



BEDRIJFS- OPVOLGING EN VASTGOED

Op het moment van schrijven van deze column is het hartje zomer (vakantie). Bij uitstek een moment om in alle rust na te denken. De toekomst van de onderneming zal bij veel ondernemers na de zomeravondbarbecue de revue passeren. Hoe om te gaan met de overdracht van de onderneming naar de volgende generatie? Wie is er geschikt? Wat doe ik richting de overige kinderen? En niet onbelangrijk: hoe zit dat fiscaal?

Voor menig vastgoedondernemer begint de fiscale vraag veelal met een

deceptie. De fiscus hanteert normaal gesproken als uitgangspunt dat vastgoedondernemers geen of slechts in beperkte mate een onderneming drijven. Dus hoezo “bedrijfsopvolging”, u heeft helemaal geen onderneming. Het hebben van een onderneming is van groot belang om een beetje fiscaal leuk zaken naar de volgende generatie over te dragen. Die aardigheid zit hem in grote lijnen in het volgende:

- Voor ondernemingsvermogen geldt voor de schenk- en erfbelasting voor grofweg de eerste miljoen een 100% vrijstelling en voor het meerdere een vrijstelling van 83%;
- Voor zover er een onderneming wordt gedreven in een B.V., hoeft er bij overlijden of schenking niet direct 25% (in de toekomst zelfs 28,5%) inkomstenbelasting afgetikt te worden over de waardeverhoging van de aandelen in de B.V., althans die claim kan worden doorgeschoven naar de nieuwe generatie;
- Mogelijk (er loopt nu een zaak bij de Hoge Raad) leidt de aanwezigheid van een onderneming in een B.V. tot een vrijstelling overdrachtsbelasting bij schenking van de aandelen aan bepaalde naaste familieleden (de verkrijging na overlijden is, in beginsel, vrij van overdrachtsbelasting).

Het hebben van ondernemingsvermogen is cruciaal voor al deze aardigheid (daarnaast gelden er nog andere eisen). Er is in de afgelopen jaren al heel veel jurisprudentie verschenen over de vraag of in een concrete situatie een vastgoedondernemer een onderneming dreef en zo ja, wat dan tot het vermogen van die onderneming behoorde en wat niet. De grote lijn die in die jurisprudentie te ontdekken valt is dat er sprake moet zijn van arbeid waardoor een hoger rendement dan bij normaal vermogensbeheer wordt beoogd. Maar wat is normaal vermogensbeheer precies? Bij vastgoed dat verhuurd wordt

en het gehele property- en assetmanagement is uitbesteed, zal sprake zijn van normaal vermogensbeheer. Maar wat als ik wel eigen mensen heb voor het assetmanagement en enkel het propertymanagement uitbesteed en wat als ik ook eigen mensen heb die (deels) het propertymanagement doen dan wel intensief met de externe property managers samenwerken? Hoeveel rendement heb ik gemaakt en in hoeverre kan dit worden verklaard door de verrichte arbeid? Dit zijn allemaal vragen die relevant kunnen zijn voor de vraag of en zo ja, in welke mate, er een onderneming wordt gedreven.

Een bedrijfsopvolging komt, zeker als het gaat om een overlijden, doorgaans vrij plotseling aan de orde. Partijen hebben in die situatie vaak niet alle feiten op een rijtje om snel en gedegen een standpunt over de bedrijfsopvolging in te kunnen nemen en al dan niet voor te leggen aan de belastingdienst. Bovendien kan, ingeval van overlijden, geen gebruik meer worden gemaakt van de kennis van de overledene. Mijn advies is daarom om tijdens leven al een document te maken waarin precies wordt vastgelegd welke expertise er allemaal is binnen de onderneming en hoe met deze expertise wordt gestreefd naar een hoger rendement dan bij normaal vermogensbeheer en in hoeverre dat rendement in het verleden is behaald. Het opstellen van een dergelijk document helpt tevens bij het in kaart brengen van punten die de kansen op toepassing van de bedrijfsopvolgingsregeling kunnen versterken. De vervaardiging van dit document is erg arbeidsintensief, maar levert bij succes een gigantisch fiscaal rendement op.

RENE MAAT

*Belastingadviseur en partner
Rechtstaete Vastgoedadvocaten en
Belastingadviseurs*