



TBS-pand: problemen door de crisis?

31 augustus 2012

Mijn BV huurt het bedrijfspand van mij. Die huur dateert van jaren her, van vóór de invoering van de terbeschikkingstellingsregeling. Op het pand zit een financiering van € 300.000, bij de X-bank. Mijn BV is in 2008 in zwaar weer gekomen, en als gevolg daarvan kan mijn BV de huur voor het bedrijfspand niet meer betalen. Ik heb daardoor een olopende vordering op de BV wegens nog te ontvangen huur; die vordering heb ik ultimo 2010 onder de TBS-regeling afgewaardeerd tot op nihil. De gemiste huur betekent dat ik ook geen liquiditeiten heb om de financieringsrente op het pand te betalen aan de X-bank. Ik heb daarover met de bank een afspraak gemaakt: de rente wordt bijgeschreven bij de hoofdsom – het pand heeft een flinke meerwaarde – en over die bijgeschreven rente ben ik een (hogere) rente verschuldigd die voorlopig ook wordt bijgeschreven. Dat arrangement loopt inmiddels drie jaar.

De inspecteur heeft mijn situatie onlangs beoordeeld, en die ziet overall problemen. Hij vindt de afwaardering van mijn huurvordering niet terecht, hij zet vraagtekens bij de aftrek van de bijgeschreven financieringsrente, en de rente over de rente is volgens hem sowieso niet aftrekbaar omdat geen sprake is van een TBS-schuld. Wat vindt u er van?

Antwoord

Uw vraag omvat drie vraagpunten. Allereerst de afwaardering van de huurvordering. Die vordering is onderdeel van de terbeschikkingstelling van het bedrijfspand aan uw BV. Het resultaat uit deze werkzaamheid moet worden vastgesteld – zo bepaalt de wet – ‘alsof de werkzaamheid een onderneming vormt’. Dat betekent dat de waardering van de vordering moet plaatsvinden volgens de regels van goedkoopmansgebruik. U moet realiter vaststellen of en wanneer u uw huurvordering op de BV kunt incasseren. Als de BV illiquide en insolvable is, moet u de vordering afwaarderen. Goed koopmansgebruik houdt ook in dat een ondernemer zich niet rijker mag rekenen dan hij is. Mij dunkt dat de inspecteur op dit punt moeilijk doet zonder dat daarvoor een gegronde reden is.

Dat geldt ook voor het volgende vraagpunt: de aftrek van de bijgeschreven financieringsrente. Voor de vaststelling van het resultaat uit de TBS-regeling moet het omzetstelsel worden toegepast: u moet daarbij rekening houden met nog te ontvangen baten en te betalen kosten. Het (rentedragend) bijschrijven van de rente is voldoende voor een aftrek in het desbetreffende jaar: u bent de rente verschuldigd, en die rentelast moet aan het TBS-resultaat worden toegerekend.

Bij het laatste deel van uw vraag heeft de inspecteur wel een punt. De financieringsrente die u niet betaalt, maar die voorshands bij de hoofdsom (rentedragend) wordt bijgeschreven, leidt tot een hogere schuld aan de bank. Die extra schuld hangt niet samen met het pand, het vermogensbestanddeel dat onder de TBS-regeling valt, maar met het niet betalen van de rente. Financiën stelt zich op het standpunt dat deze extra financiering daarom niet onder de TBS-regeling valt, maar aan box 3 moet worden toegerekend. Dat standpunt is bekend gemaakt in een beleidspublicatie met vragen en antwoorden over de TBS-regeling. Doordat die extra schuld aan box 3 wordt toegerekend, kunt u de rente over die schuld – de rente over rente – niet in box 1 in aftrek brengen.