

OVERDRACHTSBELASTING EN BEËINDIGING ONDERNEMING

Kan het ietsje soepeler?

U krijgt er minstens eenmaal in uw leven mee te maken. Het moment dat u al dan niet vrijwillig afscheid moet nemen van uw onderneming. De ervaring leert dat ondernemers in het algemeen te laat gaan nadenken over een eventuele bedrijfsoverdracht. Sterker nog, vaak zijn er al concrete afspraken gemaakt met de opvolger als de adviseur pas op de hoogte wordt gesteld van de plannen. Het is dan vaak te laat om nog actie te ondernemen om een soepele overdracht mogelijk te maken. Met soepel bedoelt men vooral een overdracht zonder al te veel fiscale heffingen. In deze bijdrage wordt ingegaan op het bedrijfspand dat zich bij uw afscheid in uw IB-onderneming bevindt en de heffing van overdrachtsbelasting.

Overdrachtsbelasting wordt geheven als er sprake is van een verkrijging van een in Nederland gelegen onroerende zaak of van een recht waaraan deze onroerende zaak is onderworpen. Het is dus niet de verkoper die de overdrachtsbelasting verschuldigd is maar de kopende partij. Het zal duidelijk zijn dat als er door de koper geen overdrachtsbelasting hoeft te worden voldaan, hij meer financieringsruimte heeft voor het pand zelf. Op deze wijze werkt de overdrachtsbelasting dus (indirect) wel door naar de verkoper.

Dubbele heffing?

Een ondernemer die ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting en die ook belaste prestaties verricht, moet bij een verkoop omzetbelasting in rekening brengen. Op grond van een bijzondere bepaling in de Wet op de omzetbelasting is er bij een overdracht van een onderneming sprake van een vrijstelling

voor de heffing van omzetbelasting. Als deze vrijstelling bij de overdracht van een (bedrijfs)pand niet van toepassing zou zijn, zou er namelijk dubbele heffing (overdrachtsbelasting en omzetbelasting) kunnen ontstaan. Mede voor deze en vele andere situaties waarbij dubbele heffing voorkomt is een anti-cumulatieregeling opgenomen in de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Reeds verrekende BTW terugbetalen

Ook kan de verkoop van een pand nog leiden tot een herziening van reeds verrekende omzetbelasting. Het gaat hierbij om omzetbelasting die de ondernemer heeft verrekend met de af te dragen om-

Waarde

Overdrachtsbelasting wordt geheven over de waarde in het economische verkeer van de onroerende zaak of het betreffende recht. Alleen wanneer de bedongen tegenprestatie meer bedraagt dan de waarde in het economische verkeer, wordt deze prestatie als heffingsgrondslag genomen.

zetbelasting. Als het pand dan binnen een periode van tien jaar wordt verkocht, kan dit er onder bepaalde voorwaarden toe leiden dat een deel van de verreken- de omzetbelasting aan de Belastingdienst moet worden herzien en terugbetaald. Dit kan weer worden voorkomen door samen met de overnemende partij te opteren voor een belaste levering. In deze bijdrage wordt echter steeds uitgegaan van een overdracht zonder daarbij rekening te houden met de eventuele gevolgen voor de omzetbelasting.

Geen overdracht

Als een IB-ondernemer een bedrijfspand koopt, komt dit niet op naam van de onderneming te staan, maar op eigen naam. Een IB-onderneming is namelijk geen juridische entiteit die een registergoed op zijn naam kan hebben staan. Er is voor een IB-ondernemer dus juridisch gezien geen verschil tussen een bedrijfspand en een privé-pand. Dit verschil is wel relevant als de belastbare winst uit onderneming wordt bepaald. In dat geval moet bekeken worden in hoeverre een pand op de balans van een onderneming mag c.q. moet staan. Dit heeft tot gevolg dat als een ondernemer de onderneming staakt zonder het pand te verko-

pen, er geen sprake is van een overdracht van eigendom. De overgang van het bedrijfsvermogen naar het privé-vermogen is geen overgang waarbij er overdrachtsbelasting moet worden voldaan.

Overdracht aan (klein)kinderen

Bij een overdracht van een pand aan een derde moet in principe overdrachtsbelasting worden betaald. In de Wet op belastingen van rechtsverkeer is echter een groot aantal vrijstellingen opgenomen. Een van de vrijstellingen heeft betrekking op de overdracht van een onderneming (met daarin een onroerende zaak) aan de (klein)kinderen die de onderneming vervolgens voortzetten. Onder het begrip kind wordt niet alleen het eigen kind verstaan, maar ook het kind van de echtgenote m/v (inclusief geregistreerd partner) uit een andere relatie. Een kleinkind kan vervolgens weer worden gedefinieerd als het (fiscale) kind van een (fiscaal) kind. Onder de overdracht van een onderneming mag u ook de overdracht van een aandeel in een maatschap of een vennootschap onder firma (VOF) verstaan. Als een deel van het pand niet als ondernemingsvermogen wordt aangemerkt, is op dat deel de genoemde vrijstelling niet van toepassing.

Uw kinderen zetten onderneming voort

Schenking

Verkoopt u uw pand niet, dan is er formeel toch sprake van een vervreemding waarbij u overdrachtsbelasting moet voldoen. Dit zou kunnen leiden tot een cumulatieve overdrachtsbelasting en schenkingsrecht. Als het pand wordt geschenken, kent de Wet op belastingen van rechtsverkeer een vrijstelling. U moet dan wel schenkingsrecht betalen en hierbij geldt dat dit recht minimaal 6% (ge-

lijk aan het tarief van de overdrachtsbelasting) bedraagt. Schenkt u het pand niet maar verkoopt u het tegen een te lage prijs of scheldt u de koopsom (direct) kwijt, dan moet er gewoon overdrachtsbelasting worden voldaan. De regeling om een dubbele heffing te voorkomen, is dan in de Successiewet opgenomen. De verschuldigde overdrachtsbelasting mag dan pas worden verrekend indien en voor zover er sprake is van een dubbele belastingheffing.

Overdrachtsbelasting niet betalen

Samenwerkingsverband

Als u een samenwerkingsverband aangaat met iemand anders, kunt u beide bepaalde zaken inbrengen in het samenwerkingsverband. In de praktijk laat men onroerende zaken vaak buiten de inbreng en stelt de eigenaar/ondernemer het pand ter beschikking aan het samenwerkingsverband. Omdat het gaat om een bedrijfspand dat gebruikt wordt in de eigen onderneming is en blijft er sprake van (buitenvennootschappelijk) ondernemingsvermogen. Als u het pand wel inbrengt, is het niet noodzakelijk dat het pand gedeeltelijk juridisch aan de andere persoon wordt overgedragen. Voor de heffing van overdrachtsbelasting is het voldoende dat het economisch belang overgaat. U hoeft bij het aangaan van een samenwerkingsverband geen overdrachtsbelasting te betalen mits u ter zake van de inbreng een bedrag krijgt bijgeschreven op uw kapitaalrekening bij het samenwerkingsverband (de waarde wordt gezien als een kapitaalstorting en u krijgt dus geen liquide middelen als vergoeding of de andere persoon krijgt geen schuld aan u). Hierbij wordt wel als voorwaarde gesteld dat u uw gehele onderneming inbrengt. De overdrachtsbelasting moet u echter wel voldoen als

de onderneming niet gedurende drie jaar door het samenwerkingsverband wordt voortgezet.

Ontbinding

Komt het tot ontbinding van het samenwerkingsverband, dan bent u in het algemeen geen overdrachtsbelasting verschuldigd als het pand teruggaat naar degene die het pand heeft ingebracht. Er vindt echter wel heffing van overdrachtsbelasting plaats als:

- het pand wordt verkregen door een ander dan degene die heeft ingebracht;
- u bij de inbreng overdrachtsbelasting moest betalen omdat bij de inbreng niet aan de gestelde voorwaarden werd voldaan;
- het pand niet door inbreng in het samenwerkingsverband terecht is gekomen maar bij een koop door het samenwerkingsverband.

De overdrachtsbelasting berekent u - als de vrijstelling niet van toepassing is - over het deel van het eigendom dat naar de ander overgaat.

Achterwege

In het algemeen kunt u stellen dat u overdrachtsbelasting moet betalen bij de overdracht van een onderneming als daar een pand in zit. Er is echter een aantal vrijstellingen in de Wet op belastingen van rechtsverkeer opgenomen. Een aantal van deze specifieke vrijstellingen zijn niet in deze bijdrage aan bod gekomen, maar kunnen natuurlijk wel van toepassing zijn. Denk hierbij aan een overdracht in het kader van echtscheiding of verbreken van een samenwoonrelatie. Als u overweegt om uw onderneming (inclusief bedrijfspand) te verkopen, is het raadzaam uw adviseur(s) te raadplegen. ■

Mr. Jerry Aarts MFP, Docent Fontys Hogeschool Financieel Management (opleiding Fiscaal recht en economie) en coördinator Kenniscentrum Financiële Planning aldaar, daarnaast werkzaam via ABEL Gilze BV, opleiding en advies