

Prinsjesdag 2014 - fiscale actualiteiten

Op Prinsjesdag 2014 is het Belastingplan 2015 gepresenteerd. Het Belastingplan 2015 bevat voor specifiek de vastgoedsector weinig belangrijke wijzigingen. De belangrijkste onderwerpen uit het Belastingplan hebben wij hieronder voor u in hoofdlijnen uiteen gezet. Daarnaast gaan wij kort in op overige fiscale ontwikkelingen en (eindejaars)aandachtspunten.

Verlenging verlaagd btw-tarief renovatie woningen

Tot 1 juli 2015 blijft het btw-tarief voor verbouwwerkzaamheden op het arbeidscomponent 6%. Het gaat daarbij om renovatie- en herstelwerkzaamheden van woningen, die ouder zijn dan twee jaar. Voor werkzaamheden die vanaf 1 juli 2015 worden afgerond, geldt het normale 21% btw-tarief.

Aanpassing gebruikelijkloonregeling

Wanneer u directeur-groootaandeelhouder (dga) bent c.q. een belang van tenminste van 5% (al dan niet tezamen met partner, al dan niet in slechts één soort aandelen) houdt in de vennootschap waarvoor u werkzaamheden verricht, heeft u te maken met de gebruikelijkloonregeling. Deze regeling houdt in dat u als dga geacht wordt loon te krijgen dat normaal is voor het niveau en de duur van uw arbeid in uw BV. Het gebruikelijk loon mag op dit moment hoogstens 30% lager zijn dan wat marktconform is. Deze toegestane marge wordt in 2015 verlaagd naar 25%. Vanaf 2015 zal het gebruikelijk loon ten minste worden gesteld op het hoogste van de volgende bedragen:

- 75% van het loon uit de meest vergelijkbare dienstbetrekking (in plaats van het nu geldende criterium van een soortgelijke dienstbetrekking);
- het hoogste loon van de overige werknemers bij lichamen (zoals de werkmaatschappijen) waaruit de vennootschap met toepassing van de deelnemingsvrijstelling voordelen kan genieten;
- € 44.000 (bedrag 2014).

Veel dga's hebben over de hoogte van het gebruikelijk loon met de Belastingdienst een afspraak gemaakt. Voor deze situaties geldt er in 2015 overgangsrecht wat betekent dat het gebruikelijk loon in 2015 gesteld wordt op 75/70e deel van het loon over 2013 als dit loon in 2013 hoger was dan € 43.000. Op deze regel geldt een uitzondering voor de situatie dat aannemelijk is dat het loon



in 2015 op grond van de gebruikelijkloonregeling op een hoger of lager bedrag moet worden gesteld. Daarbij is er ook een tegenbewijsregeling opgenomen.

Aanpassing werkkostenregeling

Vanaf 1 januari 2015 bent u als werkgever verplicht om de werkkostenregeling toe te passen. De werkkostenregeling geldt voor alle verstrekkingen en vergoedingen voor/aan personeel. Tot en met dit jaar kan een werkgever nog gebruik maken van de bestaande regelingen voor bijvoorbeeld het onbelast vergoeden van woon-werkverkeer. Naast dat de werkkostenregeling verplicht wordt, bevatten de voorstellen zoals gepresenteerd op Prinsjesdag nog de navolgende aanpassingen op de regeling:

- het percentage van de vrije ruimte wordt verlaagd van 1,5% naar 1,2% van de totale loonsom;
- introductie van het noodzakelijkheids criterium (voor o.a. gereedschappen, computers, mobiele communicatiemiddelen);
- jaarlijkse afrekensystematiek;
- vrijstelling voor branche-eigen producten;
- concernregeling;
- wegnemen van onderscheid tussen vergoedingen, verstrekkingen en terbeschikkingstellingen.

Actiepunt: Wij adviseren u te (laten) inventariseren welke impact de invoering van de werkkostenregeling heeft voor uw bedrijf. Althans door zaken anders te regelen kunnen grote verrassingen eind 2015 worden voorkomen/beperkt. Dit geldt te meer, omdat daartoe soms zelfs de arbeidsvoorwaarden moeten worden aangepast. Het bedrag van de vergoedingen en verstrekkingen dat uit gaat boven de vrije ruimte van 1,2 % en niet zijn vrijgesteld en/of tegen nihil mogen worden gewaardeerd, wordt namelijk belast tegen een tarief van 80%.

“Verlaging” belastingtarief eerste schijf

Het tarief voor de eerste schijf van de inkomstenbelasting bedraagt volgend jaar 36,5 %. Ten opzichte van 2014 is dat een verhoging met 0,25 procentpunt, maar het is een verlaging in vergelijking met het tarief van 36,76 % dat aanvankelijk was voorzien voor 2015.

Overige fiscale ontwikkelingen en (eindejaars)aandachtspunten

Naast de in de vastgoedsector gebruikelijke aandachtspunten (zoals bijvoorbeeld het tijdig benutten van een herinvesteringsreserve en het tijdig en afdoende vastleggen van een herinvesteringsvoornemen) kunnen de navolgende aanpassingen voor u van belang zijn:

Pensioenaanpassing 2015

Op 1 januari 2015 gaat de pensioenopbouw omlaag naar maximaal 1,875%. Daarnaast wordt de pensioenopbouw begrensd tot een bruto jaarinkomen van € 100.000. Indien u een pensioengevend inkomen heeft van meer dan € 100.000, dan wordt het mogelijk om via een netto-lijfrente fiscaalvriendelijk bij te sparen voor de oudedagsvoorziening, u krijgt daarvoor een vrijstelling in box III.



Actiepunt: Om per 1 januari a.s. te kunnen voldoen aan de nieuwe voorwaarden zal de pensioenregeling met onder meer uw eigen B.V. nog dit jaar aangepast moeten worden. Aandachtspunt bij een dergelijke aanpassing bij iemand die onder de gebruikelijk loonregeling valt, is dat de Belastingdienst een versoering van een secundaire arbeidsvoorwaarde als pensioen zou kunnen gebruiken om te stellen dat het loon met ingang van 1 januari a.s. zou moeten worden verhoogd.

Einde verhoogde schenkingsvrijstelling voor eigen woning

Tot 1 januari 2015 is de vrijstelling van de schenkbelasting voor de eigen woning verruimd. Deze verruimde schenkingsvrijstelling wordt niet verlengd. Het is dus nog slechts tot 1 januari 2015 mogelijk om van zowel familieleden als derden belastingvrij een schenking te ontvangen van maximaal € 100.000, mits deze wordt aangewend voor de eigen woning.

Actiepunt: Maak nog vóór 1 januari 2015 gebruik van de verruimde schenkingsregeling.

Terugdraaien tijdelijke verlaging tarief box 2

In 2014 geldt een verlaagd 22% tarief voor de eerste € 250.000 per belastingplichtige (dus samen met uw fiscaal partner € 500.000) aan inkomen uit aanmerkelijk belang. Deze verlaging zou met ingang van 2015 worden beëindigd en geldt voor al het inkomen uit aanmerkelijk belang weer het reguliere 25%-tarief.

Actiepunt: Indien u van plan bent om uw eigen B.V. dividend te laten uitkeren kan het verstandig zijn dat nog dit jaar te doen.

Vervallen tijdelijke verlenging doorverkooptermijn overdrachtsbelasting

Als een onroerende zaak (woningen en niet-woningen) in de periode van 1 september 2012 tot 1 januari 2015 wordt verkregen, is bij een opvolgende verkrijging van deze onroerende zaak door een ander binnen 36 maanden slechts over de meerwaarde overdrachtsbelasting verschuldigd. Vanaf 1 januari 2015 is de verlengde doorverkooptermijn niet meer van toepassing en geldt weer de gebruikelijke zesmaandstermijn.

Actiepunt: Indien u van plan bent onroerende zaken te verkrijgen, kan het verstandig zijn de levering nog dit jaar te laten plaatsvinden.

Vervallen tijdelijke verlenging projectontwikkelaarsresolutie overdrachtsbelasting

De vrijstelling van overdrachtsbelasting voor kopers van nieuw zakelijk vastgoed dat al in gebruik is genomen is met ingang van 1 november 2012 verruimd. Tot die tijd kon nieuw vastgoed dat in gebruik is genomen vrij van overdrachtsbelasting worden verkregen mits er maar binnen zes maanden sinds de eerste ingebruikname (dan wel eerdere start verhuur) werd geleverd. Per 1 november 2012 is de termijn van zes maanden voor de toepassing van de samenloopvrijstelling per die datum verruimd tot twee jaar (24 maanden). De verruimde termijn van twee jaar geldt indien het tijdstip van de eerste ingebruikname (of de ingangsdatum van de verhuur als dit vóór het tijdstip van eerste ingebruikneming ligt) gelegen is tussen 31 oktober 2012 en 1 januari 2015.



Bij ingebruikneming na 1 januari 2015 geldt daarom weer de gebruikelijke zesmaandstermijn.

Actiepunt: Indien u nieuwbouw aan het ontwikkelen bent, kan het verstandig zijn, indien mogelijk, om nog dit jaar de nieuwbouw in gebruik te (laten) nemen.

Belasting- en invorderingsrente voorkomen/beperken

In onze nieuwsbrief van 12 november 2013 hebben wij u al op de hoogte gesteld van het feit dat het rentetarief voor aanslagen over het belastingjaar 2012 en latere jaren wordt verhoogd. Voor de vennootschapsbelasting is de rente gelijk aan de wettelijke rente voor handelstransacties met een minimum van 8%. De rente voor de inkomsten-, loon-, overdrachts- en omzetbelasting en de schenk- en erfbelasting wordt gelijkgesteld aan de wettelijke rente voor niet-handelstransacties met een minimum van 4%. De start van het rentetijdvak voor het belastingjaar 2014 is 1 juli 2015. Voor de te nemen acties om belastingrente over het belastingjaar 2014 te vermijden, verwijzen wij naar onze nieuwsbrief van 12 november 2013.

Actiepunt: Tijdig (dat wil zeggen vóór 1 mei 2015) verzoeken om een (nadere) voorlopige aanslag 2014, indien u verwacht over 2014 vennootschaps- en/of inkomstenbelasting te moeten betalen.

Meldingsplicht bij aangaan niet-bancaire eigen-woning-lening

In onze nieuwsbrief van 12 november 2013 hebben wij u al op de hoogte gesteld van het feit dat het sinds 2013 verplicht is om nieuwe leningen voor uw eigen woning (kwalificerend voor het nieuwe eigen woning regime zoals dat geldt sinds 1 januari 2013), die u bent aangegaan bij uw eigen BV of een familielid te melden bij de Belastingdienst. Dit dient u uiterlijk bij het indienen van de aangifte 2013, maar uiterlijk op 31 december 2014 te melden.

Actiepunt: U kunt een melding doen op de website van de Belastingdienst via de volgende link: http://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/themaoverstijgend/programmas_en_formulieren/opgaaf_lening_eigen_woning

Eerder teruggave van BTW bij leegstand

Ondernemers hebben in beginsel recht op aftrek van de omzetbelasting die andere ondernemers aan hen in rekening brengen. Bij voorgenomen gebruik voor belaste prestaties komt deze omzetbelasting ineens en geheel in aanmerking voor aftrek als voorbelasting. De aftrek van voorbelasting op onroerende zaken moet bij veranderingen in het gebruik in de negen jaren na het jaar van ingebruikname worden herzien. Volgens de Hoge Raad is beëindiging van vrijgestelde verhuur van een onroerende zaak een aanleiding voor herziening. De Hoge Raad is van oordeel dat ook bij een periode van niet-gebruik vanaf het tijdstip van de beëindiging van het gebruik mag worden uitgegaan van het voorgenomen gebruik voor belaste handelingen. In dit geval was de beëindiging van de vrijgestelde verhuur een omstandigheid die aanleiding gaf tot herziening van de aftrek van voorbelasting.

Actiepunt: bekijk in de laatste BTW aangifte van dit jaar of er nog recht bestaat op een teruggave van herzienings-BTW. Zorg dat u bij leegstand kunt bewijzen dat u de intentie heeft BTW belast te



gaan verhuren (bijvoorbeeld door dit expliciet in brochures ten behoeve van de verhuur e.d. naar voren te laten komen).

Behoeftte aan nader advies?

Aarzelt u niet en neem contact met ons op!



René Maat
ram@rechtstaete.nl
+31 (0)20 573 03 84

Emmaplein 5
1075 AW Amsterdam

Postbus 75638
1070 AP Amsterdam



Ton Oostenrijk
ajo@rechtstaete.nl
+31 (0)20 573 03 83

T +31 (0)20 573 03 60
F +31 (0)20 570 96 70

info@rechtstaete.nl



Luc van Dijk
lvd@rechtstaete.nl
+31 (0)20 573 03 97

