

MFAS MAGAZINE

RENDEMENT
VOOR DE
BELASTINGADVISEUR



Pagina 5

De fiscale pijn van
de vastgoedbelegger

Inhoud

Pagina 3

Rechter heeft no cure no pay-bureaus aan zichzelf te danken

Pagina 5

De fiscale pijn van de vastgoedbelegger

Pagina 8

Wanneer heffing over werkelijk rendement?

Pagina 9

Vind de belastingadviseur antwoorden in de wet?

Pagina 10

Querulant eist schadevergoeding van €45.000 wegens belastingrente van €483

Pagina 11

Aanpassingen BOR

Pagina 13

Rente voor familiehypotheken 6,17%

Pagina 15

Gevolgen verschil contractrente en marktrente bij overdracht lopende vordering

Pagina 17

Juiste antwoorden
'Vind de antwoorden in de wet'

Het gratis MFAS magazine verschijnt elk kwartaal en is bestemd voor onze gebruikers, prospects en andere relaties.

U kunt zich voor de reminder dat het magazine is verschenen aanmelden op onze website: www.mfas.nl.

Artikelen uit het magazine mogen worden overgenomen mits met bronvermelding.



MFAS/Meijer Fiscale Adviessystemen bv

Postbus 1013 | 2340 BA Oegstgeest

☎ 071 5190064

✉ info@mfas.nl

🌐 www.mfas.nl



Rechter heeft no cure no pay-bureaus aan zichzelf te danken

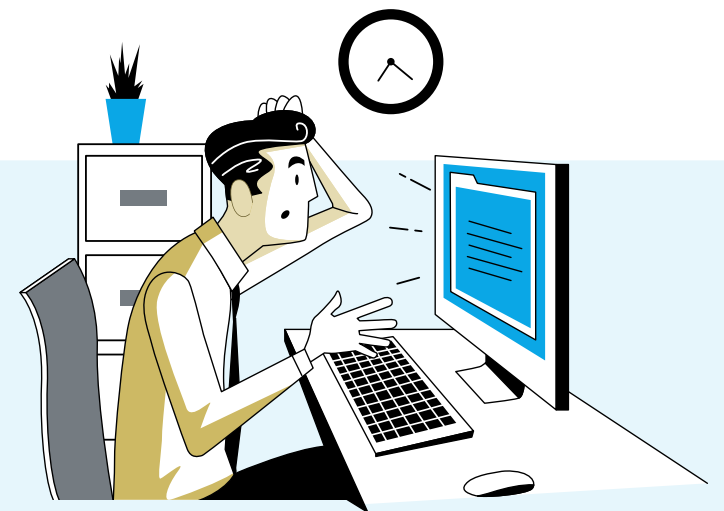
In het op 9 mei 2023 gepubliceerde jaarverslag van de Rechtspraak wordt aandacht gevraagd voor het grote aantal zaken dat wordt aangebracht door no cure no pay-bureaus. Het gaat daarbij onder meer om WOZ-, BPM-, parkeerbelasting- en Mulderzaken (verkeersboetes). De bureaus scoren dwangsommen en bezwaar/proceskostenvergoedingen door te profiteren van traag handelen en (formeel) fouten van de overheid. Het functioneren van de rechterlijke macht staat op het spel.

Ik publiceerde in WFR 2019/206 de column *Pleidooi voor veroordeling burger in de proceskosten*. Ofschoon de mogelijkheid van het veroordelen van de belastingplichtige in de proceskosten bestaat, maken rechters daar geen gebruik van. Daarmee schenden ze een wettelijk voorschrift, vermoedelijk vanuit de

gedachte dat niets aan de toegang tot de rechter in de weg mag staan. Maar ja... al te goed is buurmans gek.

Als de rechters in voorkomende gevallen die veroordeling toepassen, zal dat het verdienmodel van de gewraakte bureaus ernstig aantasten. Het procederen over bagatelzaken is dan niet langer een loterij zonder nieten. Door deze weigering heeft de rechterlijke macht de aan de kaak gestelde realiteit in zekere zin aan zichzelf te danken. Staatssecretaris van Rijk wil de bezwaar- en proceskantoren bestrijden door de vergoedingen aan de belanghebbenden uit te betalen in plaats van aan de gemachtigden. Ook dat zal bijdragen aan de oplossing.

De wetgever heeft de toegang tot de belastingrechter bewust gemakkelijk gemaakt. Dat is



op zich helemaal prima. De burger moet zich kunnen verdedigen tegen een al te inhalige Belastingdienst zonder de noodzaak een kostbare gemachtigde in te schakelen en zonder ingewikkelde procedures te hoeven volgen. Dat fout of traag handelen door de Belastingdienst wordt gestraft met een dwangsom en/of (proces)kostenvergoeding is ook een goede zaak. Alleen zie je vaak dat die vergoedingen

een veelvoud bedragen van het financiële belang. Het is dan niet vreemd dat men daar gebruik van gaat maken. We draaien met z'n allen op voor de daarmee gemoeide kosten waar een hele kleine groep van profiteert. Dat voelt niet goed.

Neem nou de volgende BPM-zaak. Hof Arnhem-Leeuwarden wijst de inspecteur erop dat hij bij een bezwaar van een professionele amokmaker geen kentekengegevens en/of datum tenaamstelling had verstrekt en dat hij evenmin had berekend of een lager tussentijds tarief leidt tot vermindering van de verschuldigde BPM. Het gerechtshof oordeelt dat er geen grond is voor een vermindering van de BPM. Er bleek dus feitelijk geen belang. De omstandigheid dat de inspecteur de gegevens pas bij het gerechtshof heeft verstrekt, geeft het hof wel aanleiding de inspecteur te veroordelen in de proceskosten in beroep en hoger beroep. Dat uit de nader door de inspecteur verstrekte informatie volgt, dat indien de inspecteur deze gegevens in de bezwaar- en/of beroepsfase had beoordeeld eveneens sprake zou zijn van een ongegrond

bezwaar en/of beroep op deze punten, maakt dit niet anders. Het gerechtshof bepaalt de proceskostenvergoeding op €3.036. Let wel! Een zaak die eigenlijk nergens over ging en waar de belanghebbende geen reëel nadeel had geleden, kost de samenleving €3.036. En dan nog de kosten van de Belastingdienst, de rechtbank en het gerechtshof. Wij hebben er als belastingadviseurs ook last van, want wij worden geacht hier onze kostbare tijd aan te besteden bij het doornemen van de vakliteratuur. Hier worden maar heel weinig mensen vrolijk van.

Waar ik tot slot nog op wil wijzen is de neiging van de belastingrechter om belastingplichtigen dezelfde rechtsbescherming te bieden als in het strafrecht. Alles moet worden getoetst aan de mensenrechtenverdragen. De fiscus mag bijvoorbeeld geen camerabeelden gebruiken voor de controle op de autobijtelling. Dat is namelijk in strijd met de privacy. Tja. Bij een massaproces als belastingheffing is dit echt overdreven en leidt dat tot een procedeerparadijs voor querulanten en anti-maatschappelijken.

Als je wilt dat de Belastingdienst dezelfde waarborgen biedt als het Openbaar Ministerie, zal het niet lang duren voordat Nederland failliet is. Wat mij betreft mag ook het sinds 2005 procederen in twee feitelijke instanties weer worden teruggebracht tot één. Zo kunnen collectieve middelen voor belangrijker zaken worden gebruikt.



Henry Meijer
directeur
MFAS/Meijer Fiscale
Adviessystemen bv

De fiscale pijn van de vastgoedbelegger

Vastgoedbeleggers die al lang in de markt zitten, hebben zeer geprofiteerd van de gigantische waardestijgingen vanaf 2017. In sommige gevallen kon een verdubbeling van de waarde worden opgetekend. Aan die vreugde is nu echter een einde gekomen.

Vastgoedbeleggers worden zwaar getroffen door de box 3-heffing in 2023. Daarnaast is er een maatregel die met ingang van 1-1-2024 tot lagere huren leidt: uitbreiding en modernisering woningwaarderingssysteem (zie kader). Waar een huur van €1.200 gebruikelijk was, wordt het straks, zeg, €900. Tot overmaat van ramp is de hypotheekrente als een raket omhoog geschoten. Velen overwegen in arren moede dan maar hun pandjes te verkopen. Dat doet de prijzen natuurlijk geen goed.

We geven een voorbeeld. De heer X heeft een portefeuille woningen en appartementen ter waarde van €2.000.000. Ter financiering heeft hij hypotheekleningen lopen met een gezamenlijke hoofdsom van €800.000. De actuele rente bedraagt 4,5%. Door het nieuwe huurbeleid van minister Hugo de Jonge moet X straks genoeg nemen met een huuropbrengst per jaar van €65.000. Ondanks het pessimisme in de markt verwacht hij de komende jaren toch nog gemiddeld zo'n 2% jaarlijkse waardestijging. Rekening houdend met 2% kosten -de kosten worden bij de te verwachten verplichte verduurzaming nog hoger- en rentelasten kan zijn cashflow-rendement vóór belasting als volgt worden berekend.

Huur	€ 65.000
Kosten en lasten	-/- 40.000
Rente hypotheek	-/- 36.000
Cashflowrendement	-/- 11.000

Gerelateerd aan het netto vermogen van €1.200.000 bedraagt het exploitatierendement dus negatief circa 1%. Dat is natuurlijk niet vol te houden als de bank ook nog aflossing vraagt. Zelfs met de optimistisch ingeschatte waardestijging van 2% is het rendement zeer matig en lager dan de huidige risicoloze spaarrente. Maar nu betrekken we de box 3-heffing in het verhaal. We houden geen rekening met het heffingvrije vermogen, maar wel met de leegwaarderatio van 90%.

Overige bezittingen	€ 2.000.000	90% x 6,17%	€111.060
Schuld	800.000	2,57%	-20.560
Rendementsgrondslag	1.200.000		90.500
Verschuldigde box 3-heffing 33%			29.865

En dan moet je ook nog eens €29.865 Bij de fiscus aftikken, aflossen bij de bank en het vastgoed tegen hoge kosten van het gas afhalen.

Het wordt nu duidelijk waar de pijn van de vastgoedbelegger in zit: een zeer hoge belastingheffing in combinatie met een negatieve cash flow. Een deel van het rendement is de gehoopte waardeinstijging, die geen liquiditeit oplevert. De huur minus lasten en minus rente bedraagt negatief €11.000. En dan moet je ook nog eens €29.865 bij de fiscus aftikken, aflossen bij de bank en het vastgoed tegen hoge kosten van het gas afhalen. Dit maakt het volstrekt begrijpelijk dat men van z'n pandjes af wil. Hopelijk leveren die nog een redelijke prijs op.

Aangezien de gemiddelde vastgoedbelegger geen klager maar een doener is, pijnigt hij zijn hersenen voor een oplossing. Verkoop is de weg van de minste weerstand. Een alternatieve beleggingsoplossing ligt niet voor de hand. De box 3-heffing kan worden ontlopen door het vastgoed als kapitaal in te brengen in een bv. Op basis van de hiervoor genoemde cijfers zou de bv op de

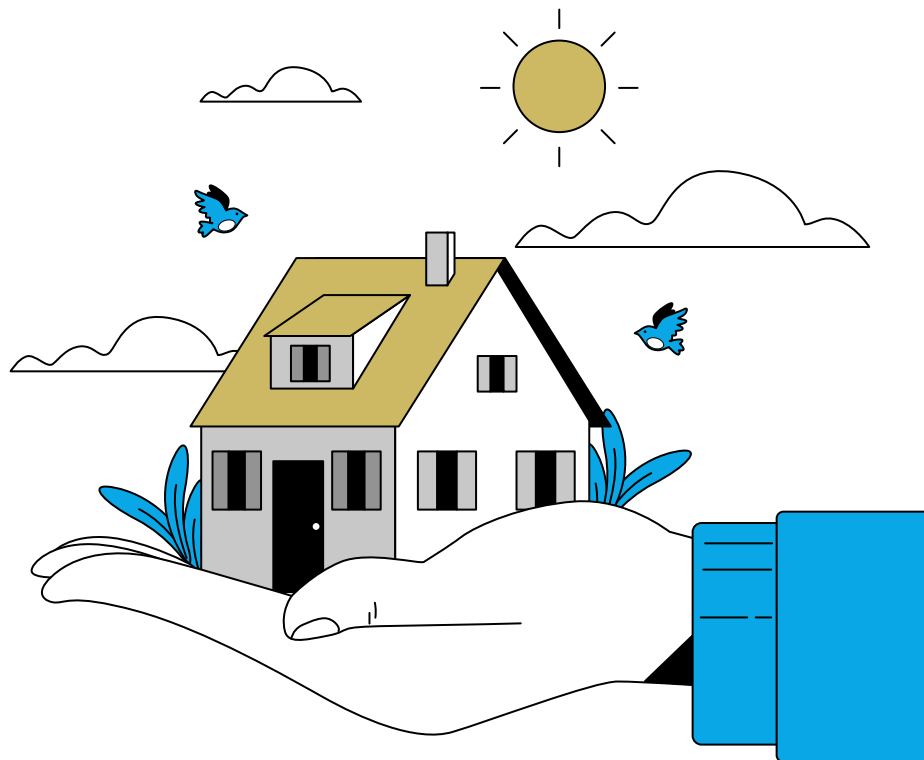
beleggingsactiviteit een verlies lijden. Uiteraard is dan geen VPB verschuldigd. Vermogenswinsten kunnen worden ondergebracht in een HIR. Bij lage huren en een gematigde waardeontwikkeling is de bv fiscaal inderdaad de beste optie. Voor nieuw te verwerven vastgoed kan men in dat licht het beste de bv gebruiken. Voor vastgoed dat men in z'n bezit heeft, is de

overdrachtsbelasting van 10,4% echter een onoverkomelijke barrière. Bij de portefeuille van het voorbeeld zou het gaan om een bedrag van maar liefst €208.000. Deze heffing zou een hap van meer dan 25% uit het eigen vermogen nemen. Is niets doen dan de minst slechte oplossing? Misschien wel. Een beleggerswijsheid luidt dat je stil moet zitten als je geschoren wordt.

Mogelijk steekt de belastingrechter een helpende hand toe. In het Kerstarrest oordeelde ons hoogste rechtscollege dat de heffing van inkomstenbelasting op basis van een ver van de realiteit verwijderd forfait in strijd is met het EVRM. Dat arrest ging over spaarders. Vastgoedbeleggers zitten nu in hetzelfde schuitje. Mogelijk ziet de rechter in de opgetreden waardeinstijging van vastgoed een legitimering van de forfaitaire spaarvariant. Het zou echter wrang zijn als vastgoedbeleggers in slechte jaren fiscaal moeten bloeden voor waardeinstijgingen in het verleden. Sommigen zijn pas laat begonnen en hebben tegen hoge prijzen gekocht. Hoe het ook zij, belastingadviseurs zullen hun cliënten adviseren sowieso bezwaar te maken tegen alle aanslagen waar sprake is van overige bezittingen in box 3. Hopelijk maakt de belastingrechter enige snelheid met het schenken van klare wijn. Nog mooier zou zijn als de wetgever zijn verantwoordelijkheid neemt.



Tot slot nog dit. We constateerden dat veel beleggers hun vastgoed in de verkoop doen. Dit moet tot (forse) prijsdalingen leiden, wat ook z'n weerslag zal hebben op de WOZ-waarden. Een lagere WOZ-waarde betekent een lagere grondslag voor box 3 bij woningen. Hierdoor zal de fiscale pijn bij woningen waarschijnlijk wat minder erg zijn dan hiervoor gesuggereerd. Zo is er dan toch nog een min of meer positieve afsluiting van dit artikel.



Uitbreiding en modernisering woningwaarderingstelsel

In 2023 is €808,06 de maximale maandhuur voor een sociale huurwoning. Voor huren boven deze 'liberalisatiegrens' geldt geen beperking. De schaarste op de woningmarkt heeft tot hoge huren geleid. Zo is een huur van €1.500 voor een appartementje van 80 m² geen zeldzaamheid. De overheid wil dit 'middenhuursegment' reguleren. Daartoe heeft Minister De Jonge voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening het Wetsvoorstel uitbreiding en modernisering woningwaarderingstelsel ingediend. De grens van het puntenstelsel wordt opgetrokken van 141 punten naar circa 187 punten. De huurprijs bij dit puntenaantal zal bij inwerkingtreding van de wet op €1.100 uitkomen. Huurders van deze woningen krijgen volledige huur(prijs)bescherming via de Huurcommissie. Goede energielabels worden gehonoreerd met extra punten. Voor nieuwe contracten moet de verhuurder in het huurcontract de puntentelling opnemen. De regulering gaat gelden voor nieuwe huurcontracten en zo lang als er schaarste is op de woningmarkt. Bij de aankondiging van het wetsontwerp is aangegeven dat de huurprijs van ruim 300.000 woningen met gemiddeld €190 euro omlaag zal gaan. Voor de ene woning zal dat wellicht €500 zijn en voor de ander €100.

Ook het wetsvoorstel 'Wet vaste huurcontracten' raakt het businessmodel van de particuliere vastgoedbelegger. Op grond daarvan kunnen gemeenten tijdelijke verhuur in bepaalde wijken verbieden. Tot slot wijzen wij nog op de Wet goed verhuurderschap, die gemeenten meer mogelijkheden geeft om huurders tegen misstanden te beschermen.

Wanneer heffing over werkelijk rendement?

Aanvankelijk was het de bedoeling dat de overbruggingsperiode voor box 3 slechts zou gelden voor 2023 en 2024 en dat we in 2025 een heffing over het werkelijke rendement zouden hebben. Het duurde niet lang toen duidelijk werd gemaakt dat 2025 niet haalbaar was en dat het 2026 zou worden.

In onze rekenmodellen hebben we toen 2026 ingebouwd als startjaar voor het werkelijke rendement (tegen een tarief van 34%). Je moet toch ergens van uitgaan. Eind maart 2023 meldde staatssecretaris van Rij dat het niet eerder dan 2027 wordt. Inmiddels hint hij op continuering van het forfaitaire rendement, maar dan meer verrijnd. Dat wil zeggen, in plaats van drie percentages een groter aantal, misschien wel 10. Dit om een betere aansluiting te krijgen bij het werkelijke rendement. De boodschap is duidelijk: het werkelijke rendement komt er niet. De Belastingdienst zou niet in staat zijn tot de benodigde handhaving. In 2020 werd een grootschalige coronasteun opgetuigd. Het was natuurlijk godsonmogelijk om de aanvragen allemaal te controleren. Maar het kwam er toch, omdat de politieke wil daartoe aan-

wezig was. Zoals Philippe Albert in WFR 2022/96 treffend zegt: waar geen wil is, is geen weg. De kans is dus groot dat de heffing over het werkelijke rendement er helemaal niet komt. De verfijnde variant van het forfaitaire rendement lijkt ons ook niet kansrijk. Het zou een speelbal worden voor creatieve belastingbetalers en adviseurs. Wat moeten we ons er trouwens bij voorstellen? Stel er komt apart forfaitair rendement voor aandelen. Iedereen weet toch dat de rendementen van individuele beleggers enorm verschillen. Hetzelfde geldt voor vastgoed. Misschien wordt het dan toch nog de vermogensbelasting, waar VVD en CDA zich zo tegen verzetten. We zijn alvast benieuwd wat er in het partijprogramma van de BBB voor de komende verkiezingen voor de Tweede Kamer zal komen te staan.

De ingangsdatum voor het reële rendement hebben we in onze rekenmodellen verschoven van 2026 naar 2027. Ondertussen beraden we ons op het wederom aanpassen van de rekenmodellen. Het lijkt zinvol het werkelijke rendement maar helemaal te verwijderen. Moeten we dan maar de forfaitaire spaarvariant doortrekken naar



Hoe denken zij over belastingen?

de verre toekomst? Dat lijkt ook niet realistisch. De onvoorspelbaarheid van de belastingwetgever maakt de fiscale planning er niet eenvoudiger op. Het is onze indruk dat de praktijk zijn heil zoekt bij de bv. Dan weet je tenminste zeker dat het werkelijke rendement belast is met als voordeel dat de heffing over vermogenswinsten kan worden uitgesteld tot realisatie. Vervelend is wel dat je bij inbreng van vastgoed tegen overdrachtsbelasting aanloopt.

Vind de belastingadviseur antwoorden in de wet?

Hoe vind je het antwoord op vragen die rijzen bij de dagelijkse werkzaamheden in de belastingadviespraktijk? Je kunt een zoekopdracht geven op Google of in een fiscale database.

Belastingadviseurs van de oude stempel benadrukken het belang van het raadplegen van de wet. Dit is in de loop van de tijd echter veel lastiger geworden. De omvang van de wet is de afgelopen 30 jaar met ongeveer een factor 10 toegenomen. Zo beslaat de eigenwoningregeling in 2023 12 pagina's, de fiscale eenheid in de VPB 14 en de regeling voor afstandsverkopen in de OB 12. Als je op deze gebieden geen specialist bent, is het vinden van de toepasselijke artikelen welhaast ondoenlijk. Wel zul je meestal via de gebruikelijke naslagwerken bij de relevante wettelijke bepalingen uitkomen.

Laten we eens kijken hoe goed je ondanks het voorgaande met de belastingwet uit de voeten kunt. Hierna 5 vragen c.q. casus, waar je de wettelijke bepaling bij moet zien te vinden. Lukt dat binnen 15 minuten, dan verdien je groot respect.

1 Een stel koopt 50%-50% een woning van €900.000. Ter financiering nemen ze samen een hypotheeklening op van €600.000. A heeft een overwaarde in zijn huidige woning van €400.000 en B in haar woning van €150.000.

Verkleint de latente eigenwoningreserve van A de financieringsmogelijkheid in box 1 voor B?

2 BV A geeft zogenoemde stock appreciation rights uit aan drie werknemers. Is de daarmee gepaard gaande last aftrekbaar voor de VPB?

3 Een Nederlandse bank krijgt een rekening van een Amerikaanse onderzoeksinstelling op het gebied van beleggen. Deze rekening heeft betrekking op btw-vrijgestelde activiteiten van de bank. Op grond van een verleggingsregeling moet de bank btw aan zichzelf in rekening brengen.

4 Voor de BOR in de Successiewet worden activa/passiva van (indirecte) dochters aan de moedermaatschappij toegerekend (consolidatieregeling). Geldt dit ook voor een indirect belang van 10% in een kleindochter?

5 Ondernemers die betalingen doen aan natuurlijke personen die geen facturen uitreiken of facturen zonder btw, moeten deze jaarlijks renseignereren aan de Belastingdienst.

De juiste antwoorden vind je op pagina 17.

Querulant eist schadevergoeding van €45.000 wegens belastingrente van €483

In het jurisprudentieoverzicht van onze vakbladen wordt het meeste overgeslagen. Veel zaken gaan namelijk over onderwerpen waar je nooit mee te maken hebt en die niet spelen bij cliënten. Soms vraag je je af wat mensen heeft bewogen om te procederen. Soms plaats je vraagtekens bij de geestelijke gezondheid van de belanghebbende. Hier is zo'n zaak.

X heeft via zijn boekhouder uitstel voor indiening van de aangiften IB 2018 en 2019 gekregen. Bij het opleggen van de aanslagen is belastingrente in rekening gebracht: ter zake van de IB 2018 €252, de premie Zvw 2018 €73, de IB 2019 €139 en de Zvw 2019 €19. In totaal €483. X vindt dat geen belastingrente in rekening mag worden gebracht, omdat de rente te wijten zou zijn aan gebrekkige communicatie van de Belastingdienst. De inspecteur heeft de aanslagen 2018 en 2019 overigens overeenkomstig de ingediende aangiften opgelegd. De rechtbank vindt het niet onredelijk dat X belastingrente moet betalen aangezien hij zelf laat pas aangifte doet en niet om een (hogere) voorlopige aanslag heeft

verzocht. De rechtbank toont zich van haar empathische kant: "Dat eiser alles heeft overgelaten aan zijn boekhouder en dat zijn boekhouder eiser waarschijnlijk niet goed heeft geïnformeerd valt zeker te betreuren voor eiser, omdat hij nu met voor hem fikse bedragen aan rente geconfronteerd wordt, maar dat maakt niet dat om die reden de rente moet komen te vervallen." Dat X ze niet allemaal op een rijtje heeft blijkt wel uit de door hem geëiste schadevergoeding van €45.000 "wegens de illegale handelingen en bedreigingen van de overheid." De belastingrente vloeit voort uit het wettelijk systeem. X wordt verondersteld daarmee op de hoogte te zijn en kan zich desgewenst daarin laten begeleiden door een belastingconsulent. Dat laatste heeft hij ook gedaan, zij het dat deze,

na verleend uitstel voor het indienen van de aangifte IB 2018, niet heeft verzocht om een voorlopige aanslag. Het hof volgt de rechtbank zonder inhoudelijk verder op de zaak in te gaan.

Bron: Hof Amsterdam 15 februari 2023, ECLI:NL:GHAMS:2023:329.



Aanpassingen BOR

Al jaren verwachten we afschaffing of in ieder geval een forse beperking van de BOR. Al die jaren hebben adviseurs hun vermogende cliënten gemaand haast te maken met de overdracht van hun ondernemingsvermogen. In de op 28 april 2023 gepubliceerde Voorjaarsnota zijn enkele beleidsvoornemens in de sfeer van de bedrijfsopvolging bekend gemaakt. Deze zijn herhaald in de Fiscale beleids- en uitvoeringsagenda van 8 mei 2023. Het betreft geen fundamentele wijzigingen in die zin dat de BOR wordt afgeschaft of drastisch wordt beperkt. Wel zullen enkele beoogde maatregelen de nodige impact kunnen hebben.

Er is geprocedeerd over de vraag of door een projectontwikkelaar verhuurd vastgoed voor de toepassing van de BOR als ondernemingsvermogen kan worden aangemerkt. De wetgever wil de beantwoording van die vraag niet meer aan de rechter overlaten. Verhuurd vastgoed zal met ingang van waarschijnlijk 2024 per definitie als beleggingsvermogen worden aangemerkt. Heeft u een cliënt waar dit speelt...

In 2009 was het plan om de vrijstelling op 90% te stellen. Interventie van de Tweede Kamer leidde tot een volledige (te indexeren) vrijstelling van €1 mln en voor het overige 83%. Die vrijstelling geldt per objectieve onderneming. Dat is in de praktijk nog best lastig. Zie art. 7 Uitv.besl. schenk- en erfbelasting. De volledige vrijstelling voor ondernemingsvermogen in de Successiewet zou in 2025 naar €1,5 miljoen gaan onder verlaging van de vrijstelling voor het meerdere tot 70%. Lang leve het kleinbedrijf. De complicatie van de objectieve onderneming blijft.



De BOR is bedoeld voor ondernemingsvermogen. Er geldt een franchise voor beleggingsvermogen van maximaal 5% van het ondernemingsvermogen. Een voorbeeld van beleggingsvermogen is de rekening-courantvordering op de aandeelhouder. Bij een ondernemingsvermogen van €2 miljoen mag €100.000 aan beleggingsvermogen worden meegenomen voor de bedrijfsopvolgingsregelingen. De marge van 5% zal per 2025 vervallen.

De 100% vrijstelling gaat naar 1,5 miljoen?

In de IB-sfeer zijn we vertrouwd met de vermogensetikettering. Je hebt verplicht ondernemingsvermogen, verplicht privévermogen en keuzevermogen. Het standaardvoorbeeld van keuzevermogen is het woon-werkpand. Omdat de BOR beperkt is tot ondernemingsvermogen speelt de etikettering ook bij de schenking of vererving van aandelen in bv's. Er komt een wetwijziging om keuzevermogen van de BOR uit te sluiten. In de BOR-praktijk zien wij keuzevermogen trouwens

niet vaak. Misschien dat je zou kunnen stellen dat de vordering op de dga keuzevermogen is, omdat het een vordering op een werknemer betreft. Wij weten niet hoe de fiscus tegenover dit standpunt staat. Als je hier al keuzevermogen zou kunnen stellen, dan weet je dat die categorie er voor de BOR zal worden uitgekieperd.

In het verleden is de vraag gerezen of een holding voor de toepassing van de toen geldende BOR een onderneming drijft. Men nam aan dat dat het geval was bij een actieve bemoeienis door het management, vergelijkbaar met de moeiende holding in de omzetbelasting. Bij de herziening van de BOR in 2010 is dit opgelost door de bezittingen van de deelnemingen naar rato toe te rekenen aan de holding (de zogenoemde consolidatieregeling). Als de aandeelhouder-natuurlijk persoon een indirect aanmerkelijk belang heeft in de werkmaatschappij, kwalificeert het aandelenbezit in beginsel als ondernemingsvermogen. Zo'n aanmerkelijk belang is er in beginsel al bij een (indirect) bezit van 5% in één soort, zodat een zeer gering belang misschien kwalificeert. Het kabinet wil vanaf 2025 de BOR alleen laten gelden bij een aanmerkelijk belang dat volledig gerechtigd is in het eigen vermogen én de winst van de vennootschap en minimaal 5% van het vermogen vertegenwoordigt. Preferente aandelen uitgegeven

in het kader van een gefaseerde bedrijfsopvolging blijven overigens wel kwalificeren.

In de praktijk zijn enkele knelpunten gesignaleerd in de toepassing van de bezits- en voortzettingseis. Deze zullen worden opgelost. We gaan hier verder niet op in.

In publicaties en tijdens seminars is gewezen op de mogelijkheid om meerdere malen van de BOR te profiteren. Dat zou dan als volgt moeten gaan. Vader schenkt onder de BOR aan kind. Kind wacht 5 jaar en draagt het vermogen weer over aan vader die dit financiert uit beleggingen. Vader wacht 5 jaar en schenkt het ondernemingsvermogen onder de BOR weer aan kind. Het kabinet vindt dit oneigenlijk en gaat dit onmogelijk maken. Wij denken dat toepassing van deze planning in de praktijk nauwelijks voorkomt.

Tot slot wijzen wij erop dat veel regelingen die gelden voor de BOR-SW ook gelden voor de doorschuifregeling voor het aanmerkelijk belang in de IB. Wij hebben dat bij de bespreking van de aanpassingen niet steeds genoemd. Bij deze dan.

De kans dat de voorstellen het halen, schatten we hoog in.

Rente voor familiehypotheeken 6,17%

Voor personen met een box 1-inkomen tot circa €73.000 bedraagt het fiscale voordeel van de renteaftrek 36,93% + 6,095% afbouw algemene heffingskorting. Afgerond 43%. Het is niet ongebruikelijk voor door ouders aan kinderen verstrekte eigenwoningleningen een zo hoog mogelijke rente te hanteren in combinatie met terugschenken. Een extra rente van 2% levert bij een hoofdsom van €200.000 een IB-voordeel op van $2\% \times €200.000 \times 43\% = €1.720$. Ervan uitgaande dat de schenkvrijstelling reeds wordt benut, staat daar een nadeel tegenover van $2\% \times €200.000 \times 10\% = €400$. Per saldo resteert een voordeel van $€1.720 - €400 = €1.320$.

Hoe hoog mag je eigenlijk met de rente gaan zitten? Zou bijvoorbeeld 10% mogen? Dat lijkt ons in z'n algemeenheid onverdedigbaar. De rente moet zakelijk zijn, waarbij in de praktijk een zekere tolerantie naar boven wordt geaccepteerd. Het uitgangspunt is de door banken gehanteerde tarieven. Deze zijn afhankelijk van de looptijd, de verhouding van de hoofdsom tot de waarde van de woning en van het inkomen van de geldlener. Als tolerantie wordt wel een opslag van 25% op de rente van de bank gehanteerd. Verdedigd ook wel dat je ongemotiveerd de standaardrente van 6% van de Successiewet zou mogen hanteren. Met enige goede wil zou dit als verdedigbaar standpunt kunnen worden gezien. In het Besluit

IK VIND EEN RENTE VAN
6,17 PROCENT ÉCHT
EEN WOEKERRENTE!



DAT MOET NU EENMAAL
VAN DE FISCIJS...



Grappig is dat de uitkomst heel dicht ligt bij het forfaitaire rendement in box 3 dat voor 2023 6,17% bedraagt.



Wob-verzoek beleid en uitvoering familiebank van 21 april 2021 is dit standpunt echter afgewezen. Je kan niet een forfait van de ene wet hanteren voor een andere wet. Voor zover wij weten is het standpunt als zodanig niet in de jurisprudentie aan de orde geweest. Wel wees Rechtbank Den Haag (4 september 2018, ECLI:NL:RBDHA:2018:10443) een rente van 9% af en verving deze voor de door de inspecteur gestelde marktrente van 3% vermeerderd met een opslag van 1,5%.

In 2010 zette de hypotheekrente een ongekende daling in met als laagste niveau 1% in 2021. Door deze daling kwam het 6%-argument onder grote spanning te staan. Inmiddels ligt de rente voor hypotheekleningen met 100% financiering in de range 4,5%-5%. Met een opslag van 25% kom je dan zelfs boven de 6% uit. Grappig is dat de uitkomst heel dicht ligt bij het forfaitaire rendement in box 3 dat voor 2023 6,17% bedraagt. Bij deze rente is het werkelijke rendement voor de verstrekker van de lening gelijk aan het forfaitaire rendement.

Gevolgen verschil contractrente en marktrente bij overdracht lopende vordering



In de wekelijkse nieuwsbrief voor gebruikers van MFAS van 18 mei 2023 is de volgende vraag behandeld.

Begin maart van 2022 heeft een dga vanuit privé een lening van €5 mln verstrekt aan zijn meerderjarige kinderen ter financiering van beleggingspanden (verhuurde woningen). Rente 2,3% en looptijd 10 jaar. De rente kwam overeen met de toen geldende marktrente voor woninghypotheken. Met het oog op box 3 heeft hij op 30 december 2022 de vordering gecedeerd aan zijn persoonlijke holding tegen de nominale waarde. Bij de bv is het als agio geboekt. Op 30 december 2022 bedroeg de rente voor woninghypotheken 4,6%. Kan de Belastingdienst met succes stellen dat de lening ten tijde van de cessie een lagere waarde heeft dan de nominale waarde, omdat de rente op de gecedeerde vordering lager is dan de geldende marktrente?

Ons antwoord luidde als volgt.

Allereerst merken wij op dat u lijkt te hebben verzuimd rekening te houden met de renteaanwas gedurende 10 maanden. Nominaal bedraagt deze $10/12 \times 2,3\% \times €5.000.000 = €19.166$. Ook dit bedrag moet als agio worden geboekt.

Wat het effect van de aanzienlijke rentestijging betreft, denken wij dat je er in redelijkheid niet aan ontkomt een lagere waarde in aanmerking te nemen. Uitgaande van de door u genoemde rentepercentages kan met behulp van rekenmodel 02-17 rentecorrectie per 31 december 2022 inclusief lopende rente een waarde worden bepaald van €4.250.859. Dit bedrag wast gedurende de looptijd aan tot de nominale waarde. Deze aanwas (€5 mln - €4.250.859 = €749.141) moet de bv gedurende de resterende looptijd als winst verantwoorden.

Zakelijkheidscorrectie rente leningen met vaste looptijd

Hoofdsom	5.000.000	Herrekening ultimo 2022	4.250.859
Startjaar	2022	Som aanwas	749.141
Start dag	60		5.000.000
Contractrente	2,300%	Som aflossing	-5.000.000
Marktrente	4,600%	eind = 0	0

Verloop in contractperiode met marktrente

Jaar	Dag	Begin	Rendement	Cashflow	Eind
2022	60	4.094.495	188.347	-115.000	4.167.842
2023	60	4.167.842	191.721	-115.000	4.244.562
2024	60	4.244.562	195.250	-115.000	4.324.812
2025	60	4.324.812	198.941	-115.000	4.408.754
2026	60	4.408.754	202.803	-115.000	4.496.556
2027	60	4.496.556	206.842	-115.000	4.588.398
2028	60	4.588.398	211.066	-115.000	4.684.464
2029	60	4.684.464	215.485	-115.000	4.784.950
2030	60	4.784.950	220.108	-115.000	4.890.057
2031	60	4.890.057	224.943	-5.115.000	0

Rekenmodel 02-17 rentecorrectie

Het genoemde rekenmodel kan ook worden gebruikt als de inspecteur bij een intercompany lening een rentecorrectie toepast. Verder kan worden gedacht aan de situatie dat bij de overdracht van aandelen aan een personeelslid de fiscus stelt dat voor de financiering een hogere rente zou moeten worden gehanteerd en dat het verschil tussen de waarde op basis van die rente en de nominale waarde loon is. Vervelend als je hier tegen aanloopt. Maar de MFAS-gebruiker heeft in ieder geval een rekenmodel voor de kwantificering van de gevolgen van dit standpunt.



Juiste antwoorden 'vind de antwoorden in de wet'

1 Art. 3.119a(4) IB.

De eigenwoningreserve van de partner wordt toegerekend aan de ander als ze samen in een eigen woning van één van hen hebben gewoond.

2 Art. 10(1)(j) VPB.

Er geldt een aftrekuitsluiting als het gaat om werknemers met een jaarloon van meer dan €636.000.

3 Art. 12(2) OB.

De belasting wordt geheven van degene aan wie de dienst wordt verleend.

4 Art. 35c(5) SW.

Een indirect belang van 5% is voldoende voor een ab-positie en toepasselijkheid van de consolidatieregeling.

5 Art. 22a Uitv.besl. IB.

Gedacht kan worden aan sprekers, auteurs, schoonmakers en klusjesmensen. De gegevens moeten digitaal worden aangeleverd in het Gegevensportaal uitbetaalde bedragen aan derden. De gegevens moeten op uiterlijk 31 januari volgend op het desbetreffende kalenderjaar worden verstrekt.



Klaas Hennepoelmolen, Oegstgeest

Het gratis MFAS magazine verschijnt elk kwartaal en is bestemd voor onze gebruikers, prospects en andere relaties.

U kunt zich voor de reminder dat het magazine is verschenen aanmelden op onze website: www.mfas.nl.

Artikelen uit het magazine mogen worden overgenomen mits met bronvermelding.



MFAS/Meijer Fiscale Adviessystemen bv

Postbus 1013 | 2340 BA Oegstgeest

☎ 071 5190064

✉ info@mfas.nl

🌐 www.mfas.nl

