



# Vastgoedactiviteiten voor oud-makelaar: BOF van toepassing?

29 juni 2011

**In BelastingBelangen is de BOF, de bedrijfsopvolgingsfaciliteit in de Successiewet, bij herhaling aan de orde gesteld. Die regeling is zo lucratief, dat ik die graag wil veilig stellen voor mijn twee erfgenamen, mijn dochter en zoon.**

**Ik ben gepensioneerd makelaar. Mijn dochter en zoon hebben een paar jaar geleden mijn zaak overgenomen. Na mijn pensionering heb ik mijn vastgoedactiviteiten voortgezet, in mijn oude BV. Dat doe ik in nauwe samenwerking met het makelaarskantoor van mijn juniors. Als zij een geschikt pand tegenkomen, koopt mijn BV dat, waarna ik het pand met winst probeer door te verkopen ofwel dat ga verhuren. Bij verhuur van vastgoed schakel ik het makelaarskantoor in om de huur te innen, mijn BV regelt het onderhoud. Kwalificeert mijn BV voor de BOF als ik kom te overlijden? Testamentair heb ik geregeld dat mijn twee kinderen ieder de helft van de aandelen in mijn BV erven.**

## Antwoord

Dat is nog helemaal niet zeker.

Beslissend is of uw BV met de vastgoedactiviteiten een onderneming drijft en ondernemingsvermogen heeft. Dat is een feitelijke kwestie. Zie ook Belastingbelangen december 2009: [Schenken of erven van ondernemingsvermogen: 100% vrijstelling tot € 1 miljoen](#) en BelastingBelangen van februari 2011: [Beleggingen omzetten naar ondernemingsvermogen?](#)

De grens tussen het beleggen van vermogen – geen BOF – en het drijven van een onderneming in de vastgoedsector – mét BOF – is niet scherp te trekken. Een scheidend criterium is de vraag of het beheer van het verhuurd vastgoed zodanig plaatsvindt dat daarmee gestreefd wordt naar een hoger rendement dan bij normaal vermogensbeheer kan worden verwacht. Als oud-makelaar beschikt u over veel expertise en ervaring in het vastgoed, en de samenwerking met het makelaarskantoor van uw twee kinderen geeft u mogelijk een voorsprong op andere bedrijven in dezelfde branche. Maar dat moet wel leiden tot extra rendement op uw vastgoedportefeuille. En dat moeten u en uw erfgenamen aannemelijk maken. Lukt het u – of na uw verscheiden uw erfgenamen – niet om de inspecteur daar van te overtuigen, dan is de BOF niet van toepassing op het te vererven vermogen.

U doet er verstandig aan om de vraag of uw BV al dan niet een onderneming drijft en ondernemingsvermogen heeft tijdig, ruim vóór uw overlijden, voor te leggen aan de bevoegde inspecteur. Het belang van deze kwestie rechtvaardigt dat zonder meer.

