

Fiscale tips en actualiteiten februari 2025

Inhoudsopgave

Formeel.....	2
Weigering renteaftrek bij volstrekt kunstmatige constructie	2
Belastingdienst rekent te hoge belastingrente	2
Fiscus moet rente betalen over te late invorderingsrente	3
Immateriële schadevergoeding niet zo snel beperkt	3
Inkomstenbelasting	3
Lijfrentepremies reserveringsruimte niet terug te wentelen	3
100% dienstbaarheid aan activiteit: geen keuzevermogen	3
Staatssecretaris geeft uitleg over toekomstige vastgoedbijtelling	4
Berekening hypotheekrente bij meegefinancierde kosten	4
Dga geniet stamrecht dat met zijn schuld is te verrekenen	4
Presenteren als UBO is aanwijzing economisch belang.....	4
Schenkbelasting	5
Geen BOR voor echtgenoot van beharend venoot	5
Wet DBA.....	5
Zachte landing bij opheffing handhavingssmoratorium.....	5
Loonbelasting.....	5
Aan werkgever betaalde schadevergoeding niet bruteren.....	5
Ongespecificeerd factureren: geen aftrek gebruikelijk loon	6
Onttrekking bewijst niet opzettelijk weglaten loon	6
Ongeldige A1-verklaring werkstaat blijft ongeldig.....	6
Wet herziening bedrag ineens, RVU en verlofsparen aangenomen	7
BTW/overdrachtsbelasting	7
FE OB kan ook eigenbouwer voor invordering zijn	7
‘In privé gekocht’ vastgoed kan toch in btw-sfeer vallen	7
Pand moet vóór uitgebreide aanpassingen al woning zijn	8
Kavelruilvrijstelling vereist inschrijving overeenkomst.....	8
Overig nieuws	8
Toename aantal verzwegen erfenissen	8
Digitalisering BPM-aangifte gereed in 2026.....	9
€ 22 miljoen MEER-subsidie voor grootschalige renovatie	9
Kamer van Koophandel schermt telefoonnummers ondernemers af.....	9
Subsidieregelingen laadinfrastructuur bedrijfsauto’s gestart	9
Tijdelijke uitzondering voor notarissen in Wet open overheid.....	10

Formeel

Weigering renteaftrek bij volstrekt kunstmatige constructie

De Wet op de vennootschapsbelasting 1969 kent enkele renteaftrekbeperkingen. Een van deze beperkingen is de zogeheten antiwinstdrainagemaatregel. Heel grofweg gezegd houdt deze maatregel in dat rente over een schuld niet aftrekbaar is, als deze schuld is aangegaan om een besmette transactie te financieren. Bij besmette transacties valt te denken aan winstuitdelingen aan of kapitaalstorting in verbonden lichamen. Onlangs heeft het Hof van Justitie van de EU geoordeeld in een zaak met de antiwinstdrainagemaatregel als onderwerp. Is een lening van een verbonden lichaam gebruikt voor de aankoop of uitbreiding van een belang in een ander lichaam, dat na de transactie een verbonden lichaam is geworden? En beschouwt men de lening als een volstrekt kunstmatige constructie? Dan is het binnen het Unierecht toegestaan om de renteaftrek volledig te weigeren.

De antiwinstdrainagemaatregel kent een tegenbewijsregeling. Het sterkste tegenbewijs houdt in dat de belastingplichtige aannemelijk maakt dat zowel de besmette transactie als de financiering met de schuld heeft plaatsgevonden op zakelijke grondslagen.

Belastingdienst rekent te hoge belastingrente

De Rechtbank Noord-Nederland heeft geoordeeld dat artikel 1, onderdeel b, van het Besluit belasting- en invorderingsrente onverbindend moet worden verklaard. Dat betekent dat de belastingrente die de Belastingdienst rekening brengt voor zover vennootschapsbelasting betrekking hebbende op een belastingjaar maar pas na afloop van het belastingjaar is betaald niet in rekening mag worden gebracht omdat het in strijd is met het evenredigheidsbeginsel. De Belastingdienst mocht geen rente berekenen van 8 procent oordeelde de rechter. Deze uitspraak is van belang voor aanslagen waarbij rente is berekend betrekking hebbend op de periode vanaf 1 januari 2022. Voor zover aanslagen nog niet definitief zijn is het mogelijk om te vragen om de op de aanslag te betalen belastingrente te verminderen.

Van belang is dus om na te gaan of er belastingrente is betaald bij eerder opgelegde voorlopige aanslagen waarbij er nog geen definitieve aanslag is gevolgd. Dan kan alsnog verzocht worden om een vermindering van die belastingrente.

De staatssecretaris van Financiën heeft een besluit gepubliceerd waarin bezwaarschriften tegen het in rekening gebrachte percentage belastingrente vennootschapsbelasting en enige overige middelen vanaf 1 oktober 2020 als massaal bezwaar worden aangewezen.

Het gaat om:

- de met ingang van 1 oktober 2020 in rekening gebrachte belastingrente voor de vennootschapsbelasting en de bronbelasting,
- de met ingang van 1 januari 2022 in rekening gebrachte belastingrente voor de solidariteitsbijdrage,
- de met ingang van 1 januari 2024 in rekening gebrachte belastingrente voor de minimumbelasting, en
- de met ingang van 1 januari 2025 in rekening gebrachte belastingrente over het winstaandeel,

voor zover die bezwaren het percentage van de belastingrente betreffen dat op grond van artikel 30hb AWR j° artikel 1, onderdeel b, van het Besluit belasting- en invorderingsrente (hierna: Besluit BIR), dan wel, met ingang van 1 januari 2024, j° artikel 1, tweede lid, Besluit BIR geldt.

Inmiddels is een groot aantal bezwaarschriften met eenzelfde rechtsvraag ingediend tegen het belastingrentepercentage dat vanaf 1 oktober 2020 voor de vennootschapsbelasting in rekening gebracht

wordt. Met het oog op een efficiënte en eenduidige afdoening van de bezwaarschriften geeft de Staatssecretaris van Financiën daarom een aanwijzing massaal bezwaar.

Fiscus moet rente betalen over te late invorderingsrente

Als een btw-ondernemer recht heeft op teruggave van al afgedragen omzetbelasting, kan hij ook recht hebben op een vergoeding van invorderingsrente. Betaalt de ontvanger van de belastingen deze rente te laat terug, dan moet hij de ondernemer wettelijke rente vergoeden. Zo luidt het standpunt van de Kennisgroep formeel recht. De startdatum van het rentetijdvak is het moment waarop zowel de volledige beslistermijn als de volledige betaaltermijn van de ontvanger zijn verstreken. Vanaf dat moment is de ontvanger in verzuim. Het verzuim start dan veertien weken na ontvangst van het verzoek om vergoeding van invorderingsrente. De termijn eindigt op de dag voorafgaand aan die van uitbetaling van de invorderingsrente door de ontvanger.

Sinds 1 januari 2024 bedraagt de wettelijke rente in dit verband 7%.

Immateriële schadevergoeding niet zo snel beperkt

In een procedure tegen een WOZ-beschikking heeft een man verzocht om een immateriële schadevergoeding wegens overschrijding van de redelijke termijn. Hof Den Bosch heeft geconstateerd dat een eventuele immateriële schadevergoeding uiteindelijk toekomt aan de gemachtigde van de man. Onder meer vanwege deze omstandigheid heeft het hof prejudiciële vragen gesteld aan de Hoge Raad. Uit de antwoorden van de Hoge Raad blijkt dat de vergoeding van immateriële schade wegens overschrijding van de redelijke termijn niet is gemaximeerd op het pleitbare financiële belang bij de procedure. In zaken die een bepaalde belasting, heffing of beschikking betreffen, is de immateriële schadevergoeding in principe niet beperkt tot € 50 per half jaar waarmee de termijn is overschreden. De wetgever kan bij wet een of meer uitzonderingen op deze regel maken.

Sinds 1 januari 2024 bepaalt de Wet WOZ dat in beginsel de immateriële schadevergoeding bij overschrijding van de redelijke termijn in een WOZ-zaak is beperkt tot € 50 per half jaar waarmee de termijn is overschreden.

Inkomstenbelasting

Lijfrentepremies reserveringsruimte niet terug te wentelen

Zet een ondernemer stakingswinst om in een lijfrente en betaalt hij de lijfrentepremie binnen zes maanden na afloop van een kalenderjaar? Dan mag hij die lijfrentepremie over het kalenderjaar aftrekken. De Kennisgroep winstfaciliteiten en firmaproblematiek neemt het standpunt in dat deze terugwentelingsmogelijkheid niet geldt voor lijfrentepremies die aftrekbaar zijn op grond van de reserveringsruimte.

De reserveringsruimte bestaat uit de niet-benutte jaarruimtes van de tien voorafgaande jaren, maar maximaal € 41.608 (bedrag 2024).

100% dienstbaarheid aan activiteit: geen keuzevermogen

Als iemand een goed, bijvoorbeeld een perceel grond, uitsluitend gebruikt ten behoeve van een activiteit, kan volgens de Hoge Raad geen sprake zijn van keuzevermogen. Het goed belandt in het vermogen van die activiteit. Gaat het om normaal vermogensbeheer, dan zal het goed in het privévermogen vallen. Maar als de activiteit een onderneming of een werkzaamheid vormt, valt het goed in het ondernemings- of werkzaamheidsvermogen. De belastingrechter zal dus eerst moeten uitzoeken wat de fiscale kwalificatie van een activiteit is.

De fiscale kwalificatie van de desbetreffende activiteit hangt af van de feitelijke omstandigheden.

Staatssecretaris geeft uitleg over toekomstige vastgoedbijtelling

De staatssecretaris van Financiën heeft Kamervragen over de stand van zaken met betrekking tot de Wet werkelijk rendement box 3 beantwoord. Hij gaat onder meer in op de geplande vastgoedbijtelling. In het wetsvoorstel is namelijk gekozen voor een nettovastgoedbijtelling van 2,65%. Hierbij is een voorzichtigheidsmarge ingebouwd ten opzichte van de gemiddelde huurwaarde. Men heeft gekozen voor een brutohuurwaarde die behoort bij het tiende percentiel. Dat betekent dat 90% van de woningen een hogere huurwaarde heeft dan de huurwaarde waarmee in het gekozen percentage rekening is gehouden. De huurwaarde van het tiende percentiel is 3,35%. Bij het vaststellen van de nettovastgoedbijtelling van 2,65% is uitgegaan van (een reservering voor) aftrekbare kosten van 0,7% van de WOZ-waarde.

In het wetsvoorstel Wet werkelijk rendement box 3 dat aan de Afdeling advisering van de Raad van State is aangeboden, is een heffingsvrij inkomen van € 1.250 opgenomen. Om doelmatigheidsredenen is een drempel voor verliesverrekening opgenomen van € 500.

Berekening hypotheekrente bij meegefinancierde kosten

De Kennisgroep onroerende zaken heeft meer duidelijkheid gegeven over de manier waarop men de aftrekbare rente over een hypotheek moet berekenen. Het standpunt van de Belastingdienst betreft de situatie dat de belastingplichtige niet alleen een schuld is aangegaan om de aankoop van de eigen woning zelf te financieren, maar ook de financieringskosten en een privédeel. Bovendien heeft de belastingplichtige een eigenwoningreserve. De maximale eigenwoningsschuld bedraagt dan de aankoopprijs van de woning plus de verwervingskosten minus de eigenwoningreserve. Vervolgens neemt men de totale financieringskosten en vermenigvuldigt deze met de maximale eigenwoningsschuld gedeeld door de totale lening, waarin de financieringskosten zelf niet zijn opgenomen. De uitkomst van deze berekening telt men op bij de maximale eigenwoningsschuld. De rente over dit bedrag is aftrekbaar.

Een eigenwoningreserve bestaat uit een of meer vervreemdingssaldi: het verschil tussen de verkoopsom van de eigen woning en de verkoopkosten en de openstaande hypotheekschuld. Drie jaar na de vervreemding vervalt het desbetreffende deel van de eigenwoningreserve.

Dga geniet stamrecht dat met zijn schuld is te verrekenen

Een man heeft twee stamrechten opgebouwd die zijn ondergebracht in zijn holding en een van de dochtervennootschappen van die holding. De dga heeft ook geld geleend van zijn holding om een zeilschip te laten bouwen. Dat zeilschip staat nu te koop. In 2019 kan de man aanspraak maken op een stamrechtuitkering van de holding. Vanwege liquiditeitsproblemen bij de vennootschappen ontvangt hij geen stamrechtuitkering in geld. Toch rekent de Belastingdienst een stamrechtuitkering tot het belastbare inkomen van de man over 2019. De inspecteur stelt dat de stamrechtuitkering in 2019 was te verrekenen met de vordering die de holding had op de aandeelhouder. Daarom is de stamrechtuitkering in 2019 vorderbaar en inbaar geweest. En dus heeft de man deze uitkering fiscaal gezien genoten. Hof Arnhem-Leeuwarden gaat mee in deze redenering.

In principe zijn inkomensbestanddelen uit box 1 genoten als zij zijn ontvangen, verrekend of ter beschikking gesteld of als zij rentedragend of vorderbaar en inbaar zijn geworden.

Presenteren als UBO is aanwijzing economisch belang

Stel dat een Nederlander een structuur met verschillende buitenlandse vennootschappen opzet. In diverse documenten presenteert deze persoon zich als ultimate beneficial owner (UBO) van deze vennootschappen. In dat geval is de kans groot dat de inspecteur aannemelijk kan maken dat de Nederlander economisch is gerechtigd tot de voordelen uit deze vennootschappen. De Nederlander heeft dan een aanmerkelijk belang in deze vennootschappen. Deze situatie deed zich in ieder geval voor in een zaak voor rechtbank Gelderland.

De inspecteur zal echter eveneens aannemelijk moeten maken dat de UBO inkomen uit het aanmerkelijk belang heeft genoten voordat hij hem een aanslag kan opleggen.

Schenkbelasting

Geen BOR voor echtgenoot van beherend vennoot

In een zaak voor rechtbank Zeeland-West-Brabant is een vrouw samen met haar twee broers beherend vennoot van een besloten cv geweest. Haar ouders waren de commanditaire vennoten van de cv. Tegen de tijd dat de vennoten de besloten cv ontbonden, heeft de vrouw de cv verlaten en is haar echtgenoot toegetreden als beherend vennoot. De vrouw, een van haar broers en haar echtgenoot zullen de onderneming van de ontbonden cv voortzetten. De stille vennoten willen de vrouw een groot bedrag schenken in het kader van deze bedrijfsopvolging. Zowel de Belastingdienst als de rechtbank meent dat de bedrijfsopvolgingsregeling (BOR) niet van toepassing is op deze schenking. De schenking heeft namelijk plaatsgevonden na de ontbinding van de cv. Daardoor kan de schenking niet hebben bestaan uit een aandeel in een cv. Evenmin kan sprake zijn van een schenking in de vof. De ouders zijn immers geen vennoten van de vof. Verder oordeelt het hof dat de huwelijksgoederengemeenschap niet ervoor zorgt dat de vrouw kwalificeert als een beherend vennoot.

Er bestaat een wetsfictie, waardoor partners voor de berekening van de schenkbelasting als een en dezelfde persoon worden aangemerkt. Maar deze wetsfictie gaat niet zover, dat iemand een beherend vennoot van een cv is als zijn echtgenoot dat ook is.

Wet DBA

Zachte landing bij opheffing handhavingsmoratorium

Per 1 januari 2025 eindigt het handhavingsmoratorium en gaat de Belastingdienst weer handhaven op de juiste kwalificatie van arbeidskrachten. Enkele Tweede Kamerleden hebben een motie ingediend over het wijzigen van de handhavingsstrategie ten behoeve van een zachtere landing bij het opheffen van het handhavingsmoratorium. Volgens de indieners van de motie is er veel onduidelijkheid en onrust onder zzp'ers en opdrachtgevers. Daardoor zien veel opdrachtgevers preventief af van samenwerking met zzp'ers, terwijl dat wettelijk gezien niet nodig is. De motie verzoekt de regering de handhavingsstrategie zo te wijzigen door voorlopig, voor in ieder geval één jaar, risicogericht te gaan handhaven, met de focus op probleemgevallen zoals gedwongen zelfstandigheid, onderbetaling, evidente schijnzelfstandigen en arbeidsmigratieconstructies. De Tweede Kamer heeft op 1 oktober 2024 de motie aangenomen.

De Tweede Kamer heeft nog meer moties aangenomen. Een van deze aangenomen moties stelt voor om in de handhaving coulant om te gaan met onbewust onbekwame zelfstandigen en niet direct over te gaan tot het opleggen van boetes. Een andere aangenomen motie bevat een verzoek aan de regering om te faciliteren dat vooroverleg over beoordeling van arbeidsrelaties een belangrijk onderdeel wordt van het verkrijgen van duidelijkheid vooraf. In deze motie is daarnaast voorgesteld om al goedgekeurde modelovereenkomsten effectief van kracht te laten blijven na 1 januari 2025.

Loonbelasting

Aan werkgever betaalde schadevergoeding niet bruteren

Onder bepaalde omstandigheden kan een werkgever een werknemer niet alleen op staande voet ontslaan, maar zelfs een schadevergoeding van hem vorderen. Deze situatie kan zich bijvoorbeeld voordoen als de werknemer zijn werkgever onrechtmatig heeft benadeeld. Stel dat de civiele rechter

de ontslagen werknemer inderdaad veroordeelt tot het betalen van een schadevergoeding aan zijn voormalige werkgever. De werknemer zou dan kunnen stellen dat de betaling van de vergoeding negatief loon is en dat hij mag bruteren. Dat was althans het standpunt van een ontslagen werknemer in een zaak voor rechtbank Den Haag. De desbetreffende werknemer stelde ook dat de Belastingdienst rekening moest houden met verrekening van loonheffing over dit negatieve loon. Maar de rechtbank heeft geoordeeld dat de man geen loon heeft terugbetaald aan zijn ex-werkgever maar een schadevergoeding heeft betaald als gevolg van zijn veroordeling door de rechter. Bovendien was over die schadevergoeding geen loonheffing ingehouden of op andere wijze betaald. De rechtbank wees daarom het beroep van de man af.

Als een werknemer onterecht genoten loon moet terugbetalen, kan een brutering wel aan de orde zijn. Het loon dat de werknemer destijds netto heeft ontvangen, wordt dan verhoogd met de belasting die de werkgever daarover heeft afgedragen. De werknemer betaalt in dat geval dus aan de werkgever het bruto bedrag.

Ongespecificeerd factureren: geen aftrek gebruikelijk loon

Sommige dga's hebben naast hun bv nog een eenmanszaak waarin zij dezelfde soort werkzaamheden verrichten als voor hun bv. Sterker nog, soms verrichten zij namens hun eenmanszaak werkzaamheden voor hun bv en laten hun eenmanszaak een factuur sturen naar hun bv. De kans bestaat dan dat de inspecteur deze doorberekening meeneemt in zijn berekening van het gebruikelijk loon van de dga. Dit gebeurde ook in een zaak voor rechtbank Zeeland-West-Brabant. Daarbij betoogde de holding nog dat de eenmanszaak kosten aftrok van de gefactureerde vergoeding, en dat deze kosten het gebruikelijk loon van de dga verlaagden. Maar de rechtbank wijst dat standpunt af. De eenmanszaak heeft namelijk geen specificatie gegeven van het doorberekende bedrag. Daardoor kan de vergoeding geen onbelaste kostenvergoeding bevatten.

De bv heeft ook gesteld dat de inspecteur is uitgegaan van een te hoog aantal gewerkte uren. Dat zou van belang kunnen zijn voor het loon van de meest vergelijkbare dienstbetrekking, maar de fiscus had het loon gesteld op het vaste minimum.

Onttrekking bewijst niet opzettelijk weglaten loon

In een zaak voor de Hoge Raad heeft een vrouw arbeid verricht voor de bv van haar echtgenoot. Zij heeft daarvoor geen beloning ontvangen of een beloning opgegeven in haar aangifte inkomstenbelasting. De Belastingdienst heeft de aangifte van de vrouw gecorrigeerd door de gebruikelijkloonregeling toe te passen. Ook heeft de inspecteur de vrouw een boete opgelegd omdat zij met voorwaardelijke opzet een onjuiste aangifte zou hebben ingediend. Hof Den Haag gaat hiermee akkoord. De Hoge Raad heeft echter kritiek op het hofoordeel dat de inspecteur overtuigend heeft aangetoond dat de vrouw door bewust af te zien van loon van de bv, wist dat zij te weinig inkomen had opgegeven. Maar het staat niet vast dat de vrouw wist dat zij een aanmerkelijk belang in de bv had, zodat de gebruikelijkloonregeling van toepassing was. Verder zijn inderdaad aanzienlijke bedragen aan het vermogen van de bv onttrokken. Maar de fiscus heeft die bedragen als winstuitdelingen (dividend) belast en dus niet als loon aangemerkt. Daardoor spelen die onttrekkingen geen rol bij het verwijt dat de vrouw ten onrechte geen loon van de bv heeft aangegeven.

Iemand is onder andere aanmerkelijkbelanghouder in een bv als hij, eventueel samen met zijn partner, minstens 5% van de aandelen in de bv houdt.

Ongeldige A1-verklaring werkstaat blijft ongeldig

Als een werknemer tijdelijk buiten Nederland maar in een verdragstaat of een land binnen de EU of EER gaat werken, blijft hij vaak verplicht verzekerd voor de sociale verzekeringen in Nederland. Dit is aan te

tonen met een zogeheten A1-verklaring. Heeft de woonstaat eenmaal een A1-verklaring afgegeven en staat deze A1-verklaring onherroepelijk vast? Dan is het niet de bedoeling dat de werkstaat ook nog een A1-verklaring afgeeft. Als dat toch gebeurt, kan men volgens rechtbank Zeeland-West-Brabant geen rechten ontlenen aan de A1-verklaring van de werkstaat. Zelfs wanneer de looptijd van de A1-verklaring is verlopen, betekent dat niet dat vanaf dat moment de A1-verklaring van de werkstaat gaat gelden. Deze verklaring is immers ten onrechte afgegeven, zo redeneert de rechtbank.

In deze zaak heeft de Belastingdienst tijdens de zitting toegezegd dat de premies die de werknemer heeft betaald, ambtshalve aan hem te laten terugbetalen als de SVB alsnog verklaart dat de man niet premieplichtig was in Nederland.

Wet herziening bedrag ineens, RVU en verlofsparen aangenomen

De Tweede Kamer heeft het Wetsvoorstel Wet herziening bedrag ineens, RVU en verlofsparen aangenomen. Dit wetsvoorstel past de Wet bedrag ineens, RVU en verlofsparen aan om de uitvoering makkelijker te maken voor pensioenfondsen en verzekeraars en duidelijker voor deelnemers. De Wet bedrag ineens, RVU en verlofsparen geeft deelnemers aan pensioenregelingen de mogelijkheid om een deel van hun opgebouwde pensioen in één keer op te nemen. Dit kan op de pensioendatum of in februari van het jaar na het bereiken van de AOW-leeftijd. De invoering van het onderdeel keuzerecht voor het bedrag ineens is meerdere keren uitgesteld. Oorspronkelijk zou het op 1 januari 2022 ingaan, maar de datum is nu verschoven naar 1 juli 2025. Het kabinet wil pensioenfondsen en verzekeraars meer tijd geven om hun systemen aan te passen en deelnemers goed te informeren over de gevolgen van hun keuze. Het opnemen van een bedrag ineens kan namelijk invloed hebben op het resterende pensioen en op andere financiële zaken, zoals belastingen en toeslagen.

De Tweede Kamer heeft ook een motie aangenomen waarin de regering wordt verzocht om onderzoek te doen naar de mogelijkheid om de doelgroep uit te breiden. Dit onderzoek zal op basis van monitoring en evaluatie van de Wet herziening bedrag ineens bezien of en hoe de doelgroep kan worden uitgebreid.

BTW/overdrachtsbelasting

FE OB kan ook eigenbouwer voor invordering zijn

De ontvanger van de belastingen kan onder voorwaarden een aannemer hoofdelijk aansprakelijk stellen voor loonheffingen die een onderaannemer niet afdraagt. Daarbij wordt een zogeheten eigenbouwer gelijkgesteld met een aannemer en niet met een opdrachtgever. Of sprake is van eigenbouwerschap wordt onder meer bepaald door het criterium 'uitvoeren van een werk in de normale uitoefening van zijn bedrijf'. Het begrip eigenbouwer is ook van belang voor de verleggingsregeling in de omzetbelasting. De Kennisgroep invordering & civiel recht hanteert als standpunt dat de ontvanger net als de inspecteur, een fiscale eenheid omzetbelasting (FE OB) kan aanmerken als eigenbouwer.

Het oordeel van de inspecteur of de btw-ondernemer als eigenbouwer de verleggingsregeling moet toepassen, staat los van het oordeel van de ontvanger.

'In privé gekocht' vastgoed kan toch in btw-sfeer vallen

In een zaak voor rechtbank Noord-Holland had een man die was geregistreerd als btw-ondernemer een landgoed gekocht. Na het uitvoeren van verbouwingen en restauraties heeft de man arbeiderswoningen gesloopt en vier bouwkavels gerealiseerd. De man stelt bij de transacties en handelingen met betrekking tot het landgoed als privépersoon te hebben gehandeld. Hij meent alleen zijn eigendomsrecht te hebben uitgeoefend. De verkoop van het bewerkte landgoed was een

incidentele handeling, aldus de man. Daarom meent hij dat hij bij de oplevering van de eerste twee kavels geen omzetbelasting is verschuldigd. Maar de rechtbank oordeelt dat de activiteiten van de man, waaronder het slopen van woningen, het verbeteren van de toegangsweg en het mogelijk maken van woningbouw, verder gaan dan normaal beheer van privévermogen. De man heeft dus gehandeld als ondernemer voor de omzetbelasting.

De rechtbank heeft ook geoordeeld dat de omstandigheid dat de ondernemer geen voorbelasting heeft afgetrokken, niet bepalend is voor de vraag of hij een handeling in de hoedanigheid van ondernemer heeft verricht.

Pand moet vóór uitgebreide aanpassingen al woning zijn

In een zaak voor hof Den Bosch had een bv in 2019 een perceel grond verkregen met daarop een gebouw. Oorspronkelijk ging het om een woning. Vanaf 1930 is het desbetreffende adres echter niet bewoond geweest. Vanaf 1935 is het gebouw gebruikt als bankgebouw en effectenkantoor. Daarbij hebben door de jaren heen verbouwingen plaatsgevonden om het gebruik als (bank)kantoor mogelijk te maken of te continueren. De bv stelt dat zij over haar verkrijging van de onroerende zaak slechts 2% overdrachtsbelasting hoeft te betalen. Zij meent dat het gebouw kwalificeert als een woning, wat in 2019 voldoende was voor toepassing van het lage tarief. De bv betoogt dat slechts beperkte aanpassingen vereist zijn om het pand weer geschikt te maken voor bewoning. Maar volgens het hof zijn meer dan beperkte aanpassingen nodig om de onroerende zaak weer geschikt te maken voor bewoning. Daarom gold het normale tarief overdrachtsbelasting. Overigens is niet vereist dat de oude toestand volledig wordt hersteld.

Inmiddels gelden aanvullende voorwaarden voor de toepassing van het lage tarief overdrachtsbelasting. Zo moet de woning in beginsel het niet-tijdelijke hoofdverblijf van de verkrijger worden. Dit moet ook blijken uit een schriftelijke verklaring.

Kavelruilvrijstelling vereist inschrijving overeenkomst

Stel dat een agrariër een overeenkomst heeft gesloten voor de aankoop van een agrarisch bedrijf met onroerende zaken. Volgens de koopovereenkomst wil de agrariër de levering invoegen in een vrijwillige kavelruil en zullen de andere partijen daaraan meewerken. Een klein halfjaar later hebben de verkopers, de agrariër en zijn ouders een kavelruilovereenkomst ondertekend die niet in de openbare registers is ingeschreven. Bij die kavelruil zijn onder meer de onroerende zaken ingebracht die in de eerdere koopovereenkomst staan. Bij de notariële akte van kavelruil is een aantal onroerende zaken toebedeeld aan de agrariër. De vraag is dan of de agrariër een beroep kan doen op de kavelruilvrijstelling in de overdrachtsbelasting. De Hoge Raad bevestigt het standpunt van de fiscus dat de kavelruilvrijstelling niet van toepassing is. Om de kavelruilvrijstelling te mogen toepassen, moet namelijk de kavelruilovereenkomst in de openbare registers staan ingeschreven.

Per 1 januari 2025 worden woningen inclusief aanhorigheden en opstallen in principe uitgesloten van de kavelruilvrijstelling. Een uitzondering geldt voor woningen en opstallen die men bedrijfsmatig agrarisch gebruikt. Maar daarbij geldt dan wel de eis dat de woning of de opstal de komende tien jaren het landbouwbedrijf niet verlaat.

Overig nieuws

Toename aantal verzwegen erfenissen

Onderzoekers in het economenblad 'ESB' hebben vastgesteld dat het percentage van het nagelaten vermogen waarvoor geen aangifte erfbelasting wordt gedaan, sinds 2011 met 17,0 procentpunt is

gestegen naar 39,2% in 2021. Daarvan is 2,1 procentpunt verklaarbaar uit gestegen vrijstellingsbedragen voor partners en (klein)kinderen. Nalatingen aan goede doelen zijn te klein om een rol van betekenis te spelen. De enige andere mogelijke verklaring voor de overige 14,9 procentpunt (€ 3,7 miljard) is een toename van de belastingontwijking, aldus de onderzoekers. Die hypothese wordt bevestigd omdat in dezelfde periode de gemiddelde omvang van de nalatenschappen die niet worden aangegeven ruim verdubbeld is van € 41.944 naar € 99.877. De stijging van de vrijstellingsbedragen is te klein om een verdubbeling te kunnen verklaren, wat wijst op toenemende ontwijking. De onderzoekers noemen de onderbezetting bij de fiscus als een van de mogelijke oorzaken van de toegenomen ontwijking.

Voor erfbelasting over verzwegen buitenlandse vermogensbestanddelen geldt geen navorderingstermijn.

Digitalisering BPM-aangifte gereed in 2026

De staatssecretaris van Financiën heeft naar de Tweede Kamer een brief gestuurd over het rapport 'Onderzoek Digitalisering bpm aangifte' van de RDW en de Belastingdienst. Hij stelt dat de RDW en de Belastingdienst een digitaal portaal kunnen inrichten. In dit portaal zal men zowel de aanvraag voor de inschrijving van een motorrijtuig in het kentekenregister als de aangifte en betaling voor de verschuldigde BPM kunnen doen. Dit digitaal portaal zal naar verwachting in de tweede helft van 2026 operationeel zijn.

De staatssecretaris stelt dat deze digitalisering niet alleen de dienstverlening zal verbeteren, maar ook zal bijdragen aan het tegengaan van belastingontduiking door het kunstmatig verlagen van de BPM.

€ 22 miljoen MEER-subsidie voor grootschalige renovatie

Samenwerkingsverbanden van vastgoedeigenaren en bouwbedrijven kunnen sinds 1 oktober 2024 weer subsidie aanvragen voor grootschalige renovatieprogramma's met een gestandaardiseerde en industriële aanpak. In de tweede tranche van de Meerjarige Experimenten Effectieve Renovatiestromen (MEER) is € 22 miljoen beschikbaar. Eerder was in de eerste tranche € 30 miljoen beschikbaar, waarvan € 28,9 miljoen is toegekend. Voor het doen van een aanvraag is het nodig een modelprogrammplan volledig in te vullen en een berekening van de beoogde CO₂-reductie in te dienen met behulp van een rekenmodel. Het rekenmodel voor CO₂-reductie is op te vragen via MEERaanvraag@minbzk.nl. Men dient de aanvraag ook naar dit adres te sturen.

Uiterlijk binnen 13 weken na de aanvraag moet de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) de aanvraag toewijzen of afwijzen.

Kamer van Koophandel schermt telefoonnummers ondernemers af

De Kamer van Koophandel (KvK) schermt per 25 september 2024 de telefoonnummers af van ondernemers die zijn ingeschreven in het Handelsregister. Veel ondernemers vroegen om deze maatregel, vooral vanwege ongewenste telefonische benadering door commerciële partijen. Op verzoek van het ministerie van Economische Zaken loopt KvK met de maatregel vooruit op veranderingen in de Handelsregisterwet. Die komen voort uit de zogenoemde Datavisie, een nieuwe manier van omgaan met gegevens in het Handelsregister die aansluit bij de maatschappelijke ontwikkelingen van nu. Eerder al werden mogelijkheden voor het afschermen van adressen voor ondernemers uitgebreid.

Later dit jaar gaat de KvK ook faxnummers uit het Handelsregister verwijderen.

Subsidieregelingen laadinfrastructuur bedrijfsauto's gestart

Inmiddels zijn twee nieuwe subsidieregelingen voor laadinfrastructuur gestart. De regeling 'Subsidieregeling Private Laadinfrastructuur bij Bedrijven' (SPRILA) is sinds dinsdag 24 september 2024 9.00 uur gestart. Voor deze regeling is maximaal € 42 miljoen beschikbaar. De SPRILA is bijvoorbeeld bedoeld voor ondernemingen op een bedrijventerrein of voor een distributiecentrum. Ondernemers krijgen een deel van de kosten vergoed voor de aanschaf en plaatsing van laadpunten. Mkb-

ondernemingen krijgen tot 40% van de kosten vergoed, grote bedrijven tot 20%. Op 1 oktober 2024 is de 'Subsidieregeling Publieke Laadinfrastructuur Zwaar Vervoer' (SPULA) gestart. De SPULA is bedoeld voor de aanleg van publiek toegankelijke laadpunten voor zwaar wegvervoer, voor de aanleg of uitbreiding van laadinfrastructuur die bijdraagt aan een landelijk dekkend netwerk voor zware elektrische voertuigen. Voor deze regeling is € 15 miljoen beschikbaar.

Wanneer er onvoldoende netcapaciteit is, is het ook mogelijk om per laadlocatie aanvullende SPRILA-subsidie aan te vragen voor een stationaire batterij. Een batterij kan overdag volladen en 's nachts een of meer voertuigen opladen. Daarnaast is het mogelijk om subsidie aan te vragen voor het inwinnen van extern advies over het aanleggen van laadpunten.

Tijdelijke uitzondering voor notarissen in Wet open overheid

Volgens de wet zijn notarissen personen bekleed 'met enig openbaar gezag'. Dat betekent dat ze een bestuursorgaan zijn. Daardoor vallen zij onder de Wet open overheid (Woo). Deze wet regelt actieve openbaarmakingen door bestuursorganen: zij moeten stukken openbaar maken ook zonder dat daartoe een verzoek is ingediend. Een nieuw deel van de wet is op 1 november 2024 ingegaan. In eerste instantie zouden alle notarissen op 1 november 2024 bijvoorbeeld hun bereikbaarheidsgegevens op een website van de overheid moeten bijhouden. Ook zouden zij een Woo-functionaris moeten vermelden en de taken en bevoegdheden van de organisatiedelen moeten beschrijven. Notarissen hebben echter een tijdelijke uitzondering gekregen op de Woo. Daardoor hoeven zij vooralsnog pas op 1 mei 2029 te voldoen aan de nieuwe verplichtingen.

De Koninklijke Notariële beroepsorganisatie (KNB) vindt dat alle nuttige gegevens al ruimschoots beschikbaar zijn op de websites van de KNB en op die van de notariskantoren zelf.

Indien u naar aanleiding van een van de hiervoor genoemde onderwerpen vragen hebt, vernemen wij dat graag:

mr. E. de Ruiter

ewoud.de.ruiter@3rrrbelastingadviseurs.nl

+31 30 – 687 0 383



@EwouddeRuiter75

Deze publicatie bevat informatie in samengevatte vorm en is daarom enkel bedoeld als algemeen leidraad. Ze is niet bedoeld om te dienen als een substituut voor gedetailleerd onderzoek of voor het aanwenden van een professioneel oordeel. 3RRR Belastingadviseurs BV/Apollo Tax BV kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor het verlies van iemand die handelde of afzag te handelen ten gevolge van enige informatie in deze publicatie. Bij elke specifieke aangelegenheid, dient steeds een adviseur geraadpleegd worden. Wijzigingen in wet-, regelgeving en jurisprudentie na de datum van dit memorandum zijn niet verwerkt.