



monterey

Tax • Private Clients

WORDEN VASTGOED-ONDERNEMERS WEL HETZELFDE BEHANDELD ALS ANDERE ONDERNEMERS?

De nieuwe faciliteiten voor bedrijfsopvolging die gelden sinds 1 januari 2010 zijn buitengewoon gunstig te noemen. Deze kunnen van toepassing zijn op de schenking of de vererving van een onderneming of van aandelen in een vennootschap. De verkrijging van de eerste één miljoen Euro aan vermogen is onder voorwaarden vrijgesteld en daarboven geldt een vrijstelling van maar liefst 83%! Prachtig is mijn eerste reactie, maar geldt dit ook voor vastgoed-ondernemers? Of worden die, zoals zo vaak, fiscaal anders behandeld?

Eén van de voorwaarden voor de vrijstellingen van inkomstenbelasting en schenk- en erfbelasting, is dat de vennootschap die overgaat een zgn. 'materiële onderneming' moet drijven. Drijft de investeerder in vastgoed een materiële onderneming is dus de vraag.

Dit hangt af van de specifieke feiten. Bij de enkele verhuur van onroerende zaken zal dit niet snel het geval zijn, ook niet als sprake is van een omvangrijke vastgoedportefeuille. Maar als sprake is van projectontwikkeling, handelsactiviteiten of substantiële financiering met vreemd vermogen, dan kan de conclusie anders zijn.

Het belang om als materiële onderneming te kwalificeren is groot. Bij een ondernemingsvermogen van tien miljoen Euro, zal een kleine 300.000 Euro aan belastingheffing verschuldigd zijn bij vererving of schenking. Bij een beleggingsvermogen van tien miljoen Euro is dit bijna 4,5 miljoen Euro!

Mijn conclusie is dat vrij eenvoudig aan de voorwaarden voor de nieuwe bedrijfsopvolgingsfaciliteiten kan worden voldaan, zoals vijf jaren de aandelen houden en de onderneming voortzetten en de opvolger vooraf op de loonlijst zetten gedurende drie jaren, maar dat vastgoed-ondernemers door de materiële ondernemingseis toch buiten de boot dreigen te vallen.

Wat kunnen vastgoed-ondernemers doen? Allereerst inventariseren welke activiteiten door de vennootschap worden uitgevoerd. Vervolgens in overleg met een belastingadviseur pogen vast te stellen of dit kan worden aangemerkt als een materiële onderneming, al dan niet na een wijziging in de bedrijfsvoering. Ondanks dat vastgoedinvesteerdere zich vaak ondernemers voelen, zal blijken dat dit fiscaal niet altijd zo is. Het laatste is hier nog niet over gezegd, we zullen tevens het oordeel van de rechter af moeten wachten.

Dus nee, vastgoed-ondernemers worden niet hetzelfde behandeld als andere ondernemers en zullen meer vooruit moeten denken.