

Goede voornemens voor 2023: Blijft uw herinvesteringsreserve in stand?

29-12-2022 16:00

Op dit moment lijken de eerste tekenen van een kentering in de vastgoedmarkt zichtbaar, maar dat neemt niet weg dat vastgoedportefeuilles de afgelopen jaren (forse) waardeinstijgingen hebben laten zien. Vastgoedeigenaren die recent tot verkoop zijn overgegaan, hebben dan ook veelal (forse) boekwinsten kunnen realiseren. Acute heffing van vennootschapsbelasting over die boekwinsten kan worden voorkomen door gebruik te maken van de fiscale herinvesteringsreserve. In deze bijdrage zetten de specialisten van BDO Real Estate & Construction enkele belangrijke aandachtspunten op een rijtje. Heeft u uw herinvesteringsvoornemens voor 2023 al op orde?

De herinvesteringsreserve (HIR) is een fiscale faciliteit. Kort gezegd komt de herinvesteringsreserve op het volgende neer: de (fiscale) boekwinst bij de verkoop van bijv. een onroerende zaak kan worden gereserveerd, waardoor acute belastingheffing wordt voorkomen. Dit levert een liquiditeitsvoordeel op dat kan oplopen tot wel 25,8% (2022)! Dit liquiditeitsvoordeel kan vervolgens gebruikt worden om vervangende investeringen te financieren. De gereserveerde boekwinst wordt daarbij afgeboekt op de (fiscale) boekwaarde van de vervangende investering(en). Acute belastingheffing kan zeer lang worden uitgesteld zolang telkens opnieuw wordt verkocht en geherinvesteerd. En aan de voorwaarden voor toepassing van de HIR wordt voldaan natuurlijk.

De afboeking op de fiscale boekwaarde van de vervangende investering resulteert overigens wel in een lagere grondslag om fiscaal over af te schrijven – en dus in hogere fiscale jaarwinsten. In de praktijk kan op vastgoed echter vaak toch al niet of nauwelijks worden afgeschreven als gevolg van een wettelijke afschrijvingsbeperking: de fiscale boekwaarde van een pand mag als gevolg van afschrijvingen niet onder de WOZ-waarde dalen. De herinvesteringsreserve heeft in de praktijk zodoende vaak slechts een beperkte invloed op de fiscale afschrijvingen.

Bedrijfsmiddel of voorraad?

De herinvesteringsreserve kan uitsluitend toegepast worden bij de verkoop van bedrijfsmiddelen - en dus niet bij de verkoop van vastgoed dat u als voorraad aanhoudt. Dat onderscheid is in de praktijk niet altijd even duidelijk aan te brengen. Dit kan in de praktijk tot discussie leiden, terwijl de belangen vaak groot zijn! Een aantal voorbeelden uit de praktijk:

- Beleggingsvastgoed dat wordt aangehouden om binnen afzienbare tijd te worden verkocht - en tot die tijd wordt verhuurd - kwalificeert voor de HIR normaal gesproken als voorraad. Appartementen die een projectontwikkelaar realiseert t.b.v. de verkoop ook – en komen dus niet voor toepassing van de HIR in aanmerking.
- De kwalificatie als 'bedrijfsmiddel' of 'voorraad' is echter lastiger bij een aanvankelijk verhuurd kantoorpand dat wordt getransformeerd tot voor de verkoop bestemde appartementen. In welke fase wordt verkocht en is de HIR dan wel of niet toepasbaar?
- Industrieel vastgoed dat wordt verkocht, omdat de productielocatie wordt verplaatst, kwalificeert daarentegen op het eerste gezicht als een bedrijfsmiddel. Toepassing van de HIR op een boekwinst lijkt dan goed voorstelbaar.

De vraag of sprake is van een 'bedrijfsmiddel' of 'voorraad' blijft aldus een belangrijk aandachtspunt voor de praktijk. Des te meer nu het vaak om forse bedragen gaat en de Belastingdienst tot vijf jaar terug correcties kan aanbreng in binnenlandse situaties.

Herinvesteringsvoornemen

Om de HIR te kunnen toepassen, moet wel (voortdurend) sprake zijn van een herinvesteringsvoornemen. De herinvestering moet in principe plaatsvinden in het jaar van verkoop van het oude bedrijfsmiddel of in een van de drie daaropvolgende kalenderjaren. Belangrijk hierbij is dat het herinvesteringsvoornemen voortdurend aanwezig (en aantoonbaar) moet zijn vanaf de einddatum van het boekjaar waarin de boekwinst is gerealiseerd tot en met de feitelijke herinvestering.

Daarbij ligt de bewijslast bij de belastingplichtige. Als het herinvesteringsvoornemen op enig moment niet meer aantoonbaar aanwezig is, valt de gereserveerde winst op dat moment alsnog in de fiscale winst. Let op: dat sprake moet zijn van een aantoonbaar herinvesteringsvoornemen, betekent niet dat er ook al een uitgewerkt herinvesteringsplan moet liggen.

In de fiscale rechtspraak is daarnaast recent opnieuw aan de orde gekomen in hoeverre het herinvesteringsvoornemen daadwerkelijk realiseerbaar moet zijn. Als het herinvesteringsvoornemen in het jaar van verkoop niet realiseerbaar is, staat dat volgens de Hoge Raad niet aan de toepassing van de HIR aan de weg. Dat ligt anders als de herinvestering naar verwachting überhaupt niet binnen de geldende herinvesteringstermijn kan worden gerealiseerd: dan kan geen gebruik van de HIR worden gemaakt, aldus de Hoge Raad. De bewijslast dat het herinvesteringsvoornemen überhaupt niet realiseerbaar is, ligt overigens bij de Belastingdienst.

Voornemens concretiseren

Het is van belang dat het herinvesteringsvoornemen van de belastingplichtige concreet en aantoonbaar wordt gemaakt. Op dit punt gaat het in de praktijk regelmatig mis. Wij raden belastingplichtigen aan om de herinvesteringsvoornemens zo concreet mogelijk uit te werken in een directiebesluit. En om de beoogde herinvestering terugkerend inhoudelijk te behandelen in directie- en aandeelhoudersvergaderingen – inclusief gedetailleerde vastlegging in notulen. Daarbij kan het – met het oog op de hiervoor aangehaalde fiscale rechtspraak – zinvol zijn om ook op hoofdlijnen in te gaan op de haalbaarheid van de herinvesteringsplannen. Denk daarnaast ook aan het archiveren van bijv. e-mailcorrespondentie over de beoogde herinvestering binnen de organisatie en met makelaars, financiers en aanbieders.

Het beschikbaar hebben van dergelijke documentatie kan in een discussie met de Belastingdienst over de HIR van doorslaggevend belang zijn! Met jaareinde 2022 in zicht komt dus de vraag op: is uw herinvesteringsvoornemen voor 2023 op orde?

Heeft u vragen over de toepassing van de HIR, bijvoorbeeld over de kwalificatie als 'bedrijfsmiddel' of 'voorraad' of het aantonen van uw herinvesteringsvoornemen? Neem dan contact op met de specialisten van BDO Real Estate & Construction.

BDO Accountancy, Tax & Legal B.V. | Industriegroep Real Estate & Construction
mr. Ricardo de Jong – Senior Manager Tax en mr. Joost Screever – Junior Consultant Tax
REC@bdo.nl | T: 020-5432100

Ingezonden mededeling