

Benut de fiscale mogelijkheden bij aankoop van uw bedrijfspand met dienstwoning

Het was te mooi om waar te zijn.....alle voorbelasting (BTW) op de bouw van een nieuwe bedrijfswoning terug, zonder dat vanwege privé-gebruik BTW moest worden terugbetaald. De wetgever heeft dit lek gerepareerd. Toch is het thans nog steeds aantrekkelijk (en mogelijk) om de voorbelasting op de bedrijfswoning ineens terug te vragen. Hiermee realiseert u immers een direct financieringsvoordeel! En dat ziet u direct terug in uw portemonnee. Voordat we nader hierop ingaan, zullen we eerst voor u in grote lijnen weergeven hoe uw aankoop van het bedrijfspand met de dienstwoning fiscaal vormgegeven wordt.

U bent (IB-)ondernemer in privé

Is het pand privé-vermogen, ondernemingsvermogen of is er een keuze?

Voor de bepaling van de fiscale perikelen, is het eerst van belang in hoeverre het pand zakelijk, danwel privé-vermogen betreft. Om te bepalen op welke wijze een pand geëtiketteerd moet worden, zal er eerst bepaald moeten worden of het pand bouwkundig splitsbaar is. Is een pand bouwkundig splitsbaar dan moeten de afzonderlijke delen worden beoordeeld. Is het ene gedeelte volledig in gebruik als woning, dan behoort dat deel verplicht tot het privé-vermogen. Wordt het andere gedeelte slechts gebruikt ten behoeve van de onderneming, behoort dat gedeelte verplicht tot het ondernemingsvermogen.

Is er géén sprake van een bouwkundig splitsbaar pand, dan bestaat er een keuze hoe het pand of een gedeelte van het pand geëtiketteerd kan worden. Er bestaan dan drie mogelijkheden:

1. Het gehele pand wordt als privé-vermogen aangemerkt;
2. Het gehele pand wordt als ondernemingsvermogen aangemerkt;
3. Het pand wordt gesplitst in een privé-gedeelte en een bedrijfs gedeelte.

Gevolgen van de vermogensetikettering van het pand

Privé-vermogen

Indien het volledige pand als privé-vermogen wordt aangemerkt, heeft dit tot gevolg dat alle bijbehorende kosten behoren tot uw privé-vermogen. Oftewel, u kunt deze kosten niet ten laste van de belaste winst brengen.

TEN KATE & HUIZINGA

www.tkhabc.com

ACCOUNTANTS • BELASTINGADVISEURS • CONSULTANTS

Het gedeelte van het pand dat als woning (zijnde hoofdverblijf) wordt gebruikt, wordt voor de inkomstenbelasting als eigen woning gezien. Indien u het pand hebt gefinancierd middels een hypotheek, dan is de rentelast aftrekbaar als eigen woningrente, mits het pand uw eerste eigen woning (hoofdverblijf) betreft.

Overige onderhoudskosten en afschrijvingen zijn niet als aftrekbare lasten mee te nemen. De opbrengsten bij verkoop van het pand worden daarentegen beschouwd als privé voordelen en worden dus niet als belaste winst gezien.

Een gedeelte van het pand dat voor de onderneming wordt gebruikt dient u op te geven in box 3. De hypotheeklening ter zake van deze werkruimte (gedeelte van het pand) valt ook in box 3. Voorwaarde hiervoor is dat dit gedeelte van het pand kwalificeert als een werkruimte. Hiervoor geldt een zelfstandigheids criterium en een inkomens criterium.

Het is mogelijk om uit uw onderneming een vergoeding aan uzelf te betalen, omdat u aan uw onderneming een (deel van een) pand (lees: werkruimte) ter beschikking stelt. In de onderneming is een gebruikersvergoeding van 4% van de waarde van de werkruimte en de kosten met betrekking tot huurderslasten aftrekbaar.

Ondernemingsvermogen

Indien het volledige pand als ondernemingsvermogen wordt aangemerkt, betekent dit dat alle gemaakte kosten (zoals hypotheekrente, onderhoudskosten en afschrijvingen) in beginsel ten laste van de winst gebracht kunnen worden. Voor panden in eigen gebruik kan maximaal tot 50% van de WOZ-waarde worden afgeschreven. De eventuele boekwinst bij verkoop van het pand wordt progressief belast.

Voor het gedeelte van het pand dat in privé wordt gebruikt, is (mits uw onderneming belastingplichtig is voor de inkomstenbelasting) een bijtelling verschuldigd. Als het door u bewoonde gedeelte van het pand bijvoorbeeld een WOZ-waarde heeft van € 250.000,-, dient u rekening te houden met een bijtelling van 1,3%, wat neer komt op een bijtelling van € 3.250,-. Dit bedrag moet bij uw winst worden opgeteld. Indien u in de 52% schijf van box 1 valt, komt dit neer op een netto maandlast van € 141,-.

Gesplitst vermogen (gemengd gebruik)

Indien het pand wordt gesplitst in een zakelijk gedeelte en een privé-gedeelte, dan geldt er een combinatie van bovenvermelde aspecten.

U bent directeur groootaandeelhouder van een BV

Indien de BV het pand aanschaft, kunnen eveneens alle zakelijke kosten ten laste van de winst worden gebracht. De BV is belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Over de winst is vennootschapsbelasting verschuldigd (thans 20% - 25,5%).

Het privé-gebruik van uw ondernemingspand wordt in dat geval als loon in natura gezien. Het voordeel wat u behaalt doordat uw onderneming u een woonruimte ter beschikking stelt wordt dus als loon gezien.

Als uw onderneming vennootschapsbelastingplichtig is en u stelt aan uw onderneming een pand (welke u houdt in privé) ter beschikking, dan krijgt u te maken met de zogenoemde terbeschikkingstellingregeling.

De inkomsten die u uit het pand behaalt, zijn progressief belast in box 1. U moet dan denken aan ontvangen huren en voordelen bij vervreemding van het pand. Op deze inkomsten mag u alle (eigenaars)lasten die u maakt voor dit pand in aftrek brengen, bijvoorbeeld de betaalde hypotheekrente en onderhoudskosten. Voor de BV is de aan u betaalde huur (en andere huurderlasten) aftrekbaar van de winst.

Een nadeel van deze regeling kan zijn dat de belastingbesparing in de BV lager is dan de belastingdruk in privé. Als u bijvoorbeeld in box 1 in de 52% schaal valt, bent u over alle inkomsten uit de terbeschikkingstelling 45,76% belasting verschuldigd. Hierbij is rekening gehouden met de zogenoemde MKB-winstvrijstelling (12%). Dit versus een gecombineerde aftrek in de BV tegen een tarief van 44,125%.

Omzetbelasting

Houdt u er ook rekening mee dat u een *nieuw* pand koopt. Bij een nieuw pand is in beginsel geen overdrachtbelasting verschuldigd maar omzetbelasting. De aanschafprijs van het pand wordt zodoende exclusief BTW aan u aangeboden.

U kunt als ondernemer (in privé) het pand als ondernemingsvermogen etiketteren, mits u het pand voor ten minste 10% zakelijk gebruikt. Als u de bedrijfswoning voor meer dan 10% zakelijk gebruikt, dan kunt u deze bedrijfswoning geheel als zakelijk etiketteren. U kunt vervolgens alle voorbelasting ineens terugvragen. Gedurende tien jaren geldt er nu een zogeheten terugbetalingsverplichting. Vanaf het tweede jaar behoeft er (naar rato van het privé-gebruik per jaar) slechts maximaal 10% van de indertijd teveel in aftrek gebrachte BTW te worden terugbetaald. In het jaar van aanschaf vindt overigens een volledige herrekening plaats. Er behoeft echter niet meer te worden terugbetaald, dan aan vooraftek is genoten. Aangezien u thans nog steeds de mogelijkheid heeft om alle BTW bij aanschaf terug te vragen, geniet u een flink financieringsvoordeel. De additionele BTW-heffing behoeft u immers niet voor te financieren.

TEN KATE & HUIZINGA

www.tkhabc.com

ACCOUNTANTS • BELASTINGADVISEURS • CONSULTANTS

Dus hoewel de BTW over het privé-gebruik moet worden terugbetaald, kan daarover een aardig rentevoordeel worden genoten.

Als directeur-grotaandeelhouder van een BV bent u (op grond van uw aandelenbezit in de BV) niet meer van rechtswege ondernemer voor de omzetbelasting. U zult als directeur-grotaandeelhouder dus op andere gronden ondernemerschap moeten verkrijgen, indien u de mogelijkheid van etikettering wenst te benutten.

Wordt het pand aangeschaft door uw BV, dan geldt dat er recht bestaat op aftrek van voorbelasting voorzover het pand gebruikt wordt voor belaste doeleinden/prestaties.

Bent u ondernemer voor de omzetbelasting en merkt u uw pand aan als privé-vermogen, dan heeft dit tot gevolg dat er in zijn geheel géén recht bestaat op aftrek van de voorbelasting.

Bovenstaande geeft in hoofdlijnen de fiscale merites weer bij aankoop van een bedrijfspand met dienstwoning. Indien u nadere gedetailleerde informatie wenst, kunt u zich wenden tot uw belastingadviseur bij Ten Kate & Huizinga. Bovenstaande informatie is gebaseerd op de huidige wetgeving (2010). Wijzigingen kunnen zich voordoen. Tevens kunnen aan de inhoud van dit bericht geen rechten worden ontleend.