



## Ingangstijdstip TBS-regeling: meer duidelijkheid

17 december 2010

**De Hoge Raad heeft begin dit jaar beslist dat wanneer de DGA een pand koopt met de bedoeling om dat aan zijn BV ter beschikking te gaan stellen, de TBS-regeling direct ingaat bij de aanschaf van het pand. Ook als de BV dat pand niet per direct in gebruik neemt, bijvoorbeeld omdat het pand eerst nog verbouwd moet worden. Er moet dan wel aan enkele voorwaarden zijn voldaan; zie ook BelastingBelangen van februari 2010: [Het ingangstijdstip van de TBS-regeling](#). Hof Arnhem heeft die voorwaarden recent verduidelijkt.**

De DGA die een pand koopt met de bedoeling om dat – na een verbouwing – aan zijn BV ter beschikking te gaan stellen, kan dat pand direct vanaf de aanschaf onder de TBS-regeling brengen. De Hoge Raad heeft dit vroege ingangstijdstip van de TBS-regeling aanvaard, maar onder voorwaarden. De DGA en zijn BV moeten de intentie – dat het pand na de verbouwing aan de BV ter beschikking zal worden gesteld – schriftelijk vastleggen. Is dat niet gebeurd, dan moet vaststaan dat het zakelijk belang van de BV een belangrijke rol heeft gespeeld bij de aanschaf én verbouwing van het pand. De Hoge Raad heeft die voorwaarde toegelicht: als de toekomstige gebruiker van het pand niet de eigen BV, maar een derde zou zijn geweest, had de DGA de aanschaf en het gereedmaken van het pand van te voren moeten afstemmen met die toekomstige gebruiker.



Hof Arnhem heeft dat 'afstemmen' in een recente uitspraak verduidelijkt.

De procedure betreft de zaak waarin de Hoge Raad eerder arrest heeft gewezen (zie BelastingBelangen van februari 2010: [Het ingangstijdstip van de TBS-regeling](#)); de Hoge Raad heeft deze zaak verwezen naar Hof Arnhem om te beoordelen of voldaan was aan de voorwaarden voor een ingang van de TBS per de aanschafdatum van het pand.

De procedure betreft een tandarts die samen met zijn partner in 2001 in privé een pand had gekocht met de bedoeling om dat te verbouwen tot praktijkpand en dat aan zijn praktijk-BV te gaan verhuren. Die verbouwing werd door problemen met de bouwvergunning pas in 2003 afgerond; de BV nam

het praktijkdeel van de woning eind 2003 in gebruik. In de berechte casus ontbrak een schriftelijke overeenkomst tussen de DGA en de BV waarin hun bedoeling tot verhuur van het pand aan de BV was vastgelegd.

De inspecteur stelde in de verwijzingsprocedure dat niet voldaan werd aan de voorwaarde dat de DGA de aanschaf en de verbouwing van het pand had afgestemd met zijn BV. De DGA en de BV hadden vóór de aanschaf en verbouwing van het pand geen afspraken gemaakt over de verdeling van de kosten, de huurprijs én de huurtermijn, en dat was volgens de inspecteur minimaal vereist. Hof Arnhem ging daar niet in mee.

Belanghebbende had de aanschaf en verbouwing van het pand afgestemd op de werkzaamheden die de BV in dat pand wild gaan verrichten. Dat bleek overduidelijk uit de bouwtechnische rapportage: het pand was na aankoop volledig gestript, en bij de herinrichting was rekening gehouden met de situering van vijf behandelkamers en de aanleg van de specifiek voor een tandartspraktijk noodzakelijke leidingen voor watertoevoer, afzuiging, compressie en röntgenapparatuur. Daarmee stond voor het Hof vast dat het pand door de verbouwing 'bedrijfsklaar' gemaakt was. Een dergelijke verbouwing zou tussen derden zeker zijn afgestemd vóór uitvoering van de werkzaamheden.

Het Hof stelde belanghebbende in het gelijk: de TBS-regeling kon ingaan per de datum van aanschaf van het pand, belanghebbende kon de volledige koopsom van het pand plus de kosten van verbouwing én financiering meenemen bij de vaststelling van het TBS-resultaat.

### **Commentaar**

*Deze gunstige uitspraak maakt het mogelijk om een vroege ingangsdatum van de TBS-regeling – per de datum van aanschaf van het pand, vóór de verbouwing – in vrijwel alle gevallen toe te passen. De DGA zal de verbouwing van het pand immers vrijwel altijd afstemmen op de werkzaamheden die de BV in dat pand wil gaan verrichten. Met een vroeg ingangstijdstip van de TBS-regeling kan een fiscaal groot belang gemoeid zijn.*