

Aandachtspunten bij verkrijging aandelen in vastgoed bv's

16-11-2020 10:48



Op Prinsjesdag zijn de plannen van de regering omtrent de wijziging van de overdrachtsbelasting bekendgemaakt. Vanaf 1 januari 2021 gaat het tarief van de overdrachtsbelasting omhoog naar 8%, tenzij het om uw 'eigen woning' gaat. Daarvoor geldt nog steeds 2%. De tariefsverhoging geldt ook voor een belaste verkrijging van aandelen in een zogenaamde vastgoedvennootschap. In dit artikel bespreken wij de vastgoedvennootschap en bespreken wij hoe u overdrachtsbelasting kunt beperken.

Verkrijgt u binnenkort aandelen in een vastgoedvennootschap? Dan kan het voor u fiscaal voordeliger zijn om de verkrijging nog dit jaar te laten plaatsvinden. Dit kan leiden tot een belastingbesparing van maar liefst 6%. Daarnaast is het een goed moment om uw (vastgoed)structuur nog eens na te laten kijken en te bepalen of alles nog op de gewenste plek staat, ter voorkoming van overdrachtsbelasting bij een toekomstige overdracht.

Vastgoedvennootschappen

De verkrijging van aandelen in een vastgoedvennootschap is onder voorwaarden belast met overdrachtsbelasting. Vanaf 1 januari tegen het hogere tarief van 8%. Om een vastgoedvennootschap te zijn, moet worden voldaan aan de bezitsei en de doelei. De eerste eis houdt (kort gezegd) in dat de bezittingen van de vennootschap voor meer dan 50% bestaan uit onroerende zaken en ten minste 30% van die bezittingen moet bestaan uit in Nederland gelegen onroerende zaken. De doelei houdt in dat de onroerende zaken minimaal 70% dienstbaar zijn aan het verkrijgen, vervreemden of exploiteren van de onroerende zaken. Voor de beoordeling of de vennootschap aan de eisen voldoet, geldt een referentieperiode. Niet alleen de datum van de transactie is belangrijk.

Belaste verkrijging

De verkrijging van een klein belang in een vastgoedvennootschap leidt in beginsel niet tot heffing van

overdrachtsbelasting. Bij een natuurlijk persoon is overdrachtsbelasting aan de orde als de verkrijging van de aandelen (samen met de echtgenoot) leidt tot een belang van meer dan 7% en tot een belang van minimaal een derde al dan niet tezamen met bepaalde familieleden of verbonden lichamen. Voor de vaststelling van de omvang tellen bijvoorbeeld ook reeds gehouden en bepaalde nog te verkrijgen aandelen mee. Voor rechtspersonen geldt dat de verkrijging belast is indien deze door de verkrijging minstens een derde belang in het vastgoedvennootschap heeft of verkrijgt.

Gunstiger tarief

Verkrijgt u binnenkort aandelen in een vastgoedvennootschap? Dan is het verstandig om de aandelen nog dit jaar te verkrijgen onder het huidige tarief van 2% (woningen) of 6% (niet-woningen). Voor rechtspersonen zou overdrachtsbelasting voorkomen kunnen worden door ervoor te zorgen dat niet wordt toegekomen aan het belang van een derde. Bijvoorbeeld door een vastgoedproject met meerdere investeerders aan te gaan. Tevens vanuit de gedachte van risico spreiding is dit een goed alternatief.

Aandachtspunten

Let wel op dat verkrijgingen die plaatsvinden binnen een periode van twee jaren geacht worden onder dezelfde of een samenhangende overeenkomst te hebben plaatsgevonden, waardoor over een eerdere verkrijging welke in eerste instantie niet belast was, alsnog geheven kan worden.

Verkrijgt u aandelen in een vastgoedvennootschap en heeft de verkoper deze aandelen korter dan zes maanden geleden verkregen? Dan wordt in principe de waarde waarover bij die eerdere verkrijging reeds overdrachtsbelasting was geheven, in mindering gebracht op de grondslag bij de huidige overdracht. In geval van een gelijke waarde wordt dus niet nogmaals overdrachtsbelasting geheven. Echter, daarbij geldt per 1 januari dat indien de eerdere verkrijging tegen een verlaagd tarief heeft plaatsgevonden, de destijds betaalde overdrachtsbelasting in mindering kan worden gebracht op de verschuldigde overdrachtsbelasting bij de huidige overdracht.

Vrijstelling

Door de aanstaande verhoging van het tarief van de overdrachtsbelasting is het nog belangrijker geworden om goed na te gaan of bij een overdracht gebruik kan worden gemaakt van een eventuele vrijstelling. Als de verkrijging van aandelen in een vastgoedvennootschap heeft plaatsgevonden in het kader van een fusie, splitsing of interne reorganisatie, kunt u mogelijk een beroep doen op een vrijstelling van overdrachtsbelasting. Overdrachtsbelasting blijft ook achterwege wanneer een vrijstelling van toepassing zou zijn geweest als "de stenen" zouden zijn verkregen i.p.v. de aandelen (doorkijkgedachte).

Denk ook goed na over de positie van het vastgoed binnen de ondernemingsstructuur. In de praktijk zien wij regelmatig dat het vastgoed binnen de structuur niet op de meest logische plek staat. Een reorganisatie met gebruikmaking van een vrijstelling is dan een oplossing.

Behnaz Hasanzadah (tax manager) en Mike Hagendoorn (tax consultant) maken deel uit van het vastgoedteam en zijn verbonden aan [HVK Stevens](#) te Amsterdam & Rotterdam. Heeft u vragen of opmerkingen? Stuur dan een e-mail naar b.hasanzadah@hvkstevens.com of naar m.hagendoorn@hvkstevens.com.