

Fiscale actualiteiten

Hoge Raad: 2% tarief overdrachtsbelasting van toepassing op voormalig kantoorpand in casco + staat

Vandaag heeft de Hoge Raad in een tweetal zaken beslist dat op voormalige kantoorpanden (transformatie richting woningen) in casco + staat het 2% tarief voor woningen van toepassing is. Meer precies besliste de Hoge Raad als volgt:

“In een geval waarin verbouwwerkzaamheden hebben plaatsgevonden die, ook indien zij nog niet zijn voltooid, de gevolgtrekking kunnen rechtvaardigen dat die werkzaamheden onmiskenbaar strekken tot (op)levering van een woning, kan het bouwwerk alleen worden geacht de oorspronkelijke aard te hebben behouden indien de inspecteur aannemelijk maakt dat niet meer dan beperkte aanpassingen nodig zijn om het weer voor het oorspronkelijke doel geschikt te maken. De vaststelling van de strekking van de verbouwwerkzaamheden dient te geschieden met inachtneming van alle omstandigheden van het geval. Zo kan naast de aard en inhoud van de verrichte werkzaamheden ook de inhoud van de koop-/aannemingsovereenkomst(en) in aanmerking worden genomen, evenals de voor kopers van een woning en hun geldverstrekkers in het algemeen relevante omstandigheid dat het verkregen object zelfstandig overdraagbaar is, bijvoorbeeld door splitsing van een oorspronkelijk als bedrijfs- of kantoorpand gebouwde onroerende zaak in appartementsrechten. Indien de bouwkundige staat en kenmerken van de onroerende zaak geen uitsluitel bieden, kan mede betekenis worden toegekend aan de uit publiekrechtelijke voorschriften voortvloeiende eisen of beperkingen.”

Op basis van deze arresten kan bij transformatieprojecten naar woningen in een vrij vroeg stadium reeds geconcludeerd worden dat het 2% tarief van toepassing is. Indien de bezwaartermijn nog niet is verstreken kan het in voorkomende situaties raadzaam zijn om per ommekeer bezwaar te maken.



Hof Den Haag: verkrijging aandelen vennootschap met “self storage” onderneming (“goederenhotel”) niet belast voor de overdrachtsbelasting

In een door Luc van Dijk en Beer van den Broek van ons kantoor gevoerde procedure heeft Hof Den Haag vandaag beslist dat een vennootschap die zich bezig houdt met “self storage”, ofwel de exploitatie van opslagruimten én het aanbieden van een uitgebreid pakket aan verder dienstbetoon, niet aangemerkt kan worden als een onroerend goed vennootschap voor de overdrachtsbelasting. Het Hof vindt dat in een dergelijke situatie het door de vennootschap gehouden vastgoed niet geheel of hoofdzakelijk dienstbaar is aan het exploiteren van onroerend goed. Aan deze zogenaamde “doeleis” (daarnaast geldt nog de “bezitsei”) werd aldus niet voldaan. In de wetsgeschiedenis is onder meer een hotelonderneming aangemerkt als onderneming die niet aan de “doeleis” voldoet. Het Hof komt met betrekking tot de onderneming van de gekochte vennootschap tot eenzelfde conclusie door die onderneming te kenschetsen als een “goederenhotel”. Onbekend is nog of de belastingdienst cassatie zal instellen tegen deze uitspraak.

Eindejaarstips

Het einde van het jaar nadert weer. De navolgende punten verdienen uw aandacht in de decembermaand:

1. Laat uw vennootschap nog dit jaar dividend uitkeren omdat het box II tarief volgend jaar 26,25% is en dit jaar nog 25%. Eventueel dit bedrag gelijk (nog voor jaareinde) weer terug storten in de vennootschap om box III heffing per 1 januari 2020 te vermijden (zie 7 hierna);
2. Het wetsvoorstel om excessief lenen (€ 500.000 of meer exclusief eigen woning schulden) bij de eigen vennootschap eerder te belasten is er nog steeds niet. Het is onbekend of het er “überhaupt” nog komt. Mocht deze er toch komen dan kan het verstandig zijn om de schulden aan uw eigen vennootschap voor zover die niet als eigen woning schuld kwalificeren “af te lossen” door middel van een dividenduitkering zoals vermeld onder 1;
3. Als u nog een herinvesteringsreserve heeft die in 2016 is ontstaan zorg dan nog dit jaar dat deze wordt ingevuld. Zo niet dan valt de herinvesteringsreserve, in principe, vrij in de winst;
4. Als uw vennootschap een boekwinst heeft gemaakt op beleggingsvastgoed waarvoor zij een herinvesteringsvoornemen heeft, leg dit voornemen dan vast in een bestuursbesluit per jaareinde;
5. Bekijk of de rentelasten van uw vennootschappen over 2019 onder de per 1 januari jl. ingevoerde rente aftrekbeperking aftrekbaar is;
6. Hef onderlinge vordering- en schuldverhoudingen tussen uw vennootschappen zoveel mogelijk op;
7. Als uw vennootschap nog onverrekenende verliezen uit 2010 heeft, probeer dan nog dit jaar winst te realiseren. Na 2019 zijn deze verliezen namelijk niet meer verrekenbaar;
8. Op 1 januari 2020 is er weer een peildatum voor box III. U kunt voor jaareinde de grondslag voor box III nog verlagen door geld als eigen vermogen of als lening te storten in uw vennootschap.



Behoeftte aan nader advies?

Aarzel niet en neem contact met ons op!



René Maat
ram@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 84



Luc van Dijk
lvd@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 97



Beer van den Broek
bvb@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 66



Dick van der Pal
dvp@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 92



Ton Oostenrijk
ajo@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 83



Léon Borkes
lbo@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 98



Natasha Konings
nko@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 68



Chris Tol
cto@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 96

Emmaplein 5
1075 AW Amsterdam

Postbus 75638
1070 AP Amsterdam
T +31 20 573 03 60
F +31 20 570 96 70

info@rechtstaete.nl
www.rechtstaete.nl

