

Prinsjesdag 2016 - fiscale actualiteiten

Op Prinsjesdag 2016 zijn de belastingplannen voor 2017 gepresenteerd. Deze plannen bevatten dit jaar geen radicale aanpassingen van het Nederlandse Belastingstelsel. Wederom worden diverse reparatiemaatregelen getroffen om in de ogen van het kabinet onwenselijke belastingeffecten weg te nemen. De plannen bevatten voor de vastgoedsector relatief weinig nieuws. Belangrijk is de reeds in 2015 vastgelegde wijziging van de box 3 heffing. In deze nieuwsbrief gaan wij daar nader op in en behandelen ook nog enige andere onderwerpen zoals de aanscherping van renteaftrek in de vennootschapsbelasting en bijvoorbeeld de nadere definiëring van het begrip bouwterrein voor de omzetbelasting.

1. Wijzigingen zoals voorgesteld op Prinsjesdag

Afbouw pensioenvoorziening bij de eigen B.V.

Het kabinet is voornemens het pensioen bij de eigen B.V. af te bouwen. In de belastingplannen is een wetsvoorstel opgenomen dat het voor directeuren grootaandeelhouders (DGA) mogelijk maakt om met "korting" het pensioen in eigen beheer af te kopen. De afkoopwaarde (=belast loon voor de loonbelasting) van het pensioen mag daarbij worden gesteld op de waarde van de pensioenvoorziening in de aangifte vennootschapsbelasting. Deze fiscale waarde kan vervolgens in de jaren 2017, 2018 of 2019 bijna geheel fiscaal voordelig worden afgekocht. Op het gedeelte van de afkoopsom gelijk aan de fiscale boekwaarde van de pensioenvoorziening per 31 december 2015 wordt in die jaren namelijk een korting toegepast van respectievelijk 34,5%, 25% en 19,5%, zodat effectief een lager tarief verschuldigd is. Een eventuele toename van de pensioenvoorziening na 31 december 2015 wordt zonder korting belast. Het is tevens mogelijk reeds ingegane pensioenen af te kopen. In dat geval geldt de korting voor de gehele fiscale pensioenvoorziening en is de stand per 31 december 2015 dus niet relevant. Voor wie afkoop financieel niet mogelijk of wenselijk is (o.a. zal de (voormalige) partner toestemming moeten geven in geval ook een partnerpensioen bij de eigen B.V. is verzekerd), wordt een spaarvariant geïntroduceerd waarbij tot de pensioendatum rente wordt bijgeschreven. Ten slotte kan er ook niets gedaan worden. De pensioenvoorziening blijft dan in stand maar verdere dotatie is niet meer mogelijk.

Actiepunt:

Laat in 2016 nog bekijken of afkoop van het pensioen in eigen beheer aantrekkelijk is.



Verlenging eerste schijf vennootschapsbelasting

Het vennootschapsbelastingtarief bedraagt nu 20% over een belastbaar bedrag tot € 200.000 en 25% over het meerdere. Het voornemen bestaat om de eerste tariefschijf in 2018 te verlengen tot € 250.000 naar, in 2021, € 350.000.

Aanscherping renteaftrekbeperkingen.

De vennootschapsbelasting kent diverse bepalingen die de aftrek van rente verschuldigd aan verbonden partijen kan beperken. Reparatie is voorzien ter zake van de volgende aftrekbeperkingen:

- rente verschuldigd aan verbonden partijen in verband met bepaalde “besmette transacties” (onder andere dividenduitkeringen, terugbetaling/inkoop aandelen, overname aandelen);
- rente verschuldigd aan verbonden partijen door vennootschappen die, door middel van het aangaan van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting met een overgenomen vennootschap, proberen de rente die aan de overname relateert te verrekenen met de reguliere (operationele) winsten van de overgenomen vennootschap.

Een verbonden partij is een partij die, in hoofdlijnen, via een belang van tenminste 1/3e moeder-, (klein) dochter- en/of zustermaatschappij is van de vennootschap die de rente is verschuldigd en dus in aftrek wenst te brengen.

Het voorstel tot aanscherping van de renteaftrekbeperkingen voorziet erin dat een samenwerkende groep aandeelhouders voortaan ook als een verbonden partij kan worden aangemerkt zodat ook dan de renteaftrekbeperking geldt. Dus ook als iedere aandeelhouder afzonderlijk een belang van minder dan 1/3 bezit in een andere vennootschap kan er sprake zijn van een beperking van de aftrek van rente op (aandeelhouders)leningen aan die andere vennootschap. In de vastgoedsector wordt regelmatig (al dan niet ingegeven door de heffing van overdrachtsbelasting) een vennootschap door ten minste vier partijen overgenomen. In dergelijke situaties kan sprake zijn van een samenwerkende groep. In dat geval kan dus een beperking van de rente op aandeelhoudersleningen aan de overgenomen vennootschap aan de orde zijn, afhankelijk van hoe de betreffende partijen met elkaar zijn georganiseerd.

Verder wordt het ontgaan van renteaftrekbeperkingen door een zogenoemde “debt push down” binnen een fiscale eenheid vennootschapsbelasting niet langer mogelijk. Bij een “debt push down” wordt een lening ‘doorgeschoven’ naar de overgenomen vennootschap, in welk geval de renteaftrekbeperking niet van toepassing is. De wet wordt nu echter zodanig aangepast dat dit voortaan wel het geval is. Daarnaast voorziet de voorgestelde regelgeving erin dat niet steeds opnieuw gebruik kan worden gemaakt van de zogenoemde 60%-financieringsregel. Deze regel houdt in dat de financiering maximaal 60% mag bedragen van de aankoopsom voor de overgenomen vennootschap en dan in de opvolgende jaren moet worden afgebouwd tot 25%. Door de overgenomen vennootschap na die periode onder een nieuwe vennootschap “te hangen”, wordt bereikt dat opnieuw kan worden begonnen op het 60%-niveau. Ook die opzet is na de wetwijziging niet langer mogelijk.



Actiepunt:

Laat nog dit jaar in kaart brengen of u mogelijk getroffen zult worden door één van de bovenstaande maatregelen ter aanscherping van renteaftrekbeperkingen.

Vervallen aftrek onderhoudskosten monumentenpanden in de inkomstenbelasting

Met ingang van 2017 vervalt de mogelijkheid om onderhoudskosten voor rijksmonumenten voor de inkomstenbelasting in aftrek te brengen. In plaats daarvan wordt er een sobere subsidieregeling geïntroduceerd.

Actiepunt:

Bekijk of u onderhoud aan rijksmonumenten nog zoveel mogelijk dit jaar kunt realiseren.

Aanpassing begrip bouwterrein aan Europese jurisprudentie

Het begrip bouwterrein in de omzetbelasting wordt verruimd naar aanleiding van jurisprudentie van het Hof van Justitie EU (wordt daarmee in lijn gebracht). De definitie van bouwterrein luidt vanaf 1 januari 2017 als volgt:

“Onder een bouwterrein als bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, onder 1’ wordt verstaan onbebouwde grond die kennelijk is bestemd om te worden bebouwd met een of meer gebouwen”.

In de toelichting bij het wetsvoorstel wordt aangegeven dat aan de eis dat het bij een bouwterrein om onbebouwde grond moet gaan ook wordt voldaan als de leverancier grond levert waarop nog een gebouw staat, waarbij de leverancier zich heeft verbonden dit volledig te slopen. De verruiming van het begrip bouwterrein betekent eveneens dat in meer gevallen wettelijk (beleidsmatig is er al eerder een goedkeuring verleend op dit punt) een beroep op de samenloopvrijstelling overdrachtsbelasting mogelijk is.

BTW terug krijgen op oninbare vorderingen wordt eenvoudiger

De BTW kent de mogelijkheid voor teruggave van de al op aangifte voldane BTW bij oninbare vorderingen. De bestaande regels worden immers als tijdrovend en ingewikkeld ervaren. In het wetsvoorstel stelt het kabinet voor om de regels daarvoor bij geheel of gedeeltelijk oninbare vorderingen te vereenvoudigen.

Ook in de nieuwe opzet ontstaat het recht op teruggaaf op het tijdstip dat de oninbaarheid van de vordering kan worden vastgesteld. Het was in de praktijk echter lastig vast te stellen wanneer dat moment nu was. Daardoor waren verzoeken om teruggaaf vaak te laat of te vroeg. Het wetsvoorstel bevat echter een regeling waarbij wordt verondersteld dat de oninbaarheid van de vordering in ieder geval ontstaat op het moment dat de vordering één jaar nadat deze opeisbaar is geworden nog niet is betaald. Door deze fictie verkrijgt de ondernemer dus uiterlijk één jaar na het opeisbaar worden van zijn vordering recht op teruggaaf. Voor de schuldenaar zal overigens de in eerdere instantie teruggevraagde BTW op de niet door hem betaalde vordering ook na het verstrijken van een jaar aan de belastingdienst verschuldigd worden.



Daarnaast is vanaf 1 januari 2017 niet langer een afzonderlijk verzoek vereist. In de nieuwe opzet kan de ondernemer het terug te vorderen bedrag simpelweg in mindering brengen op de reguliere aangifte voor de BTW.

2. Andere regelingen die per 1 januari 2017 in werking treden

Uniformering uitleg begrip internationale 'vastgoeddienst' voor de BTW

Binnen de EU wordt het begrip vastgoeddienst door iedere lidstaat anders uitgelegd, daarom wordt per 1 januari 2017 een min of meer vaste definitie van 'vastgoeddienst' opgelegd aan de lidstaten. Deze definitie is opgenomen in een verordening die uitvoering geeft aan de Europese BTW-richtlijn. Op 26 oktober 2015 heeft de Europese Commissie een niet-bindende toelichting gegeven op de verordening over de uitleg van de definitie van 'vastgoeddienst'. Als een dienst als vastgoeddienst kwalificeert, dient er BTW-heffing plaats te vinden naar het recht van het land waarin het desbetreffende vastgoed ligt.

Actiepunt:

Als u internationaal actief bent met diensten die relateren aan vastgoed is het van belang om nog voor 1 januari 2017 na te gaan of deze diensten kwalificeren als vastgoeddienst.

Wijziging forfaitair rendement in box 3

Vanaf 1 januari 2017 wordt de heffing in box 3 anders. Tot nu toe wordt er in box 3 van uitgegaan dat ongeacht de hoogte of samenstelling van het vermogen altijd een rendement van 4% kan worden behaald, dat vervolgens wordt belast tegen een tarief van 30%. Effectief betekent dit een heffing van 1,2% over het vermogen per 1 januari van enig jaar. De wetgever laat deze benadering vanaf 2017 los met de gedachte dat lagere vermogens een lager rendement zouden opleveren dan hogere vermogens. Dit betreft het vermogen per 1 januari 2017. In tabelvorm zien de verschillen in heffing tussen 2016 en 2017 er als volgt uit:

Heffingsbasis/(vermogen na aftrek heffingsvrij bedrag per belastingplichtige)	Forfaitair rendement 2016	% heffing over heffingsbasis	Forfaitair rendement 2017	% heffing over heffingsbasis
€ 0 - € 75.000	4%	1,2%	2,9%	0,87%
€ 75.000 - € 975.000	4%	1,2%	4,7%	1,41%
> € 975.000	4%	1,2%	5,5%	1,65%

De percentages voor 2017 zijn nog voorlopig, omdat de percentages forfaitair rendement worden bepaald op basis van veronderstelde werkelijke rendementen over een periode van vijf jaar. Als reactie op deze wetwijziging wordt een toename verwacht van het aantal mensen dat spaargelden en eventueel ook andere box 3 bezittingen als eigen vermogen in een eigen vennootschap (B.V.) stort. Hierdoor valt het vermogen namelijk niet meer in box 3 maar in box 2.



Bij een rente van 1,2% op spaargeld is de gezamenlijke druk van vennootschapsbelastingen en inkomstenbelasting 40% (20% vennootschapsbelasting en bij directe (dividend) uitkering van wat overblijft na vennootschapsbelasting nog eens 25% inkomstenbelasting). Dit terwijl de heffing in box 3 in het huidige systeem bij een rente van 1,2% al 100% is (1,2% rente inkomsten en 1,2% effectieve heffing in box 3) en dit onder het voorgestelde regime in veel gevallen nog hoger wordt.

De vraag of het overhevelen van vermogen naar de eigen vennootschap gunstig is hangt in belangrijke mate af van de hoogte van het vermogen en het daadwerkelijke rendement dat daarop gerealiseerd zou kunnen worden. Bovendien is niet ieder vermogensbestanddeel geschikt voor overheveling naar de eigen vennootschap. Zo zal bij vastgoed de heffing van overdrachtsbelasting veelal een belemmering vormen.

In 2016 zullen velen de afweging maken of een overheveling naar een eigen vennootschap zinvol is. Overheveling naar een eigen vennootschap met een zogenaamde VBI-status (geen VPB heffing over rendement) zal overigens mogelijk niet het gewenste effect hebben. In de voor 2017 voorgestelde wetgeving zijn namelijk maatregelen opgenomen die onder omstandigheden in die situatie (onder meer) nog steeds box III heffing over het naar de eigen B.V. overgehevelde vermogen mogelijk maken.

Actiepunt:

Vaststellen of inbreng/overdracht van vermogensbestanddelen naar een eigen vennootschap zinvol is.

Verruiming schenkingsvrijstelling eigen woning

Met ingang van 2017 wordt de eenmalige vrijstelling voor een schenking die verband houdt met de eigen woning aan personen tussen de 18 en 40 jaar – permanent – verhoogd tot € 100.000. Deze vrijstelling ziet niet alleen op schenkingen voor de aankoop van een eigen woning, maar bijvoorbeeld ook op schenkingen voor een verbouwing, de afkoop van erfpacht en de aflossing van een bestaande eigen woningschuld. Nieuw is dat de schenkingsvrijstelling niet alleen geldt voor schenkingen van ouders aan kind maar ook voor schenkingen van derden. De schenking mag ook worden verspreid over drie achtereenvolgende kalenderjaren. De geschonken bedragen moeten uiterlijk in het tweede kalenderjaar na het kalenderjaar waarin de eerste schenking is gedaan, worden gebruikt voor de eigen woning. Naar verwachting valt het in veel gevallen pas na drie kalenderjaren na te gaan wat de feitelijke benutting van de vrijstelling is geweest en op welke wijze de schenking is aangewend. Voorgesteld wordt om de - te krappe - termijn voor het opleggen van de aanslag met twee jaar te verlengen en vast te stellen op vijf jaar. Per schenker kan de verkrijger eenmaal in het leven gebruik maken van de vrijstelling.

Actiepunt:

Afhankelijk van uw (familie)situatie schenkingen eventueel uitstellen naar 2017.



Behoeftte aan nader advies?

Aarzelt u niet en neem contact met ons op!



René Maat
ram@rechtstaete.nl
+31 20 573 03



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



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



Léon Borkes
lbo@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 98



Sophie Hoogenberg
sho@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 94



Natasha Konings
nko@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 68

Emmaplein 5
1075 AW Amsterdam

Postbus 75638
1070 AP Amsterdam

T +31 20 573 03 60
F +31 20 570 96 70

info@rechtstaete.nl
www.rechtstaete.nl

