

RechtStaete

VASTGOEDADVOCATEN & BELASTINGADVISEURS

Prinsjesdag 2017

Op Prinsjesdag zijn de belastingplannen voor 2018 gepresenteerd. Naar aanleiding daarvan wordt in deze nieuwsbrief een aantal fiscale plannen voor 2018 uit onder meer het belastingplan kort behandeld.

In deze nieuwsbrief komen de voorgenomen maatregelen aan bod betreffende:

1. Vastgoedsector;
2. Ondernemers;
3. Particulieren.

1. Maatregelen vastgoedsector

Aanpassing verhuurderheffing

Iedereen, die op 1 januari van enig kalenderjaar het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht heeft ten aanzien van meer dan tien huurwoningen, moet verhuurderheffing betalen. Dit geldt alleen voor huurwoningen met een huurprijs die onder de liberalisatiegrens ligt (2017: € 710,68).

Met ingang van 1 januari 2018 treden de volgende wijzigingen in werking:

- De heffingsvrije voet wordt verhoogd van tien naar vijftig woningen, zodat alleen verhuurders met meer dan vijftig woningen verhuurderheffing betalen;
- Woningen die als rijksmonument zijn aangewezen vallen niet meer onder de verhuurderheffing;
- Als een verhuurde woning een WOZ-waarde heeft die hoger is dan € 250.000, wordt voor de berekening van de verhuurderheffing de waarde van de woning gemaximeerd op € 250.000.

Beperking hypotheekrenteaftrek

Vanaf 2014 wordt het fiscale voordeel van de hypotheekrenteaftrek geleidelijk verlaagd. Het tarief waartegen de rente in de vierde schijf (de 52% schijf) aftrekbaar is, wordt elk jaar met 0,5% verlaagd. In 2018 is de hypotheekrente in de vierde schijf nog maar tegen 49,5% aftrekbaar. Het eigen woning forfait wordt overigens wel tegen het 52% tarief in aanmerking genomen.

Herziening btw-aftrek op kosten van kostbare diensten

Het kabinet heeft in het voorjaar van 2017 een voorstel gepubliceerd op basis waarvan kostbare diensten voor de aftrek van btw op dezelfde manier moeten worden behandeld als



investeringsgoederen zoals een gebouw. De aftrek van btw op de aankoop van diensten die betrekking hebben op onroerende zaken, wordt dan maximaal tien jaar getoetst (herzieningstermijn). Binnen een gebouw kan er in dat geval sprake zijn van verschillende herzieningstermijnen, namelijk één of meerdere voor (onderdelen van) het gebouw zelf, en één of meerdere voor verbouwingen aan het gebouw. Belangrijke vraag voor de praktijk is/was of de regeling voor kostbare diensten ook zou terugwerken ten aanzien van verbouwingen van vóór 1 januari 2018 waarvan de circa 10 jaars herzieningsperiode op 1 januari 2018 nog niet is afgelopen.

Tegen de verwachting in wordt in het Belastingplan 2018 en de bijbehorende wetsvoorstellen niet gesproken over de invoering van een herzieningsregeling op kostbare diensten. Het is vooralsnog onduidelijk of dit betekent of er sprake zal zijn van uitstel of afstel van het eerdere voorstel.

Nieuwe btw-aansprakelijkheidsbepaling (bron: SDU)

Pand- of hypotheekhouders kunnen zowel binnen als buiten een faillissement een zaak verkopen en tot uitwinning overgaan. Executanten, die beschikken over een executoriale titel, kunnen eveneens een zaak door een gerechtsdeurwaarder laten verkopen en zich op de opbrengst verhalen. De opbrengst mogen zij afboeken op de openstaande vordering. De opbrengst van een verkochte zaak omvat echter ook het gedeelte van het door de koper betaalde bedrag, dat betrekking heeft op de ter zake van de levering verschuldigde btw. Omdat de ondernemer, die al failliet is, of in betalingsproblemen verkeert, meestal niet in staat is de verschuldigde btw te betalen, blijft de fiscus achter met een onverhaalbare btw-schuld. Daarom wil het kabinet pand- of hypotheekhouders en executanten, die zich hebben verhaald op het door de koper betaalde bedrag aansprakelijk stellen voor het bedrag dat ter zake van de levering aan btw is verschuldigd.

Let op!

De nieuwe aansprakelijkheidsbepaling zal niet gelden voor executanten binnen een faillissement. Binnen faillissement gaat het uitsluitend om pand- en hypotheekhouders. Denk hierbij aan leeg(verkoop) van resterende producten, waaronder voorraden.

2. Maatregelen ondernemers

Verlaging tarief vennootschapsbelasting (bron: SDU)

De eerste schijf van de vennootschapsbelasting (tarief 20%) wordt op 1 januari 2018 verruimd van € 200.000 naar € 250.000. Over de rest betalen vennootschapsbelastingplichtige lichamen in principe 25% VPB.

Antimisbruik inhoudingsvrijstelling (bron: SDU)

De inhoudingsvrijstelling van de dividendbelasting is niet van toepassing in het geval van misbruik. Simpelweg gezegd gaat de fiscus ervan uit dat sprake is van misbruik als men aandelen in een Nederlandse vennootschap of houdstercoöperatie houdt met als (een van de) hoofddoel(en) het ontgaan van dividendbelasting bij een ander. Bovendien moet sprake zijn van een kunstmatige constructie of transactie. Als de dividendclaim zonder tussenkomst van het Nederlandse lichaam



niet hoger zou zijn, is geen sprake van het ontgaan van dividendbelasting bij een ander.

Let op!

De antimisbruikregeling betreft zowel kapitaalvennootschappen als houdstercoöperaties.

Zakelijkheid besmette rechtshandeling (bron: SDU)

In beginsel kan een B.V. geen rente aftrekken over geld dat zij heeft geleend van een verbonden lichaam om daarmee een besmette rechtshandeling te financieren. Een manier om deze renteaftrekbeperking te ontlopen is door aannemelijk te maken dat zowel het aangaan van de schuld als de besmette rechtshandeling voor meer dan 50% heeft plaatsgevonden uit zakelijke overwegingen. Volgens de Hoge Raad voldoet een B.V. automatisch aan deze voorwaarde als de schuld aan het verbonden lichaam feitelijk is verschuldigd aan een derde. Vanaf 1 januari 2018 moet ook in dat geval de zakelijkheid van de rechtshandeling worden getoetst.

Let op!

Een voorbeeld van een besmette rechtshandeling is het doen van een winstuitdeling aan een verbonden lichaam.

Tip

Het is wellicht mogelijk om de renteaftrekbeperking te omzeilen door het aangaan van een fiscale eenheid.

Aanpak dubbel verlies (bron: SDU)

Stel een holding vormt samen met een dochtermaatschappij (D1) een fiscale eenheid (FE). Binnen de FE zijn de verliezen van D1 binnen bepaalde grenzen te verrekenen met de winsten van de holding. Daarnaast heeft de holding een dochtermaatschappij (D2) buiten de FE. D2 heeft een vordering op D1, die door de verliezen van D1 in waarde daalt. Als de holding D2 liquideert, belandt het afwaarderingsverlies op de vordering op D1 in het verlies uit de liquidatie van D2. Dubbele verliesneming dus. Per 1 januari 2018 wordt deze dubbele verliesneming aangepakt.

Tip

Liquideer nog dit jaar dochtermaatschappijen buiten de FE met afgewaardeerde vorderingen op dochtermaatschappijen in de FE.

Het einde van de inkeerregeling (bron: SDU)

De inkeerregeling houdt in dat iemand binnen een bepaalde termijn bij de Belastingdienst kan melden dat de aangifte onjuist of onvolledig was en daarmee een boete kan ontlopen. Deze regeling wordt afgeschaft.

Dat betekent dat er toch een boete kan worden opgelegd als iemand uit eigen beweging meldt dat er aangifte gedaan had moeten worden of dat de aangifte onjuist of onvolledig was. In ernstige gevallen is zelfs strafrechtelijke vervolging mogelijk.

Inkeer blijft wel een strafverminderende omstandigheid. De op te leggen boete zal lager zijn dan wanneer de inspecteur op een andere manier ontdekt dat er te weinig belasting is geheven.



De huidige inkeerregeling blijft van toepassing voor aangiften die vóór 1 januari 2018 zijn gedaan of hadden moeten worden gedaan. Eveneens voor inlichtingen en gegevens die vóór 1 januari 2018 zijn verstrekt of hadden moeten worden verstrekt.

3. Maatregelen particulieren

Afschaffing aftrek uitgaven voor monumentenpanden

Op Prinsjesdag 2016 heeft het kabinet voorgesteld om de aftrek van uitgaven voor monumentenpanden met ingang van 1 januari 2017 af te schaffen. In 2017 en 2018 zou er dan een overgangsregeling komen. Vanaf 2019 zou het beschikbare budget vervolgens worden ingezet binnen een herijkt financieringsstelsel voor monumentenzorg.

Status/tip: De afschaffing van de aftrek wordt uitgesteld tot 2019. Het is verstandig om voorgenomen onderhoudswerkzaamheden die u privé in eigendom heeft nog dit en/of volgend jaar te laten plaatsvinden.

Bijstelling fictief rendement vermogensrendementsheffing (box 3)

In box III wordt het rendement op het vermogen fictief bepaald. Dit fictieve rendement wordt vervolgens belast tegen een tarief van 30%. Het fictieve rendement voor 2018 is inmiddels bepaald. Dat levert het volgende beeld op:

Gedeelte van de grondslag meer dan	Maar niet meer dan	Rendement 2017	Rendement 2018
€ 0	€ 100.000	2,87%	2,65%
€ 100.000	€ 1.000.000	4,60%	4,52%
€ 1.000.000	-	5,39%	5,38%

Verdeling vermogen bij gehuwden (bron: SDU)

Het aangaan of wijzigen van huwelijkse voorwaarden kan een vermogensverschuiving tot gevolg hebben. In wetgeving wordt nu vastgelegd wanneer er dan sprake is van een schenking voor de schenkbelasting. Voor de erfbelasting worden soortgelijke bepalingen opgenomen.

De hoofdregel wordt dat het aangaan of het wijzigen van huwelijkse voorwaarden alleen tot heffing van schenkbelasting kan leiden voor zover:

- het aandeel van de minstvermogende in het totale vermogen hoger wordt dan 50% of
- het aandeel van de meestvermogende in het totale vermogen toeneemt.



Er is onder meer geen sprake van een belaste schenking bij een vermogensverschuiving als gevolg van het aangaan van een huwelijk waarbij de echtgenoten kiezen voor een algehele huwelijksgemeenschap met gelijke aandelen.

Let op!

- Goederen die zijn verkregen onder een uitsluitingsclausule worden buiten beschouwing gelaten, omdat de overdracht van dergelijk vermogen civielrechtelijk niet mogelijk is.
- Deze wetgeving staat los van de aanpassingen in het huwelijksvermogensrecht die ook per 1 januari 2018 in werking treden.
- De regelgeving zal ook gelden voor een geregistreerd partnerschap en eveneens voor ongehuwd samenwonenden die een samenlevingscontract met een wederzijdse zorgplicht opstellen of wijzigen.
- Indien een huwelijk, geregistreerd partnerschap of notarieel samenlevingscontract wordt gesloten met als voornaamste doel het ontgaan van schenk/ en erfbelasting, geldt de hoofdregel niet. Iedere vermogensverschuiving wordt dan als belaste verkrijging aangemerkt.

Behoeft u nader advies?

Aarzelt u niet en neem contact met ons op!



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



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

Emmaplein 5
1075 AW Amsterdam

Postbus 75638
1070 AP Amsterdam



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



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

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

info@rechtstaete.nl
www.rechtstaete.nl



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