

## **Column: Beleid belastingdienst inzake vastgoedexploitanten openbaar!**

22-12-2016 10:40

**Vastgoedexploitanten moeten zich goed bewust zijn van de fiscale kwalificatie van hun activiteiten. Particuliere vastgoedbeleggers willen graag als belegger kwalificeren om in box 3 te vallen. Vastgoedfamiliebedrijven die het vastgoed in de BV exploiteren willen juist dat sprake is van een onderneming, zodat men kan profiteren van de fiscaal voordelige bedrijfsopvolgingsfaciliteiten. Centraal staat de vraag of de vastgoedexploitatie al dan niet een onderneming vormt. Binnen de belastingdienst maakt men gebruik van een Praktijkhandleiding Vastgoedexploitanten. Ik heb dit document via een WOB-verzoek in handen gekregen en licht vooruitlopend op de publicatie door het Ministerie van Financiën alvast een tipje van de sluier op.**

De Praktijkhandleiding Vastgoedexploitanten is met name bedoeld voor bedrijfsopvolgingssituaties, maar ook voor particuliere vastgoedbeleggers kan het zinvol zijn om kennis te hebben van de visie van de belastingdienst. Voor bedrijfsopvolgingssituaties geldt dat bij de overdracht krachtens schenking of erfrecht van aandelen in een vastgoed bv in de meeste gevallen geen beroep op de fiscaal voordelige bedrijfsopvolgingsfaciliteiten (de BOF) mogelijk is. De BOF geldt namelijk alleen als sprake is van ondernemingsvermogen en de fiscus is van mening dat vastgoed geen ondernemingsvermogen is. Dit betekent bijvoorbeeld dat, bij de overgang van een vastgoedportefeuille in geval van overlijden, de totale belastingheffing kan oplopen tot 40%, terwijl de belastingheffing in potentie slechts enkele procenten bedraagt als het om ondernemingsvermogen gaat.

### **Mening Belastingdienst**

De Praktijkhandleiding Vastgoedexploitanten is bedoeld om inspecteurs een overzicht te bieden om de problematiek te kunnen overzien om vervolgens een standpunt te kunnen innemen. Dit vindt plaats door de inspecteurs een werkwijze voor te schotelen op basis van een omstandighedencatalogus die relevante feiten en omstandigheden boven tafel moet krijgen. De Praktijkhandleiding Vastgoedexploitanten biedt een interessant inkijkje in de gedachtegang van de belastingdienst. Het voert op deze plaats te ver om het document integraal te bespreken, maar de volgende aspecten verdienen nadere aandacht.

Op de eerste plaats valt te lezen dat de belastingdienst als uitgangspunt hanteert dat verhuur van vastgoed per definitie nooit een onderneming vormt. Dit is niet echt verrassend. In de praktijk zien we namelijk dat de belastingdienst dit standpunt keer op keer inneemt. Het is echter wel belangrijk om te constateren dat in de fiscale rechtspraak al diverse keren is geoordeeld dat de exploitatie van vastgoed wel degelijk als een onderneming kan kwalificeren. Volgens de fiscus zijn deze zaken echter niet leidend. Bovendien vindt de fiscus dat het verrichten van beheerswerkzaamheden inherent is aan de verhuur van vastgoed. Dat is inderdaad een juiste observatie, maar daarmee is niet gezegd dat het daadwerkelijk verrichten van al deze werkzaamheden nooit zou kunnen leiden tot een ondernemingsactiviteit. Het gaat er namelijk om of en in hoeverre de eigenaar van het vastgoed al deze werkzaamheden zelf zou verrichten en niet of de werkzaamheden op zichzelf beschouwd horen bij de verhuur van vastgoed. De gemiddelde particuliere belegger zal zich namelijk nooit zelf volledig bezighouden met administratief, technisch en commercieel beheer. Die zal dit soort werkzaamheden grotendeels hebben uitbesteed aan een van de vele professionele vastgoedbeheerorganisaties die ons land rijk is. Voor vastgoedfamiliebedrijven geldt veelal dat zij deze werkzaamheden grotendeels in eigen beheer uitvoeren.

### **Belastingplichtige aan het werk gezet**

Voorts is van belang dat de bewijslast in geval van bedrijfsopvolgingssituaties bij de belastingplichtige ligt. In

de woorden van de belastingdienst: 'Zet de belastingplichtige aan het werk'. Gezien de bewijslastverdeling is dit op zichzelf beschouwd nog wel een begrijpelijk standpunt. Wat echter wel opvalt is dat de belastingdienst vervolgens wil bepalen hoe de belastingplichtige aan het werk wordt gezet. De belastingdienst bepaalt namelijk welke informatie zij willen zien. Zo wil de belastingdienst een ingevulde omstandighedencatalogus ontvangen. Op basis van deze omstandighedencatalogus moeten belastingplichtigen informatie aanleveren omtrent de vastgoedportefeuille zelf (o.a. het aantal panden, de m2, de kosten etc.), de organisatie van de vennootschap (o.a. aantal FTE's, ervaringsjaren), het door de vennootschap nagestreefde en behaalde rendement en de financiering. Dit is des te opvallender als we vervolgens in de Praktijkhandleiding Vastgoedexploitanten lezen dat omstandigheden als de omvang van de portefeuille, de wijze van financieren, het aantal personeelsleden irrelevant zijn, dan wel niet onderscheidend zijn voor de beoordeling of sprake is van een onderneming. Met andere woorden, men legt de bewijslast – terecht – bij de belastingplichtigen maar verlangt vervolgens dat informatie wordt aangeleverd die men bij de belastingdienst zelf niet relevant vindt. Waarom moeten belastingplichtigen dan aan het werk worden gezet om niet relevante informatie aan te leveren? Tussen de lijst van omstandigheden die de fiscus niet relevant vindt staan overigens ook omstandigheden die niet in de omstandighedencatalogus staan (en dus niet aangeleverd hoeven te worden) maar die de fiscale rechters juist wel relevant vonden.

## **Afsluiting**

Het is goed nieuws dat de Praktijkhandleiding Vastgoedexploitanten openbaar is. Dit leidt tot beter inzicht in de gedachtegang van de belastingdienst, waarop belastingplichtigen kunnen anticiperen. Wel is duidelijk dat het einde van de vele discussies nog niet in zicht is. Het beeld dat de fiscus bij bedrijfsopvolgingsituaties de BOF niet snel zal toekennen is nog maar eens bevestigd. Procederen lijkt dan ook onvermijdelijk, maar kan wel degelijk tot succes leiden.

*Wilt u meer weten over de specifieke inhoud van de Praktijkhandleiding of de toepassing van de BOF bij vastgoedvennootschappen? Kom dan naar de masterclass [Bedrijfsopvolging bij vastgoedondernemers](#) van de VJ Academie op 7 februari.*

*Een column van Aad Rozendal, Hoofd Bureau Vaktechniek Fiscaal bij RSM en columnist bij Vastgoedjournaal. Wilt u meer weten over de specifieke inhoud van de Praktijkhandleiding of hulp nodig bij een concrete bedrijfsopvolgingssituatie? U kunt contact opnemen met Aad Rozendal via 06 12 92 88 34 of [arozendal@rsmnl.nl](mailto:arozendal@rsmnl.nl).*