



Nieuw BOF-arrest voor vastgoedondernemingen

HOGE RAAD WIJST EEN NIEUW ARREST INZAKE TOEPASSING BOF BIJ VASTGOEDONDERNEMINGEN

Op 18 juni 2021 heeft de Hoge Raad geoordeeld over de toepassing van de bedrijfsopvolgingsfaciliteiten (BOF) bij de verkrijging van (certificaten van) aandelen in een vastgoedonderneming.

Casus

Kort gezegd lag de volgende zaak voor bij de Hoge Raad. Een erfgenaam ontvangt certificaten van aandelen in een drietal B.V.'s. Deze vennootschappen houden zich bezig met de ontwikkeling en verhuur van vastgoed. Gezamenlijk bezitten deze vennootschappen 300 objecten met 2800 verhuurbare eenheden. In geschil is of de erfgenaam terecht een beroep doet op de toepassing van de BOF met betrekking tot de vererving van de certificaten van aandelen. De inspecteur in deze zaak was van mening dat onderscheid gemaakt moest worden tussen ontwikkelingsactiviteiten (waaraan slechts 13 objecten kunnen worden toegerekend) en verhuuractiviteiten, welke door de inspecteur als beleggingsvermogen wordt gekwalificeerd alwaar de BOF niet van toepassing is.

Toepassing vermogensetiketteringsregels

Hof Amsterdam oordeelde dat de verhuur- en projectontwikkelingsactiviteiten niet zo nauw met elkaar waren verweven dat het gehele vermogen van de vennootschappen kon kwalificeren als één onderneming. Beide activiteiten moeten dus afzonderlijk van elkaar worden beoordeeld waarbij het standpunt van de inspecteur wordt gevolgd dat de ontwikkelingsactiviteiten kunnen worden aangemerkt als ondernemingsvermogen en de verhuuractiviteiten niet. De Hoge Raad laat dit oordeel van het Hof in stand.

Wat betreft de toerekening van de onroerende zaken aan de ontwikkelingsactiviteit oordeelt de Hoge Raad anders: hij is van mening dat het Hof onvoldoende heeft gemotiveerd of

ook bepaalde verhuurde objecten onder omstandigheden toegerekend kunnen worden aan de ontwikkelingsactiviteiten en daarmee onder de BOF kunnen vallen.

Daarvoor verwijst de Hoge Raad de zaak dan ook weer terug naar het Hof om deze beoordeling alsnog te doen.

Einde van de bedrijfsopvolgingsfaciliteiten nabij?

Zoals wij u al eerder berichtten gaan er geluiden vanuit de politiek op om de bestaande BOF in de inkomstenbelasting en de erf- en schenkbelasting drastisch te versoberen. De relatief lage gecombineerde belastingdruk (inkomsten en erf-/schenkelasting) die op basis van de huidige regeling uitkomt op ca. 3,4% zal in dat geval dus een stuk hoger worden. Bij een eventuele afschaffing van de BOF kan deze zelfs oplopen tot 41,5%.

Of en op welke wijze de BOF wordt aangepast, is nog de vraag. Wel lijkt het duidelijk dat de regeling in elk geval niet ruimhartiger zal worden dan dat die op dit moment is. De Vastgoed Desk van RSM kan u daarom voorzien in een scan van de mogelijkheden en is uiteraard bereid u nader te informeren over bovenstaande berichtgeving vanuit de politiek.

Meer informatie?

Indien u meer wilt weten over dit onderwerp en de (eventuele) gevolgen voor uw situatie, neem dan contact op met de Vastgoed Desk van RSM via 030-231 73 44 of stuur een e-mail naar vastgoed@rsmnl.nl.