

Pas op met de verkrijging van aandelen in een onroerendgoed-bv

Als u onroerend goed koopt, is veelal overdrachtsbelasting verschuldigd. Die bedraagt 6% van de waarde van het onroerend goed. In het verleden werd de overdrachtsbelasting omzeild door onroerend goed onder te brengen in een BV. Vervolgens zouden de aandelen in die BV kunnen worden verkocht, zonder de heffing van overdrachtsbelasting. Het onroerend goed zelf wordt immers niet verkocht, maar blijft eigendom van de BV. Maar via het aandelenbelang kon wel het economische belang bij dat onroerend goed worden verkocht. Om zo'n eenvoudige ontgaansmogelijkheid te voorkomen, bevat de overdrachtsbelasting een anti-misbruikbepaling.

Kort gesteld komt het er op neer dat als aandelen in een onroerendgoed-BV worden verkocht, toch overdrachtsbelasting wordt geheven. Die bedraagt dan 6% van de waarde van het onroerend goed, ook als die waarde hoger is dan de waarde van de aandelen. Het tussenschuiven van een BV heeft daardoor geen zin meer. Deze anti-misbruikbepaling is alleen onder strikte voorwaarden van toepassing. Ten eerste moesten de bezittingen van de BV voor 70% of meer bestaan uit in Nederland gelegen onroerend goed. Bovendien kwam de heffing van overdrachtsbelasting alleen aan de orde als, kort gesteld, men tenminste 1/3 deel van de aandelen verkreeg. Op allerlei manieren werd er in de praktijk voor gezorgd dat niet aan die voorwaarden werd voldaan. Daardoor kon de heffing van overdrachtsbelasting toch achterwege blijven. Om die reden is sinds 1 januari 2011 sneller sprake van een onroerendgoed-BV.

Wanneer is er een onroerendgoed-BV?

Een van de voorwaarden om een BV als onroerendgoed-BV aan te merken was dat de bezittingen voor tenminste 70% uit in Nederland gelegen onroerend goed moesten bestaan.



Sinds 1 januari 2011 geldt echter een lager criterium. Als de bezittingen voor tenminste 50% uit onroerend goed bestaan, komt men in de gevarenzone. Het maakt daarbij niet uit of het in Nederland gelegen onroerend goed is of buitenlands onroerend goed. Wel ligt er een beperking. Onroerend goed dat wordt gebruikt voor een echte onderneming (denk aan het gebouw bij een BV die een hotel exploiteert) is in eerste aanleg niet van belang. Het gaat eigenlijk om onroerend goed dat als belegging wordt aangehouden.

Kunstmatig gecreëerde bezittingen

In de praktijk werd de bezitsei (voorheen 70% thans 50%) nog weleens omzeild door de balans "op te pompen". Bijvoorbeeld door een lening aan te gaan, kon het banksaldo aan de actiefzijde van de balans worden verhoogd. Daardoor werd minder snel aan de bezitsei voldaan. Weliswaar is de bezitsei nu verlaagd, maar men achtte het toch nodig om ook iets aan deze oppompconstructies te doen. Om die reden worden gecreëerde activa, zoals gecreëerde vorderingen op verbonden lichamen of natuurlijke personen genegeerd als de toetsing aan het 50%-percentage plaatsvindt. Het gaat dan om vorderingen die eigenlijk niet voort-

vloeien uit de normale bedrijfsuitoefening van het lichaam. Dergelijke bezittingen worden onder de nieuwe wetgeving buiten beschouwing gelaten voor de toets aan de bezitsei.

Overige maatregelen

De wetgever heeft per 1 januari 2011 nog diverse andere wijzigingen doorgevoerd om mogelijk misbruik te voorkomen. Het gaat bijvoorbeeld om maatregelen die voorkomen dat de eigendom bij een onroerend goed wordt gesplitst over verschillende BV's, maar ook tezamen beoordelen van afzonderlijke transacties die in de loop van de tijd plaatsvinden. Die maatregelen zijn allemaal zeer technisch van aard en bespreken wij om die reden hier niet.

Tot slot

Door alle maatregelen is er eerder dan voorheen sprake van een onroerendgoed-BV. Voordat aandelen worden gekocht in een BV met daarin onroerend goed, is het verstandig om samen met ons te onderzoeken of de koop tot overdrachtsbelastingheffing leidt. Ook bij het aanpassen van de statuten waar het de aandeelhoudersrechten betreft, kan overdrachtsbelasting aan de orde komen. In al die gevallen is overleg dan ook verstandig.

COOSTER COMMUNIQUE

HELDERE COMMUNICATIE EN OPENHEID VAN ZAKEN
DEZE NIEUWSBRIEF IS EEN UITGAVE VAN COOSTER COACHING ACCOUNTANTS



Beste lezer,

Het voorjaar komt eraan!

Met deze nieuwsbrief informeren wij u graag over nieuwe ontwikkelingen die voor u van belang kunnen zijn. Wilt u over deze of andere onderwerpen nog eens met ons van gedachten wisselen dan horen wij dat graag.

Ons telefoonnummer is 0342-425842.

Wij wensen u veel leesplezier

en goede zaken!

Jan van Leeuwen en Frans Hazekamp

Betalingsproblemen? Krijg uitstel van de fiscus

Wanneer u als ondernemer betalingsproblemen heeft, kunt u onder omstandigheden uitstel van betaling voor uw belasting-schulden krijgen.

Uitstel voor elke belastingsschuld

In principe kunt u voor elke belastingsschuld om uitstel vragen. Wel moet u eerst onderzoeken of u uw belastingsschulden op een andere manier kunt betalen. De Belastingdienst vindt namelijk dat het verlenen van uitstel concurrentieverstorend werkt ten opzichte van ondernemers die hun belastingen wel op tijd betalen. Uitstel wordt alleen verleend aan "gezonde bedrijven" die zekerheid kunnen stellen. Is uw onderneming failliet, dan kunt u in ieder geval geen uitstel van betaling krijgen. Bij surseance van betaling kan aan de bewindvoerder uitstel worden verleend voor een belastingsschuld die is ontstaan vóór de surseance.

Uitsteltermijn

Het uitstel geldt voor maximaal twaalf maanden en u moet zekerheid stellen voor de totale omvang van de openstaande schuld. Bij een zekerheidsstelling moet worden gedacht aan een bankgarantie, een hypotheekrecht of een verpanding. De zekerheid moet gelijk zijn aan het bedrag waarvoor uitstel wordt gevraagd.

Let op!

Zorg ervoor dat uw verzoek bij de Belastingdienst binnen is voordat de betalingstermijn afloopt. Zo voorkomt u dat u een aanmaning ontvangt waarvoor u kosten moet betalen.

Bij eenmanszaken, vennootschappen onder firma, commanditaire vennootschappen en maatschappen is elke eigenaar, vennoot of maat verplicht om naast een verzoek om uitstel van betaling voor ondernemers, ook een verzoek om uitstel van betaling voor particulieren aan te vragen.

Melding van betalingsonmacht

Bent u bestuurder van bijvoorbeeld een bv en kan uw bv haar belasting niet betalen, dan moet u dat schriftelijk melden binnen twee weken na het verstrijken van de betalingsstermijn. Doet u een verzoek om uitstel, dan merkt de Belastingdienst dit verzoek aan als een schriftelijke melding van betalingsonmacht. Dat is echter alleen het geval als het verzoek inzicht geeft in de oorzaak en omstandigheden van de betalingsproblemen. Bij een niet tijdige melding van betalingsonmacht riskeert u als bestuurder dat u hoofdelijk aansprakelijk gesteld wordt voor de belasting die uw bv niet heeft voldaan.

Let op!

De Belastingdienst zal na het verstrijken van de oorspronkelijke betalingstermijn gewoon rente in rekening brengen. Hoe langer het uitstel, hoe meer rente is verschuldigd!

COOSTER
coaching accountants

Koolhovenstraat 2, 3772 MT Barneveld
Postbus 122, 3770 AC Barneveld

T 0342 425 842 F 0342 425 888
E info@cooster.nl I www.cooster.nl



Zekerheid over arbeidsongeschiktheidsrisico van werknemers

U kunt als werkgever eigenrisicodragers worden voor de WGA (regeling Werkhervatting Gedeeltelijk Arbeidsgeschikten). Het arbeidsongeschiktheidsrisico van uw werknemers wordt dan door uzelf gedragen. Dit risico kan vervolgens eventueel (deels) worden verzekerd bij een particuliere verzekeraar. Waar moet u op letten en wanneer moet u aanvraag voor eigenrisicodragerschap bij de Belastingdienst binnen zijn?

Eigenrisicodragerschap

Hoofregel is dat als uw werknemer ziek wordt, het UWV de uitkering betaalt. Als werkgever betaalt u hiervoor verzekeringspremies, maar 50% van de gedifferentieerde WGA-premie mag u verhalen op uw werknemers. Als u dit doet, moet u de premie inhouden op het nettoloon. Wanneer het risico van arbeidsongeschiktheid in uw bedrijf laag is, kan het gunstiger zijn om eigenrisicodragers te worden voor de WGA. U betaalt dan geen gedifferentieerde WGA-premie, maar op het moment dat een werknemer recht heeft op een uitkering, betaalt u deze uitkering gedurende de eerste tien jaar zelf.

Re-integratie

Bij het nemen van het eigen risico bent u gedurende de eerste 104 weken van arbeidsongeschiktheid zelf verantwoordelijk voor de re-integratie van de werknemer. Vanaf de start van de WGA-uitkering blijft u vervolgens nog tien jaar verantwoordelijk voor die re-integratie. U draagt dus in totaal in principe maximaal twaalf jaar de kosten van re-integratie.

Particulier verzekeren

Het risico van uitkeringen aan uw arbeidsongeschikte (ex-)werknemer kunt u eventueel particulier verzekeren. Dit heeft uiteraard alleen zin als de kosten van de verzekeringspremies lager uitvallen dan de premies die u aan het UWV betaalt. Dit kan voor de WGA bijvoorbeeld het geval zijn als u tussen 2001 en 2005 geen of een lage WAO-instroom had. Maar ook als u vanaf 2006 nog geen instroom in de WGA heeft gehad en geen langdurig zieke werknemers heeft.

Dien uw aanvraag op tijd in

Er zijn twee momenten in het jaar waarop het

eigenrisicodragerschap kan beginnen: 1 januari of 1 juli. Uw aanvraag voor het eigenrisicodragerschap moet tenminste dertien weken vóór de beoogde ingangsdatum (dus voor 2 oktober of voor 1 april) binnen zijn bij de Belastingdienst. Er zijn twee voorwaarden verbonden aan het eigenrisicodragerschap:

- U heeft een garantieverklaring van een erkende kredietinstelling of een erkende verzekeraar.
- U bent in de drie jaar voor de beoogde ingangsdatum niet al eerder eigenrisicodragers voor de WGA geweest.

Complexe regelgeving

De regelgeving rondom het eigenrisicodragerschap is zéér complex. Laat u goed adviseren voordat u besluit om het eigenrisicodragerschap op u te nemen.



Hoe werkt de (onbelaste) vaste kostenvergoeding in de werkkostenregeling?

Veel werkgevers geven aan hun werknemers een vaste kostenvergoeding. Inmiddels geldt per 2011 de werkkostenregeling: een nieuwe manier van omgaan met vergoedingen en verstrekkingen. Ook onder de werkkostenregeling kunt u nog steeds onbelast een vaste kostenvergoeding geven voor bepaalde zaken. Maar let op: de eisen zijn wel aangescherpt.

De werkkostenregeling: een keuze

De werkkostenregeling geldt sinds 1 januari van dit jaar. Maar werkgevers hebben nog gedurende drie jaar de mogelijkheid een overgangsregeling te hanteren en op basis van de oude wet vergoedingen en verstrekkingen te doen. Heeft u nog niets gedaan met de werkkostenregeling, dan geldt deze overgangsregeling voor u. Uiterlijk in 2014 bent u verplicht de werkkostenregeling te gaan toepassen. Bereid u dus vast voor.

Vaste kostenvergoeding

Als u onder de oude regeling een vaste kostenvergoeding verstrekt aan werknemers, dan

moet deze vergoeding onderbouwd zijn. Dat wil zeggen dat er een specificatie moet zijn waaruit blijkt voor welke zaken een kostenvergoeding wordt gegeven en de daarbij behorende bedragen. De Belastingdienst kan u vervolgens vragen om een steekproef. Onder de werkkostenregeling is dit niet meer genoeg. Aan de vaste kostenvergoeding moet dan altijd een onderzoek ten grondslag liggen. Wilt u dus in de toekomst ook een vaste kostenvergoeding blijven geven, start dan een kostenonderzoek.

Bonnetjes verzamelen

Dat betekent dat u uw werknemers gedurende een aantal maanden bonnetjes (van kosten) moet laten verzamelen en op basis hiervan bepaalt welke kostenvergoedingen uw werknemers krijgen. Van belang hierbij is dat u uw werknemers indeelt in groepen die vergelijkbaar zijn qua kosten. Stel u heeft drie vertegenwoordigers en twee van hen maken kosten voor maaltijden tijdens dienstreezen. Een van hen maakt deze kosten niet. In dat geval kan

deze derde vertegenwoordiger, als hij bij de groep vertegenwoordigers wordt meegenomen, ervoor zorgen dat de representatiekosten van de andere twee vertegenwoordigers discutabel worden. In een dergelijk geval is het dan ook slim om deze vertegenwoordiger, indien mogelijk, in een andere groep te plaatsen.

Niet alle kosten onbelast

Verder moet u weten dat u niet voor alle kosten een (onbelaste) vaste kostenvergoeding mag verstrekken. Onder de werkkostenregeling zijn de mogelijkheden hiervoor beperkt. Ga dan ook eerst na welke kosten uw werknemers maken en bepaal vervolgens welke van deze kosten u onbelast mag geven. Meer informatie hierover vindt u op www.belastingdienst.nl onder het zoekwoord "werkkostenregeling". Komt u er niet uit, dan kunt u hiervoor ook terecht bij ons.

Is beleggen in durfkapitaal nog wel aantrekkelijk?

Wie een startende ondernemer financieel steunt met een lening, kan rekenen op een aantal aantrekkelijke fiscale faciliteiten. Het kabinet legt de faciliteiten voor beleggingen in durfkapitaal echter steeds meer aan banden.

Onder durfkapitaal wordt verstaan:

- geregistreerde achtergestelde leningen aan startende ondernemers (directe beleggingen);
- leningen aan en beleggingen in erkende participatiemaatschappijen (indirecte beleggingen);
- beleggingen in erkende cultuurfondsen.

Vrijstelling in box 3

Durfkapitaal is dus geld dat u uitleent aan een startende ondernemer of belegt in bepaalde participatiemaatschappijen of cultuurfondsen. Onder voorwaarden kunt u hiervoor een vrijstelling krijgen in box 3. De vrijstelling bedraagt maximaal € 55.476.

Heeft u het hele jaar dezelfde fiscale partner, dan geldt een gezamenlijke vrijstelling van € 110.952.

Heffingskorting aan banden

Voor de achtergestelde lening aan een startende ondernemer en voor culturele beleggingen gold in 2010 nog een extra heffingskorting van 1,3% van het bedrag dat is vrijgesteld in box 3. Deze korting wordt de komende jaren afgebouwd. Dit jaar is de korting 1% om vervolgens stapsgewijs op nul uit te komen met ingang van 2014.

Verlies niet meer aftrekbaar

Ook de persoonsgebonden aftrekpost voor een verlies op de achtergestelde lening aan een startende ondernemer is komen te vervallen. Een verlies is dus niet meer aftrekbaar. Er geldt een uitzondering voor leningen die vóór 1 januari 2011 zijn verstrekt. Deze verliezen blijven wel aftrekbaar.

Wel of geen durfkapitaal

Startende ondernemers zijn blij met een extra steuntje in de rug. Zeker als zij geen krediet kunnen krijgen van de bank. Voor u als gelduitlener zijn er nog steeds fiscale voordelen te behalen, maar deze worden wel minder.

Let op!

Een durfkapitaallening moet dienen ter financiering van het verplichte ondernemingsvermogen van de beginnende ondernemer. U mag de lening niet financieren met geleend geld. Daarnaast moet u samen met de ondernemer een leenovereenkomst opstellen waarin onder meer staat dat het gaat om een achtergestelde lening en een lening in durfkapitaal. Het minimaal uit te lenen bedrag is € 2.269 en u mag geen (ondernemings)partner van de starter zijn. Een andere voorwaarde is dat u de leenovereenkomst binnen vier weken laat registreren bij de Belastingdienst.

Flexibele bv komt eraan

Sneller en eenvoudiger een bv oprichten en meer vrijheid om uw bedrijf naar uw eigen wensen in te richten. Het behoort straks allemaal tot de mogelijkheden. Om ervoor te zorgen dat de bv-vorm aantrekkelijk blijft voor ondernemers, zijn er plannen om het bv-recht te vereenvoudigen en te flexibiliseren.

Eenvoudiger een bv oprichten

Het minimaal te plaatsen aandelenkapitaal van € 18.000 bij de oprichting van een bv wordt afgeschaft. Ook hoeft bij inbreng in geld geen bankverklaring meer te worden overgelegd en vervalt de verplichte accountantsverklaring bij inbreng in natura (bijvoorbeeld inbreng van een onderneming). De verplichting om een beschrijving van de inbreng in natura op te stellen, blijft wel gehandhaafd.

Verklaring van geen bezwaar

U hoeft straks geen verklaring van geen bezwaar meer aan te vragen bij de oprichting (en statutenwijziging) van een besloten vennootschap (bv) of naamloze vennootschap (nv). Daarvoor in de plaats komt een nieuw systeem van doorlopende controle van rechtspersonen.

Betere crediteurenbescherming

Om schuldeisers voldoende te beschermen, wordt de aansprakelijkheid van het bestuur

en van de aandeelhouders vergroot. Dividenduitkeringen zijn alleen mogelijk als het eigen vermogen van de bv groter is dan de wettelijke reserves of de reserves die volgens de statuten moeten worden aangehouden. Het bestuur moet goedkeuring verlenen aan de dividenduitkering. Er moet een uitkeringstest worden uitgevoerd. De bv mag geen dividend uitkeren als blijkt dat zij haar schulden niet kan blijven betalen. Gebeurt dit toch, dan kunnen bestuurders en aandeelhouders aansprakelijk worden gesteld.

Akte van oprichting en statuten

In de akte van oprichting van een bv wordt het bedrag van het geplaatste kapitaal en het gestorte deel daarvan vermeld. Zijn er verschillende soorten aandelen, dan moet het geplaatste en gestorte kapitaal worden uitgesplitst per soort. Het geplaatste kapitaal hoeft niet volgestort te zijn. In de statuten is het niet langer verplicht om het maatschappelijk kapitaal op te nemen. Het aantal aandelen hoeft ook niet langer te worden vastgelegd. De statuten vermelden alleen nog het nominale bedrag van elke soort aandelen.

Meer inrichtingsvrijheid

U krijgt meer vrijheid bij de inrichting van uw bv. Zo wordt het bijvoorbeeld mogelijk om

stemrechtloze en winstrechtloze aandelen uit te geven. Aan bepaalde aandelen kunnen verplichtingen worden verbonden.

Afschaffing blokkeringsregeling

De verplichte blokkeringsregeling wordt afgeschaft. Nu is het nog zo dat als een aandeelhouder zijn aandelen wil verkopen, hij de goedkeuring nodig heeft van zijn medeaandeelhouders of dat hij zijn aandelen eerst aan hen moet aanbieden. Straks is deze beperking een keuze.

Inkoop van eigen aandelen

Tot slot wordt het makkelijker om eigen aandelen in te kopen. De beperking van de verkrijging van eigen aandelen tot maximaal de helft van het geplaatste kapitaal wordt afgeschaft. Alle aandelen, op een na, mogen worden ingekocht. Ook de regels voor afstempeling van aandelenkapitaal of intrekking van aandelen worden versoepeld.

