

Eindejaarstips 2022 en aandachtspunten 2023

Het einde van het jaar nadert met rasse schreden. Hierbij enige (fiscale) tips voor het einde van dit jaar en aandachtspunten voor het volgende jaar.

Inkomstenbelasting

- Het wetsvoorstel om excessief lenen, € 700.000 of meer, exclusief eigen woning schulden bij de "eigen" vennootschap eerder te belasten, is aangenomen door de Tweede Kamer (in ouder/kind situaties kan de reikwijdte ruimer zijn dan enkel lenen bij de eigen vennootschap). De verwachting is dat de wet per 1 januari 2023 in werking treedt. Het eerste toetsmoment is 31 december 2023. Zodoende bestaat tot dat moment de mogelijkheid om (bovenmatige) schulden (zoveel mogelijk) voor die tijd af te lossen of te herfinancieren.
TIP: ga na of u leent van de vennootschap. Indien u geld ten behoeve van de eigen woning leent van uw vennootschap probeer deze lening dan als afzonderlijke eigen woning lening vorm te geven (middels het aanpassen of opstellen van de juiste leningsdocumentatie). Uiteraard kunnen wij hierbij assisteren. Let wel, voor eigen woning leningen die worden aangegaan vanaf 1 januari 2023 is een recht van hypotheek op de eigen woning een vereiste in dit kader. Desgewenst adviseren wij u over verdere mogelijkheden om de fictieve box II-heffing te vermijden/beperken.
- De doelmatigheidsmarge in het kader van het DGA-loon wordt per 1 januari 2023 afgeschaft. Nu geldt dat wordt aangesloten bij het hoogste van (i) 75% van het loon uit meest vergelijkbare dienstbetrekking (het zogenoemde doelmatigheidspercentage), (ii) het loon van de meest verdienende werknemer binnen het concern of (iii) € 48.000. Punt (i) wordt afgeschaft, wat mogelijk betekent dat het DGA-loon zal moeten worden heroverwogen om loon-/inkomstenbelastingnaheffing (over een fictief dus niet daadwerkelijk genoten loon) te vermijden.
TIP: ga na of uw DGA-loon voldoet aan de aangepaste wettelijke voorwaarden en pas deze aan indien nodig.
- Periodieke giften zijn – kortgezegd – aftrekbaar in de inkomstenbelasting indien u op basis van een notariële akte of schriftelijke overeenkomst gedurende tenminste 5 achtereenvolgende jaren hetzelfde bedrag aan dezelfde instelling schenkt en u hebt vastgelegd wanneer de jaarlijkse gift stopt (is sprake van overlijden binnen deze 5 jaar dan moet de gift op dat moment stoppen). In aanvulling hierop wordt de aftrek betreffende alle verplichtingen tot periodieke giften die zijn aangegaan na 4 oktober jl. 16:00u, beperkt tot € 250.000 per jaar (tezamen met



een eventuele fiscale partner). Dergelijke verplichting die zijn aangegaan vóór voornoemd tijdstip worden tot uiterlijk 2027 niet in aftrek beperkt.

TIP: loop uw periodieke giften na om aftrekbeperking in de toekomst te vermijden en pas de afspraken betreffende de periodieke giften eventueel aan (hierbij uiteraard rekening houdend met de gemaakte afspraken tussen u en de begiftigde en de vereisten voor de aftrek).

- De leegwaarde-ratio die geldt voor in box III verhuurde woningen (met een huurder die recht heeft op huurbescherming) zal per 1 januari 2023 worden geactualiseerd. Deze actualisering zal naar verwachting een lagere of geen afslag op de WOZ-waarde impliceren en dus een hogere box III-heffing. Tijdelijke contracten worden uitgesloten van de toepassing van de leegwaarderatio. Ook voor verhuursituaties in gelieerde verhoudingen zal de leegwaarderatio worden afgeschaft.
- De box III-heffing wordt met ingang van 1 januari 2023 aangepast. Dit impliceert dat met uitzondering van banksaldi en kasmiddelen voor alle box III bezittingen een fictief rendement wordt verondersteld van 6,17%. Dit rendement mag worden verminderd met een nog nader te bepalen percentage van de schulden (tot nu toe wordt gesproken van een percentage van slechts 2,46%). Het verschil wordt uiteindelijk belast tegen een tarief van 32%.

TIP: breng op korte termijn de samenstelling van uw box III vermogen in kaart. Bekijk of het aantrekkelijk is om voor jaareinde bezittingen die aanleiding zouden geven tot een fictief rendement van 6,17% over te dragen naar bijvoorbeeld de eigen vennootschap. Houdt daarbij rekening met het feit dat er antimisbruikbepalingen zijn tegen het tijdelijk creëren van posities. Het gaat dan bijvoorbeeld om het vlak voor 1 januari (peildatum voor box III) overhevelen van een vordering naar de eigen vennootschap om deze vervolgens binnen drie maanden weer terug te laten overdragen naar privé.

Vennootschapsbelasting

- Het vennootschapsbelastingtarief wordt aangepast. Het lage tarief, in de eerste schijf (2022: € 395.000), wordt verhoogd van 15% naar 19%. Daarnaast wordt deze schijf beperkt tot € 200.000.
TIP: mocht thans de eerste schijf nog niet zijn ‘volgelopen’, dan kan het aantrekkelijk zijn om geplande transacties die tot winst leiden nog dit jaar te laten plaatsvinden. Het omgekeerde geldt voor geplande uitgaven. Deze kunnen immers in het aankomende jaar tegen een hoger tarief worden verrekend.
- Als uw vennootschap een boekwinst heeft gemaakt op beleggingsvastgoed en u hebt een herinvesteringsvoornemen, kunt u deze boekwinst uitstellen middels het vormen van een herinvesteringsreserve.
TIP: leg uw herinvesteringsvoornemen in het kader van de herinvesteringsreserve schriftelijk vast in een directiebesluit uiterlijk per jaareinde. Desgewenst kunnen wij u bij deze vastlegging assisteren.



- Een herinvesteringsreserve die in 2019 is ontstaan, valt dit jaar, in principe vrij in de fiscale winst. Bij bijzondere omstandigheden (in combinatie met een begin van uitvoering) en/of gezien de aard van de herinvestering kan de 3-jaarstermijn verlengd worden.
TIP: wend in 2019 gevormde herinvesteringsreserve voor jaareinde 2022 aan. Het aangaan van een koop- en/of aannemingsovereenkomst kan in het algemeen als herinvestering worden aangemerkt. Daarnaast kan de herinvesteringstermijn worden verlengd bij bijzondere omstandigheden en/of in een situatie waarbij de aard van de herinvestering dit rechtvaardigt (denk daarbij bijvoorbeeld aan vervanging door nieuwbouw die in verband met vergunningetrajecten e.d. een langere termijn vereist). Het verdient aanbeveling om tijdig/vooraf met de belastingdienst af te stemmen dat aan de voorwaarden voor termijnverlenging wordt voldaan.
- Onder de algemene rente aftrekbeperking in de vennootschapsbelasting wordt renteaftrek beperkt indien het rentesaldo (lasten -/- baten) de grens van € 1 miljoen of - indien hoger - 20% van het fiscale EBITDA overschrijdt. Gezien de stijgende rente zal voornoemde grens sneller in zicht komen.
TIP: monitor uw rentesaldo (of rentesaldo's bij meerdere vennootschappen) om de renteaftrekbeperking goed in beeld te hebben. Mocht de renteaftrekbeperking een probleem worden, kunnen wij u desgewenst adviseren of de gevolgen van de aftrekbeperking op enigerlei wijze kunnen worden gemitigeerd dan wel voorkomen.
- Leningen tussen u en uw vennootschap dienen op basis van zakelijke voorwaarden (o.a. de hoogte van de rente) te zijn aangegaan.
TIP: leg de voorwaarden van uw leningen met uw vennootschap schriftelijk vast en leef deze na. Monitor daarnaast of de rente op lening(en) met uw vennootschap - gezien de markt - naar boven dient te worden bijgesteld. Hierdoor kan - ook - eerder sprake zijn van een excessieve lening voor de inkomstenbelasting (indien rente wordt bijgeschreven).
- De fiscale beleggingsinstelling wordt naar verwachting per 1 januari 2024 voor vastgoed afgeschaft. Vanaf 1 januari 2024 worden deze vennootschappen normaal belast voor de vennootschapsbelasting.
TIP: laat u tijdig adviseren over herstructureringsmogelijkheden om ongewenste vennootschapsbelastingheffing ten gevolge de afschaffing van de fiscale beleggingsinstelling (vastgoed) te vermijden.

Overdrachtsbelasting

- Het algemene overdrachtsbelastingtarief zal naar alle waarschijnlijkheid worden verhoogd van 8% naar 10,4% per 1 januari 2023.
TIP: staat een acquisitie gepland begin 2023, tracht deze te laten plaatsvinden in 2022 om het hogere overdrachtsbelastingtarief te voorkomen. Dit kan bijvoorbeeld ook via een "Groninger akte", waarbij – in 2022 – het vastgoed wordt geleverd (tegen het thans geldende tarief van 8%) onder de ontbindende voorwaarde dat op een later tijdstip (dat kan zijn in 2023) de koopsom wordt betaald.



- Met het zeer hoge (verwachte) overdrachtsbelastingtarief wordt de overdracht van vastgoed middels een aandelentransactie steeds interessanter. Indien de aandelen namelijk worden verkregen door vier kopers die ieder (tezamen met verbonden (rechts)personen) een belang van minder dan 1/3 verkrijgen is er in het geheel geen overdrachtsbelasting verschuldigd. Een soortgelijke onbelaste verkrijging is ook mogelijk bij de levering van participaties (< 1/3) in bijvoorbeeld een commanditaire vennootschap (CV; mits sprake is van een fonds als bedoeld in artikel 1:1 Wft).

TIP: maak uw vennootschappelijke structuur geschikt voor de verkoop van aandelen of CV participaties. Het herstructureren van uw vennootschappenstructuur kan meestal plaatsvinden zonder additionele belastingheffing. Van belang is echter wel dat er na zo'n herstructurering doorgaans een soort tijdelijke fiscale "lock up" op de aandelen of participaties rust (om belastingheffing te voorkomen). Het is dus zaak om op tijd te beginnen met herstructureren.

Schenkbelasting

- De vrijstelling met betrekking tot de eigen woning wordt afgeschaft. Personen tussen de 18 en 40 jaar kunnen momenteel een belastingvrije schenking voor de (financiering van de) aankoop van de eigen woning krijgen van € 106.671 (de "jubelton"). Per 1 januari 2023 zal deze worden verlaagd tot € 28.947 (gelijk aan de eenmalige verhoogde vrijstelling) en per 1 januari 2024 wordt de vrijstelling geheel afgeschaft. Voor in 2022 ontvangen schenkingen is het mogelijk om deze uiterlijk 31 december 2024 te besteden aan de eigen woning.

TIP: schenk dit jaar om nog gebruik te kunnen maken van de jubelton. Aangezien de begiftigde de mogelijkheid heeft om de benutting en besteding van de vrijstelling te spreiden, is het niet vereist om het volledige bedrag voor jaareinde te schenken (maar een gedeelte hiervan). Tot en met 2023 kunnen aanvullende – onder de vrijstelling vallende – schenkingen worden gedaan in dit kader (mits tevens aan de overige voorwaarden wordt voldaan uiteraard). Ook hier geldt dat wij u bij de concrete uitwerking van de voorwaarden van de schenking kunnen adviseren.

- Net als in de inkomstenbelasting zal de actualisering van de aftrekbare leegwaarderatio gelden voor de waardering van verhuurde woningen in het kader van de schenkbelasting.

TIP: schenk de verhuurde woningen dit jaar om mogelijk gebruik te maken van de huidige gunstigere leegwaarderatio's (ten opzichte van de ratio's die gelden vanaf 1 januari 2023). Van belang daarbij is wel dat bij verkoop aan een huurder de leegwaarderatio niet van toepassing is.



Behoeftte aan nader advies?

Aarzel 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



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



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



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



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



Dick van der Pal
dvp@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 39



Xaviera van Bossé
xvb@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 69



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

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

