



## POLITIEKE GRENZEN DOOR TON OOSTENRIJK

**D**e zomervakanties zitten erop, de scholen zijn begonnen, iedereen is weer gewoon aan het werk (en wat is gewoon in deze tijd), behalve in Den Haag dan. De formatie van een nieuw kabinet duurt voort, maar Prinsjesdag staat al voor de deur. De vraag is wat het demissionair zijn van het kabinet betekent voor de op die dag aangekondigde belastingmaatregelen (belastingplan). U weet het inmiddels, maar ik schrijf deze column al voor de grote dag...

Er zijn geluiden dat de eigenwoningregeling bij een gezamenlijke aankoop door partners zal worden gewijzigd. Ook zou er een aantal verzachtingen bij de toepassing van het verlaagde tarief (2%) voor de overdrachtsbelasting worden ingevoerd. Daarnaast wordt er natuurlijk weer gepraat over een antimisbruikbepaling (en er zijn er al zoveel) bij de startersvrijstelling. Wellicht moet er trouwens überhaupt eens goed gekeken worden naar de gevolgen van de invoering van de startersvrijstelling en het gedifferentieerde tarief van de overdrachtsbelasting op de prijzen van de woningmarkt, wellicht in samenhang met het leengedrag van huizenkopers.

Bij mij zijn er geen concrete aanwijzingen bekend dat er met Prinsjesdag een einde wordt gemaakt aan de bedrijfsopvolgingsregeling (BOR) bij de verkrijging van aandelen in vennootschappen actief in vastgoedexploitatie, -belegging of -ontwikkeling als gevolg van vererving of schenking. Het is wat mij betreft vrijwel een zekerheid dat die regeling voor vennootschappen die vastgoed exploiteren de nek wordt omgedraaid, de vraag is alleen wanneer (en in welke mate).

Steeds vaker zijn er uitspraken van rechters over de toepassing van deze faciliteit. Zo ook onlangs weer. Aan de rechter werd een discussie voorgelegd tussen de belastingdienst en belastingplichtigen over de aangifte van schenkingsbelasting. Een ouder schonk aandelen in een vastgoedvennootschap aan zijn kinderen. De rechtbank stelt vast dat eerst moet worden beoordeeld of sprake is van een zogenoemde materiële onderneming. Anders gezegd, of met de exploitatie van het vastgoed wordt beoogd voordelen te behalen die het normaal beleggen in vastgoed te boven gaan.

In de concrete situatie was de rechtbank van mening dat de arbeid die door de zes in de vennootschap werkzame personen wordt verricht niet kan worden aangemerkt als arbeid die 'meer-rendement' opleveren. De werkzaamheden zijn passend bij de aard en omvang van beheer van beleggingen in vastgoed. Ook cijfermatig blijkt niet dat er daadwerkelijk een hoog of bovenmatig rendement wordt behaald met de vastgoedactiviteiten van de vennootschap. Het directe rendement dat wordt behaald is lager dan de IPD-index, ofwel geen 'meer-rendement' en dus geen materiële onderneming, geen BOR en geen lager bedrag aan schenk- of erfbelasting.

De regeling is een doorn in het oog van de belastingdienst, zo lijkt het, met als gevolg een nogal magere uitleg van het toepassingsbereik van de regeling. Het spreekt voor zich dat een belastingbetaler de regeling een stuk ruimhartiger uitlegt. De grenzen van de regeling zijn niet vastomlijnd maar arbitrair (wanneer wel of geen materiële onderneming) en leiden daarom telkens tot discussie met de belastingdienst. Er zou dus zomaar een streep door de regeling gezet kunnen worden, al is het maar om de werkdruk van de belastingdienst te verlagen.

We hebben dat eerder gezien, namelijk bij de wetgeving inzake het lenen bij de eigen BV door een directeur/groootaandeelhouder, waarbij de arbitraire elementen zijn vervangen door een keiharde grens. Tegelijkertijd wordt er in andere wetgeving bewust voor gekozen om begrippen vaag te houden, om te voorkomen dat een belastingplichtige aan taxplanning er omheen doet. Ach, ook dat is politiek...

*Ton Oostenrijk MRE is belastingadviseur bij RechtStaete*