

# SCHEIDEN/RUZIE SPLITSSEN VAN VASTGOEDVENNOOTSCHAPPEN DOET LIJDEN.

Het nieuwe jaar is weer begonnen. Voor de vastgoedpraktijk zijn er fiscaal een aantal zaken gewijzigd. Zo is het tarief voor woningen die niet als hoofdverblijf dienen verlaagd naar 8%, geldt voor verbouwingen van € 30.000 of meer, die niet hebben geleid tot nieuwbouw voor de BTW bij ingebruikname in dit jaar of volgende jaren een herzieningstermijn van maximaal 5 jaar en geldt voor vergoedingen voor kort verblijf accommodaties (hotel, vakantiewoning, “short stay” gemeubileerde verhuur e.d.) het 21% tarief voor de BTW. Al met al een aantal overzichtelijke wijzigingen.

In deze column wil ik aandacht vragen voor een wijziging die op 1 juli 2025 voor de overdrachtsbelasting is ingevoerd voor juridische splitsingen van vennootschappen. Tot 1 juli 2025 was het zo dat een juridische splitsing vrijgesteld van overdrachtsbelasting kon plaatsvinden als deze niet in hoofdzaak was ingegeven door fiscale motieven. Daardoor kon de juridische splitsing onder meer ingezet worden bij verschillen van inzicht tussen aandeelhouders over bijvoorbeeld de strategie met betrekking tot het vastgoed dat wordt gehouden door de gezamenlijke vennootschap. De oplossing was dan het middels een zogenaamde “ruziesplitsing” in tweeën “hakken” van de gezamenlijke vennootschap. Als gevolg van een dergelijke splitsing ontstond dan voor iedere aandeelhouder een nieuwe vennootschap, waarbij een deel van het vastgoed in iedere nieuwe vennootschap terecht kwam. Dit was een mooie oplossing voor het zakelijke verschil van inzicht, althans na de splitsing had iedere aandeelhouder een eigen vennootschap met eigen vastgoed waarmee naar eigen inzicht kon worden gehandeld.

Een punt van aandacht was nog wel de, in principe, voor de overdrachtsbelasting belaste verkrijging van de aandelen in de nieuwe vennootschappen. Er was verschil van inzicht of die verkrijging ook onder de vrijstelling voor splitsingen viel. De belastingdienst vond het echter “goed” dat de heffing beperkt bleef tot de vergroting van het indirecte belang van de desbetreffende aandeelhouder bij het totale vastgoed. Dat kwam erop neer dat bij bijvoorbeeld een 50/50 gezamenlijke vennootschap met € 10.000.000 aan vastgoed en na ruziesplitsing twee vennootschappen met € 4.000.000 (Vennootschap 1) respectievelijk € 6.000.000 (Vennootschap 2) aan vastgoed er uitsluitend heffing plaatsvond bij de aandeelhouder van Vennootschap 2. Die heffing bleef dan beperkt tot 10,4% over € 1.000.000 (€ 6.000.000 -/(50%\*€ 10.000.000).

Vanaf 1 juli 2025 is dat veranderd. Een ruziesplitsing kan voor de overdrachtsbelasting (voor bijvoorbeeld de vennootschapsbelasting is dat nog wel een voorwaarde), zelfs zonder dat de redenen voor de splitsing niet in overwegende mate fiscaal zijn, voor wat betreft het vastgoed zelf vrijgesteld van overdrachtsbelasting plaatsvinden. De verkrijging van de aandelen in het kader van de juridische “ruziesplitsing” wordt echter veel zwaarder belast dan voor 1 juli 2025. Als heffingsbasis wordt namelijk genomen de waarde van het naar de vennootschap van de desbetreffende aandeelhouder afgesplitste vastgoed verminderd met de waarde van het belang dat de aandeelhouder had bij dat vastgoed voorafgaand aan de splitsing. Op basis van hiervoor opgenomen rekenvoorbeeld betekent dat de aandeelhouder van Vennootschap 1 belast wordt voor € 2.000.000 (€ 4.000.000 -/ 50% van € 4.000.000) en de aandeelhouder van Vennootschap 2 belast wordt voor € 3.000.000 (€ 6.000.000 -/ 50% van € 6.000.000).

Deze wijziging van de berekening van de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting wordt niet onderbouwd. Per saldo wordt daarmee een waardevolle mogelijkheid, die in veel gevallen uitkomst bood bij zakelijke geschillen, fiscaal de “nek om gedraaid”. Het lijkt mij daarom passend en geboden dat de wet- en/of besluitgever de nieuwe berekeningsmethode heroverweegt en teruggaat naar de oude methodiek.



**RENÉ MAAT**

Belastingadviseur en  
Partner Rechtstaete  
Vastgoedadvocaten en  
Belastingadviseurs