

Eindejaarsberichten 2016

Deze nieuwsbrief staat in het teken van de fiscale eindejaarsberichten en signaleringen van (voorgenomen) wetswijzigingen per 1 januari 2017. Hieronder treft u eerst kort een aantal actiepunten aan. Een toelichting hierop vindt u verderop in deze nieuwsbrief.

1. Aanpassing begrip bouwterrein aan Europese jurisprudentie

Lever onroerende zaken die vanaf 1 januari 2017 zouden kwalificeren als bouwterrein (maar onder de huidige wettelijke definitie niet) nog in 2016 als de koper de BTW (omzetbelasting) niet (volledig) in aftrek kan brengen.

2. Vastlegging herinvesteringsvoornemen

Zorg voor een goede vastlegging van het herinvesteringsvoornemen voor verkochte onroerende zaken waarvoor u een herinvesteringsreserve wilt vormen.

3. Herziening BTW-aftrek bij investeringsgoederen

Maak tijdig (binnen zes weken) bezwaar tegen de afdracht op aangifte van omzetbelasting als in de aangifte een herziening in één keer is begrepen van eerder terug gevraagde omzetbelasting wegens (gedeeltelijke) BTW vrijgestelde ingebruikname van een onroerende zaak.

4. Wijziging begrip dienstverlening omtrent onroerende zaken

Vanaf 1 januari 2017 zijn de BTW regels over wat moet worden aangemerkt als dienstverlening met betrekking tot onroerende zaken verduidelijkt/aangepast. Laat daarom dit jaar nog in kaart brengen of de gewijzigde regelgeving er toe leidt dat u vanaf 1 januari 2017 uw facturering moet wijzigen.

5. Onderlinge schuldverhoudingen degelijk documenteren

Leg de onderlinge schuldverhoudingen tussen u en uw vennootschappen en tussen uw vennootschappen onderling contractueel vast.

6. Monumentaftrek blijft toch bestaan

Stel als privépersoon onderhoud aan monumentenpanden niet uit tot na 2017.



7. Afbouw pensioenvoorziening bij de eigen B.V.

Laat voor 31 maart 2017 in kaart brengen of afkoop van pensioen in eigen beheer in uw situatie aantrekkelijk kan zijn en/of de contracten aangaande uw pensioen in verband met de nieuwe wetgeving nog aanpassing behoeven (o.a. tijdig premievrij maken).

8. Aanpassing verbondenheidscriterium m.b.t. renteaftrek voor de vennootschapsbelasting

Laat zo snel mogelijk in kaart brengen of er in uw situatie sprake is van een samenwerkende groep die leningen heeft verstrekt aan een vennootschap en/of vennootschappen waarin zij gezamenlijk een belang van 1/3e hebben.

9. Faciliteit opeenvolgende verkrijging mogelijk nog van toepassing op aangekochte onroerende zaken

Indien u van plan bent om (in de komende jaar) onroerende zaken te verkrijgen of te vervreemden, is het verstandig de voorgaande verkrijging(en) binnen de afgelopen 36 maanden na te gaan.

10. Schenking in het kader van eigen woning vrijgesteld tot € 100.000

Stel schenkingen in het kader van de eigen woning uit tot 2017.

11. BTW-vrijstelling voor vastgoedbeleggingsfondsen lijkt verder te worden ingeperkt

Laat als u beheersdiensten verricht voor vastgoedbeleggingsfondsen in kaart brengen wat de consequenties zijn van het arrest van de Hoge Raad van 25 november 2016.



NADERE UITWERKING ACTIEPUNTEN

1. Aanpassing begrip bouwterrein aan Europese jurisprudentie

De wettelijke definitie van 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, indien 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.

Het is mogelijk dat een onroerende zaak enkel als gevolg van de nieuwe wetgeving een bouwterrein wordt. Dit is bij een voorgenomen verkoop/koop nadelig, indien de koper geen (volledig) recht op aftrek van BTW heeft waardoor een levering zonder omzetbelasting maar met overdrachtsbelasting gunstiger zou zijn. Mocht dit het geval zijn, raden wij aan dergelijke voorgenomen leveringen nog voor 1 januari 2017 te laten plaatsvinden.

2. Vastlegging herinvesteringsvoornemen

Om een herinvesteringsreserve te kunnen vormen, moet uiterlijk aan het einde van het boekjaar waarin het bedrijfsmiddel is vervreemd een herinvesteringsvoornemen aanwezig zijn bij de directie van de vennootschap die het bedrijfsmiddel heeft vervreemd. Essentieel daarvoor is een directiebesluit per uiterlijk jaareinde van het jaar van vervreemding en daarop volgende jaren (indien en voor zover er op dat moment nog niet is vervangen) waaruit dit voornemen blijkt.

Ondersteunend bewijs voor het investeringsvoornemen kan bestaan uit zoekopdrachten, investeringsprogramma's, etc.

3. Herziening BTW-aftrek bij investeringsgoederen

De herziening in één keer van eerder teruggevraagde BTW op het moment van eerste ingebruikname, is mogelijk in strijd met de – Europese – BTW-richtlijn. In dit kader is momenteel een zaak aanhangig bij een gerechtshof. Volgens een belanghebbende in die procedure is volgens de Europese regels herziening slechts mogelijk in termijnen, telkens aan het einde van het boekjaar, met ingang van het jaar van de ingebruikneming. Om uw rechten veilig te stellen is het verstandig om tijdig bezwaar te maken tegen afdrachten op aangiften omzetbelasting waarin een herziening in een keer is begrepen.



4. Wijziging begrip dienstverlening omtrent onroerende zaken

Diensten met betrekking tot onroerende zaken zijn belast in de staat waar de onroerende zaak is gelegen. Op 1 januari 2017 zal een aantal nieuwe Europese bepalingen – opgenomen in de BTW-uitvoeringsverordening – in werking treden, waarin het begrip onroerende zaak en diensten die hiermee samenhangen nader worden gedefinieerd. Deze nadere uitleg kan tot gevolg hebben dat de door u verleende diensten – die voorheen niet onder deze bijzondere bepaling vielen – per 1 januari 2017 worden aangemerkt als diensten met betrekking tot onroerende zaken. In de verordening is een aantal diensten (niet-limitatieve lijst) opgenomen die binnen dit kader als zodanig worden aangemerkt. Hierbij kunt u denken aan diensten die betrekking hebben op bouw- en sloopwerkzaamheden aan een gebouw of blijvende structuur, inspectie en taxatie, het opstellen van plannen voor een gebouw, vastgoedbeheer of property management in opdracht van eigenaar, juridische dienstverlening met betrekking tot de overdracht van een onroerende zaak etc.

5. Onderlinge schuldverhoudingen degelijk documenteren

Een lening wordt als een onzakelijke lening aangemerkt indien sprake is van gelieerde partijen waarbij de crediteur een onzakelijk debiteurenrisico loopt. Hierbij wordt er vooral gekeken naar de zekerheden die de crediteur voor de lening heeft bedongen. Het is belangrijk dat deze zekerheden goed gedocumenteerd worden om – in een later stadium – de zakelijkheid van de lening te kunnen onderbouwen, mocht de belastingdienst hierom vragen / ander standpunt innemen. Bij degelijke documentatie kunt u denken aan een leningsovereenkomst waarin onder andere wordt opgenomen, het bedrag van de lening, een aflossingsdatum en/of schema, zekerheden en de vergoeding (rente) die de debiteur betaalt ten aanzien van deze lening. Daarnaast is het verstandig leningen vast te leggen in een overeenkomst om te voorkomen dat de belastingdienst met succes kan stellen dat geen sprake is van een lening maar van een kapitaalstorting.

6. Monumentaftrek blijft toch bestaan

In het Belastingpakket 2017 is aangekondigd dat de mogelijkheid tot het aftrekken van kosten die verband houden met het onderhoud van monumentale panden niet langer mogelijk zou zijn vanaf 1 januari 2017. Na weerstand uit de Tweede Kamer en reacties uit de praktijk heeft minister Bussemaker in een brief aan de Tweede Kamer te kennen gegeven voorlopig af te zien van de in het Belastingpakket voorgenomen doorhaling van deze faciliteit. Derhalve kan in 2017 nog steeds een beroep worden gedaan op deze faciliteit, omdat het uitstel voorlopig is, is het verstandig om onderhoud nog zoveel mogelijk in 2017 te laten plaatsvinden c.q. niet uit te stellen tot 2018 en latere jaren.

7. Afbouw pensioenvoorziening bij de eigen B.V.

Het kabinet is voornemens het pensioen bij de eigen B.V. af te bouwen. In het Belastingpakket 2017 is een wetsvoorstel opgenomen (en inmiddels aangenomen) 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 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 – aflopende – 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 ingeval 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.

In aanvulling op het bovenstaande zijn er de volgende actiepunten welke u in acht kunt nemen. Allereerst moeten (lopende) pensioenvoorzieningen per 31 maart 2017 (de Staatssecretaris heeft 3 maanden uitstel verleend) volledig premievrij zijn gemaakt. Daarnaast moet de pensioenbrief waarin de pensioenafspraken tussen de eigen B.V. en de DGA zijn vastgelegd worden aangepast voor 31 maart 2017.

8. Aanpassing verbondenheidscriterium m.b.t. renteaftrek voor de vennootschapsbelasting

Een verbonden partij is een partij die, in hoofdlijnen, via een belang van ten minste 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 wetsvoorstel tot aanscherping van de renteaftrekbeperkingen voorziet er in dat vanaf 1 januari 2017 een samenwerkende groep aandeelhouders voortaan ook als een verbonden partij kan worden aangemerkt zodat ook dan de renteaftrekbeperking geldt. Dus ook als iedere aandeelhouder (rechtspersoon) 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 verstrekt aan de overgenomen vennootschap aan de orde zijn, afhankelijk van hoe de betreffende partijen - onderling – zijn georganiseerd. In het geval er sprake is van aandeelhoudersleningen kan het verstandig zijn om te laten analyseren of de nieuwe wetgeving negatief kan uitwerken, zodat tijdig eventuele maatregelen kunnen worden genomen om negatieve effecten van deze wetgeving te beperken.



9. Faciliteit opeenvolgende verkrijging mogelijk nog van toepassing op aangekochte onroerende zaak

Als een onroerende zaak (woningen en niet-woningen) in de periode van 1 september 2012 tot 1 januari 2015 is verkregen met heffing van overdrachtsbelasting, is bij een opvolgende verkrijging van deze onroerende zaak door een ander binnen 36 maanden, slechts over de meerwaarde (het meerdere boven het bedrag waarover eerder is geheven) overdrachtsbelasting verschuldigd.

Indien u van plan bent in de komende jaar onroerende zaken te verkrijgen of te vervreemden, is het verstandig om na te gaan of de desbetreffende onroerende zaak binnen de hierboven omschreven 36 maanden termijn valt. In dat geval kan het zo zijn dat u slechts over de meerwaarde (t.o.v. voorafgaande verkrijging) overdrachtsbelasting verschuldigd bent dan wel kunt u als verkoper compensatie aan de koper vragen voor het overdrachtsbelastingvoordeel dat de koper geniet in verband met de eerdere heffing van overdrachtsbelasting.

10. Schenking in het kader van eigen woning vrijgesteld tot € 100.000

Het is vanaf 1 januari 2017 (wederom) 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 (kwalificerend voor het eigen woning regime zoals dat geldt sinds 1 januari 2013) en de ontvanger tussen de 18 en 40 jaar oud is. 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 eigenwoningschuld, voor de afkoop van de erfpachtcanon bij een eigen woning met erfpacht en voor de aflossing van een restschuld die is ontstaan bij de verkoop van een eigen woning.

Eenieder die in 2015 of 2016 gebruik heeft gemaakt van de ‘oude’ vrijstelling(en), kan een beroep doen op overgangsrecht. Hierin wordt bepaald dat – vanaf 1 januari 2017 – een aanvullende schenking tot € 100.000 binnen de vrijstelling valt.

11. BTW-vrijstelling voor vastgoedbeleggingsfondsen lijkt verder te worden ingeperkt

Op 25 november 2016 heeft de Hoge Raad een arrest gewezen waarin de BTW-vrijstelling voor beheersdiensten aan vastgoedbeleggingsfondsen verder lijkt te worden beperkt. Eerder had het Europese Hof van Justitie al beslist dat alleen bepaalde beheersdiensten aan vastgoedbeleggingsinstellingen die onder bijzonder overheidstoezicht staan, kwalificeren voor de vrijstelling. De Hoge Raad heeft in haar arrest het begrip bijzonder overheidstoezicht nader ingevuld. De Hoge Raad heeft beslist dat, enkel het feit dat een beleggingsfonds onder dergelijk toezicht kan vallen, niet voldoende is. Er moet daadwerkelijk sprake zijn van een vergunningplicht. Ingeval u momenteel gebruik maakt van de BTW-vrijstelling voor beheersdiensten aan vastgoedbeleggingsfondsen is het raadzaam om na te gaan of sprake is van een dergelijke / vergelijkbare situatie, nu het niet geheel duidelijk is of het arrest van de Hoge Raad op eenzelfde wijze geldt voor de vergunningplicht onder de huidige Wet op het financieel toezicht en eventuele andere wetten die kwalificeren als bijzonder overheidstoezicht.



Behoeftte aan nader advies?

Aarzelt u niet en neem contact met ons op!



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



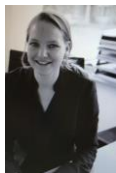
Luc van Dijk
lvd@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 97



Ton Oostenrijk
aio@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



Beer van den Broek
bvb@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 66



Jetse van Helden
jvh@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 96

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

