



Gebouwen: liever in eigen gebruik dan ter belegging

11 november 2011

Een ondernemer kan op een beleggingspand minder afschrijven dan op een pand in eigen gebruik. Sinds 1 januari 2007, na de invoering van 'werken aan winst' kan op een beleggingspand nog slechts afgeschreven worden tot op de bodemwaarde, de WOZ-waarde. Op een pand in eigen gebruik kan tot op de helft van de WOZ-waarde worden afgeschreven. Voor het onderscheid 'eigen gebruik' of 'belegging' is de bestemming van het pand beslissend: een pand dat bestemd is om direct of indirect hoofdzakelijk – dat wil zeggen voor 70% of meer – ter beschikking te worden gesteld aan derden, wordt als beleggingspand aangemerkt.

De wetgever heeft verzuimd die 70% nadrukkelijk aan één bepaalde factor te koppelen. En dat maakt het mogelijk om een beleggingspand om te bouwen tot een pand in eigen gebruik.

Bijvoorbeeld door de bestemming van het pand te expliciteren. Als de ondernemer een pand tijdelijk verhuurt, maar het de bedoeling is om dat pand daarna zelf te gaan gebruiken (voor meer dan 30%!) kan – ondanks de verhuur – goed worden verdedigd dat sprake is van een pand in eigen gebruik.

Van eigen gebruik is ook sprake als het pand niet aan derden wordt verhuurd. Dat betekent dat wanneer de huurder van een pand medeaandeelhouder wordt – voor ten minste 1/3 gedeelte – in de bv van wie hij dat pand huurt, dat pand van status wisselt: het wordt van een beleggingspand een pand in eigen gebruik. En dat levert meer ruimte voor fiscale afschrijving op!



Panden die worden gebruikt om een onderneming te drijven en die in dat kader tijdelijk aan een derde ter beschikking worden gesteld, zijn evenmin beleggingspanden. Denk aan hotels, cafés, restaurants, tennishallen, bowlingbanen, squashbanen, vakantiebungalowparken en dergelijke. De wetgever heeft voor dergelijke situaties een uitzondering toegestaan. Als een ondernemer het gebruik van een pand of een gedeelte daarvan, tijdelijk aan een ander afstaat, is géén sprake van beleggingsvastgoed mits voldaan is aan de volgende drie voorwaarden:

- er is sprake van een normale zakelijke exploitatie van het gebouw;
- de ondernemer staat het gebruik van het gebouw (of een deel daarvan) kortstondig af; én
- tussen de eigenaar/exploitant van het gebouw en de gebruiker bestaat geen zakelijke relatie anders dan de overeenkomst tot gebruik van het pand.

Overleg met uw adviseur welke mogelijkheden er in uw situatie zijn om een beleggingspand om te bouwen naar een pand in eigen gebruik. U kunt daar een fors voordeel mee behalen: de belastingbesparing op de afschrijving van maar liefst 50% van de WOZ-waarde van het pand.