



THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

BEDRIJFSOPVOLGING EN VASTGOED-BV'S

Bent u zich er van bewust dat de totale belastingheffing bij de overdracht, krachtens schenking of erfrecht, van de aandelen in een vastgoed-bv kan oplopen tot maar liefst 40% van de waarde van het vermogen?

Bij de overdracht krachtens schenking of erfrecht van de aandelen in een Vastgoed-bv kan men in de meeste gevallen geen beroep doen op de fiscaal voordelige bedrijfsopvolgingsfaciliteiten, kortweg genaamd de BOF. De BOF geldt namelijk alleen als sprake is van ondernemingsvermogen; de fiscus is van mening dat vastgoed geen ondernemingsvermogen is. Dit betekent bijvoorbeeld dat, bij de overgang van een vastgoedportefeuille in geval van overlijden, de totale belastingheffing kan oplopen tot 40%, terwijl de belastingheffing in potentie slechts enkele procenten bedraagt als het om ondernemingsvermogen gaat! Dit kan leiden tot liquiditeitsproblemen waardoor het voortbestaan van het bedrijf in gevaar kan komen.

Echter, in recente rechtspraak is geoordeeld dat vastgoed-exploitatie onder omstandigheden wel degelijk als een onderneming kan worden aangemerkt. Van belang is steeds, dat zowel de aard als de omvang van deze werkzaamheden zodanig moet zijn, dat sprake is van meer dan normaal vermogensbeheer. Met andere woorden, men moet werkzaamheden verrichten die een doorsnee particuliere belegger in vastgoed niet zou verrichten en men moet daar ook een significante hoeveelheid tijd aan besteden. Er moet namelijk worden aangetoond dat men deze werkzaamheden verricht met de intentie om een hoger rendement te halen dan een normale belegger zou nastreven. Op basis van de rechtspraak kan worden gedacht aan werkzaamheden die onder de noemer property management vallen, te weten administratieve beheerwerkzaamheden (o.a. huurincasso,

huurverhogingen, crediteurenadministratie), technische beheerwerkzaamheden (o.a. onderhoud, schadeherstel, renovatie, upgrading, verbouwingen) en commercieel beheer (o.a. onderhouden van contacten met huurders, aannemers, leveranciers). Ook werkzaamheden zoals de aan- en verkoop van vastgoed en het realiseren van bouwprojecten kunnen ertoe bijdragen dat vastgoed-exploitatie als een onderneming moet worden aangemerkt. Daarnaast kan de aanwezige kennis en expertise bijdragen aan de kwalificatie tot onderneming.

Deze rechtspraak bevestigt, dat men bij een beroep op de bedrijfsopvolgingsfaciliteit in geval van vastgoedexploitatie niet op voorhand kansloos is, ondanks de starre houding van de fiscus. Wil men kans van slagen hebben, dan is het wel van groot belang een zorgvuldige analyse te maken van de feiten en omstandigheden. De bewijslast om aan te tonen dat vastgoed-exploitatie als een onderneming kwalificeert is namelijk zwaar en ligt volledig bij de belastingplichtige. Wij hebben ruime ervaring met bedrijfsopvolgingstrajecten bij vastgoed-exploitatie en wij kunnen u daarin uiteraard bijstaan.

Neem voor meer informatie over dit onderwerp contact op met een van onderstaande contactpersonen:

Onno Adriaansens
T 06 - 515 406 67
E oadriaansens@rsmnl.nl

Aad Rozendal
T 06 - 129 288 34
E arozendal@rsmnl.nl