

Vastgoed herstructureren zonder overdrachtsbelasting? Let goed op!

19-05-2020 13:14



Nu u aan de eerste 'corona-ellende' gewend bent geraakt, bent u mogelijk alweer bezig met nieuwe investeringsplannen of komt bij u weer bovendrijven dat de overheid van plan is om in 2021 het standaard overdrachtsbelastingtarief (OVB) te verhogen naar 7% en in 2022 de box 3 heffing om te gooien opdat schulden nog maar voor circa 56% in aanmerking genomen mogen worden, wij verwijzen u graag naar [dit eerdere artikel](#). We hebben het dan nog niet eens over de plannen om een rekening-courantmaatregel in te voeren, waarvan de beoogde inwerkingtredingsdatum gelukkig is verschoven naar 2023.

Wellicht is het inmiddels weer tijd om de (fiscale) structurering van uw vastgoedportefeuille te (her)overwegen, effectieve belastingdrukken van meer dan 75% kunnen immers op u van toepassing zijn. Vervelend daarbij is echter dat de overdracht van uw vastgoed naar een bv belast zal zijn met OVB, bij commercieel vastgoed 6% (7% in 2021), bij woningen 2% (en kijk uit voor de [mogelijke differentiatie](#) van het OVB tarief voor starters en beleggers).

Over dit ravijn, waarop we met 100 km/u lijken af te koersen, lijkt mogelijk echter een brug gespannen te zijn; een economische overdracht zonder heffing van OVB! Wij raden u wel een nadere afstemming met de Belastingdienst en/of uw adviseur aan nu de specialisten het nog niet unaniem eens zijn. Wij zien bij een goede uitvoering wel mogelijkheden voor een pleitbare onbelaste overgang naar een CV-structuur.

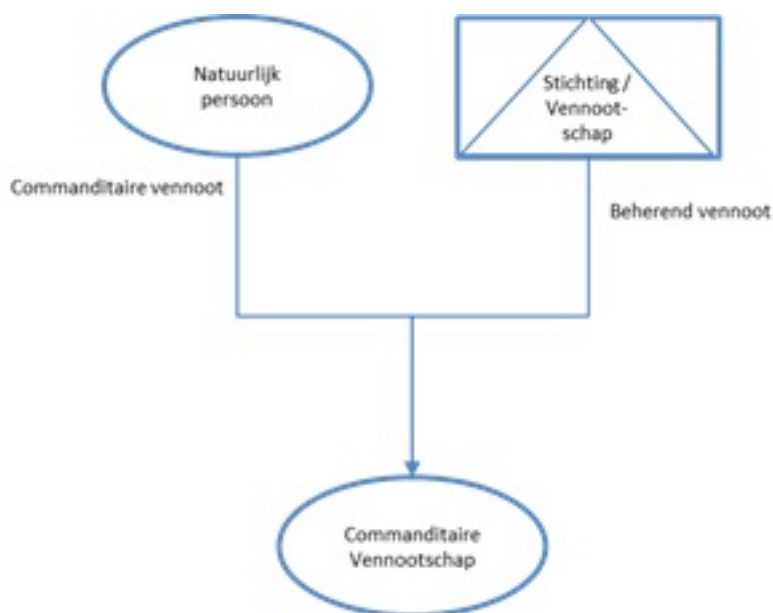
Commanditaire Vennootschap

De commanditaire vennootschap (CV) is een specifieke wettelijk geregelde contractuele samenwerkingsvorm zonder rechtspersoonlijkheid. Een CV dient altijd minimaal 2 vennoten te hebben, één behorend venoot en

één commanditaire vennoot, ook wel aangeduid als stille vennoot of commandiet.

Bij de vorming van een CV wordt vaak overeengekomen dat de commandiet de volledige (juridische en economische) eigendom van de in brengen goederen overdraagt aan de beherend vennoot. Dat is civielrechtelijk echter niet noodzakelijk. Afsproken kan worden dat een commandiet alleen het economische eigendom van (het in te brengen) (vast)goed inbrengt en dat de juridische eigendom (van het economisch eigendom) achterblijft bij hem/haar. Zoals u hieronder zult lezen is dit uitermate van belang voor een fiscaal vriendelijke herstructurering van vastgoed! Het is daarbij wel belangrijk om (het bestuur van) de beherend vennoot zorgvuldig te selecteren, vaak is dit een stichting of een bv.

Een CV kan als volgt grafisch worden weergegeven:



Fiscaal bestaat de CV in twee smaken:

de 'besloten' CV ("BCV") is transparant is voor IB- en VPB-doeleinden. Ongeacht de omvang van het belang zal de particuliere participatie in een beleggende BCV derhalve in beginsel belast zijn in box 3 van de IB; en de 'open' CV ("OCV"), die VPB-plichtig is. De participatie daarin wordt (fiscaal) gelijkgesteld met een aandeel, waardoor een belang van 5% of meer daarin als een aanmerkelijk belang kwalificeert.

Regeling omtrent de toetreding en vervanging van commandieten

Het antwoord op de vraag of een CV voor IB- en VPB-doeleinden kwalificeert als OCV of BCV hangt af van één regeling in de CV-overeenkomst, namelijk de regeling omtrent de toetreding en vervanging van commandieten. Indien deze regeling goed is ingestoken moet het mogelijk zijn om een CV in een handomdraai kan veranderen van besloten naar open en vice versa, wat enorme mogelijkheden biedt. Afgezien van de relatieve eenvoud, waarmee bezittingen hiermee van box 3 naar box 2 overgebracht kunnen worden, is een belangrijk pluspunt van de CV in dit kader namelijk dat de enkele wijziging van deze regeling in de CV-overeenkomst voor OVB-doeleinden geen gevolgen heeft. OVB is namelijk verschuldigd ter zake van de (civielrechtelijke) verkrijging van de juridische of economische eigendom van vastgoed. Als gevolg van de wijziging vindt er (civielrechtelijk) geen verschuiving van de juridische en/of economische eigendom plaats, waardoor er ook geen verkrijging te onderkennen is!

Flexibiliteit creëren

VASTGOED JOURNAAL

Mits de feiten zich hiervoor lenen en mits dit civielrechtelijk en fiscaal goed begeleid en vormgegeven wordt, biedt de CV voor bestaande en nog te verwerven vastgoedbezittingen kortom de ideale mogelijkheid om de gewenste flexibiliteit te creëren om dit vastgoed, wanneer gewenst, zonder OVB, zonder IB en zonder VPB van box 3 naar box 2 van de IB over te kunnen brengen, wat voor IB- en VPB-doeleinden vergelijkbaar is met de inbreng daarvan in een bv.

Dit was een bijdrage van Jeroen Peters en Hoite Schaap. Jeroen Peters is Tax Partner Private Clients en Hoite Schaap is Tax Manager bij HVK Stevens. Beiden zijn onder meer gespecialiseerd in (vastgoed)transacties, bedrijfsopvolging en vermogensstructurering voor vermogende particulieren. U kunt contact opnemen voor een vrijblijvend gesprek via j.peters@hvkstevens.com en / of h.schaap@hvkstevens.com.

Jeroen Peters en Hoite Schaap