



Bijeenkomst voor geïnteresseerden en alumni mfp 2 november 2011

- 16.00 Opening door Theo Hoogwout
- 16.05 Jimmy Kools (Fakton): Waarom beleggen in vastgoed?
En waar dan?
- 16.50 Jelle van den Berg (EUR): Fiscale actualiteiten bij
vastgoed.
- 17.30 Afsluiting en borrel



Actualiteiten rond vastgoed in box 1

Drs. J. E. van den Berg
2 november 2011



Onderwerpen

1. Rendabel maken van vermogen/uitponen vastgoed (art. 3.91, eerste lid, onderdeel c).
2. Ter beschikking stellen aan de vennootschap (art. 3.92)
 - a. Aan dga en partner
 - b. Kinderen
3. Eigen woning (art. 3.111)



Rendabel van vermogen

- Bron van inkomen:
 - HR 28 oktober 2011: Los van fiscale faciliteiten moet er winst kunnen worden verwacht. Hoewel kennis bij belanghebbende. i.c. geen winst dus geen bron (scheepvaart-CV)
- Box 1: rendabel van vermogen maken dat normaal vermogensbeheer te boven gaat
 - Hof 's-Gravenhage 8 december 2009: verkoop van een van de panden: geen werkzaamheid
 - HR, 9 oktober 2009
 - Bijzondere kennis of
 - Meer dan normaal vermogensbeheer



- In beginsel geen werkzaamheid
 - Beleggen in vastgoed-CV of woningmaatschap
 - Aankoop en splitsingen
- Wel werkzaamheid
 - Verrichten van activiteiten
 - Actieve betrokkenheid bij bestemmingplanwijziging (Rechtbank Arnhem 14 juli 2011)



Terbeschikkingstellingsregeling

- Ter beschikking stellen vermogensbestanddelen aan onderneming (IB/Samenwerkingsverband/ BV) of ten behoeve van een werkzaamheid van een verbonden persoon o.a.:
 - Schuldvorderingen op
 - Levensverzekering bij eigen BV.....
 - Rechten tot verwerving van vermogensbestanddelen van eigen BV
 - Borgtochtvergoedingen
 - **Onroerende zaken**
 - Opties



Verbonden personen

Twee categorieën worden onderscheiden:

1. Partner van de belastingplichtige. Let op: nieuw partnerbegrip.
 2. Minderjarige kinderen van de belastingplichtige of zijn partner.
- Is de belastingplichtige zelf minderjarig, uitbreiding verbonden personen met ouders en eventuele partners van ouders en de daarmee verbonden personen.



Verbonden personen

Partners:

1. Gehuwden
2. Samenwonenden (meerderjarig) op zelfde adres basisadministratie persoonsgegevens met notarieel samenlevingscontract
3. Samenwonenden op zelfde adres basisadministratie persoonsgegevens en:
 - a. partner is opgenomen in de pensioenregeling of
 - b. samen een eigen woning als hoofdverblijf of
 - c. samen een kind of kind van elkaar erkend of
 - d. kind uit eerder huwelijk (vanaf 2012)



Verbonden personen

Uitbreiding geldt voor situatie van:

- het ter beschikking stellen aan een niet verbonden persoon, zijnde bloed- of aanverwant in de rechte lijn van de belastingplichtige of van zijn partner, (denk aan meerderjarige kinderen), indien het een in het maatschappelijke verkeer ongebruikelijke terbeschikkingstelling is.



Terbeschikkingstellingsregeling

Let op:

- Ter beschikking gesteld vermogensbestanddeel in box 1, dan ook corresponderende schuld in box 1.
- Gebruik van een onzelfstandig deel van de eigen woning (zoals een werkkamer) valt niet onder vermogensbestanddeel overige werkzaamheden.



Nieuw in TBS-regeling

- Hoge Raad 15 januari 2010 (nr. 08-03923): Tbs bij agvg toegerekend naar rato bestuurbevoegdheid
- Staatsecretaris van Financiën neemt verlies kinderachtig op
- Vanaf 2011 TBS door echtgenoten in agvg aan BV wordt 50/50 toegerekend (art. 3.92, vierde lid)



TBS en huwelijksvermogensrecht

- A = 100% aandeelhouder BV
- B = eigenaar Pand
 - Samenwonen zonder partnerschap: geen TBS
 - Samenwonen, wel partners: B => TBS
 - Gehuwd, geen gvg: B => TBS
 - Gehuwd, algehele gvg: beiden 50% TBS



Aanvangsmoment TBS

- Besluit 2008: TBS begint als het vermogen rendabel wordt gemaakt. Met intentie en handelingen voor aanvang wordt geen rekening gehouden.
- Hoge Raad 2010: TBS begint op moment van aanschaf indien:
 - Pand is aangeschaft met de gezamenlijke bedoeling van de bel.pl. en de BV om het pand aan de BV in gebruik te geven en het pand voor dat gebruik gereed was gemaakt.
 - Vanaf het moment van de aanschaf van de onroerende zaak vond geen ander gebruik ervan plaats.



Tandartsenpraktijk

- Aankoop in 2001, start verbouwing.
- Bouw stilgelegd eind 2001. Geen vergoeding van BV.
- In 2003 wordt bouw voortgezet en in gebruik genomen door de BV.
- Wanneer TBS?



Einde TBS

- Verkoop van activum of aandelen. Moet wel reëel zijn (o.a. Hof Leeuwarden, 15 juni 2011)
- Waardering tegen waarde economisch verkeer
 - Feitelijke omstandigheden, zoals een hogere huur, spelen een rol (Hof 's-Gravenhage, 9 maart 2011, nr. BK-10/00069)
 - Hof Den Bosch 26 november 2010 10/00253 (nagekomen boekverlies op tbs-pand)
- Geen einde
 - Doorschuiven naar IB-onderneming (geruisloze terugkeer)
 - Doorschuiven bij overlijden



Eigen woning

- Partnerregeling
- Moutentenpand in het buitenland
- Verlaging overdrachtsbelasting
 - Alleen voor woningen met woonbestemming (gemeente)
 - Ook voor herstel bloot eigendom/vruchtgebruikconstructies
 - Niet voor aankoop losse grond
 - Niet voor grondaankoop met toekomstige woningbouwplannen, wel als fundering al is aangebracht.
- WOZ
 - Hoogspanningsmast, burenruzie, metaalverwerkingsbedrijf, aanleg spoortunnel, asbest, ligging op hogere verdieping en latere verkoopprijs.



- Mfp/18 start op 26 januari 2012
- 6 december 2012 certificaatuitreiking
- Investering €12.750
- Kan in twee termijnen worden betaald
- Bloeiende Alumnivereniging
- Opgeven bij Jan-Willem den Hollander
- Neem flyer mee voor collega's, vrienden, enz.