



Vastgoed vertegenwoordigt vaak een aanzienlijke waarde binnen een bedrijf. Anders dan bijvoorbeeld liquide middelen of effecten, is vastgoed niet eenvoudig verplaatsbaar binnen de ondernemingsstructuur of richting privé, zonder dat dit gepaard gaat met belastingheffing. Het is daarom van belang om bij het opzetten van de juridische structuur en bij de aankoop van onroerende zaken, goed na te denken over de plaats van het vastgoed binnen de ondernemingsstructuur en daarbij tevens rekening te houden met de toekomstscenario's.

De meeste (familie)ondernemingen die vanuit een rechtspersoon worden gedreven, hebben een zogenaamde “houdsterstructuur”, waarbij de aandelen van de feitelijke onderneming niet rechtstreeks privé worden gehouden maar via een houdstervennootschap. Eén van de voordelen hiervan is dat de opbrengst uit een toekomstige verkoop van de aandelen van de werkmaatschappij voor de houdstervennootschap belastingvrij is vanwege de toepassing van de deelnemingsvrijstelling. Daarnaast is het beperken van aansprakelijkheden een belangrijke overweging om niet alle middelen in één vennootschap onder te brengen.

Wanneer een werkmaatschappij en een vastgoedvennootschap beide direct door de tophoudster worden gehouden (en dus zustervenootschappen zijn) is bij een gecombineerde verkoop van beide vennootschappen wél overdrachtsbelasting verschuldigd omdat in dat geval niet geconsolideerd mag worden waardoor de tussenhoudster als "vastgoedvennootschap" kwalificeert voor de overdrachtsbelasting. Is het vastgoed nog eigendom van de tophoudster, en de koper van het bedrijf wenst ook het vastgoed over te nemen, dan dient het vastgoed zelf verkocht te worden door de houdstervenootschap; dit gaat vaak gepaard met heffing van zowel vennootschapsbelasting (over stille reserves) als overdrachtsbelasting (voor de koper). Dit is dus te voorkomen door vooraf op de juiste manier te structureren.

Herstructurering

Zowel voor de vennootschapsbelasting als voor de overdrachtsbelasting zijn er diverse fiscale faciliteiten om vastgoed binnen de groep te verplaatsen. De faciliteiten hebben met elkaar gemeen dat de rechtshandelingen niet gericht mogen zijn op het ontgaan of uitstellen van belastingheffing. Fiscaal gefaciliteerd herstructureren in het zicht van verkoop is om die reden dan ook maar beperkt mogelijk. Dit geldt tevens voor het verplaatsen van vastgoed binnen een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Het is om die reden belangrijk dat tijdig wordt voorgesorteerd op de toekomst.

Bedrijfsopvolging

Bijzondere aandacht verdient nog de positie van vastgoed in het kader van bedrijfsopvolgingen. Het komt regelmatig voor dat de wens bestaat om de onderneming tijdens leven (al dan niet geheel) over te dragen aan de kinderen maar waarbij ouders nog de eigendom van het vastgoed behouden. Om de flexibiliteit te houden om het vastgoed in de toekomst onder de bedrijfsopvolgingsregeling fiscaal vriendelijk aan de kinderen over te dragen (via schenking of na overlijden), dient ervoor te worden gezorgd dat de vennootschap waarin ouders het vastgoed houden, een belang van minimaal 5% blijft houden in de onderneming van de kinderen waarin het vastgoed wordt gebruikt.

Overdracht naar privé

Het kan in een aantal gevallen aantrekkelijk zijn om het vastgoed naar privé over te dragen. Zolang de eigenaar van het vastgoed nog minimaal 5% van de aandelen in de onderneming bezit is, is de exploitatie van vastgoed vanuit privé doorgaans minder gunstig omdat het rendement inclusief waardemutaties progressief in box 1 belast wordt onder de zogenaamde "terbeschikkingstellingsregeling". Bij verkoop van de onderneming aan een derde partij kan het evenwel fiscaal aantrekkelijk zijn om het vastgoed vanuit privé te gaan verhuren in box 3, zeker bij hoge rendementen. Daar staat tegenover dat bij overdracht naar privé overdrachtsbelasting is verschuldigd en mogelijk vennootschapsbelasting over eventuele stille reserves op het vastgoed.

De overdracht naar privé dient ook gefinancierd te worden. Mede met het oog op het concept wetsvoorstel "Excessief lenen van de eigen BV" betekent dit mogelijk dat dividend uitgekeerd dient te worden hetgeen eveneens gepaard gaat met directe belastingheffing. Tot slot dient nog te worden opgemerkt dat de Staatssecretaris van Financiën onlangs een wijziging van de systematiek van box 3 heeft aangekondigd waardoor de exploitatie van vastgoed in box 3 vanaf 2022 mogelijk hoger belast gaat worden. Het wetsvoorstel wordt

ergens in het eerste half jaar 2020 verwacht. Al deze zaken zullen meegenomen moeten worden bij de berekeningen en afwegingen in het kader van de financiële planning ten aanzien van het vastgoed.

Meer informatie?

Natuurlijk is het onmogelijk om binnen dit artikel in te gaan op alle specifieke zaken voor uw onderneming. Indien u hier meer over wilt weten neem dan contact op met uw RSM adviseur.

Dit artikel is namens de adviesgroep familiebedrijven geschreven door RSM collega Joost Keijzers.

