



THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

OPNIEUW BEDRIJFSOPVOLGINGSFACILITEIT VOOR VERKRIJGING AANDELEN VASTGOED-BV

Op 3 juni 2014 heeft de Rechtbank Den Haag uitspraak gedaan in een zaak waarin de toepassing van de bedrijfsopvolgingsfaciliteit (BOF) op een vastgoed-bv centraal stond. Deze uitspraak is op 10 maart jl. gepubliceerd. Hoewel hoger beroep is ingesteld, biedt deze uitspraak toch waardevolle inzichten in de toepassing van de BOF op vastgoed-bv's. De uitspraak is in zoverre ook in lijn met voorgaande uitspraken in het kader van de BOF: toepassing van deze faciliteit op vastgoedbv's is onder omstandigheden zeker mogelijk.

Bij de overdracht krachtens schenking of erfrecht van de aandelen in een vastgoed-bv van men in de meeste gevallen geen beroep doen op de fiscaal voordelige bedrijfsopvolgingsfaciliteiten, kortweg genaamd BOF. De BOF geldt namelijk alleen als sprake is van ondernemingsvermogen en 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.

In deze zaak gaat het om twee zoons en een vader, welke alle drie een derde van de aandelen in een vastgoed-bv houden. Na het overlijden van de vader, verkrijgen beide zoons de helft van zijn aandelen in de vastgoed-bv, hetgeen resulteert in een gelijke verdeling van het totale aandelenbelang over beide zoons. Ook in dit geval is de Belastingdienst van mening dat de vastgoed-bv geen onderneming drijft en dus niet voor de toepassing van de BOF in aanmerking komt. De Rechtbank Den Haag gaat hier echter niet in mee.

De Rechtbank overweegt dat de betreffende vastgoed-bv een zeer diverse portefeuille met een substantiële waarde bezit, bestaande uit bedrijfsruimtes, woningen en garages.

Een deel van deze portefeuille heeft de vastgoed-bv zelf ontwikkeld en het overgrote deel van de portefeuille is bovendien gefinancierd met vreemd vermogen. Naast het ontwikkelen van vastgoed (projectontwikkeling) houdt de vastgoed-bv zich bezig met de volgende – door de Rechtbank relevant geachte – activiteiten:

- het voeren van de administratie;
- het bepalen van huurprijzen voor de woningen, garages en bedrijfsruimten;
- het huurdersbeheer;
- het aanmanen van nalatige huurders;
- het opstellen van huurovereenkomsten;
- het onderhouden van contacten met aannemers;
- het inzetten van derden zoals loodgieters e.d.;
- het beoordelen van klachten van huurders;
- het beoordelen van het onderhoud van onroerend goed;
- de aankoop van grond of gebouwen;
- het onderhouden van de nodige contacten met o.a. de gemeente in het kader van projectontwikkeling.

In dit kader hecht de Rechtbank met nadruk waarde aan twee omstandigheden. Allereerst het feit dat de vastgoed-bv een casco pand heeft gekocht om dit verder te ontwikkelen tot verhuurbaar vastgoed; ten tweede het feit dat de portefeuille van de vastgoed-bv voor bijna 90% met vreemd vermogen is gefinancierd. De Rechtbank merkt hierbij op dat een dergelijke financieringsverhouding door de bank niet geaccepteerd zou worden indien er sprake zou zijn van vermogensbeheer. Al met al concludeert de Rechtbank dat in casu sprake is van werkzaamheden die meer omvatten dan normaal vermogensbeheer. Op grond van de hiervoor geschetste feiten en omstandigheden komt Rechtbank Den Haag dan ook tot de slotsom dat de vastgoed-bv

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