

Inzicht in fiscaal-financiële gevolgen essentieel bij vererving bedrijfsonroerend goed

Actieve ondernemingseis leidt tot discussies

DOOR ANNELIES POSTHUMUS

Vanaf 1 januari 2010 is het erven van een 'actieve' onderneming goedkoper geworden. De bedrijfsopvolgingsregeling stelt de eerste € 1.000.000 van de bedrijfswaarde vrij van erfbelasting. Het meerdere van € 1.000.000 wordt voor 83% vrijgesteld. Een belangrijke voorwaarde voor de toepassing van de bedrijfsopvolgingsvrijstelling is dat het gaat om een BV met echte ondernemingsactiviteiten. Uitsluitend bedrijfsgebonden vermogen komt in aanmerking voor de speciale bedrijfsopvolgingsregeling in de erfbelasting, met uitzondering van een kleine 'beleggingsmarge' ter grootte van 5% van het actieve ondernemingsvermogen. Zo zal een BV die zich naast de bedrijfsmatige activiteiten ook bezighoudt met beleggingsactiviteiten niet volledig in aanmerking komen voor de bedrijfsopvolgingsfaciliteit. Er moet een afbakening gemaakt worden tussen het échte ondernemingsvermogen en het beleggingsvermogen. Als de BV zich uitsluitend bezighoudt met beleggingen, komt de vennootschap helemaal niet in aanmerking voor de faciliteit, zodat de volledige bedrijfswaarde wordt belast met erfbelasting. Dit zal al snel oplopen tot een belastingdruk van 20% bij vererving van ouder aan kinderen.

Etiket is doorslaggevend

Om beroep te doen op de bedrijfsopvolgingsregeling bij de vererving van een BV met onroerend goed in eigen beheer zal het 'etiket' van het bedrijfspand doorslaggevend worden. Is het pand op de balans van de BV aan te merken als bedrijfsgebonden vermogen of als belegd vermogen? Een onroerende zaak die in

de eigen onderneming wordt gebruikt, zal voor de bedrijfsopvolgingsregeling in aanmerking komen. Voor het bepalen van het vrijgestelde gedeelte van de vererfde

aandelen in de BV telt een dergelijk bedrijfspand dus volledig mee. Een BV met een eigen pand dat uitsluitend wordt verhuurd aan derden

VOORBEELD*

De BV van vader vererft aan één kind. Wat zijn de fiscale gevolgen?

De BV heeft een totaal vermogen van	€ 3.000.000
Het vermogen van de BV bestaat uit belegd vastgoed, ter waarde van	€ 1.000.000
Het bedrijfsgebonden vermogen bedraagt	€ 2.000.000

Inkomstenbelasting

De doorschuiffaciliteit is van toepassing over het bedrijfsgebonden vermogen van € 2.000.000

Er is geen doorschuiffaciliteit mogelijk over het belegde vastgoed van € 1.000.000 → direct 25% inkomstenbelasting betalen over € 1.000.000 = € 250.000

Erfbelasting

Het vrijgestelde gedeelte bedraagt:

100% van het bedrijfsgebonden vermogen tot maximaal	€ 1.000.000
83% voor het overige bedrijfsgebonden vermogen van € 1.000.000	€ 830.000

Totaal vrijgesteld

Belast voor de erfbelasting

€ 3.000.000 - € 1.830.000 - € 250.000

(aftrekbare afrekening inkomstenbelasting)

Te betalen erfbelasting € 184.000 (tegen maximaal kind-ouder tarief 20%)

Totale belastingen: € 250.000 + € 184.000 = € 434.000

* Er wordt in de berekeningen geen rekening gehouden met de 'beleggingsmarge' van 5% noch met de verkrijgingsprijs van de aandelen in de BV

Op 1 januari 2010 is de nieuwe schenk- en erfbelasting in werking getreden. Voor de vererving van actieve bedrijven is deze wetgeving een verruiming, door een uitbreiding van de bedrijfsopvolgingsvrijstelling. Maar niet voor alle ondernemingen biedt de nieuwe wetgeving een versoepeling. Zo zullen besloten vennootschappen (BV's) met panden in eigen beheer niet zonder meer en volledig in aanmerking komen voor de bedrijfsopvolgingsregeling voor de erfbelasting. Bovendien wordt het vererven van BV's met vastgoed in sommige gevallen ook nog direct met 25% inkomstenbelasting belast. De totale belastingdruk kan in dergelijke situaties oplopen tot 40%!

(bedrijven of particulieren) komt daarentegen niet volledig in aanmerking voor de bedrijfsopvolgingsvrijstelling. Het verhuurde vastgoed zal niet worden meegerekend voor de vrijstelling omdat de verhuur aan derden aangemerkt zal worden als beleggingsactiviteit. Voor de berekening van de bedrijfsopvolgingsvrijstelling voor de erfbelasting en de waarde van het geërfde bedrijf zal de waarde van het – aan derden – verhuurde pand buiten beschouwing gelaten moeten worden. BV's die zich uitsluitend bezighouden met het beleggen van vermogen – waaronder de exploitatie van (bedrijfs) onroerend goed – komen helemaal niet in aanmerking voor de vrijstelling. Dergelijke BV's zullen volledig worden belast met erfbelasting. De vererving van dergelijke BV's van de ouders aan de kinderen wordt al snel belast met 20%.

Directe heffing

Naast de fiscale gevolgen voor beleggingsvastgoed voor de erfbelasting, krijgen BV's met belegd vermogen sinds 1 januari 2010 te maken met een directe afrekening voor de inkomstenbelasting. Het erven van aandelen in BV's met belegd vastgoed zal tot een forse belastingheffing leiden. Naast het niet van toepassing zijn van de bedrijfsopvolgingsregeling geldt voor dergelijke BV's vanaf 1 januari 2010 geen doorschuiffaciliteit meer voor de inkomstenbelasting. Tot dat moment kon voor het vererven van aandelen in BV altijd beroep worden gedaan op een doorschuiffaciliteit voor de inkomstenbelasting. De belastingclaim over de vererfde aandelen van een directeur-groootaandeelhouder

met een belang van minimaal 5% in een BV kon van generatie op generatie doorgeschoven worden. Hierdoor bleef de 25% inkomstenbelastingheffing over de waarde van de vererfde aandelen minus de verkrijgingprijs van deze aandelen buiten de heffing. Sinds 1 januari 2010 wordt – net zoals bij de bedrijfsopvolgingsregeling voor de erfbelasting – de voorwaarde gesteld dat de doorschuiffaciliteit alleen voor bedrijfsgebonden vermogen geldt. Voor zover de waarde van vererfde aandelen in de BV is toe te rekenen aan belegd vastgoed, kan geen gebruik gemaakt worden van de doorschuiffaciliteit.

BV's die zich uitsluitend bezig houden met beleggingen, zoals belegd onroerend goed, komen helemaal niet meer in aanmerking voor de doorschuiffaciliteit voor de inkomstenbelasting. De totale belastingdruk kan voor dergelijke BV's oplopen tot 40%. Als we van de cijfers in het voorbeeld uitgaan, wordt de vererving van deze beleggings BV ter waarde € 3.000.000 met in totaal € 1.200.000 inkomstenbelasting en erfbelasting belast!

Dure aangelegenheid

Het erven van een BV met vastgoed in eigen beheer kan vanaf 1 januari 2010 een dure aangelegenheid worden. De 'actieve ondernemingseis' voor de succesvolle toepassing van de bedrijfsopvolgingsfaciliteit voor de erfbelasting én de doorschuiffaciliteit voor de inkomstenbelasting, zal zeker tot de nodige discussies leiden. Het is van belang om rekening te houden met de nieuwe wetgeving. Inzicht in de fiscaal-financiële gevolgen bij vererving van een BV met belegd onroerend in



Mr. Annelies Posthumus is estate planner bij Blömer accountants en adviseurs

eigen beheer, is essentieel. Vooral als het vermogen van de BV uit veel vastgoed bestaat. De fiscale afrekening is namelijk een directe afrekening en komt ten laste van de liquiditeiten. Liquiditeiten die er misschien niet direct zijn en daarom vrijgemaakt moeten worden door bijvoorbeeld verkoop van het bedrijfsvastgoed. En dat is in deze tijden zeker geen gemakkelijke zaak. ■