



## EEN FRISSE START IN DE FISCALE WETGEVING

### TON OOSTENRIJK

**2**012 is niet meer, het zit er op. Zoals elk jaar een nieuwe frisse start. Niet met een nieuwjaarsduik of iets dergelijks, maar met een stapeltje vakliteratuur in verband met allerlei wijzigingen in diverse fiscale wetgeving. Ook een jaarlijks terugkerende gebeurtenis. In dezelfde periode, nu dus, wordt er door auteurs en hoofdredactie van de TaxSpecial hard gewerkt om de wijzigingen in jurisprudentie, wetgeving en beleid op het terrein van vastgoed weer op een overzichtelijke en gecomprimeerde wijze te verwerken in de editie voor, in dit geval, 2013. Alles in een poging om weer een leesbaar handboek voor de praktijk samen te stellen op gebied van fiscaliteit en vastgoed. Iets wat elk jaar weer lukt. Medio februari zal het boekwerk weer verschijnen.

Een van de onderwerpen die aan de orde komen, is de herinvesteringsreserve (HIR), een fiscale faciliteit die voorkomt dat er direct inkomsten- of vennootschapsbelasting moet worden betaald bij de verkoop van een bedrijfsmiddel. De gemaakte winst kan worden gereserveerd (in een HIR) en afgeboekt van de aanschaf- of voorbrengingskosten van een vervangend bedrijfsmiddel, bijvoorbeeld een eigen bedrijfspand of een beleggingsvastgoed-object. Dat moet gebeuren binnen drie jaar na afloop van het jaar waarin het bedrijfsmiddel is vervreemd. Gebeurt dat niet, dan valt de reserve vrij ten gunste van de fiscale winst, evenals dat het geval is als het vervangende object wordt verkocht en er niet wordt geherinvesteerd.

Het was, inmiddels al weer wat jaren geleden, gangbare praktijk dat de aandelen van vennootschappen die een HIR hadden gevormd werden verhandeld (op de creditzijde van de overnamebalans werd een latente belastingverplichting opgenomen vanwege de HIR en aan de debetzijde stond een banksaldo). Dus bij aankoop van de aandelen kreeg je cash mee, die gebruikt werd als eigen vermogen voor de aankoop van het vervangende object. In veel gevallen kon dus de koper van de aandelen vastgoed kopen

zonder eigen geld mee te nemen (dat kreeg hij immers – groten-deels – mee van de verkoper). En dit alles ten koste van de fiscus. Immers, de claim van de belastingen werd doorgeschoven naar de verre toekomst.

#### WETSWIJZIGING

Wetswijzigingen hebben aan deze praktijk, bijna, een einde gemaakt. Bij een wijziging van meer dan 30% in het uiteindelijk belang bij een vennootschap waarvan de bezittingen – in een periode van 3 maanden voorafgaande aan de belangenwijziging – voor 50% of meer uit beleggingen bestaan, valt een niet-gebruikte HIR vrij in de fiscale winst. Dus afrekenen. De oplossing die in de praktijk gevonden werd, is eerst te herinvesteren wanneer de vennootschap nog eigendom is van de huidige eigenaar en dat daarna pas de belangwijziging plaatsvond. Uit de jurisprudentie blijkt dat de belastingdienst deze ontgaansroute al probeerde te bestrijden. Dat was voornamelijk een bewijsrechtelijk probleem (wanneer vond wat plaats, wat was eerder?).

Dit is per 1 januari door de wetgever getackeld. Als een verkrijging van een vervangend object verband houdt met de wijziging in het uiteindelijk belang, valt de HIR alsnog vrij. Dit wordt in ieder geval, bij wetsfictie, verondersteld het geval te zijn als de belangwijziging optreedt binnen 6 maanden na de verwerving van het vervangende object. Tegenbewijs door belastingplichtige wordt toegelaten. Het bewijsrechtelijk probleem komt hiermee op het bordje van de belastingplichtige terecht. Zowaar geen gerecht dat je opgediend wilt krijgen. In dit geval ook prettig dat de termijn voor de vermindering van overdrachtsbelasting bij aan- en doorverkoop is verlengd naar drie jaar. Kan in ieder geval de wetsfictie worden ontlopen.

*Ton Oostenrijk MRE is belastingadviseur bij Rechtstaete.*