

WAT IS “NORMAAL” VERMOGENSBEHEER?

ma di wo do vr

3 JUNI 2021

VG VISIE PRESENTEERT

de *Amsterdamse*
VASTGOEDWEEK

U kent ze wellicht wel of bent er zelf één, mensen die er een appartementje bij nemen voor de verhuur. Op de bank levert het geld immers niets meer op of moet er bijbetaald worden en overige beleggingen (zoals aandelen) zijn niet voor iedereen een geschikte investering. Dan maar het geld in “stenen” steken, dat geeft een redelijk stabiel rendement en is over het algemeen minder risicovol dan bijvoorbeeld een effectenportefeuille. Om een dergelijk appartementje te verkrijgen moet er tegenwoordig vrij diep in de buidel worden getast als gevolg van de almaar stijgende huizenprijzen, terwijl daarnaast ook nog eens acht procent overdrachtsbelasting mag worden afgetikt. Gelukkig is er boven een bepaalde grens ruimte om zelf de huur te bepalen zodat je (vooral nog) ondanks de dure aankoop toch nog een schappelijk rendement (veelal ten onrechte door enkelen afgeschilderd als “woeker” huur omdat de oorzaak ligt in de hoge huizenprijzen en die zijn nagenoeg geheel veroorzaakt door een gebrek aan aanbod) kunt maken. Maar wat als het rendement toch wat tegenvalt of als er meer rendement nodig is? Een eerste stap naar meer rendement zou een reductie van kosten kunnen zijn. Dus niet langer het beheer van je appartementje uitbesteden aan een professionele vastgoedbeheerder maar zelf de contacten met de huurder onderhouden/nieuwe huurders vinden, de loodgieter bellen als de kraan lekt etc. De “handige” verhuurder gaat nog een stapje verder en pakt bijvoorbeeld zelf de kwast als er buiten weer wat geschilderd moet worden of de lekkende kraan vervangen moet worden. Een nog handiger verhuurder kijkt naar de berging boven zijn appartement (in veel oudere complexen in Amsterdam bevinden de bergingen zich in de bovenste verdieping) en die van zijn onderbuurman die ook boven zijn appartement ligt. Vervolgens koopt hij de berging van buurman en vergroot hij na een verbouwing het appartement met de beide bergingen hetgeen leidt tot een groter aantal meters woonoppervlakte en daarmee waarschijnlijk een hogere huuropbrengst of nog beter een hogere verkoopopbrengst. Fiscaal is het de vraag of al die toenemende handigheid er niet toe leidt dat het appartementje niet van box III naar box I moet verhuizen. Het appartementje blijft namelijk alleen in box III indien de door de verhuurder (soms wordt arbeid van anderen toegerekend) verrichte arbeid niet verder gaat dan bij “normaal vermogensbeheer” gebruikelijk is. Dat roept dan vervolgens de vraag op wat “normaal” is. Die vraag wordt hopelijk binnenkort beantwoord door de Hoge Raad in het kader van procedures die worden gevoerd over de toepassing van de bedrijfsopvolgingsregelingen. In die casussen betogen de belanghebbenden juist dat zij meer doen dan normaal vermogensbeheer. In dat geval komen zij namelijk bij een

schenking of overlijden in aanmerking voor de bedrijfsopvolgingsregelingen. De belastingdienst betoogt in die procedures dat je als belastingplichtige best veel nog kunt doen zonder dat je arbeid meer dan normaal vermogensbeheer gaat vormen. Het Hof en ook de advocaat-generaal bij de Hoge Raad lijkt de belastingdienst daarin (grotendeels) te volgen. Het wordt zeer interessant om te bezien wat de Hoge Raad nu gaat beslissen en of we er dan vervolgens iets mee kunnen.



René Maat
Belastingadviseur en
partner Rechtsaete Vastgoedadvocaten
en Belastingadviseurs