

Nieuws rond de tbs

Bij de invoering van de Wet inkomstenbelasting in 2001 is destijds ook een nieuw fenomeen ingevoerd: de terbeschikkingstellingregeling, kortweg de tbs-regeling. Deze regeling zorgt ervoor dat de belastingheffing over vermogensbestanddelen, zoals panden, die ondernemers (veelal dga's) aan hun onderneming of aan de onderneming van hun partner ter beschikking stellen, niet in box 3, maar in box 1 belast worden. Daardoor worden inkomsten progressief belast, maar zijn de bijbehorende kosten en lasten aftrekbaar.

Begin dit jaar heeft de Hoge Raad een aantal arresten gewezen waardoor de tbs-regeling op een aantal punten is verduidelijkt. In deze procedures kwamen drie verschillende vragen aan de orde.

Wanneer begint de tbs-regeling? Zijn aanloopverliezen aftrekbaar? Hoe werkt deze tbs-regeling als er koopopties zijn verleend?

Aanvang tbs

De vraag wanneer de tbs-regeling aanvangt, lijkt eenvoudig, maar bleek in de praktijk lastig te beantwoorden. Vooral wanneer er enige tijd gelegen was tussen het moment van aankoop en het moment waarop het pand daadwerkelijk werd verhuurd. De uitkomst was vooral van belang voor de vraag vanaf welk moment kosten, zoals rentelasten, aftrekbaar zijn. Je zou verwachten dat als een (bedrijfs)pand wordt aangeschaft met de bedoeling dit te verhuren aan een eigen BV, dat dan vanaf het moment van aankoop de rentelasten (en andere kosten) aftrekbaar zijn. Maar de fiscus was op grond van meer dan 50 jaar oude jurisprudentie van mening dat pas op het moment dat de verhuur begint, de tbs-regeling in beeld komt. En daarmee kunnen ook pas vanaf dat moment kosten in aftrek worden gebracht. Dit kan dus behoorlijk nadelig uitpakken als een pand nog gebouwd moet worden of er eerst een verbouwing moet plaatsvinden. Er wordt dan wel rente betaald, maar deze is niet aftrekbaar en kan ook na aanvang van de huur niet meer in aftrek worden gebracht.

In twee zaken over deze kwestie, die aan de Hoge Raad waren voorgelegd, heeft ons hoogste rechtscollege de Belastingdienst ongelijk gegeven. Indien een onroerende zaak wordt aangeschaft met een gezamenlijke bedoeling van de verhuurder en

de huurder om die onroerende zaak aan de eigen onderneming in gebruik te geven en de onroerende zaak wordt voor dat doel gereed gemaakt, dan is er sprake van terbeschikkingstelling op het moment waarop de onroerende zaak is aangeschaft. En zijn de bijbehorende kosten vanaf dat moment aftrekbaar, aldus de Hoge Raad.

Als deze bedoeling niet schriftelijk is vastgelegd, dan kan er toch nog sprake zijn van terbeschikkingstelling als de aanschaf en het gereedmaken van de onroerende zaak hebben plaatsgevonden onder zodanige omstandigheden dat, wanneer de (toekomstige) gebruiker van de onroerende zaak een niet-gelieerde onderneming zou zijn geweest, maar een willekeurige derde, met deze derde over de aanschaf en het gereedmaken voorafgaand afstemming zou hebben plaatsgevonden over de voorgenomen aanwending van de onroerende zaak. Uiteraard kan er alleen sprake zijn van terbeschikkingstelling vanaf het moment van aanschaf, indien vanaf het moment van de aanschaf de onroerende zaak niet op andere wijze is gebruikt. Uit deze twee arresten kan worden afgeleid dat het dus verstandig is om de bedoeling van de aanschaf van een pand samen met de huurder vast te leggen.

Aanloopverliezen

Voor de tbs-regeling gelden in beginsel dezelfde fiscale voorschriften als die welke voor een onderneming van toepassing zijn. Zo is er een regeling op grond waarvan verliezen geleden in de aanloopfase van een onderneming, welke dan nog niet aftrekbaar zijn, op een later tijdstip alsnog in aftrek kunnen worden gebracht wanneer de onderneming daadwerkelijk van de grond is gekomen.

Deze regeling geldt eveneens voor tbs-situaties. Maar ook hierover moest de Hoge Raad een geschil tussen een belastingplichtige en de fiscus beslechten. Het ging daarbij om een pand dat niet werd verhuurd aan een eigen onderneming en dus niet in box 1, maar in box 3 zat. Dit pand werd vervolgens ingrijpend gerenoveerd en na de renovatie aan een eigen BV verhuurd, waardoor het pand verhuisde van box 3 naar box 1. De verhuurder wilde de kosten van renovatie als aanloopverliezen aanmerken en alsnog in box 1 in aftrek brengen tegen het progressieve tarief. De Hoge Raad gaf deze keer de fiscus gelijk: in beginsel is de regeling voor aanloopverliezen weliswaar van toepassing, maar dat geldt volgens de Hoge Raad niet als de aanloopverliezen gemaakt zijn in de periode dat het pand aan box 3 werd toegerekend.

Optieverlening

De laatste kwestie die aan de Hoge Raad was voorgelegd, ging over koopopties, die de verhuurder had verleend aan de huurder van het pand (een eigen BV respectievelijk een VOF waarin een eigen BV participeerde). In de ene procedure ging het om een optie die werd afgekocht en in de andere procedure werd de optie uitgeoefend. In beide gevallen oordeelde de Hoge Raad dat de opbrengst in box 1 belast werd. Een optieverplichting moet worden aangemerkt als een schuld die in de tbs-regeling thuishoort, omdat die verplichting rechtstreeks samenhangt met het ter beschikking gestelde vermogensbestanddeel. Bij de afkoop van de optie wordt het verschil tussen de boekwaarde van de vrijgevallen verplichting en de afkoopsom belast in box 1. In de procedure waarin de optie werd uitgeoefend, verviel de optieverplichting en werd deze vrijval ook in box 1 belast.

De Hoge Raad is het nieuwe jaar goed begonnen door meer duidelijkheid te scheppen over de tbs-regeling, ook al is dat niet altijd in het voordeel van de belastingbetaler.

Drs. Henk Dollekamp FB,
de Jong & Laan Accountants
Belastingadviseurs