

VERHUREN VAN PANDEN IS NOG NIET HET HEBBEN VAN EEN ONDERNEMING



[Mr. Ernst Loendersloot](#)
*Sr. kandidaat notaris te
Maastricht*

Deze column is vooral interessant voor mensen die hun vermogen in bakstenen hebben zitten. En dan bedoel ik niet degenen die een grote overwaarde in hun eigen huis hebben, maar bijvoorbeeld “huisjes melkers” die meerdere panden bezitten en die woningen, winkels of bedrijfspanden verhuren.

Want als je een onderneming hebt, dan kunnen je erfgenamen profiteren van een zeer hoge vrijstelling voor de erfbelasting. Deze zogeheten [Bedrijfsopvolgingsfaciliteit \(BOF\)](#) houdt in dat 100% van het bedrijfskapitaal (met een maximum in 2015 van € 1.055.022,-) vrijgesteld is van belastingheffing.

Deze faciliteit kan een kind al snel € 200.000,- aan erfbelasting schelen.

Eis voor toekenning BOF: er moet sprake zijn van een onderneming

Dat deze vrijstelling heel interessant is, moge duidelijk zijn. Maar niet iedereen komt ervoor in aanmerking.

De Directeur Groot Aandeelhouder (DGA) van een bedrijf met 100 man personeel dat plastic dopjes maakt, zal een onderneming drijven. En ook de fietsenmaker is een ondernemer ook al is het een eenmans-zaak. Maar hoe zit het met een belegger die voor één miljoen euro aandelen bezit in bedrijven uit de AEX ? Of die voor drie

miljoen euro geïnvesteerd heeft in appartementen-complexen met woningen en winkels ?

Uit een [uitspraak](#) van 6 november jl. blijkt dat een vastgoed-belegger niet snel als ondernemer wordt gezien. Zelfs al zit je niet achterover te wachten tot de huren binnenkomen, dan nog is de rechtbank van oordeel dat je wel heel veel werkzaamheden moet verrichten om te kunnen spreken van een onderneming.

Stel dat je zoveel zelf doet aan het beheer van je onroerend goed portefeuille dat dit daarom gezien wordt als het runnen van een onderneming, dan hebben je erfgenamen daar straks misschien voordeel van (omdat de BOF van toepassing is) maar zul jij nu waarschijnlijk de huur belast zien tegen het progressieve tarief van Box 1 Inkomstenbelasting als “inkomsten uit arbeid”.

Misschien is het een optie om een Commanditaire Vennootschap (CV) aan te gaan met een vastgoed beheerder. Die doet het dagelijkse werk en jij bent (als commandiet) wel ondernemer voor de BOF, maar niet voor de Inkomstenbelasting ? Overleg het maar eens met je fiscalist.

[Wil je hierover wat laten weten, stuur dan een mail.](#)

Mr. Ernst Loendersloot
kandidaat notaris te Maastricht
Telefoon 043-3509950.

Kijk ook eens op www.ntrs.nl of scan de QR code hieronder.

Of schrijf je in voor mijn [gratis nieuwsbrief](#).

U kunt ook op de hoogte blijven via:
[LinkedIn](#) [Twitter](#) [Facebook](#)

[Brochures kunt u hier downloaden.](#)

