



Door mr. Marco F.J. van der Wereld LL.M.

26 september 2014

FISCOTIP

Beheer-BV als tussenschot plaatsen

Particuliere verhuurders van kamers, winkels, bedrijfspanden, chalets, vakantiewoningen, garageboxen, boten, kunst, etc. doen dat het liefst vanuit box 3. Wat als de activiteiten toenemen en box 1 roet in het eten dreigt te gooien?

Normaal vermogensbeheer

Verhuur in box 3. Box 3 geldt in beginsel voor de passieve verhuurder die duurzaam streeft naar een normaal beleggingsrendement op zijn vermogen.

Verhuur in box 1. Bent u daarentegen steeds meer een actieve en goed georganiseerde druk bezige verhuurder van een of meer of zelfs een toenemend aantal objecten? Dan kan box 1 in beeld komen als u bewust op zoek bent naar hogere opbrengsten dan normaal gesproken in de markt behaald kunnen worden.

U doet bijv. zelf actief de marketing, verricht (groot) onderhoud en reparaties of andere aanpassingen met als doel extra waarde aan de verhuurde objecten toe te voegen. Ook kan het regelmatig aan- en verkopen van de verhuurde objecten of het hebben van bijzondere marktkennis een rol spelen.

Tussenschuiven van een beheer-BV

Ontkomen aan box 1. Door al uw activiteiten rondom de verhuur onder te brengen in een beheer-BV kunt u mogelijk aan belastingheffing in box 1 ontkomen en in box 3 blijven zitten. Het is dan zaak om het zowel feitelijk als contractueel goed met de BV te regelen.

Intermediairfunctie. Indien u ook de aandelen houdt in de beheer-BV kan box 1 alsnog aan de orde komen als de zogeheten 'terbeschikkingstellingsregeling' (tbs-regeling) van toepassing is. In een Besluit, 21.02.2014 (nr. BLKB 2014/286M), is echter bepaald dat bij verhuur aan derden vanuit privé via een eigen BV de tbs-regeling niet geldt, mits de BV in economische zin niet meer dan een intermediairfunctie vervult. Daarvan is bijvoorbeeld sprake bij bemiddeling waarbij de BV de huurovereenkomsten als tussenpersoon op naam van de verhuurder afsluit en een bemiddelingsfee krijgt. **Let op.** Worden daarentegen de huurovereenkomsten door de BV op eigen naam afgesloten - welke vorm bekend staat als lastgeving - dan moet contractueel goed worden geregeld dat de verhuur voor uw rekening en risico plaatsvindt en het beheer voor de BV.

Hoe zit het met de btw?

Huurovereenkomst op uw naam. De heffing van omzetbelasting kan verschillen tussen bemiddeling en lastgeving. Bij bemiddeling is over de provisie in beginsel 21% btw verschuldigd. Bij vrijgestelde verhuur kan btw-schade ontstaan wanneer de bemiddeling niet nauw samenhangt met de verhuur.

Huurovereenkomst op naam van BV. Bij lastgeving loopt de verhuur over twee schakels, namelijk tussen de verhuurder en de beheer-BV en tussen deze BV en de huurder. De btw-heffing in de eerste schakel is altijd gelijk aan die in de tweede schakel

Timing

Let op. Het tussenschuiven van de BV heeft geen nut op het moment dat al sprake is van potentiële ongerealiseerde vermogenswinsten waarvan de oorsprong - bijvoorbeeld uw kennis en kunde - zich ontegenzeggelijk in privé bevindt.

Zolang u echter de actieve verhuuractiviteiten tijdig heeft ondergebracht in de BV en in privé een normaal rendement krijgt terwijl uw BV een zakelijke prijs voor haar diensten ontvangt, is de kans groot dat u droge voeten houdt in box 3.

Om te vermijden dat uw (toenemende) actieve verhuuractiviteiten worden belast in box 1, kunt u overwegen om er tijdig een beheer-BV tussen te schuiven. Deze BV neemt dan de extra activiteiten rondom de verhuur over. Zorg wel voor een zakelijke prijs voor de beheersdiensten en een normaal rendement in privé.