VASTGOED JOURNAAL

De herinvesteringsreserve in coronatijd

11-03-2021 14:55

De woningmarkt lijkt zich tot op heden weinig aan te trekken van de coronacrisis: de huizenprijzen blijven stijgen. En hoewel de waarde van grote delen van winkelstraten door corona onder druk staat, neemt de interesse in bijvoorbeeld supermarktvastgoed de laatste tijd fors toe. Het gevolg: een forse boekwinst bij verkoop.

Vastgoedbeleggers en -exploitanten kunnen de met die boekwinst gepaard gaande belastingclaim doorschuiven naar een volgende investering met een fiscale faciliteit: de herinvesteringsreserve. Wanneer als gevolg van de coronacrisis niet tijdig aan alle voorwaarden kan worden voldaan, dreigt alsnog acute belastingheffing. Een overzicht van de herinvesteringsreserve in coronatijd en de recente handreiking van de Staatssecretaris van Financiën.

Herinvesteringsreserve in het kort:
Het vormen van een herinvesteringsreserve voorkomt acute belastingheffing bij verkoop: de boekwinst mag worden gereserveerd voor een toekomstige vervangende investering. Zo blijft belastingheffing (voorlopig) achterwege en kan de vastgoedbelegger of -exploitant bij herinvesteren dus over de benodigde liquide middelen beschikken. De gereserveerde verkoopwinst – de herinvesteringsreserve – wordt in mindering gebracht op de fiscale boekwaarde van de vervangende investering.

Dat resulteert in een lagere grondslag voor fiscale afschrijvingen. Fiscale afschrijvingen zijn in de praktijk veelal echter toch al zeer beperkt, omdat de fiscale boekwaarde als gevolg van deze afschrijvingen niet onder de WOZ-waarde mag dalen. De lagere fiscale boekwaarde resulteert bij een uiteindelijke verkoop van de vervangende investering wel in een hogere fiscale boekwinst – maar zolang aan de voorwaarden wordt voldaan, kan ook die boekwinst wederom worden gereserveerd voor een vervangende investering. Zo is de herinvesteringsreserve een behulpzame fiscale faciliteit om belastingheffing over verkoopwinsten (langdurig) uit te stellen.

Bedrijfsmiddel of voorraad:
Er is een aantal voorwaarden verbonden aan de mogelijkheid om een herinvesteringsreserve te vormen. Een belangrijk onderscheid dat moet worden aangebracht: was het verkochte object bestemd om als bedrijfsmiddel voor langere tijd dienstbaar te zijn aan de onderneming of kwalificeerde het als voor de verkoop bestemde voorraad? Boekwinst die wordt gerealiseerd bij verkoop van voorraad kan namelijk niet worden gereserveerd in de vorm van een herinvesteringsreserve. Daarvoor bieden de zgn. “ruilarresten” van de Hoge Raad soms een uitkomst.

Het onderscheid tussen bedrijfsmiddelen en voorraad is een grijs gebied waarover regelmatig discussie wordt gevoerd met de Belastingdienst

Indien bij verplaatsing van een productielocatie industrieel vastgoed van de hand wordt gedaan, is vermoedelijk sprake van een bedrijfsmiddel. De appartementen die een projectontwikkelaar realiseert en verkoopt, kwalificeren vermoedelijk als voorraad. In de praktijk is het onderscheid echter niet altijd zo eenvoudig aan te brengen. Hoe kwalificeert bijvoorbeeld een initieel voor de verhuur bestemd appartementencomplex in aanbouw dat gedurende de realisatiefase wordt verkocht aan een eindbelegger? Het onderscheid tussen bedrijfsmiddelen en voorraad is een grijs gebied waarover regelmatig discussie wordt gevoerd met de Belastingdienst. Een belangrijk aandachtspunt voor de praktijk, want de Belastingdienst kan in binnenlandse situaties in principe tot wel vijf jaar later correcties aanbrengen. Dat kan een forse onverwachte belastingaanslag opleveren!

VASTGOED JOURNAAL

Herinvesteringsvoornemen:
Om in het jaar van verkoop een herinvesteringsreserve te kunnen vormen, moet aantoonbaar sprake zijn van het voornemen om binnen drie jaar te herinvesteren. Dat voornemen moet in de jaren daarna ook doorlopend én aantoonbaar aanwezig zijn, omdat de gereserveerde winst anders alsnog vroegtijdig wordt belast. Het kunnen aantonen van een (voortdurend) herinvesteringsvoornemen is daarmee een belangrijk aandachtspunt voor de praktijk om onvoorziene belastingheffing te voorkomen.

In de praktijk wordt regelmatig volstaan met een kort bestuurs- of directiebesluit waarin simpelweg wordt gesteld dat het herinvesteringsvoornemen onverminderd aanwezig is. Dat is in discussies met de Belastingdienst vaak niet voldoende. Wij adviseren het onderwerp terugkerend en inhoudelijk te behandelen in bestuursvergaderingen en de zoektocht naar een vervangende investering zorgvuldig te documenteren. Daarbij valt te denken aan het formeel verstrekken van een zoekopdracht aan een makelaar, maar bijvoorbeeld ook aan het bewaren van informele e-mailcorrespondentie met potentiële verkopers en/of intermediairs (netwerk). Ook het vastleggen van bevindingen bij de bezichtiging van potentiële vervangende investeringsobjecten kan een positieve bijdrage leveren in een discussie met de Belastingdienst over het herinvesteringsvoornemen.

Vervangingstermijn
Ook als er doorlopend én aantoonbaar sprake is van een herinvesteringsvoornemen moet het in principe binnen drie jaar na de verkoop daadwerkelijk tot een vervangende investering komen. Als dat niet lukt, wordt de gereserveerde winst in het derde jaar na de verkoop alsnog belast. Tenzij een begin is gemaakt met een vervangende investering, maar die investering is vertraagd door een bijzondere omstandigheid: dan wordt de driejaarstermijn opgerekt en blijft belastingheffing (voorlopig) achterwege.

Praktijk in coronatijd
Sinds het uitbreken van de coronacrisis worden geregeld discussies gevoerd met de Belastingdienst over het aanmerken van de coronacrisis als bijzondere omstandigheid en in hoeverre vertraagde herinvesteringen daaraan te wijten zijn. Dat de coronacrisis (ook) in deze context heeft te gelden als bijzondere omstandigheid is inmiddels bevestigd in het Besluit noodmaatregelen coronacrisis. Deze handreiking van de Staatssecretaris van Financiën vormt in die zin een welkome aanvulling voor de praktijk. Nog steeds gelden daarbij alle overige voorwaarden voor toepassing van een herinvesteringsreserve.

DIt was een bijdrage van BDO Accountants & Belastingadviseurs B.V. | Branchegroep Bouw & Vastgoed
Mr. Ricardo de Jong – manager Belastingadvies & Drs. Arjan Endhoven – partner Belastingadvies
www.bdo.nl/nl-nl/branches/bouw-vastgoed

Redactie