

Inbreng van het bedrijfspand in 2010

Veel ondernemers oefenen hun onderneming uit in een bedrijfspand dat zij privé in eigendom hebben. Vanuit fiscaal oogpunt kan het verstandig zijn om het bedrijfspand in te brengen in een B.V. Deze inbreng kan tot en met 31 december 2010 plaatsvinden zonder dat de ondernemer inkomstenbelasting of overdrachtsbelasting is verschuldigd. In het onderstaande artikel zet ik uiteen wat de voordelen zijn van de inbreng van het bedrijfspand in 2010.

De terbeschikkingstellingsregeling

Veel ondernemingen worden uitgeoefend in een bedrijfspand. De directeur grootaandeelhouder (DGA) van een dergelijke onderneming heeft hierbij de keuze gehad om een bedrijfspand te huren of een bedrijfspand in eigendom aan te schaffen. Als de DGA ervoor kiest om het bedrijfspand aan te kopen, kan hij dit op twee manieren doen:

- aankoop vanuit de B.V. (de B.V. wordt eigenaar van het pand);
- aankoop vanuit privé (de DGA wordt zelf eigenaar van het pand en verhuurt dit aan zijn B.V.).

In het laatste geval valt het pand voor de fiscale wetgeving sinds 2001 onder de zogenaamde 'terbeschikkingstellingsregeling' (tbs-regeling).

Als gevolg van de tbs-regeling zijn de huurkosten bij de B.V. aftrekbaar voor de vennootschapsbelasting (tarief: 20 - 25,5 %). Daar staat tegenover dat de huuropbrengsten bij de DGA belast zijn voor de inkomstenbelasting in box 1 (tarief: maximaal 52%). Dat het bedrijfspand in box 1 valt, heeft echter ook tot gevolg dat de waardeinstijging van bedrijfspand bij verkoop belast is tegen maximaal 52%. En dit speelt niet alleen bij de verkoop van het bedrijfspand, maar ook bijvoorbeeld bij een eventuele echtscheiding of bij het overlijden van de DGA of indien de DGA besluit het bedrijfspand in te brengen in zijn B.V. Wel is sinds 1 januari 2010 in de inkomstenbelasting een algemene vrijstelling opgenomen van 12% voor alle inkomsten uit het tbs-pand.

Als een DGA voor 1 januari 2010 zijn bedrijfspand heeft inbracht in zijn B.V., moest hij 52% inkomstenbelasting voldoen over de waardeinstijging van het pand sinds het begin van de tbs-regeling.

Dit geldt echter niet als het pand in 2010 wordt ingebracht en er wordt voldaan aan alle voorwaarden.

Voorwaarden vrijgestelde inbreng

Om in aanmerking te komen voor de vrijstelling voor de inkomstenbelasting bij de inbreng van een tbs-pand in een B.V. moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Het gaat hierbij onder meer om de volgende voorwaarden.

De wetgever heeft voorwaarden gesteld met betrekking tot het aandelenbezit. Indien het bedrijfspand eigendom is van één persoon, dient deze persoon ten minste 90% van de aandelen te bezitten in de B.V. waarin het bedrijfspand wordt ingebracht. Mocht het bedrijfspand in het bezit zijn van twee of meer personen dan dient het bedrijfspand ingebracht te worden in een nieuw op te richten vennootschap, waarin deze personen aandeelhouder worden. De eis van 90% aandelenbezit geldt in dat geval niet.

Overdrachtsbelasting

In principe is bij iedere levering van een (bedrijfs)pand 6% overdrachtsbelasting verschuldigd over de waarde van het pand.

Ook voor de overdrachtsbelasting geldt echter een vrijstelling indien het een tbs-pand betreft. Hierbij gelden echter een aantal aanvullende eisen. Allereerst moet de tbs-regeling al vóór 1 september 2009 van toepassing zijn geweest. Het moet dus gaan om een pand dat al voor 1 september 2009 werd verhuurd aan de B.V.

Vervolgens dient de DGA de aandelen in het kapitaal ten minste drie jaar na de inbreng van het tbs-pand in zijn bezit te houden en dient de B.V. na de inbreng ten minste drie jaar eigenaar te blijven van het tbs-pand. Wordt niet aan deze vereisten voldaan, dan komt de vrijstelling te vervallen en is er alsnog overdrachtsbelasting verschuldigd.

Waarom inbrengen in 2010

Voor 2001 was het aankopen van een bedrijfspand in privé fiscaal gunstig omdat de financieringsrente aftrekbaar was en de waardeinstijging bij verkoop niet werd belast. Sinds 2001 is het vanwege de tbs-regeling echter veelal fiscaal niet langer gunstig om het pand in privé te houden. Inbreng betekende echter vóór 2010 afrekenen over de overwaarde in de inkomstenbelasting, waardoor veel ondernemers het bedrijfspand niet inbrachten in hun B.V. Bij inbreng in het jaar 2010 hoeft niet te worden afgerekend over de overwaarde van het pand.

Aan de hand van het volgende voorbeeld zien we het verschil:

Voorbeeld

In 1996 heeft de startende ondernemer Wim Jansen een bedrijfspand gekocht voor € 300.000,- op een prachtige locatie in het centrum van Purmerend. Het pand verhuurt hij aan zijn onderneming die wordt uitgeoefend in 'Wim Jansen B.V.' Hij is enig aandeelhouder van deze B.V.

Omdat het sinds 2001 fiscaal niet langer gunstig is om het pand in privé te houden, besluit hij in november 2010 dat hij het pand in wil brengen in zijn B.V. Het pand is inmiddels € 400.000,- waard. Hij wil geen overhaaste beslissing nemen en vraagt wat het verschil is tussen inbreng voor 31 december 2010 en vanaf 1 januari 2011.

Voor 31 december 2010:

Omdat de inbreng in 2010 plaatsvindt en aan alle voorwaarden wordt voldaan, is de inbreng van het tbs-pand zowel voor de inkomstenbelasting als voor de overdrachtsbelasting vrijgesteld. De B.V. zal uiteraard wel een koopprijs aan Wim Jansen moeten voldoen.

Vanaf 1 januari 2011:

Omdat de inbreng niet in 2010 heeft plaatsgevonden gelden er geen vrijstellingen meer voor de inkomstenbelasting en de overdrachtsbelasting. Gevolg hiervan is dat de waardeinstijging van € 100.000,- met inkomstenbelasting is belast (€ 45.760,-) en dat er overdrachtsbelasting is verschuldigd (€ 24.000,-).

Het inbrengen van het pand voor 1 januari 2011 levert Wim Jansen dus een voordeel op van € 69.760,-.

Daarnaast zien we het voordeel van de inbreng in 2010 nogmaals terugkomen indien Wim Jansen besluit dat hij in 2015 naar een nieuwe locatie wil verhuizen en het bedrijfspand gaat verkopen voor een koopprijs van € 425.000,-.

Inbreng in 2010:

Als het tbs-pand in 2010 is ingebracht is het op de balans opgenomen voor een waarde van € 300.000,-. Op deze waarde zal vervolgens afgeschreven worden. Dit laat ik echter bij dit voorbeeld buiten beschouwing.

Bij verkoop van het pand door Wim Jansen B.V. is er vennootschapsbelasting verschuldigd over het verschil tussen de boekwaarde en de werkelijke waarde. In ons voorbeeld is er dan vennootschapsbelasting verschuldigd over het verschil tussen € 425.000,- en € 300.000,- (€ 25.000,-).

Geen inbreng in 2010:

Als het tbs-pand niet is ingebracht, verkoopt Wim Jansen het pand vanuit privé. Daarmee wordt de tbs-regeling beëindigd. Het nieuwe pand kan vervolgens vanuit de B.V. worden gekocht.

Bij beëindiging van de tbs-regeling is er inkomstenbelasting verschuldigd over de waardestijging. In ons voorbeeld is er dan inkomstenbelasting verschuldigd over het verschil tussen € 425.000,- en € 300.000,- (€ 57.200,-).

Ook bij verkoop in de toekomst heeft de inbreng dus een voordeel opgeleverd (€ 32.200,-). Hierbij dient er wel rekening mee gehouden te worden dat uitkering van de winsten vanuit de B.V. naar privé belast zijn met dividendbelasting (25%) terwijl bij verkoop vanuit privé de winsten direct privé worden genoten. Als de DGA dus besluit de verkoopwinst uit te keren aan zichzelf zal het behaalde voordeel kleiner zijn.

Wat betekent dit voor u?

Indien u van plan bent om het bedrijfspand van uw onderneming nog langere periode in de onderneming te gebruiken of indien het de bedoeling is dat het bedrijfspand mee gaat naar de toekomstige bedrijfsopvolger is het fiscaal voordelig om in 2010 het bedrijfspand in te brengen in de B.V. U kunt dit doen zonder de gebruikelijke fiscale consequenties en daarnaast valt het bedrijfspand niet langer onder de tbs-regeling.

Wij vertellen u - desgewenst tezamen met uw accountant of fiscalist - graag meer over de inbreng van het tbs-pand in de B.V. en kunnen voor u beoordelen of u in aanmerking komt voor een de vrijstelling inkomstenbelasting en overdrachtsbelasting.

U kunt hiervoor contact opnemen met één van onze (kandidaat-)notarissen.



Abma Schreurs
Advocaten Notarissen

Nooit moeilijker dan het is.

www.abmaschreurs.nl