



Uitstel van winstneming voor vergoeding huurgarantie

17 december 2010

De Hoge Raad heeft beslist dat uitstel van winstneming is toegestaan voor de vergoeding voor een huurgarantie die begrepen is in de opbrengst bij verkoop van verhuurd vastgoed. Exploitanten van vastgoed kunnen door deze uitspraak het risico van leegstand bij beleggingen in vastgoed fiscaal vriendelijk beperken.

BV X was actief in vastgoed, in de handel en exploitatie van onroerende zaken én als projectontwikkelaar. In mei 2001 werd een nieuw gebouwde kantoorpand aan BV X opgeleverd. Dat pand werd per 2 mei 2001 verhuurd aan BV Y, een fiscaal gevoegde dochtervennootschap van BV X, voor een periode 10 jaar, tegen een zakelijke, marktconforme huurprijs. BV Y kreeg daarbij een voorkeursrecht van koop van het pand, én het recht van onderverhuur. Kort na het afsluiten van dat huurcontract verkocht BV X het pand aan een derde. Om de verkoopopbrengst te optimaliseren verleende BV X de koper een huurgarantie, voor een periode van 10 jaar. Bij de verkoop van het pand behaalde BV X een boekwinst van € 3.477.076.

BV X claimde uitstel van winstneming voor een gedeelte van de boekwinst bij verkoop van het pand. Zij stelde dat in de verkoopopbrengst een vergoeding begrepen was voor de huurgarantie, en die opbrengst was pas gerealiseerd als de huurgarantie verlopen was. Subsidiar wenste zij een voorziening te vormen ter zake van de verplichtingen uit de huurgarantie.

De inspecteur, en in de daaropvolgende procedure ook Hof Den Bosch weigerden uitstel van winstneming. Het Hof oordeelde dat de vergoeding voor de huurgarantie direct bij de overdracht van het pand gerealiseerd was. Een voorziening voor de eventuele verplichtingen uit hoofde van de huurgarantie was volgens het Brabantse Hof ook niet mogelijk: het risico van leegstand kon uitsluitend toegerekend worden aan het jaar waarin de leegstand zich daadwerkelijk zou voordoen. BV X had in cassatie meer succes. De Hoge Raad besliste dat belanghebbende wél uitstel van winstneming kon toepassen, voor het gedeelte van de verkoopopbrengst dat aangemerkt moest worden als een vergoeding voor het door de BV te lopen risico van leegstand. Dit gedeelte van de verkoopopbrengst moest realiter toegerekend worden aan de periode waarin de BV dit risico liep. Een voorziening voor het leegstandsrisico is volgens de Hoge Raad in het algemeen niet mogelijk, maar Hof Den Bosch had ten onrechte niet onderzocht of er sprake was van een uitzondering op die regel. De Hoge Raad vernietigde de uitspraak en verwees de zaak naar Hof Arnhem.

Commentaar

Dit is een gunstige uitspraak voor projectontwikkelaars en exploitanten van vastgoed. Als bij de verkoop van een verhuurd pand aan de koper een huurgarantie wordt gegeven, zal de koper voor dat pand een hogere prijs willen betalen – hij heeft geen risico van leegstand meer – en de verkoper kan die hogere opbrengst tijdens de periode van de huurgarantie belastingvrij reserveren. Door het uitstel van winstneming toe te staan, is een beslissing inzake het al dan niet kunnen vormen van een voorziening minder dringend. Zie voor deze kwestie ook [BelastingBelangen van februari 2009: Voorziening voor huurgarantie toegestaan?](#)