



# EINDEJAARS- GEDACHTEN VAN EEN FISCALIST

## TERUGBLIK 2019

Voor mij was 2019 zakelijk gezien een bijzonder jaar. Een jaar met veel nieuwe en bestaande cliënten met een grote diversiteit aan fiscale problematiek zoals bedrijfsopvolging, vastgoed in box I of box III, overnames, aan- en verkopen, herstructureringen, fondsstructurering, fiscale gevolgen van (mogelijke) wetswijzigingen en ga zo maar door. Kortom “never a dull moment”. Intern was het ook

een bijzonder jaar met het vertrek van een civiele partner, met alle denkbare en ondenkbare strubbelingen daar omheen. Ik verwacht dat we die strubbelingen snel achter ons kunnen laten, zodat wij als één van de eerste en bekendste niche kantoren op het gebied van vastgoed verder kunnen groeien en bloeien. Qua transacties was 2019 in die zin een bijzonder jaar dat de mooiste transactie zelfs na maanden werk door

omstandigheden aan de zijde van de koper geen doorgang heeft kunnen vinden. Voor mij zijn dat de mooiste verkooptransacties. Ik heb werk moeten verrichten dat ik betaald krijg en ik houd nog steeds de cliënt. Een andere transactie is wellicht nog bijzonderder. Ik ben daar nu al drie jaar bij betrokken. In die jaren heb ik zo'n beetje alles gezien wat er fout kan gaan in een (her)ontwikkelingstraject, tot “vermeende” vleermui-

zen aan toe. Maar nu ziet het er naar uit dat het uiteindelijk toch nog goed gaat komen met het bewuste pand/de bewuste transactie. Het belangrijkste nieuws vond ik toch het feit dat één rechterlijke uitspraak kennelijk de hele bouwwereld kan plat leggen. Ik vind het verbazingwekkend dat kennelijk het kabinet en wellicht ook vele andere partijen hebben liggen slapen. Althans, ik kan er met mijn verstand niet bij dat ze dit niet

hebben zien aankomen. Als je ook maar een klein risico hebt op zo'n desastreus verhaal dan zorg je toch dat je een noodplan hebt? Sterker nog, dan zorg je dat het probleem zich niet of in mindere mate kan voordoen. In dat kader zou ik nog erop willen wijzen dat het nog niet zo heel lang geleden is dat het melk quotum is vrijgegeven. Het effect daarvan laat zich van te voren raden: veel nieuwe investeringen door boeren (dat kun-

**T**ja, het is weer zover. Ik ben weer gevraagd een eindejaars column te schrijven. Ik zou zo iets kunnen schrijven als:

*“Buiten is het koud. De open haard geeft een aangename warmte af. Zittend in mijn stoel dwalen mijn gedachten af naar.....”*

Maar goed, dan wordt het een mooi stukje amateur proza waar u waarschijnlijk niet op zit te wachten. Dus dan maar zakelijk.

Het afgelopen jaar was fiscaal weer bijzonder interessant. Zo is met ingang van dit jaar een bepaling ingevoerd, die de aftrek van rentekosten voor de vennootschapsbelasting beperkt tot 30% van de fiscale ebitda. Vooral partijen, die actief zijn op het gebied van vastgoed krijgen te maken met deze renteaftrekbeperking.

Daarnaast hebben we weer een fiscaal zwalkende overheid gezien. Een mooi voorbeeld daarvan is de eerder aangekondigde verlaging van het hoogste vennootschapsbelasting tarief. In verband hiermee zou ook het tarief in box II volgend jaar al worden verhoogd van 25% naar 26,25%. Dit om de gecombineerde belastingdruk van vennootschaps- en inkomstenbelasting in balans te houden. Later is echter besloten om het hoogste vennootschapsbelastingtarief volgend jaar nog niet te verlagen. Logisch zou zijn geweest dat in dat geval ook de verhoging van het box II tarief met een jaar zou worden opgeschoven of op zijn minst de verhoging wat zou zijn verlaagd. Maar zo werkt het dus niet in Den Haag. De verlaging

nen we ze niet kwalijk nemen zij hebben immers enkel invloed op de hoeveelheid melk die zij produceren en niet op de prijs), een grotere veestapel en “last but not least” kennelijk dus ook meer stikstof. Zakelijk gezien geef ik 2019 een negen. Het is toch bijzonder hoe iets ogenschijnlijk beperkts zoals vastgoedfiscaliteit toch zo breed kan zijn. Zeker gezien de groeiende cliëntenportefeuille van ons kantoor in combinatie

met uitdagende (aangekondigde) wetswijzigingen en vraagstukken is 2019 zakelijk gezien een mooi jaar. Intern is het cijfer wel een stuk lager gezien de strubbelingen, die ik eerder noemde.

## VOORSPELLING 2020

Voor 2020 verwacht ik dat de proefballonnen rondom box III en het wetsvoorstel dat excessief lenen bij de eigen vennootschap moet tegenaan extra werk zullen opleveren.

Dat werk komt dan neer op het beperken en voorkomen van schade. Vanzelfsprekend blijft dat een belangrijke taak van een belastingadviseur, het vermijden van onnodige (fiscale) kosten. Verder gaan er geruchten dat er komend jaar nog iets zou kunnen gaan gebeuren met de bedrijfsopvolgingsfaciliteiten en wellicht komt er toch nog een hoger overdrachtsbelastingtarief voor beleggers in woningen en een vrijstel-

ling voor starters. Maar goed, je weet nooit wat men in Den Haag gaat verzinnen. Qua stikstof reductie/verlaging, maximum snelheid en stimulering elektrisch rijden, heb ik overigens nog wel een “out of the box” suggestie voor de Haagse elite. Als het inderdaad noodzakelijk is de maximum snelheid te verlagen naar 100 kilometer maak dan een uitzondering voor elektrische auto's. Ik zou me kunnen voorstellen dat er dan velen zullen

zijn die zelfs zonder subsidie zouden willen overstappen naar elektrisch rijden. Per saldo realiseer je dubbele milieuwinst en je hoeft wellicht geen subsidie te geven voor elektrisch rijden. Wellicht dan wel de linker rijbaan vrijmaken voor de elektrische auto's om kop/staart botsingen tussen elektrische en benzine auto's te vermijden. De grootste uitdaging voor 2020 zie ik in het verder groeien van kantoor. Hoe zorgen wij

dat we onze mensen en cliënten enthousiast houden? En hoe vinden we de juiste mensen (het is best druk dus er mag qua fiscalisten wel wat bij)? Voor mezelf hoop ik in 2020 (nog) meer tijd te hebben voor hoofdzaken en minder last te hebben van tijdrovende en energievretende bijzaken.

van het hoogste vennootschapsbelasting tarief gaat niet door de verhoging van het box II tarief wel. Dit terwijl de argumentatie voor de verhoging voor een belangrijk deel is weg gevallen.

Een jaartje uitstel van de verhoging van het box II tarief zou ook om andere redenen meer dan welkom zijn. We zijn namelijk nog steeds in afwachting van een wetsvoorstel waarbij het “excessief” lenen bij de eigen vennootschap met ingang van 2022 aan fiscale banden wordt gelegd. Dit wetsvoorstel zou in het derde kwartaal van dit jaar verschijnen. Op het moment van schrijven van deze column (14 november 2019) is er nog steeds geen wetsvoorstel. De inhoud van dit wetsvoorstel is van groot belang voor het dividendbeleid dat aandeelhouders dit jaar en de volgende jaren gaan voeren. Althans met een dergelijk dividend zou de schuld aan de eigen vennootschap kunnen worden beperkt en daarmee de consequenties van de wetgeving, die per 1 januari 2022 in werking zou treden worden voorkomen of beperkt.

Maar goed als je het wetsvoorstel niet kent, kun je niet exact de consequenties van de voorgenomen wetgeving inschatten en dus ook niet exact de maatregelen bepalen, die nodig zijn om de effecten te beperken. Dit terwijl 2019 toch het jaar is, waarin je bij voorkeur (als het dan toch moet om te anticiperen op toekomstige wetgeving) een dividend in box II zou willen ontvangen, omdat het tarief nu nog 25% is. Dat zou er voor pleiten om het tarief in box II ook in 2020 nog op 25% te laten staan....

**René Maat**

*Belastingadviseur en partner Rechtstaete Vastgoedadvocaten en Belastingadviseurs*