

Vastgoedbeleggers zwaarder belast?

In een recentelijk gepresenteerd plan heeft de staatssecretaris van Financiën voorgesteld om de overdracht van aandelen in een bv waarin men 5 procent of meer van de aandelen (hierna: ab-aandelen) bezit eenvoudiger te maken. Vastgoedbeleggers worden volgens Ewoud de Ruiter mogelijk zwaarder belast.

Op grond van bestaande regelgeving is het niet mogelijk om ab-aandelen te schenken aan kinderen, zonder dat over de aanmerkelijkbelangwinst moet worden afgerekend. Over het verschil tussen de waarde van de aandelen in het economische verkeer en het fiscaal opgeofferde bedrag, de zogenaamde aanmerkelijk belangwinst, is 25 procent inkomstenbelasting verschuldigd. Dit wordt als een knelpunt ervaren bij de overdracht van de onderneming aan de kinderen bij leven. Geregeld wordt daarom met de overdracht gewacht tot een overlijden. De staatssecretaris heeft een voorstel gepresenteerd om het schenken van ab-aandelen aan kinderen mogelijk te maken zonder dat afgerekend hoeft te worden in de inkomstenbelasting. Vastgoedbeleggers worden met de invoering van de nieuwe regeling mogelijk zwaarder belast. De staatssecretaris heeft in het voorstel gewezen naar de bedrijfsopvolgingsfaciliteit in de schenkings- en successiewet. Op grond van deze faciliteit kan een gedeelte van het (ondernemings) vermogen, worden geschonken of vererven, zonder dat schenkings- of successierecht verschuldigd is. Momenteel kan 75 procent van het **vermogen** vrijgesteld worden overgedragen, voor volgend jaar ligt er een voorstel dit percentage naar de 90 procent te brengen. Volgens de bestaande regeling in de inkomstenbelasting kan bij een overlijden de ab-claim worden doorgeschoven naar de erfgenamen. Deze regeling wordt nu verruimd, waardoor ook bij een schenking van de aandelen het mogelijk zal zijn de ab-claim door te schuiven. De staatssecretaris stelt als voorwaarde dat een materiële onderneming moet worden gedreven, om van de faciliteit van de geruisloze door-

schuiving gebruik te kunnen maken. Als er sprake is van beleggen, kunnen de aandelen in een bv niet zonder belastingheffing worden geschonken of vererven. In de toekomst zal bij het vererven van een beleggings-bv inkomstenbelasting verschuldigd zijn.

Schenking

Omdat het schenken van ab-aandelen bij leven fiscaal niet aantrekkelijk is, wordt er bij een bedrijfsoverdracht geregeld gekozen voor een structuur waarbij de werk-bv wordt verkocht tegen het verschuldigd blijven van de overnamesom. De holding van de ouder(s) houdt dan een vordering op de kinderen. Deze reeds bestaande structuren zullen in de toekomst onbedoeld zwaarder belast worden, hiervoor heeft de staatssecretaris van Financiën aangekondigd op een overgangsmaatregel te zullen studeren. Discussies met de Belastingdienst over de vraag of al dan niet sprake is van het drijven van een onderneming, zullen in de toekomst toenemen. Voor investeerders in vastgoed kan de vraag opkomen of sprake is van beleggen of van ondernemingsgewijze exploitatie. Naar verwachting zal het voor een groter aantal vastgoedbeleggers ertoe leiden, dat bij een overlijden inkomstenbelasting verschuldigd is. Veelal zal er geen geld beschikbaar zijn, omdat de bv enkel onroerende zaken aanhoudt. Omdat er bij een overlijden niets wordt gerealiseerd, zou dit voorstel zodanig moeten worden aangepast, dat vastgoedbeleggers niet hoeven af te rekenen bij een overlijden.

Mr. E. de Ruiter
Belastingadviseur, werkzaam bij
3RRR Belastingadviseurs BV te
Utrecht
www.3rrrbelastingadviseurs.nl