstaan bij de btw-behandeling van de levering van een onroerende zaak. In het vorige hoofdstuk hebben wij uiteengezet wanneer een ‘zaak’ voor de btw wordt aangemerkt als ‘onroerende zaak’.

Zodra een onroerende zaak geleverd wordt kan zowel de btw als de overdrachtsbelasting een rol spelen. De regels omtrent de levering van een onroerende zaak vormen één van de moeilijkste onderwerpen binnen de btw. Dit is vooral te wijten aan de 2 verschillende regimes die spelen: een regime voor de leveringshandeling met betrekking tot onbebouwde grond en een regime voor bebouwde grond.

Om het voor u als lezer zo overzichtelijk mogelijk te houden, zullen wij ons in dit hoofdstuk slechts richten op de btw-behandeling met betrekking tot de levering van de onroerende zaak. De overdrachtsbelasting en de samenloop die bestaat tussen de btw en de overdrachtsbelasting zullen wij voor uw duidelijkheid in hoofdstuk 6 uiteenzetten.

“Praktisch fiscaal inzicht voor iedereen die met vastgoed werkt!”

Vastgoedwijzer fiscaal

Bij de koop, verhuur en herontwikkeling van vastgoed speelt fiscaliteit altijd een rol. Is btw verschuldigd of overdrachtsbelasting, of beide? Wanneer is btw op bouwkosten aftrekbaar? Wat zijn de gevolgen als u verhuurt aan uw eigen BV?

Deze fiscale vastgoedwijzer geeft u heldere antwoorden op de meest voorkomende fiscale vraagstukken. Met duidelijke schema's, herkenbare praktijkvoorbeelden en direct toepasbare tips is dit boek een onmisbare gids voor vastgoedprofessionals, ondernemers, fiscalisten en juristen.

Of u nu zelf vastgoed bezit, projecten ontwikkelt of cliënten adviseert – deze 12^e herziene editie helpt u snel en gestructureerd naar de fiscaal optimale route.

Over de auteurs

Mr. Carola van Vilsteren geeft concrete en praktische btw-adviezen en brengt bij veel organisaties fiscale valkuilen en risico's in kaart. Ze schrijft voor financiële en fiscale tijdschriften. Mr. Gerard de Bruin richt zich binnen Flynth op de agro-praktijk, waarbij hij gaat voor een optimaal gebruik van de fiscale mogelijkheden in balans met risico's. Mr. Raoul Flooren adviseert vooral DGA's en ondernemingen rondom alle fiscale vraagstukken die op hun pad komen. Sinds 2020 is hij verbonden aan COMPAGNIE Adviseurs en Accountants.



SPRYG[®]
REAL ESTATE ACADEMY

Het meest inspirerende, deskundige en
grensverleggende kennisplatform voor
vastgoedprofessionals in België en
Nederland. spryg.com

