



Vastgoed

Positioneren en structureren van vastgoed

Bij het structureren van vastgoed binnen familiebedrijven spelen uiteenlopende fiscale vraagstukken een prominente rol. Logisch, want fiscale risico's kunnen veel impact hebben op uw financiën en die van uw onderneming. Daarnaast wilt u alle fiscale mogelijkheden optimaal benutten. In de praktijk merken wij dat, door de juiste afwegingen rondom vastgoed op het juiste moment te maken, geld kan worden bespaard. De (fiscale) aandachtspunten zijn onder te verdelen in verschillende thema's.

Rendement / financiering

Naast het familiebedrijf zelf zit vaak een deel van het familiekapitaal "vast" in onroerend goed. Dit onroerend goed kan privé bezit zijn dan wel eigendom van de onderneming. Bij het maken van de keuze voor de structurering van onroerend goed spelen fiscale motieven een grote rol. Er zijn belangrijke verschillen in de wijze van belastingheffing en daarmee het netto rendement op de korte en lange termijn. Zo bestaat er een belangrijk verschil in fiscale behandeling tussen ondernemingsvermogen en niet-ondernemingsvermogen. Voor ondernemingsvermogen gelden bijvoorbeeld in de inkomstenbelasting en de Successiewet royale vrijstellingen. Maar ook elementen als risicospreiding, financiering, bedrijfsopvolging, vermogensoverheveling en eventuele toekomstige verkoop kunnen van invloed zijn op de uiteindelijke keuze om het vastgoed in de onderneming of privé aan te houden.

Risico / compliance

Wanneer uw vastgoed privébezit is, hebben winsten en verliezen direct gevolgen voor uw inkomen. U kunt de persoonlijke risico's

verkleinen door het vastgoed in te brengen in de onderneming. Wanneer het onroerend goed eigendom is van de onderneming kan dit op verschillende manieren worden gestructureerd. Het heeft vaak de voorkeur om het onroerend goed in een separate vastgoedmaatschappij onder te brengen om het uit de risico-sfeer van de daadwerkelijke ondernemingsactiviteiten te houden. Bijkomende voordelen zijn dat de mogelijkheden voor verliesverrekening kunnen worden geoptimaliseerd en dat het vastgoed bij bedrijfsoverdracht buiten de transactie kan blijven of dat de heffing van overdrachtsbelasting kan worden voorkomen. Bij familiebedrijven is ook de wijze waarop de bedrijfsopvolging wordt vormgegeven belangrijk, dit gezien het (aanzienlijke) verschil in fiscale behandeling (maximaal 3,4% of 40% belastingheffing). Het bedrijfs onroerend goed speelt hierbij een rol. Verder is de structurering van uw vastgoed van belang voor het vormen van een eventuele herinvesteringsreserve, het optimaal benutten van afschrijving en de mogelijkheid tot aftrek van btw bij nieuwbouw en het btw-regime bij verhuur en overdracht.

Strategie

Voordat u een keuze maakt voor het fiscale regime moet u zich goed afvragen wat uw toekomstvisie is. Enerzijds voor de onderneming en anderzijds voor het vastgoed. Staat u aan het begin van uw ondernemerschap dan heeft u misschien meer baat bij belastinguitstel en een lager tarief. Denkt u erover om binnen afzienbare tijd uw onderneming over te dragen aan uw kinderen, dan dient rekening gehouden te worden met de voorwaarden van de bedrijfsopvolgingsregelingen. Wilt u uw bedrijf aan een derde verkopen, dan is wellicht een andere structuur wenselijk. Voor de positionering is ook van belang of de inkomsten uit de verhuur uw oudedagsvoorziening gaan vormen. Tot slot kan uw vastgoed ook een belegging van de hele familie zijn. Dan kunnen beschermingsaspecten een rol spelen, al dan niet in combinatie met een overdracht naar toekomstige generaties. Denk hierbij aan certificering (een familiefonds) of de oprichting van een vastgoedmaatschap.

Positionering van het vastgoed

Op de vraag hoe het vastgoed vanuit fiscaal perspectief het beste kan worden gepositioneerd is geen eenduidig antwoord te geven. Van belang is uw persoonlijke (financiële) situatie, wensen en verwachtingen te vertalen naar een zo goed mogelijke structurering van het vastgoed. Door de fiscale faciliteiten optimaal te benutten, kan in de toekomst fiscaal leed worden voorkomen.

Wat kan Deloitte voor u betekenen?

Deloitte biedt u een persoonlijk advies bij de positionering van het vastgoed binnen uw familiebedrijf. Een team van gespecialiseerde professionals bekijkt samen met u de persoonlijke situatie en toekomstplannen om een structurering te vinden die optimaal aansluit op uw wensen.

www.deloitte.nl/familiebedrijven

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee (“DTTL”), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as “Deloitte Global”) does not provide services to clients. Please see www.deloitte.nl/about for a more detailed description of DTTL and its member firms.