



**monterey**

Tax • Private Clients

## **UITSTEL VAN WINSTNEMING OVER DE VERKOOPOPBRENGST VAN EEN BEDRIJFSPAND OF ANDER VASTGOED. VERGEET NIET TE HERINVESTEREN EN GEBRUIK TE MAKEN VAN DE HIR FACILITEIT!**

Bij de verkoop van een bedrijfspand of ander vastgoed bestaat de mogelijkheid het nemen van winst uit te stellen, waardoor afrekening over die winst in ieder geval drie jaar, maar vaak tot in lengte van jaren kan worden uitgesteld. Velen zal de faciliteit van de herinvesteringsreserve (HIR) bekend zijn, maar in de praktijk blijkt deze mogelijkheid belastingheffing uit te stellen toch vaak niet benut te worden. Dat is eeuwig zonde!

Bovendien zijn er recente uitspraken van de Hoge Raad die de mogelijkheden met betrekking tot uitstel van winstneming alleen maar hebben uitgebreid, dit betreft de zgn. ruilarresten.

In het kort komt de fiscale wetgeving omtrent de HIR erop neer dat als een bedrijfsmiddel wordt verkocht en er aan het einde van het boekjaar van verkoop een voornemen bestaat om het bedrijfsmiddel te vervangen (herinvesteren), de winstneming mag worden uitgesteld tot het einde van het derde boekjaar na het jaar van verkoop. Het vervangende bedrijfsmiddel moet dus zijn aangekocht voor het einde van die driejaarstermijn. De verkoopwinst op het oude bedrijfsmiddel wordt vervolgens op de boekwaarde van het nieuwe bedrijfsmiddel in mindering gebracht. Wordt er niet binnen deze periode geherinvesteerd, dan valt de winst vrij. Bij ander vastgoed dan bedrijfspanden geldt in de praktijk dat de mogelijkheid bestaat dat nooit belasting betaald hoeft te worden over verkoopwinsten, omdat er telkens binnen drie jaren een vervanging met een afboeking op de nieuwe boekwaarde plaatsvindt.

De ruilarresten kennen dezelfde grondgedachte. Er hoeft onder voorwaarden geen winst te worden genomen, dus geen belasting betaald te worden, als het verkochte vastgoed vervangen wordt door ander vastgoed. Op sommige punten zijn de ruilarresten ruimer dan de HIR. Zo is in principe uitstel van winstneming mogelijk als handelsvastgoed (voorraad) wordt vervangen door ander handelsvastgoed.

Als een HIR is gevormd is het zaak goed op te letten dat voor het eind van het derde boekjaar volgend op het jaar na verkoop wordt geherinvesteerd. We gaan nu langzaam richting het eind van het boekjaar 2011, dus haast kan geboden zijn.

Van belang is dat onder bijzondere omstandigheden de driejaarstermijn verlengd kan worden. De moeilijke markt wordt soms als zo'n bijzondere omstandigheid aangemerkt, zo leert onze praktijk.

Kortom, bij de vervreemding van een bedrijfspand of ander vastgoed; overleg met uw belastingadviseur over de HIR!