VASTGOED JOURNAAL

Wet excessief lenen bij eigen vennootschap, wat betekent dit voor vastgoedbeleggers?

16-08-2019 10:47

Op belastinggebied zijn er het laatste jaar relatief veel ontwikkelingen. Eén daarvan is dat er een wet in de maak is die leningen boven €500.000 opgenomen door directeur-grootaandeelhouders (DGA) of aanmerkelijk belang houders (AB), hun partner en hun bloed- of aanverwanten in de rechte lijn, bij hun eigen B.V. wil belasten. Dit raakt velen, maar in het bijzonder DGA's die lenen bij hun eigen B.V. om vastgoedbeleggingen in privé te financieren.

Wat is er aan de hand? De titel van het wetsvoorstel geeft al aan hoe politiek en Belastingdienst denken over leningen van DGA's bij hun eigen vennootschappen. Men ziet daar misbruik in doordat deze aandeelhouders op die manier opgepotte winsten gebruiken, terwijl daar nog geen aanmerkelijk belang winstheffing over is betaald. Deze wet bestrijdt de vermeende misbruik. De wet moet 1 januari 2022 van kracht worden, waarbij 31 december 2022 de eerste peildatum wordt.

Vennootschapsbelasting
Zoals bekend wordt winst van vennootschappen eerst belast via de Vennootschapsbelasting. Deze bedraagt nu tot € 200.000 winst 19% en daarboven 25%. Deze percentages worden in stapjes verlaagd tot 15% respectievelijk 20,5% in 2021. Wordt er vervolgens dividend aan de aandeelhouder uitgekeerd, of verkoopt hij/zij aandelen, dan is er bij een belang van 5% of meer (een AB) in de Inkomstenbelasting nogmaals 25% aanmerkelijk belang winstheffing verschuldigd. Ook dit percentage wijzigt en stijgt tot 26,9% in 2021. Deze AB-heffing kan echter worden uitgesteld door geen dividend uit te keren, maar een lening op te nemen of opname van gelden voor privé in rekening-courant te boeken.

Willekeurig gekozen?
Het wetsvoorstel is dit voorjaar in consultatie geweest. Het commentaar van beroepsorganisaties van belastingadviseurs, accountants en het VNO/NCW liegt er niet om! Genoemde organisaties hebben vele bezwaren en suggesties voor aanpassingen ingediend. Zo is het bedrag van €500.000, waarboven lenen blijkbaar excessief is, willekeurig gekozen. De wet gaat voorbij aan het feit dat er zakelijke leningen bestaan met zekerheden zoals hypotheek en voldoende rentevergoeding, die in de B.V. belast wordt. Eigen woning leningen opgenomen bij de B.V. worden in het voorstel overigens wel ontzien, mits zij in de Inkomstenbelasting als zodanig kwalificeren. Wel is voor nieuwe eigen woning leningen vanaf 2022 hypotheek stellen vereist, wat een extra kostenpost vormt.

Onvoldoende overgangsmaatregelen
Er bestaat veel kritiek op het feit dat na 2022 dubbele belastingheffing gaat ontstaan, omdat alleen voor de belaste lening delen in 2022 een vervreemdingskorting gaat gelden. Dit is een korting die pas bij verkoop van de B.V. kan worden verrekend met de dan af te rekenen AB-winst.

En er zijn sowieso onvoldoende overgangsmaatregelen, zoals tijdelijke beperking van overdrachtsbelasting bij overdracht van de vastgoedbelegging aan de eigen B.V., om zo de extra belasting te voorkomen. We moeten nog maar zien waar de kritiek toe leidt, de politiek is nu weer aan zet. Maar ondertussen moeten we er rekening mee houden dat dit wetsvoorstel uiteindelijk wet wordt.

Vastgoedbeleggers
Wat betekent dit voor vastgoedbeleggers? Er zijn legio DGA's die gefinancierd door hun B.V. in vastgoed beleggen. Deze lopen vanaf 2022 tegen de grens van € 500.000 aan. In alle gevallen geldt dat tot € 500.000 de

lening kan worden aangehouden. Voor het meerdere moeten zij in ieder geval bewegen vóór 31 december 2022, anders worden zij belast.

Welke keuzes hebben zij?

1. Verkoop van het vastgoed en aflossen van de lening is de makkelijkste oplossing. Voor velen echter niet aantrekkelijk, omdat het een deel van de oudedagsvoorzieningen betreft.
2. Extern herfinancieren bij bijvoorbeeld een bank of middels crowdfunding, en daarmee de bestaande leningen van de B.V. aflossen. Zal tot nu toe een zogenaamde positieve- negatieve hypotheekverklaring als zekerheid voor de B.V. voldoen, zullen nieuwe financiers hypotheek en pandrecht eisen.
3. Ook is de optie om fiscaal af te rekenen. Daar rekent de overheid zelfs op! In de Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel wordt hierover toegelicht dat men verwacht dat een deel van de betroffen circa 11.000 DGA's hiertoe overgaat. Dit levert een verwachte € 1,535 miljard extra belastingopbrengst op. Dat zou dan totaal € 5,2 miljard winstuitkering moeten zijn, waarmee dan de leningen worden afgelost. Daarbij speelt nog dat het AB-tarief van 25% nu stijgt naar 26,9% vanaf 2021. Dit jaar afrekenen lijkt in dat opzicht het gunstigste. Echter nadelen zijn groot. Behalve het liquiditeitsbeslag voor de belastingbetaling, heeft afrekening grote invloed op het box 3-vermogen van de DGA in de Inkomstenbelasting. Hierdoor zal jaarlijks extra vermogensrendementsheffing moeten worden betaald.
4. Hebben DGA's ook een vordering op hun B.V., dan kunnen ze die het beste salderen met hun schuld en die daarmee verminderen. In de nieuwe wet wordt met vorderingen van de DGA op zijn B.V. nl. geen rekening gehouden.
5. Meer creatieve oplossingen gaan in de richting van kruiselings lenen, waarbij de ene DGA de leningen van een ander overneemt, vice versa. Daarbij spelen vertrouwen en zekerheden wel een grote rol. De DGA's in kwestie dienen niet tot de kring aanmerkelijk belang houders in elkaars B.V. te behoren.
6. Omzetting van de vastgoedbelegging privé naar een Commanditaire Vennootschap, een vastgoed-CV. De B.V. zet haar financiering om in commanditair kapitaal, een nieuwe B.V. wordt beherend vennoot en de DGA blijft zijn aandeel in de belegging, weliswaar na inbreng in de C.V., houden in box 3 in de Inkomstenbelasting.
7. Omzetten van de vastgoedbelegging in B.V.-vorm. De DGA brengt zijn vastgoedbelegging in een nieuwe B.V. en de financiering van zijn bestaande B.V. loopt door. De exploitatie van het vastgoed en waardeveranderingen zijn nu wel belast met Vennootschapsbelasting, maar financieringskosten zijn nu aftrekbaar.
8. Alternatief kan zijn om de vastgoedbelegging te verkopen aan de B.V. die de lening aan privé heeft verstrekt. De lening wordt dan verrekend met de koopsom. Wel zal er overdrachtsbelasting verschuldigd zijn. Verder vallen ook hier exploitatie van het vastgoed en waardeveranderingen onder de Vennootschapsbelasting.
9. Een extra mogelijkheid wordt geboden aan DGA's met kinderen, als zij ieder ook een belang in het beleggingsvastgoed houden. Per kind kan dan eveneens € 500.000 worden geleend van de B.V. zonder afrekening. Dit kan tevens mogelijkheden bieden in het kader van bedrijfsopvolging.

Dit overzicht is niet uitputtend, er zijn ongetwijfeld nog andere mogelijkheden te bedenken.

Nieuwe structuren

Zoals bij consultatie terecht is opgemerkt, worden DGA's die gedwongen zijn hun situatie aan te passen wel op kosten gejaagd. Is het niet voor de extra belasting, dan wel zullen adviseurs en notarissen eraan te pas moeten komen om nieuwe structuren op te zetten en te realiseren. Oplossingen luisteren echter juridisch en fiscaal zeer nauw. Bespreek in ieder geval met uw adviseur de situatie als de nieuwe wet u mogelijk gaat treffen, zodat u kunt anticiperen op de situatie die dan ontstaat. Echter moeten we wel bedenken dat er nog

wijzigingen in de wet kunnen komen en lijkt het voor nu beter om het definitieve wetsvoorstel af te wachten.

Dit is een bijdrage van Jelle Baak is vastgoedaccountant en belastingadviseur bij Baak Belastingadviseurs & Vastgoedaccountants in Den Haag. Vragen? U kunt contact opnemen via de website of via j.baak@baakaccountants.nl of bellen naar T070-4275516.