

Nieuwe regels verliesverrekening vanaf 1 januari 2022

De laatste jaren zijn de regels omtrent de verrekening van verliezen voor de vennootschapsbelasting meerdere keren aangepast. Als gevolg van het koninklijk besluit op 4 juni jl. zullen nieuwe regels met betrekking tot verliesverrekening voor de vennootschapsbelasting per 1 januari 2022 in werking treden. Dit heeft ook gevolgen voor de vastgoedpraktijk.

In deze nieuwsbrief gaan wij in op de impact van de wijziging van de verliesverrekening. Achtereenvolgens wordt besproken:

1. De wijziging van de regels met betrekking tot verliesverrekening;
2. Mogelijkheden om te anticiperen en andere aandachtspunten.

Verliesverrekening

Onder de huidige regels is het mogelijk om verliezen 1 jaar achterwaarts en 6 jaar voorwaarts te verrekenen (NB: dit laatste is 9 jaar voor verliezen uit jaren vóór 2019). Vanaf 1 januari 2022 vindt er een beperking én een verruiming van verliesverrekening voor de vennootschapsbelasting plaats: verliezen zijn voortaan voorwaarts onbeperkt verrekenbaar. De keerzijde is dat de verrekening van verliezen wordt beperkt tot 50% voor winsten boven de € 1 miljoen.

De nieuwe regels worden van toepassing op verliezen vanaf 1 januari 2013 voor zover deze verrekend worden met winsten vanaf 1 januari 2022.

Voorbeeld

Ultimo 2021 heeft een vennootschap € 8 miljoen aan verliezen. Voor 2022 en 2023 behaalt de vennootschap een belastbaar resultaat van respectievelijk € 4 en € 8 miljoen. Als gevolg van de nieuwe regels is € 1 miljoen van de verliezen in ieder geval verrekenbaar in 2022. Van de resterende € 3 miljoen aan belastbaar resultaat kan slechts € 1,5 miljoen verrekend worden met de aanwezige verliezen. Voor het boekjaar 2022 betekent dit dat dit resulteert in een belastbaar bedrag van € 1,5 miljoen en er ultimo 2022 dus nog € 5,5 miljoen aan te verrekenen verliezen aanwezig zijn. In 2023 is wederom € 1 miljoen verlies in ieder geval verrekenbaar. Van de



resterende € 7 miljoen aan belastbaar resultaat kan slechts € 3,5 miljoen verrekend worden met de aanwezige verliezen. Dit resulteert in een belastbaar bedrag van € 3,5 miljoen voor 2023 waarbij de vennootschap nog € 1 miljoen aan verrekenbare verliezen heeft, welke ongelimiteerd in de tijd benut kunnen worden.

Optimalisering

Het hiervoor aangehaalde voorbeeld geeft aan dat de zogenoemde “temporisering” van verliezen ervoor zorgt dat er vanaf 1 januari 2022 in een jaar een hogere vennootschapsbelastingsschuld kan ontstaan ten opzichte van de op dit moment geldende regels. Alhoewel de voortgewentelde verliezen beschikbaar blijven voor verrekening in latere boekjaren, ontstaat de enigszins vreemde situatie dat er vennootschapsbelasting verschuldigd wordt terwijl er nog te verrekenen verliezen over blijven. Daarop kan bijvoorbeeld worden geanticipeerd door bijvoorbeeld boekwinst op vastgoed nog voor 2022 te realiseren (indien de vorming van een herinvesteringsreserve niet mogelijk en/of wenselijk is). Hieronder lichten wij dat toe met een voorbeeld.

Voorbeeld

Ultimo 2021 heeft een vennootschap € 4 miljoen aan verrekenbare verliezen. Tegelijkertijd houdt de vennootschap vastgoed aan ter belegging met een fiscale boekwaarde van € 8 miljoen waarvan de werkelijke (markt)waarde op dit moment € 12 miljoen bedraagt. Als de vennootschap besluit om het vastgoed dit jaar nog te verkopen, dan behaalt de vennootschap met deze verkoop een boekwinst van € 4 miljoen (€ 12 miljoen – € 8 miljoen) die, in principe, belast is tegen maximaal 25% vennootschapsbelasting. Doordat de vennootschap echter € 4 miljoen aan verrekenbare verliezen heeft, kan de vennootschap haar verliezen verrekenen met de behaalde boekwinst over de verkoop van het vastgoed. Andere resultaten buiten beschouwing gelaten, resteert een resultaat van nihil waardoor geen vennootschapsbelasting hoeft te worden betaald.

Als de vennootschap het vastgoed pas na 1 januari 2022 verkoopt, dan zou dat in dit voorbeeld resulteren in te betalen vennootschapsbelasting (of als dat mogelijk is het vormen van een herinvesteringsreserve). Door de nieuwe verliesverrekening regels is slechts € 2,5 miljoen van de aanwezige verliezen inzetbaar voor verliesverrekening waardoor een belastbaar bedrag van € 1,5 miljoen in aanmerking wordt genomen (en een bedrag van € 1,5 miljoen aan verrekenbare verliezen kan worden voortgewenteld naar latere jaren). Alhoewel deze verliezen ongelimiteerd kunnen worden voortgewenteld, betekent dit wel een acuut liquiditeitsnadeel van € 375.000 (€ 1,5 miljoen x 25%). Het vroegtijdig verkopen van het vastgoed levert de vennootschap daarmee een financieringsvoordeel op.

Een vergelijkbare situatie kan zich voordoen bij de verkoop van een vastgoedbeleggingsvennootschap met verliezen. Als gevolg van een dergelijke verkoop vervallen, in beginsel, de verliezen. Als compensatie mag - als daarvoor wordt gekozen - de fiscale boekwaarde van het vastgoed worden opgewaardeerd met de verliezen (fiscale boekwaarde van het vastgoed mag daardoor niet hoger worden dan de werkelijke waarde). Hoe gaat dat echter



werken vanaf 2022? Bij ongewijzigde toepassing van de nieuwe regelgeving zal in dat geval de opwaardering van de fiscale boekwaarde toch aanleiding kunnen geven tot vennootschapsbelasting. Dit terwijl een deel van de verliezen als gevolg van de verkoop vervalt zonder dat deze verliezen afgezet kunnen worden tegen een opwaardering van de fiscale boekwaarde van het vastgoed die juist bedoeld was als compensatie voor het door wetsfictie verdwijnen van verliescompensatie.

Als het niet mogelijk blijkt om op korte termijn een derde partij te vinden om het vastgoed aan te verkopen teneinde nog in dit jaar de verliezen te benutten, dan kan er ook voor gekozen worden om een groepsvennootschap (niet behorend tot dezelfde fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting maar wel tot hetzelfde concern voor de overdrachtsbelasting) het vastgoed over te laten nemen tegen de werkelijke (markt)waarde. Op deze wijze kan de vennootschap haar verliezen verrekenen volgens het huidige regime en komt het vastgoed tegen de werkelijke (markt)waarde op de balans van de groepsvennootschap, die het vastgoed op een later tijdstip aan een derde partij kan verkopen (zonder winst of met een beperktere winst). Hiermee worden de verliezen alsnog zoveel mogelijk direct benut c.q. beperkt de vanaf 1 januari 2022 geldende verliesverrekeningstemporisering de verrekening van verliezen niet.

Ook na 1 januari 2022 kan rekening gehouden worden met de nieuwe verliesverrekening regels. Het zou onder andere mogelijk zijn om niet of minder op het vastgoed af te schrijven (maar dan moet daar wel een basis voor zijn zoals bijvoorbeeld het alsnog in aanmerking nemen van een hogere restwaarde) als er op het niveau van de vennootschap al voldoende verrekenbare verliezen aanwezig zijn. Indien het vastgoed dan op een zeker moment wordt verkocht, dan zal de vennootschap een lagere boekwinst op de verkoop van het vastgoed behalen waardoor het effect van de verliesverrekeningstemporisering minder wordt. Belangrijk aandachtspunt betreft verder ook de activering van kosten.

Naast de bovenstaande in het oog springende gevolgen van de nieuwe verliesverrekening regels dient er ook gelet te worden op de eventuele samenloop met andere regelgeving in de vennootschapsbelasting. Te denken valt hierbij aan het in aftrek brengen van een verlies dat voortkomt uit liquidatie van een dochtervennootschap (liquidatieverliesregeling, "timing" van het verlies kan daarbij een aandachtspunt zijn maar ook de vanaf 1 januari jl. geldende aangescherpte regelgeving voor liquidatieverliezen), samenloop met de kwijtscheldingswinstvrijstelling (voor een kwijtschelding kan het daardoor zeker raadzaam zijn om te bezien of deze dit jaar nog kan worden gerealiseerd) en de verliesverrekening binnen een fiscale eenheid.



Behoefte aan nader advies?

Aarzel niet en neem contact met ons op!



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



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



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



Dick van der Pal
dvp@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 392



Laurens Veenman
lve@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 389



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



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



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



Chris Tol
cto@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

