

FISCALE EINDEJAARSGEDACHTEN VOORUITBLIK / FISCAAL ANTICIPEREN OP 2021 E.V.



Het jaar 2020 is een jaar dat ons allen nog lang zal heugen. Het is immers het jaar (afgezien natuurlijk van COVID-19), waarin allerlei fiscale maatregelen die een vastgoedondernemer kunnen raken in de steigers zijn gezet. Het is van belang dat u daar waar mogelijk anticipeert op deze maatregelen, zodat u er zo min mogelijk nadeel van zult ondervinden, dan wel zo veel mogelijk profijt van zult hebben.

Een belangrijke nadelige maatregel is de verhoging van het hoogste overdrachtsbelasting tarief naar maar liefst 8%. Voor niet woningen betekent dit een verhoging van 6% naar 8%. Voor woningen niet voor eigen gebruik als hoofdverblijf is de wijziging van 2% naar 8%. Een belegger (maar bijvoorbeeld ook een particulier met een tweede woning voor eigen gebruik) gaat, als hij woningen in 2021 afneemt, maar liefst vier keer zoveel betalen dan in 2020. Voor transacties tussen woningcoöperaties blijft overigens wel het 2% tarief gelden. De tip is dan natuurlijk daar waar mogelijk de levering te vervroegen naar jaareinde 2020. Mocht bijvoorbeeld de financiering nog niet rond zijn dan zou alvast middels een zogenaamde “Groninger akte” kunnen worden geleverd. Mocht er sprake zijn van een erfpachtwijziging die belast is voor de overdrachtsbelasting laat dan de akte van deze wijziging nog dit jaar passeren. Kortom een juiste timing kan geld schelen.

Voor meerderjarige starters jonger dan 35 jaar wordt het overdrachtsbelasting tarief daarentegen verlaagd van 2% naar 0%, meer specifiek genieten zij een vrijstelling. Een starter is niet iemand die voor het eerst een woning koopt, maar iemand die voor het eerst een woning met toepassing van de nieuwe vrijstelling koopt. Kortom, ook al heeft men al een woning dan kan nog steeds van de vrijstelling gebruik gemaakt worden. De hoogte van het aankoopbedrag doet er niet toe dus ook een woning van € 2.000.000 kan theoretisch in aanmerking komen voor de vrijstelling. Niet geheel onverwacht is hier vanuit linkse hoek een beperking op aangebracht waardoor de vrijstelling vanaf 1 april 2021 enkel van toepassing zal zijn op woningen met een waarde tot en met € 400.000. Starters die een woning kopen met een waarde van meer dan € 400.000 hebben dus in de periode vanaf 1 januari 2021 tot en met 31 maart 2021 nog de kans om gebruik te maken van de vrijstelling.

Door diverse partijen waaronder de raad van state is aangegeven dat de voorgestelde (tarief)aanpassingen in de overdrachtsbelasting “starters” niet zullen helpen. Het probleem van de woningmarkt wordt immers veroorzaakt door een gebrek aan aanbod. Helaas gaat het echter politici niet om effectiviteit maar om electorale symbool politiek. De verkiezingen komen er immers aan.

Het hoogste tarief in de vennootschapsbelasting blijft ondanks eerdere toezeggingen 25%. Als “doekje voor het bloeden” voor het MKB wordt wel het laagste tarief verlaagd naar 15% en wordt dit tarief op een groter deel van de winst van toepassing. In 2020 is het laagste tarief 16,5% en is dit tarief van toepassing op de winst tot € 200.000. Vanaf 2021 wordt het tarief dus verlaagd naar 15% en is van toepassing op winsten tot € 245.000. Vanaf 2022 zal het laagste tarief gelden voor winsten tot € 395.000. Bij deze maatregel laat zich de anticipatie denken. Althans voor winsten is het handig deze daar waar dat fiscaal mogelijk is deze uit te stellen tot na 2020, terwijl verliezen bij voorkeur zo snel mogelijk moeten worden genomen. Daarnaast zou bekeken kunnen worden of het bijvoorbeeld verstandig is vennootschappen uit een fiscale eenheid te halen om maximaal te kunnen profiteren van het steeds gunstiger laagste tarief.

Een andere maatregel die met ingang van 1 januari 2021 ingevoerd gaat worden ziet op de beperking van de aftrek van liquidatieverliezen voor vennootschappen. Tot op heden kon het verschil tussen de “kostprijs” van een deelneming in een andere vennootschap en hetgeen er uiteindelijk nog uitkomt onder voorwaarden volledig in aftrek worden gebracht bij de eigenaar/vennootschap van de geliquideerde deelneming. Deze aftrek wordt dus met ingang van 1 januari 2021 verder aan banden gelegd. Het kan daardoor van belang zijn om in kaart te brengen of er nog vennootschappen zijn binnen uw structuur die in liquidatie zijn of binnenkort in liquidatie zullen gaan om te bezien of de effecten van de nieuwe wetgeving nog kunnen worden voorkomen.

De verrekening van verliezen in de vennootschapsbelasting wordt mogelijk met ingang van 2022 veranderd. Onder de huidige wetgeving is het zo dat verliezen kunnen worden verrekend met de winst van het voorgaande jaar en winsten van de zes volgende jaren. Het idee is om dat te gaan veranderen voor zover er met enig jaar meer verlies wordt verrekend dan € 1.000.000. Het meerdere mag maar voor de helft worden verrekend. Per saldo kan er in de toekomst dus sprake zijn van een vennootschap met compensabele verliezen die toch vennootschapsbelasting moet betalen. De keerzijde is wel dat verliezen onbeperkt houdbaar blijven. U bent ze dus niet zoals nu na 6 jaar kwijt. Het is van belang om in de jaren 2020 en 2021 goed te kijken naar uw verliespositie. Soms kan het bijvoorbeeld handig zijn om verliezen/kosten daar waar mogelijk nog even uit te stellen naar 2022 als u in dat jaar een positief resultaat verwacht. Althans in dat geval kunnen de verliezen/kosten wel volledig afgezet worden tegen de positieve inkomsten uit 2022.

TERUGBLIK Voor ons kantoor was 2020 mede door het Corona virus een bijzonder jaar. Gelukkig hebben wij in tegenstelling



tot andere sectoren de mogelijkheid om thuis te werken. Op een enkele rimpeling na gaat dat prima met behulp van de techniek. Zakelijk gezien hebben wij niet gemerkt dat er een virus was. In tegendeel het werk bleef binnen komen. Zo zijn wij betrokken geweest bij onder meer jurisprudentie, waarbij een onderneming in tijdelijke opslag door een Hof werd geduid als exploitant van een “dozenhotel” waardoor er volgens het Hof geen

overdrachtsbelasting verschuldigd was. Ikzelf heb de rechtszaal dit jaar ook een keer mogen zien waarbij een jarenlang lopende overdrachtsbelastingzaak uiteindelijk, na lichte dwang vanuit de rechter richting belastingdienst, is geschikt. Verder zijn wij betrokken geweest bij onder meer een aantal grote transacties met woningen, kantoren en retail. Intern zijn we enige ballast uit het verleden kwijt geraakt waardoor we ons nog meer kunnen richten op de toekomst. Al met al was 2020 zakelijk gezien een prima jaar. Het zou mooi zijn als 2021 net zo'n goed jaar wordt maar dan wel graag zo snel mogelijk zonder het Corona virus.