



Hoge Raad oordeelt over toepassing bedrijfsopvolgingsregeling op verhuurd vastgoed

De Hoge Raad heeft op 18 juni 2021 geoordeeld over de vraag wanneer verhuurd vastgoed kan worden gezien als ondernemingsvermogen voor de bedrijfsopvolgingsregeling in de schenk- en erfbelasting (BOR).

De Hoge Raad bevestigt dat eerst moet worden beoordeeld of de verhuuractiviteiten tezamen met andere activiteiten (zoals ontwikkeling) één onderneming vormen en zo niet, of de verhuuractiviteiten op zichzelf kunnen worden aangemerkt als een onderneming vanwege de met die activiteiten gemoeide arbeid en het daarmee nagestreefde rendement.

De bedrijfsopvolgingsregeling

Bij de schenking of vererving van ondernemingsvermogen kan, onder voorwaarden, een beroep worden gedaan op de BOR in de schenk- en erfbelasting. Indien de BOR van toepassing is, is een deel van het verkregen ondernemingsvermogen voor 100% vrijgesteld van heffing. Het overige verkregen ondernemingsvermogen is voor 83% vrijgesteld.

De BOR is slechts van toepassing voor zover ondernemingsvermogen wordt geschonken of vererft.

Kwalificatie ondernemingsvermogen bij vastgoedactiviteiten

Ondernemingsvermogen voor de BOR is vermogen dat behoort tot een 'materiële onderneming'. Een materiële onderneming is een 'duurzame organisatie van kapitaal en arbeid die is gericht op het deelnemen aan het maatschappelijke productieproces met het oogmerk om winst te behalen'.

De Hoge Raad heeft voor verhuuractiviteiten geoordeeld dat sprake is van ondernemingsvermogen, indien de belastingplichtige (a) meer arbeid verricht dan bij normaal vermogensbeheer gebruikelijk is (de zogenoemde arbeidsplus-toets) en (b) hij met die arbeid een rendement beoogt te behalen dat het bij normaal vermogensbeheer opkomende rendement te boven gaat (de zogenoemde rendementsplus-toets).

Oordeel Hoge Raad

Onderhavige zaak

In de zaak waarin de Hoge Raad heeft geoordeeld is sprake van een nalatenschap bestaande uit (certificaten van) aandelen in vennootschappen die zich bezighouden met de ontwikkeling én verhuur van vastgoed. De erfgenamen hadden het standpunt ingenomen dat de vennootschappen met hun hele vermogen een materiële onderneming drijven en dat daarom op de gehele verkrijging de BOR van toepassing is.

Hof Amsterdam

Hof Amsterdam oordeelde eerder dat de BOR slechts van toepassing was voor zover het de daadwerkelijke ontwikkeling van vastgoed betrof. De ontwikkel- en verhuuractiviteiten waren volgens het Hof niet zo nauw met elkaar verweven, dat het hele vermogen van de vennootschappen moest worden gezien als ondernemingsvermogen van één materiële onderneming, waar de verhuuractiviteiten in opgingen. Het Hof vond het relevant dat (i) naar buiten toe de ontwikkel- en verhuuractiviteiten als twee afzonderlijke kernactiviteiten werden gepresenteerd en (ii) vastgoedobjecten na hun ontwikkeling overgingen naar de afdeling verhuur.

Vervolgens oordeelde het Hof dat evenmin aannemelijk was gemaakt dat de verhuuractiviteiten op zichzelf verder gingen dan normaal vermogensbeheer; er wordt volgens het Hof niet voldaan aan de arbeidsplus-toets en de rendementsplus-toets. Dit ondanks de ruim driehonderd objecten (2.800 verhuurbare eenheden) en 42 werknemers, verdeeld over verschillende afdelingen. Het Hof achtte hierbij van belang dat (i) de werkzaamheden van de belangrijkste werknemers vooral betrekking hadden op de ontwikkelactiviteiten en (ii) de erven niet aantoonde welk rendement werd beoogd met de verhuuractiviteiten.

Hoge Raad

De Hoge Raad bevestigt dat Hof Amsterdam de juiste beoordelingscriteria heeft toegepast; eerst moet worden beoordeeld of ontwikkel- en verhuuractiviteiten tezamen één onderneming vormen en zo niet, of de verhuuractiviteiten op zichzelf kunnen worden aangemerkt als een onderneming.

De Hoge Raad oordeelt dat een ander Hof nogmaals de stelling van de erven moet onderzoeken dat een aantal vastgoedobjecten aan de projectontwikkelactiviteiten kan worden toegerekend (en daarmee voor de BOR in aanmerking komt).

Hoewel werd uitgekeken naar het oordeel van de Hoge Raad in deze zaak, blijft er voor de praktijk veel onduidelijkheid bestaan over de vraag wanneer verhuuractiviteiten kwalificeren als ondernemingsvermogen voor toepassing van de BOR. De Hoge Raad gaat bijvoorbeeld niet in meer detail in op de vraag wanneer bij verhuuractiviteiten wordt voldaan aan de arbeidsplus-toets en rendementsplus-toets. Duidelijk is wel dat steeds aan de hand van alle feiten en omstandigheden van het geval moet worden beantwoord of sprake is van één onderneming, of dat de verhuuractiviteiten zelfstandig als onderneming kunnen worden gezien.

BOR in de inkomstenbelasting

Hoewel deze zaak alleen betrekking heeft op de BOR in de schenk- en erfbelasting, is het oordeel van de Hoge Raad ook relevant voor de bedrijfsopvolgingsregeling in de inkomstenbelasting. De bedrijfsopvolgingsregeling in de inkomstenbelasting is namelijk ook alleen van toepassing voor zover ondernemingsvermogen overgaat.

Contact

Heeft u vragen over dit arrest en de eventuele gevolgen in uw situatie? Of heeft u interesse in een vrijblijvend kennismakingsgesprek? Neem dan contact op met uw Loyens & Loeff-adviseur of met een van onze adviseurs van het team [Family Owned Business & Private Wealth](#).

Disclaimer

Hoewel deze publicatie met grote zorgvuldigheid is samengesteld, aanvaarden Loyens & Loeff N.V. en alle andere entiteiten, samenwerkingsverbanden, personen en praktijken die handelen onder de naam 'Loyens & Loeff', geen enkele aansprakelijkheid voor de gevolgen van het gebruik van de informatie uit deze uitgave zonder hun medewerking. De aangeboden informatie is bedoeld ter algemene informatie en kan niet worden beschouwd als advies.