

Eindejaarstips 2014

Deze nieuwsbrief staat in het teken van fiscale eindejaarstips. Hieronder treft u eerst een aantal actiepunten aan. Vervolgens zijn deze actiepunten verderop in deze nieuwsbrief nader uitgewerkt.

- **Vervallen tijdelijke verlenging doorleveringstermijn overdrachtsbelasting.** Het kan verstandig zijn de levering van een onroerende zaak nog dit jaar te laten plaatsvinden zodat deze onroerende zaak nog (met slechts overdrachtsbelastingheffing over “grosso modo” een eventuele meerwaarde) binnen drie jaar kan worden doorgeleverd.
- **Vervallen tijdelijke verlenging vrijstelling in gebruik genomen nieuw vastgoed.** Indien u nieuwbouw aan het ontwikkelen bent, kan het verstandig zijn, indien mogelijk, om nog dit jaar de nieuwbouw in gebruik te (laten) nemen en/of de huurovereenkomst in te laten gaan.
- **Zorg voor een goede vastlegging van het herinvesteringsvoornemen voor verkocht vastgoed waarvoor u een herinvesteringsreserve wilt vormen.** Een herinvesteringsvoornemen moet niet alleen tijdig aanwezig zijn, het moet ook aannemelijk gemaakt (kunnen) worden.
- **Tijdige invulling herinvesteringsreserves die in 2011 zijn ontstaan.** Een herinvesteringsreserve, gevormd in het jaar 2011, dient vóór 1 januari 2015 ingevuld te zijn. Dit voorkomt vrijval van de herinvesteringsreserve.
- **Verlenging verlaagd btw-tarief renovatie woningen.** Maak tot 1 juli 2015 gebruik van het verlaagd btw-tarief (6%) op het arbeidscomponent voor verbouwingswerkzaamheden van woningen.
- **Eerdere teruggave van BTW bij leegstand.** 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.
- **Belasting- en invorderingsrente voorkomen/beperken.** Verzoek tijdig om een voorlopige aanslag 2014, indien u verwacht over 2014 vennootschaps- en/of inkomstenbelasting te moeten betalen.



- **De werkkostenregeling is aangepast.** Wij adviseren u te (laten) inventariseren welke impact de invoering van de werkkostenregeling heeft voor uw bedrijf. Wellicht moeten daartoe arbeidsvoorwaarden worden aangepast.
- **Terugdraaien tijdelijke verlaging tarief box II.** Indien u van plan bent om uw eigen B.V. dividend te laten uitkeren kan het verstandig zijn dat nog dit jaar te doen.
- **Meldingsplicht bij aangaan niet-bancaire eigen-woning-lening.** Niet bancaire leningen die u ten behoeve van uw eigen woning bent aangegaan bij bijvoorbeeld een familielid of u eigen BV, dienen tijdig te worden gemeld bij de Belastingdienst.
- **Pensioenaanpassing 2015.** Om per 1 januari 2015 aan de nieuwe pensioenvoorwaarden te voldoen, zal mogelijk uw pensioenregeling nog dit jaar aangepast moeten worden.
- **Einde verhoogde schenkingsvrijstelling voor eigen woning.** Tot 1 januari kunt u eenmalig belastingvrij een schenking doen van maximaal € 100.000, mits deze schenking wordt aangewend voor de aankoop, verbouwing en of de aflossing van de financiering van de eigen woning.

Vervallen tijdelijke verlenging doorleveringstermijn 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 doorleveringstermijn niet meer van toepassing en geldt weer de gebruikelijke zesmaandstermijn.

Indien u van plan bent onroerende zaken te verkrijgen en (mogelijk) door te verkopen, kan het verstandig zijn de levering nog dit jaar te laten plaatsvinden om in de toekomst gebruik te kunnen maken van de verlengde termijn. Concreet betekent dit dat een pand dat op 31 december 2014 wordt geleverd nog gedurende drie jaar kan worden doorgeleverd met, in principe, enkel overdrachtsbelasting over de meerwaarde. Hetzelfde pand dat op 1 januari 2015 wordt geleverd moet echter al binnen zes maanden worden doorgeleverd om hetzelfde voordeel te realiseren. Dat scheelt dus 2,5 jaar.

Vervallen tijdelijke verlenging vrijstelling in gebruik genomen nieuw vastgoed

De vrijstelling van overdrachtsbelasting voor kopers van nieuw zakelijk vastgoed dat al in gebruik is genomen (voor geheel of gedeeltelijk BTW belaste prestaties/verhuur), is met ingang van 1 november 2012 verruimd. Tot die tijd kon nieuw vastgoed dat in gebruik was genomen vrij van overdrachtsbelasting worden geleverd mits er 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 deze samenloopvrijstelling 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 ingebruikname ligt) gelegen is tussen 31 oktober 2012 en 1 januari 2015. Bij ingebruikname ná 31 december 2014 (tenzij de huurovereenkomst voor 1 januari 2015 is ingegaan) geldt weer de oorspronkelijke zesmaands termijn.

Indien u nieuwbouw aan het ontwikkelen bent, kan het verstandig zijn - indien mogelijk - om nog dit jaar de nieuwbouw in gebruik te (laten) nemen en/of de huurovereenkomst in te laten gaan. Immers dan heeft u nog twee jaar de tijd om het pand zonder overdrachtsbelasting te kunnen (door)leveren. Bij ingebruikname op of na 1 januari 2015 rest er slechts maximaal zes maanden om hetzelfde voordeel te kunnen realiseren. Dat scheelt dus 1,5 jaar.

Zorg voor een goede vastlegging van het herinvesteringsvoornemen voor verkocht vastgoed waarvoor u een herinvesteringsreserve wilt vormen

Om een herinvesteringsreserve te kunnen vormen, moet uiterlijk aan het einde van het boekjaar waarin het bedrijfsmiddel is vervoemd een herinvesteringsvoornemen aanwezig zijn bij de directie van de onderneming. In een concern van vennootschappen kan dit onder bijzondere omstandigheden ook de concernleiding zijn.

Het herinvesteringsvoornemen moet niet alleen tijdig aanwezig zijn en blijven, het moet ook aannemelijk gemaakt worden. Dat kan via zoekopdrachten, investeringsprogramma's, een schriftelijk bestuursbesluit etc. Zorg in ieder geval voor een duidelijke onderbouwing.

Vul tijdig herinvesteringsreserves in die in 2011 zijn ontstaan.

Om vrijval van de - in 2011 gevormde - herinvesteringsreserve te voorkomen, dient deze voor 1 januari 2015 ingevuld (geherinvesteerd) te zijn. Het sluiten van een koopovereenkomst voor een afdoende vervangend object is daartoe al voldoende. Doet u dit niet, dan valt de herinvesteringsreserve, in principe, vrij in de belaste winst.

Indien de herinvesteringsreserve gedurende meerdere jaren is gevormd, dan dient slechts het gedeelte dat in 2011 aan de reserve is toegevoegd te worden ingevuld.

Verlenging verlaagd BTW-tarief renovatie woningen

Tot 1 juli 2015 blijft het BTW-tarief voor verbouwingswerkzaamheden op het arbeidscomponent 6%. Het gaat daarbij om renovatie- en herstelwerkzaamheden van woningen, die ouder zijn dan twee jaar. Voor werkzaamheden die na 30 juni 2015 worden afgerond, geldt het normale tarief van 21%.

Eerder teruggave van BTW bij leegstand

Ondernemers hebben in beginsel recht op aftrek van de BTW die andere ondernemers aan hen in rekening brengen. Bij voorgenomen gebruik voor belaste BTW prestaties komt deze BTW 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.

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 aantonen dat de intentie bestaat/bestond heeft BTW belast te gaan verhuren (bijvoorbeeld door dit expliciet in brochures/aanbiedingen ten behoeve van de verhuur e.d. naar voren te laten komen).

Belasting- en invorderingsrente voorkomen/beperken

Het rentetarief voor aanslagen inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting 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 of op verzoek sturen wij u dit graag nogmaals toe.

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

De werkkostenregeling is aangepast

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 het jaar 2014 kunt u als werkgever kiezen en nog gebruik maken van de bestaande regelingen voor bijvoorbeeld het onbelast vergoeden van woon-werkverkeer. De werkkostenregeling kent verder vanaf 1 januari 2015 een aantal aanpassingen.

Samengevat betreft het hier:

- Het percentage van de vrije ruimte van de fiscale loonsom 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 ter beschikkingstellingen.

Wij adviseren u te (laten) inventariseren welke impact de verplichte invoering van de werkkostenregeling heeft voor uw bedrijf. Onder de werkkostenregeling gaat het bedrag van de vergoedingen en verstrekkingen dat uit gaat boven de vrije ruimte van 1,2 % van de fiscale loonsom en niet is vrijgesteld en/of tegen nihil mag worden gewaardeerd, worden belast tegen een loonbelastingtarief van 80%. Dit kan er bijvoorbeeld toe leiden dat u de arbeidscontracten van uw werknemers zou willen aanpassen. Hier zitten echter beperkingen aan. Wij adviseren u hier goed over te laten informeren.

Terugdraaien tijdelijke verlaging tarief box II

Tot 1 januari 2015 geldt voor inkomen uit aanmerkelijk belang een verlaagd tarief van 22% voor de eerste € 250.000 per belastingplichtige (dus samen met uw fiscaal partner € 500.000). Deze verlaging is met ingang van 1 januari 2015 weer van de baan: al het inkomen uit aanmerkelijk belang wordt weer belast tegen het reguliere 25%-tarief.

Indien u van plan bent om uw eigen B.V. dividend te laten uitkeren kan het verstandig zijn dat nog dit jaar te doen in verband met de tijdelijke verlaging van het box II-tarief. Ingeval uw vennootschap een pensioen in eigen beheer opbouwt kan een dividenduitkering nadelige gevolgen hebben. Het is in dat geval verstandig eerst met ons te overleggen voordat u een dividendbesluit neemt.

Meldingsplicht bij aangaan niet-bancaire eigen-woning-lening

Sinds 2013 is het verplicht om nieuwe leningen die u bent aangegaan ten behoeve van uw eigen woning (kwalificerend voor het nieuwe eigen woning regime zoals dat geldt sinds 1 januari 2013) bij bijvoorbeeld de eigen B.V. die niet verplicht is om de lening gegevens aan de Belastingdienst door te geven, te melden bij de Belastingdienst. Het gaat hier om een zogenoemde niet-bancaire eigen woning-lening. Wanneer dit niet tijdig gebeurt, bestaat geen recht op hypotheekrenteaftrek. Er kan hierbij gedacht worden aan een lening die u bent aangegaan met uw eigen BV of een familielid ten behoeve van uw woning.

U kunt een melding doen op de website van de Belastingdienst via de volgende link:

http://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/themaoverstijgend/programma_s_en_formulieren/opgaaf_lening_eigen_woning

Pensioenaanpassing 2015

Vanaf 1 januari 2015 gaat de pensioenopbouw percentage omlaag naar maximaal 1,875% en wordt de pensioenopbouw begrensd tot een bruto jaarinkomen van € 100.000. Wanneer u een pensioengevend inkomen heeft van meer dan € 100.000 dan wordt het mogelijk via een netto-lijfrente fiscaalvriendelijk bij te sparen voor de oudedagsvoorziening. Het bedrag dat u hiermee opbouwt wordt vrijgesteld in box III.



Om per 1 januari 2015 aan de nieuwe voorwaarden te voldoen zal de pensioenregeling nog dit jaar aangepast moeten worden. Aandachtspunt bij een aanpassing van het pensioen bij iemand die onder de gebruikelijk loonregeling valt (een dga), is dat de Belastingdienst een versoering van een secundaire arbeidsvoorwaarde als zijnde pensioen kan gebruiken om te argumenteren dat het (gebruikelijk) loon met ingang van 1 januari 2015 moet worden verhoogd.

Einde verhoogde schenkingsvrijstelling voor eigen woning

Het is nog tot 1 januari 2015 mogelijk om - van zowel familieleden als derden - belastingvrij een schenking te ontvangen van maximaal € 100.000 mits deze schenking wordt aangewend voor de eigen woning. De schenking kan onbelast worden ontvangen als de schenking wordt gebruikt voor de verwerving en/of onderhoud en verbetering van de eigen woning, de aflossing van een eigenwoningsschuld en voor de afkoop van de erfpachtcanon bij een eigen woning met erfpacht. Indien het gaat om de verwerving van een woning, dient de woning uiterlijk op 31 december 2014 geleverd te zijn.

Voor een succesvol beroep op de vrijstelling dient de aangifte schenkbelasting binnen 2 maanden na het einde van het kalenderjaar waarin de schenking heeft plaatsgevonden te zijn ingediend.

Behoeftte aan nader advies?

Aarzelt u niet en neem contact met ons op!



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



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



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

Emmaplein 5
1075 AW Amsterdam

Postbus 75638
1070 AP Amsterdam

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

info@rechtstaete.nl

