



TBS-pand: de BV in of in privé houden?

23 oktober 2010

Mijn BV is gevestigd in een pand dat ik als DGA in privé eigendom heb. Het pand staat op de TBS-balans met een boekwaarde van € 325.000, ik schat de werkelijke waarde op circa € 450.000. Dit jaar kan ik het TBS-pand zonder belastingheffing in mijn BV inbrengen, maar ik vraag mij af of dat in mijn situatie wel verstandig is. Het pand is eigenlijk te groot voor mijn BV, en ik wil het daarom wel verkopen. Ik ben al verschillende keren benaderd door potentiële kopers. Wat raad u mij aan: het pand nog dit jaar in de BV inbrengen en vanuit de BV verkopen, of het pand privé houden en vanuit privé verkopen?

Antwoord

Die keuze hangt af van uw fiscale positie in privé én in de BV, én hoe snel u het pand wilt verkopen. Als u het pand in de BV inbrengt, en daarbij gebruik wilt maken van de fiscaal geruisloze inbreng, moeten u en uw BV aan diverse voorwaarden voldoen. Zie voor die voorwaarden BelastingBelangen van oktober 2009: [Belastingplan 2010: geruisloze inbreng tbs-pand in de BV](#).

Door de geruisloze inbreng van het pand in de BV, gevolgd door een verkoop van dat pand, kunt u langdurig uitstel van belastingheffing bereiken. Dat gaat als volgt. U brengt het pand nog dit jaar fiscaal geruisloos in uw holding-BV in, en die BV kan het pand daarna – belastingvrij – afsplitsen naar een nieuwe onroerendgoed-BV. Uw holding kan vervolgens de aandelen in die onroerendgoed-BV ná drie jaar verkopen, en de bij die verkoop te behalen boekwinst op de aandelen in de vastgoed-BV onder de deelnemingsvrijstelling belastingvrij incasseren. U kunt zo die boekwinst zonder enige belastingheffing in uw holding-BV oppotten. Let op: bij de verkoop van de aandelen in de vastgoed-BV is wél 6% overdrachtsbelasting verschuldigd omdat de vastgoed-BV aangemerkt wordt als een onroerendezaaklichaam (OZL). Als u die heffing wilt vermijden, moet u – in overleg met uw adviseur – maatregelen nemen om de status van die BV als OZL weg te werken vóór de aandelenoverdracht.



Houdt u het pand in privé, en verkoopt u dat met winst, dan valt de boekwinst bij u in box 1. U kunt op die winst de 12% TBS-vrijstelling toepassen (zie ook BelastingBelangen van december 2009: [Stel de verkoop van uw TBS-pand uit](#)). Dat levert u een eenmalige belastingvrije bate op van € 15.000 (12% van de meerwaarde van het pand van € 125.000). De resterende winst is belast in box 1. Door de verkoop van het pand komt er een einde aan de terbeschikkingstelling: u staakt de werkzaamheid, de boekwinst op het pand is in feite stakingswinst. Als u van plan bent om de boekwinst op het pand – de stakingswinst van de werkzaamheid – te gaan herinvesteren in een nieuw pand dat u aan de BV gaat verhuren, dan kunt u de boekwinst in een herinvesteringsreserve (HIR) onderbrengen. De

TBS-vrijstelling komt dan niet aan de orde. Bij deze HIR-toepassing moet u een beroep doen op de doorschuifregeling zoals die geldt voor een belastingvrije overdracht van een IB-onderneming: u moet aannemelijk maken dat u de boekwinst op het pand binnen twaalf maanden gaat herinvesteren. De herinvesteringstermijn is hier dus geen drie jaar, zoals te doen gebruikelijk bij de HIR, maar slechts één jaar. U kunt een verlenging van deze termijn krijgen als voor de herinvestering een langere termijn vereist is, vanwege de aard van het nieuw aan te schaffen bedrijfsmiddel ofwel als de herinvestering al wel in gang is gezet, maar door bijzondere omstandigheden vertraagd is.

Die HIR moet u vervolgens afboeken op de kostprijs van het nieuwe pand dat u aan de BV gaat verhuren. Desgewenst kunt u die boekwinst ook herinvesteren in andere bedrijfsmiddelen dan een pand; hierbij gelden de HIR-afboekingsregels.

De keuze tussen beide opties is maatwerk. Overleg met uw adviseur wat voor u de beste keuze is: hij kent uw financiële en fiscale positie, in privé én in de BV, en kan bij zijn advisering daarmee rekening houden.