

Belastingclaim bij overdracht zakelijk vastgoed naar privé sterk beperken

19-10-2020 13:20



De vastgoedsector is in omvang de afgelopen jaren hard gegroeid. Door de blijvende vraag is ook de waarde van onroerend goed sterk toegenomen. De IB-ondernemer die wil stoppen met zijn bedrijf en het zakelijk onroerend goed wenst over te brengen naar privé, kan over de waardeangroei (stille reserve) een forse belastingheffing tegemoet zien van bijna 50%.

De praktijk biedt echter ruimte om een forse acute heffing bij een toekomstige staking te voorkomen. Omdat deze kwestie regelmatig voorkomt en ondernemers hier vaak niet bij stilstaan, leggen Behnaz Hasanzadah (tax manager) en Robin van Santen (tax advisor) van HVK Stevens in dit artikel uit hoe zo'n afrekening plaatsvindt en waar rekening mee kan worden gehouden om de belastingclaim te beperken of zelfs te voorkomen.

Foutenleer

Soms heeft een woning of een beleggingsobject jarenlang ten onrechte op de balans gestaan, omdat sprake was van verplicht privévermogen. Bij toepassing van de foutenleer blijft de waarde stijging geheel buiten de heffing van box 1. De ten onrechte genoten voordelen (zoals afschrijvingen) worden gecorrigeerd. Herstel geschiedt in het laatste openstaande belastingjaar. In praktijk ziet men wel ruimte om met de Belastingdienst tot overeenstemming te komen.

Vermogensetikettering

Wanneer een ondernemer een pand koopt, is het de vraag of het pand als ondernemingsvermogen of als privévermogen kwalificeert ('vermogensetikettering'). Daarbij geldt als hoofdregel dat het gedeelte van het

pand dat (uitsluitend) binnen de onderneming wordt gebruikt, verplicht ondernemingsvermogen vormt. Een fabrieksgebouw, welke (uitsluitend) binnen de onderneming wordt gebruikt, wordt aangemerkt als verplicht ondernemingsvermogen. Daarentegen vormt bijvoorbeeld een feitelijk afgescheiden bovenverdieping van een pand dat gebruikt wordt als woonhuis voor de ondernemer zonder enige functie voor de onderneming verplicht privévermogen. Deze twee categorieën zijn vrij duidelijk.

Het wordt lastiger bij een pand met een gemengde functie; bijvoorbeeld een pand met een bovenwoning dat niet splitsbaar is van de winkel op de begane grond. Of wanneer een ondernemer een pand koopt en een deel van het pand verhuurt aan derden. Dit zijn kwesties die in de praktijk regelmatig voorkomen waarbij in veel gevallen ondernemers niet beseffen dat hun keuze later kan leiden tot een claim van bijna 50%. In beginsel draait het om de wil van de ondernemer en is hij vrij in zijn keuze, mits hij daarbij niet de grenzen van de redelijkheid overschrijdt. Deze redelijkheidsgrenzen worden overschreden indien een ondernemer vermogensbestanddelen die naar hun aard tot het ondernemingsvermogen behoren tot zijn privévermogen wil rekenen of juist omgekeerd.

Latere herziening van de keuze

Indien een ondernemer in het verleden een deel van het pand (dat keuzevermogen was) heeft aangemerkt als ondernemingsvermogen en dit graag wenst terug te draaien, is het erg lastig om naderhand terug te komen op die keuze. Dit kan alleen worden gedaan op grond van een 'bijzondere omstandigheid'. Gevolg van herziening kan zijn dat een deel van een pand aan het ondernemingsvermogen wordt onttrokken, hetgeen leidt tot een afrekening over het verschil tussen de boekwaarde en de waarde in het economische verkeer.

Gelet op het bovenstaande, zijn aldus wel manieren mogelijk om een forse acute heffing bij een toekomstige staking van uw onderneming te voorkomen. Vooral door de huidige hoge marktwaarde van onroerende goederen kan het een goed moment zijn om hier nog eens naar te kijken. Doen zich bijvoorbeeld bijzondere omstandigheden voor, dan kunt u wellicht uw keuze uit het verleden herzien. Wij sparren graag met u wat mogelijk is.

Behnaz Hasanzadah (tax manager) en Robin van Santen (tax advisor) maken deel uit van het vastgoedteam en zijn verbonden aan HVK Stevens te Amsterdam. Heeft u vragen of opmerkingen? Stuur dan een e-mail naar b.hasanzadah@hvkstevens.com of naar r.vansanten@hvkstevens.com

Behnaz Hasanzadah en Robin van Santen