

## Fiscale actualiteiten

In deze nieuwsbrief worden de volgende fiscale actualiteiten besproken:

- voorgestelde renteaftrekbepanking kan grote gevolgen hebben voor vastgoedvennootschappen;
- 2% tarief overdrachtsbelasting bij transformaties niet snel (gedurende verbouwing) van toepassing; en
- schenking van aandelen in vastgoedvennootschap kan mogelijk zonder overdrachtsbelasting.

### **Voorgestelde renteaftrekbepanking kan grote gevolgen hebben voor vastgoedvennootschappen**

Recentelijk heeft het Ministerie van Financiën een concept wetsvoorstel met daarin – onder meer opgenomen – een verdere beperking van de renteaftrek binnen de vennootschapsbelasting gepubliceerd. Concreet houdt het voorstel in dat een belastingplichtige voor de vennootschapsbelasting niet meer dan 30% van zijn/haar fiscale EBITDA (“earnings before interest, tax, depreciation and amortisation”) per saldo (rentelasten vermindert met rentebaten; hierna: netto rentelast) als rentelasten in aftrek mag brengen. De EBITDA wordt op basis van fiscale maatstaven bepaald waardoor bijvoorbeeld vrijgestelde deelnemingsresultaten de EBITDA niet verhogen.

De renteaftrekbepanking geldt niet indien de belastingplichtige:

1. geen deel uitmaakt van een groep in de zin van artikel 24b van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek;
2. geen met hem gelieerd lichaam heeft; en
3. geen vaste inrichting heeft.

Van gelieerde lichamen is kort gezegd sprake indien 25% of meer aanspraak bestaat op het nominale kapitaal of statutaire stemrechten of winstrechten (deelneming van of belanghouder in de belastingplichtige).

Naast de hierboven beschreven uitzonderingen op de renteaftrekbepanking bevat de regeling de volgende (mogelijke) verzachtingen:



1. indien 30% van de EBITDA minder of gelijk is aan € 3.000.000 is de netto rentelast aftrekbaar tot een bedrag van € 3.000.000;
2. de netto rentelast ten opzichte van de EBITDA is gelijk of niet slechter dan de netto rentelast ten opzichte van de EBITDA van de hele groep waartoe de belastingplichtige behoort dan wel de vreemd vermogensfinanciering ten opzichte van de totale activa is gelijk aan of niet slechter dan diezelfde verhouding van de gehele groep.

Rente die niet kan worden afgetrokken op grond van deze aftrekbeperking kan oneindig worden doorgeschoven naar toekomstige jaren. Echter pas indien en voorzover de daadwerkelijke netto rentelast in een toekomstig jaar lager is dan 30% van de EBITDA kan de eerder niet afgetrokken rente alsnog in aanmerking worden genomen.

Het wetsvoorstel is een zogenaamd consultatiedocument. Op basis van op- en/of aanmerkingen op het voorstel en wellicht de wensen van een nieuw kabinet zal uiteindelijk een definitief wetsvoorstel worden ingediend bij de Tweede Kamer. De ruimte voor aanpassing van het voorstel is overigens beperkt (ruimte zit met name in de keuze voor de verzachtingen), omdat het voorstel is gebaseerd op een Europese richtlijn die verplicht moet worden vertaald naar Nederlandse wetgeving. De geplande ingangsdatum van de renteaftrekbeperking is 1 januari 2019. Het is verstandig om nu reeds te inventariseren wat deze nieuwe wetgeving voor uw vennootschap(pen) kan betekenen. Afhankelijk van de bevindingen uit deze inventarisatie zou dan een plan/advies kunnen worden gemaakt om de gevolgen van deze toekomstige wetgeving zoveel mogelijk te beperken. U kunt daarbij denken aan het omzetten van onderlinge leenverhoudingen in kapitaal, het eventueel opheffen van fiscale eenheden (om maximaal gebruik te maken van de € 3.000.000 'drempel'), het wijzigen van aandelen/zeggenschapsverhoudingen (om gelieerdheden op te heffen dan wel een groep te creëren).

### **2% tarief overdrachtsbelasting bij transformaties niet snel (gedurende verbouwing) van toepassing**

Op 14 juli jl. heeft de Hoge Raad wederom een arrest gewezen over de toepassing van het 2%-tarief voor woningen. Het ging in de bewuste casus om een school die uiteindelijk (voor een belangrijk deel na de levering) is getransformeerd tot woningen. In arresten van begin dit jaar heeft de Hoge Raad voor de toepassing van het 2%-tarief de volgende rechtsregel geformuleerd:

*“Aanknoping bij de kenmerken van het bouwwerk zelf wordt bereikt door aansluiting te zoeken bij het doel waarvoor het oorspronkelijk is ontworpen en gebouwd. Indien dat doel bewoning is geweest, maar het bouwwerk nadien is verbouwd om het geschikt te maken voor een andere vorm van gebruik, kan het alleen worden geacht zijn aard van woning te hebben behouden indien niet meer dan beperkte aanpassingen nodig zijn om het weer voor bewoning geschikt te maken”.*

De Hoge Raad sluit dus zoveel mogelijk aan bij het oorspronkelijke gebouw/ontwerp. Bij transformatie komt dan de vraag op wanneer een oorspronkelijk als 'niet woning' gebouwd pand een woning wordt.



In het arrest van 14 juli jl. bevestigt de Hoge Raad de lijn van de arresten van begin dit jaar. In de bewuste casus waren voorafgaand aan de levering van het oorspronkelijke schoolgebouw de volgende werkzaamheden verricht: het plaatsen van een vaste trap en een dakraam, schilderwerk en het verwijderen van kindertoiletten voor een relatief klein bedrag van ca. € 2.500. Deze werkzaamheden vond de Hoge Raad in navolging van het Hof te beperkt om aan te nemen dat de school niet langer een school was, maar een woning was geworden. Uiteindelijk was daardoor op de levering van de school het 6%-tarief van toepassing.

### **Schenking van aandelen in vastgoedvennootschap kan mogelijk zonder overdrachtsbelasting**

Er is veel discussie en aandacht voor de vererving en schenking van aandelen in vastgoedvennootschappen. Onderwerp van deze discussie is of en in hoeverre de bedrijfsopvolgingsfaciliteiten voor de erf-, schenk- en inkomstenbelasting kunnen worden toegepast op vastgoedvennootschappen. Een heikel onderwerp gezien het enorme verschil in belastingheffing (heffing van 3,4% tot wel 6,8%) met en zonder toepassing (heffing van 40% tot wel 55%) van deze faciliteiten. De toepassing van deze faciliteiten staat of valt met de vraag of en in hoeverre er door de vastgoedvennootschap een materiële onderneming wordt gedreven. Uit het recentelijk openbaar gemaakte “praktijkhandreiking bedrijfsopvolging vastgoedexploitanten” blijkt dat de belastingdienst niet snel bereid is om de aanwezigheid van een onderneming aan te nemen. Bij overlijden zijn de erf- en inkomstenbelasting de enig relevante belastingen. De verkrijging van vastgoed of vastgoedaandelen als gevolg van vererving is voor de overdrachtsbelasting niet belast. Voor schenkingen geldt deze regel niet. Er is een vrijstelling voor schenkingen van vastgoed dat relateert aan ondernemingen opgenomen in de wetgeving, maar deze vrijstelling geldt – naar de letter van de wet – niet voor de schenking van aandelen in de vennootschap waarin de onderneming wordt gedreven. Recentelijk heeft de Rechtbank Noord-Holland echter beslist dat voor de vraag of de vrijstelling kan worden toegepast er door de vennootschap heen gekeken moet worden (“doorkijkbenadering”). Indien de vennootschap een onderneming drijft zou door deze benadering toch de vrijstelling overdrachtsbelasting kunnen worden toegepast. Met deze uitspraak is de toepassing van de bedrijfsopvolgingsfaciliteiten voor de overdrachtsbelasting nog niet zeker. De Staatssecretaris van Financiën gaat in hoger beroep. Naar verwachting zal het oordeel van – uiteindelijk – de Hoge Raad moeten worden afgewacht voordat er hopelijk definitief zekerheid is over de toepassing van de vrijstelling. Daarbij is het overigens niet uitgesloten dat nog steeds onzekerheid zal blijven bestaan over de mate waarin er kan worden doorgekeken.

Het schenken van aandelen in een vastgoedvennootschap waarin een onderneming wordt gedreven kan verstandig zijn, omdat het niet zeker is of de bedrijfsopvolgingsfaciliteiten zoals we die nu kennen ook in de toekomst nog zullen blijven bestaan. In de literatuur wordt wel gesuggereerd de wetgeving aan te passen om in de toekomst verhuurd vastgoed expliciet uit te sluiten van de bedrijfsopvolgingsfaciliteiten.

### **Behoeft u nader advies?**

Aarzelt u niet en neem contact met ons op!





René Maat  
[ram@rechtstaete.nl](mailto:ram@rechtstaete.nl)  
+31 20 573 03 84



Luc van Dijk  
[lvd@rechtstaete.nl](mailto:lvd@rechtstaete.nl)  
+31 20 573 03 97



Sophie Hoogenberg  
[sho@rechtstaete.nl](mailto:sho@rechtstaete.nl)  
+31 20 573 03 94



Beer van den Broek  
[bvb@rechtstaete.nl](mailto:bvb@rechtstaete.nl)  
+31 20 573 03 66



Ton Oostenrijk  
[ajo@rechtstaete.nl](mailto:ajo@rechtstaete.nl)  
+31 20 573 03 83



Léon Borkes  
[lbo@rechtstaete.nl](mailto:lbo@rechtstaete.nl)  
+31 20 573 03 98



Natasha Konings  
[nko@rechtstaete.nl](mailto: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](mailto:info@rechtstaete.nl)  
[www.rechtstaete.nl](http://www.rechtstaete.nl)

