



## Einde TBS, boeterente aftrekbaar?

19 december 2012

**Per 1 oktober jl. heb ik de aandelen in mijn BV aan een derde verkocht. Door die verkoop komt er ook een einde aan de terbeschikkingstellingsregeling voor het pand dat ik aan de BV verhuurde. Ik blijf het pand verhuren aan de BV, maar omdat het mijn BV niet meer is vervalt de TBS-regeling. Dat betekent dat ik het pand en de bijbehorende hypothecaire financiering moet overbrengen van box 1 naar box 3. De bank heeft mij in dat kader verplicht om de financiering van het pand aan te passen. Onlang heb ik de afrekening van de bank ontvangen, met een flink bedrag aan boeterente. Die boeterente kan ik als aftrekpost onder de TBS-regeling opvoeren. Is voor die aftrek vereist dat ik de boeterente de facto betaal, of kan ik die in box 1 aftrekken, bij de hoofdsom laten bijschrijven en 'meenemen' naar box 3?**

### **Antwoord**

Door de verkoop van de aandelen in uw BV komt er inderdaad een einde aan de TBS-regeling voor wat betreft de verhuur van het pand aan de BV. Het huurcontract met de BV loopt gewoon door, maar er wordt niet langer voldaan aan de vereisten van de TBS-regeling. Het is, zoals u zegt, 'niet meer uw BV'.

Als door het beëindigen van de TBS-regeling (van het pand) de financiering op het pand – voortijdig – moet worden omgezet en er daardoor boeterente verschuldigd wordt, is die boeterente een verliespost bij het bepalen van het TBS-resultaat in het 'stakingsjaar', het jaar waarin de TBS-regeling ten einde loopt. Ongeacht of die rente aan de bank wordt betaald.

Het TBS-resultaat moet worden vastgesteld als ware het een onderneming: de winstregels zijn van toepassing en die vergen niet een feitelijke betaling voor aftrek van de financieringsrente op het TBS-pand. Als de financiering op het pand 'verhuist' naar box 3, gaat de opgelopen boeterente mee over naar box 3. De daarna verschuldigde rente – ook over de bijgeschreven boeterente – is niet meer fiscaal aftrekbaar: die valt weg in de grondslag van box 3.