

# Hof: bedrijfsopvolgingregeling voor vastgoed BV's

**Over de bedrijfsopvolgingregeling in de Successiewet (BOR) is sinds invoering ervan al veel te doen geweest. De faciliteit is namelijk zéér gul. Via deze faciliteit kan 83% (en soms meer) van vermogen dat vererft of wordt geschonken feitelijk vrijgesteld worden van belasting. Kwalificeert in de inkomstenbelasting waardoor de aanmerkelijk belangheffing kan worden doorgeschoven. Op 24 januari is een buitengewoon interessante uitspraak van het gerechtshof in Den Haag gepubliceerd.**

Het Hof oordeelt in deze zaak dat vastgoedexploitatie als een 'onderneming' kan worden aangemerkt. Dit betekende in dit geval dat de erfgenamen van de aandeelhouders van een vastgoed-BV een beroep konden doen op de BOR. Deze uitspraak is zeer feitelijk, maar wel buitengewoon interessant voor bezitters van vastgoed.

## Standpunt van de Belastingdienst

De Belastingdienst is in vrijwel alle gevallen van vastgoedexploitatie van mening dat dit géén 'onderneming' oplevert zoals bedoeld in de BOR. De exploitatie van vastgoed zou slechts 'het beleggen van vermogen' zijn. Dit betekent dat de Belastingdienst bij de overdracht krachtens schenking of erfrecht van de aandelen in een vastgoed-BV vrijwel structureel de toepassing van de fiscaal voordelige BOR bestrijdt. Dat een nuancering op dit standpunt op zijn plaats is, wordt nu door het Hof Den Haag bevestigd.

## Het (fiscale) belang

Het belang is groot. Kan men de BOR niet invoeren, dan kan de belastingheffing bij overlijden (of schenking) namelijk oplopen tot ongeveer 40% over de werkelijke waarde van het vastgoed. Dit wordt veroorzaakt door een combinatie van heffing van inkomsten- en erf- of schenkbelasting. Een dergelijke acute belastingdruk leidt voor de meeste vastgoedexploitanten tot liquiditeitsproblemen. Dit betekent vaak (gedwongen) verkoop van een deel van het bezit. Gedwongen verkoop is, juist in deze tijd, iets wat bijzonder nadelig kan zijn.

## De feiten in deze zaak

In de berechte casus is sprake van een omvangrijke en diverse vastgoedportefeuille met een waarde van vele miljoenen. De erfgenaam en zijn zoon waren al jarenlang actief in het vastgoed en besteedden 25, respectievelijk 50 uur per week aan hun portefeuille. Hun werkzaamheden bestonden o.a. uit:

- het zoeken en selecteren van huurders;
- het bepalen van de huurprijzen;
- het voeren van correspondentie over huurovereenkomsten en huurachterstanden;
- het behandelen van vragen van huurders;

- het beoordelen van het benodigde onderhoud;
- het overleg met de technische beheerder en de administrateur;
- het onderhouden van contacten met aannemers, gemeentelijke diensten en nutsbedrijven;
- het aanvragen van offertes en het verstrekken van opdrachten aan aannemers;
- de bezichtiging en de beoordeling van de eventuele aankopen van panden.

Ook was er nauwelijks sprake van leegstand, waardoor de cashflowpositie erg goed was. Duidelijk was dat er een bijzondere persoonlijke kennis en betrokkenheid was. Dit alles bracht het Hof tot de conclusie dat het vastgoed op commerciële wijze werd geëxploiteerd met als doel en verwachting daarmee winst te behalen. Dat is meer dan beleggen, waardoor er hier sprake was van een 'onderneming' waarop de BOR van toepassing was.

## Conclusie

Hoewel de feiten in deze casus zeer specifiek waren, is de uitspraak van het Hof duidelijk: vastgoedexploitatie kan wel degelijk leiden tot een 'onderneming' voor de BOR. Het fiscale belang daarvan is (zeer) groot. Er is nog niet bekend of er cassatie wordt aangetekend tegen deze zaak, dus mogelijk komt er nog een vervolg. Wel is het zo dat deze uitspraak voor vastgoedbezitters een aanzienlijke opsteker is. In geval van een discussie met de Belastingdienst over toepassing van de BOR, moeten zij in elk geval zorgen géén rechten te verspelen (bezwaar/beroep etc.). De adviseurs van Cervus hebben een ruime ervaring op het gebied van de advisering rondom de BOR en vastgoed. Graag zijn wij u hierbij van dienst.

## Cervus Belastingadvies B.V.

Maarten Jan Brouwer    Tel: +31 (0)6 1493 2773  
Jan Pieter van Eck      Tel: +31 (0)6 2616 4880