



RSM HELPT VASTGOEDFAMILIEBEDRIJF FISCAAL VRIENDELIJK
OVER TE DRAGEN AAN VOLGENDE GENERATIE

'WE WETEN FISCUS REGELMATIG TE OVERTUIGEN'

Vastgoedexploitanten moeten zich goed bewust zijn van de fiscale kwalificatie van hun activiteiten. Waar particuliere vastgoedbeleggers zich graag als belegger willen kwalificeren om in box 3 te vallen, willen vastgoed(familie)bedrijven die hun vastgoed in een B.V. exploiteren daarentegen juist graag als onderneming worden gezien. Zo kunnen zij onder meer profiteren van de fiscaal voordelige bedrijfsopvolgingsfaciliteiten.

● GWEN VAN LOON

Wanneer een vastgoedexploitant de aandelen in zijn of haar vastgoed-B.V. schenkt of nalaat, kan in de meeste gevallen geen beroep worden gedaan op de fiscaal voordelige bedrijfsopvolgingsfaciliteiten, kortweg de BOF. De BOF geldt namelijk alleen als sprake is van ondernemingsvermogen. Bij vastgoedexploitatie is de fiscus veelal van mening dat het geen onderneming betreft. Dat betekent bijvoorbeeld dat bij de overgang van een vastgoedportefeuille bij overlijden de totale belastingheffing kan oplopen tot 40%.

Als dat gebeurt, kan dat leiden tot liquiditeitsproblemen en kan het voortbestaan van een bedrijf in gevaar komen. Terwijl de belastingheffing in potentie slechts enkele procenten bedraagt als de eigenaar kan aantonen dat het wél om ondernemingsvermogen gaat. Waar de grens precies ligt, is binnen de fiscale wetgeving niet duidelijk. Aad Rozendal en Onno Adriaansens van RSM hebben daar regelmatig – en met succes – overleg over met de Belastingdienst. Mede door hun toedoen heeft de Belastingdienst in december 2016 haar

beleid met betrekking tot deze complexe materie openbaar gemaakt.

WOB-VERZOEK

'We zaten op een gegeven moment in een concrete discussie met de Belastingdienst toen ons oog op een mailwisseling viel die over een verwijzing naar intern beleid ging. Dat stuk hebben we middels een WOB-verzoek opgevraagd. Daarmee is het stuk openbaar geworden. Wij vonden dat onze cliënten, maar ook andere belanghebbenden, recht hadden op de informatie uit dat stuk', vertelt Aad Rozendal, wetenschappelijk adviseur bij RSM. Hij maakt deel uit van de RSM Vastgoed Desk.

'Uit die zogeheten Praktijkhandreiking bleek dat de Belastingdienst vastgoedexploitatie eigenlijk niet ziet als het voeren van een onderneming. En daardoor kan geen gebruik worden gemaakt van de BOF. Geheel onterecht, want er zijn wel degelijk genoeg vastgoedondernemers in Nederland, die ook als zodanig kunnen worden gekwalificeerd.'

AAD ROZENDAL (LINKS) EN ONNO ADRIAANSENS

LEKKAGE

Onno Adriaansens, zelf fiscalist bij RSM, vult Rozendal aan. 'Ons vermoeden is door het openbaar worden van die handreiking bevestigd. Maar we hebben het hier echt over hardwerkende personen die hun hele leven bezig zijn hun vastgoedportefeuille te exploiteren. Ze hebben vaak een eigen technische dienst. Hun portefeuille is bijvoorbeeld ontstaan uit het aannemersbedrijf waar ze ooit mee begonnen. Ze zijn vaak fulltime bezig met de exploitatie van hun panden. Bij een lekkage op zondagavond moeten ze dat probleem ook zelf oplossen. Hard werken dus.'

'Als zij kunnen aantonen dat zij met deze arbeid extra rendement beogen, betekent dit in onze ogen dat ze bij de overdracht naar de volgende generatie dezelfde rechten moeten hebben als een willekeurige andere mkb'er, zoals de fietsenmaker die zijn zaak wil overdragen aan zijn kinderen. Nu de denkrichting van de Belastingdienst openbaar is, kan RSM sommige argumenten van de Belastingdienst nog beter te weerleggen.'

BEWIJZEN

Natuurlijk proberen de fiscalisten van RSM de Belastingdienst al in een vroegtijdig stadium te overtuigen. Adriaansens: 'Maar in de handreiking staat dat de belastingplichtige – in dit geval de vastgoedexploitant – 'aan het werk gezet moet worden'. Hij of zij moet dus bewijzen dat het vastgoed zijn bedrijf is. Nu we dit weten, kunnen we onze cliënten uitleggen waar de schoen wringt: we praten op twee verschillende golf lengtes. Maar ook dat het zin heeft een besluit van de Belastingdienst aan te vechten.'

Rozendal: 'Het resulteert erin dat we de fiscus regelmatig kunnen overtuigen dat de vastgoedexploitant wel degelijk, al dan niet gedeeltelijk, een onderneming drijft. En daardoor zijn zaak dus fiscaal gunstig mag overdragen aan de volgende generatie.' De inspanning loont, al vraagt het proces vaak een lange adem. In sommige dossiers zijn de betrokkenen helaas genooddaakt om te procederen. Adriaansens: 'Maar zelfs in die situatie kan het de moeite waard zijn, omdat op een vastgoedportefeuille met een waarde van 5 miljoen euro deze inspanningen zo maar 2 miljoen euro kunnen schelen.'

Rozendal, ook docent belastingrecht aan de Universiteit van Amsterdam en verbonden aan FBN Juristen, heeft inmiddels vele publicaties over het onderwerp op zijn naam staan en brengt de discussie ook vaak naar voren in gastcolleges. Onlangs kreeg hij bij de Hoge Raad gelijk in de zaak van een vastgoedexploitant die in de jaren '70 met één pand begon en tegenwoordig zestien man op de loonlijst heeft staan. Rozendal: 'In eerste instantie kreeg deze vastgoedexploitant van de Belastingdienst te horen dat hij geen ondernemer was. Hij viel van zijn stoel. Te meer daar hij zijn hele leven vennootschapsbelasting had betaald.'

MOND-TOT-MOND

Adriaansens: 'Afgelopen jaren is RSM uitgegroeid tot de deskundige op dit terrein. Wij weten de materie goed voor het voetlicht te brengen en de mond-tot-mondreclame heeft ons al veel nieuwe klanten opgeleverd. Daardoor weten ook andere partijen als banken en notarissen ons te vinden. Ook andere grote belastingadvieskantoren, ook die van de Big 4 en dus normaal gesproken onze concurrent, waarderen ons specialisme op dit vlak en werken daardoor graag samen.'

RSM is wel kritisch voor wie ze haar hand in het vuur steekt. 'We hebben het nadrukkelijk niet over beleggers die hun geld primair verdienen met een andere baan of mensen die aan het rentenieren zijn met de opbrengst van hun vastgoedinvesteringen en het beheer hebben uitbesteed', benadrukt Adriaansens. 'Als je niet aan het ondernemen bent, wordt je zaak zeker niet fiscaal gunstiger beoordeeld. 'Gelukzoekers' maken we daarom meteen duidelijk dat hun zaak geen kans van slagen heeft. Dat maakt ons ook geloofwaardig in het periodiek overleg met de Belastingdienst waarin we lopende dossiers doornemen.'