



# Belastingplan 2011: onroerendezaaklichaam van 70% naar 50%

18 oktober 2010

**Bij de verkrijging van in Nederland gelegen onroerende zaken is 6% overdrachtsbelasting verschuldigd. Die belasting is ook verschuldigd bij de verkrijging van aandelen in een zogenaamde onroerendezaaklichaam. Deze bepaling is in de wet opgenomen om te voorkomen dat de heffing kan worden ontgaan door onroerend goed in een rechtspersoon, een BV, onder te brengen. Financiën vindt dat deze mogelijkheid tot belastingontwijking niet adequaat is geregeld: voorgesteld wordt om de eisen van een onroerendezaaklichaam verder aan te scherpen.**

Van een onroerendezaaklichaam (hierna: een OZL) is sprake bij een lichaam "waarvan de bezittingen op het tijdstip van de verkrijging of op enig tijdstip in het daaraan voorafgaande jaar hoofdzakelijk bestaan of hebben bestaan uit in Nederland gelegen onroerende zaken, mits deze onroerende zaken, als geheel genomen, op dat tijdstip geheel of hoofdzakelijk dienstbaar zijn of waren aan het verkrijgen, vervreemden of exploiteren van die onroerende zaken". Naast deze doelen beziteis gelden voor een OZL ook nog voorwaarden die betrekking hebben op de rechtsverhouding tot dat lichaam (het verkrijgen van aandelen), én voorwaarden inzake het belang in zo'n lichaam (het aanmerkelijkbelang-criterium).

Financiën wil de voorwaarden op alle drie de onderdelen gaan aanscherpen.

## *Van 70% naar 50%*

Als eerste de 70%-eis, de eis dat de bezittingen van een OZL voor 70% of meer moeten bestaan uit onroerende zaken. Dit criterium vormt in het zicht van een verkoop van de aandelen in een BV – volgens Financiën – "een welhaast natuurlijke prikkel om voor meer dan 30% overige bezittingen, al dan niet geforceerd of kunstmatig, te verwerven. Hierbij is van belang dat de exploitatie van onroerende zaken toch al de nodige overige (niet onroerende) bezittingen met zich meebrengt. Hierbij kan worden gedacht aan liquide middelen die nodig zijn om een ongestoorde bedrijfsuitoefening te waarborgen, of beleggingen die worden aangehouden ter financiering van verwacht groot onderhoud. Ook het reserveren van gemaakte winsten, in plaats van het uitkeren ervan, kan tot verwatering van de bezittingen leiden".

Het kabinet stelt voor het hoofdzakelijkheids criterium (meer dan 70%) te vervangen door het grotendeels criterium (meer dan 50%). Na deze aanpassing wordt al aan de bezitseiis voldaan als de bezittingen van het lichaam voor meer dan de helft bestaat uit onroerende zaken.

Het criterium dat de onroerende zaken geheel of hoofdzakelijk dienstbaar moeten zijn aan het verkrijgen, vervreemden of exploiteren van die onroerende zaken, blijft onveranderd.

## *Kunstmatig gecreëerde bezittingen*

Een tweede punt bij de beziteis betreft het kunstmatig creëren van bezittingen die niet uit de normale bedrijfsuitoefening voortvloeien. Denk aan vorderingen op verbonden lichamen of verbonden natuurlijke personen. Via deze kunstmatig gecreëerde bezittingen kan de bezitseiis worden ontlopen. Om dit tegen te gaan, stelt het kabinet voor om bezittingen waarvan is gebleken dat ze in de praktijk veelal gecreëerd worden om de OZL-status te ontlopen, niet langer mee te

tellen voor de bepaling of aan de bezitseis is voldaan.

#### *Buitenlandse onroerende zaken*

Onroerende zaken die niet in Nederland zijn gelegen, tellen onder de huidige regeling niet mee voor de bezitseis. Het gevolg daarvan is dat lichamen die alleen in Nederlandse onroerende zaken handelen in een slechtere concurrentiepositie kunnen verkeren dan lichamen die tevens in buitenlandse onroerende zaken handelen. Het kabinet vindt dat ongewenst en stelt daarom voor om niet langer een onderscheid te maken tussen in Nederland en in het buitenland gelegen onroerende zaken.

#### *Overige maatregelen*

Andere reparatiemaatregelen bij OZL's zijn:

- Het toerekeningvoorschrift wordt verscherpt. Als een OZL een belang heeft van een derde of meer in een andere BV worden de bezittingen en schulden van die BV in meer gevallen aan de OZL toegerekend.
- De samenhangende verkrijgingen van aandelen in een OZL worden uitgebreid. Verkrijgingen door eenzelfde persoon én verkrijgingen door een 'nauw verwante groep' binnen een periode van twee jaren worden beschouwd als verkrijgingen ingevolge één samenhangende overeenkomst. Zo wordt voorkomen dat door spreiding van de koop van aandelen in een OZL een deel van de aandelen buiten de heffing blijft.
- Ook de verkrijging van rechten uit bestaande aandelen wordt expliciet onder de heffing van overdrachtsbelasting gebracht. Deze wijziging hangt samen met het wetsvoorstel Flexibilisering BV-recht en de invoering van aandelen zonder winst- en stemrecht.

#### **Commentaar**

*De aanpassing van de wettelijke regeling voor onroerendezaaklichamen zijn van groot belang voor de praktijk van alledag. Financiën wil de reikwijdte van de anti-misbruikbepaling voor OZL's fors oprekken, en dat zal de belastingadviespraktijk bepaald niet toejuichen. Financiën raamt de opbrengst van deze ingreep op structureel € 150 miljoen méér overdrachtsbelasting per jaar.*