

## Schenking vastgoed BV zonder belastingheffing? Ja, graag!

Het is altijd prettig als belastingheffing achterwege blijft bij overdracht van vastgoed. In veel gevallen lijkt dit een utopie. Maar bij schenking - of vererving - van aandelen in een vastgoed BV geldt in bepaalde gevallen een vrijstelling van inkomstenbelasting en schenk- of erfbelasting. Zodra de exploitatie van het vastgoed in de BV wordt aangemerkt als een "materiële onderneming", kan de vrijstelling onder omstandigheden worden ingeroepen. Met deze bedrijfsopvolgingsfaciliteit ("BOF") wil de wetgever de voortzetting van de activiteiten van familiebedrijven waarborgen. Binnen familieverband wordt veel gebruik gemaakt van de BOF, vaak in combinatie met een schenking onder voorwaarden. Op die manier houdt de schenker (meestal de oudste generatie) nog enigszins de touwtjes in handen.

### Bedrijfsopvolgingsfaciliteit

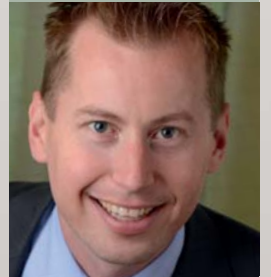
De vastgoed BV dient als ondernemingsvermogen te worden aangemerkt. Bij de enkele verhuur van onroerende zaken is hiervan vaak geen sprake. De activiteiten dienen te zijn gericht op het behalen van voordelen die "normaal vermogensbeheer te boven gaan". Recente rechtspraak heeft geleid tot de volgende maatstaf voor de BOF: De werkzaamheden in de BV dienen te worden afgewogen tegen de toets wat een 'normale belegger' zou doen. Bestaat twijfel over de vraag of de vrijstelling van toepassing is? Vraag het vooraf aan de Belastingdienst. Blijkt achteraf dat geen geldig beroep kan worden gedaan op de BOF, dan kan dit in het slechtste geval leiden tot een belastingheffing van 40% over de waarde.

### Schenking

Bij toepassing van de BOF wensen veel ouders (de schenkers) de schenking aan hun kinderen (de begunstigen) te onderwerpen aan voorwaarden. Enkele veel voorkomende voorwaarden zijn de volgende.

- Het familiebezit wordt eigendom van het kind (en niet ook van zijn/haar partner). Een uitsluitingsclausule regelt dat de schenking niet in de huwelijksgemeenschap valt. Bij een eventuele scheiding hoeft de schenking dus niet te worden gedeeld.
- Via een herroepingsclausule kan de schenking worden teruggedraaid. Zo ondervangt hij het risico van geld weggeven dat op een later moment door de schenker weer goed kan worden gebruikt.
- Schenking alle aandelen, minus één aandeel. Via deze constructie kan de schenker allerlei zeggenschap behouden over de BV, zoals het benoemen van bestuurders, het goedkeuren van belangrijke besluiten en het behouden van een voorkeursrecht bij een toekomstige verkoop.
- Om privacy redenen wordt eveneens vaak één aandeel achtergehouden. Aangezien de vastgoed BV niet langer een enig aandeelhouder heeft, bestaat bij de Kamer van Koophandel geen verplichting tot registratie van de enig aandeelhouder. Vermogende particulieren hechten hieraan veel waarde.
- Wanneer het ongewenst is dat de jonge generatie al zeggenschap krijgt over de aandelen (of over andere geschonken goederen), kan men kiezen voor een schenking onder bewind. De bewindvoerder is vaak de schenker zelf, maar dat kan ook iemand anders zijn.

Deze column is geschreven door Frank Röben, kandidaat-notaris ondernemingsrecht frank.roben@kienhuishoving.nl tel.nr. 053 - 480 43 16



### Advies op maat

Naast de schenking van een vastgoed BV bestaan er vele andere mogelijkheden om de opvolgende generatie te laten deelnemen in een onderneming. Dit is afhankelijk van de financiële situatie en uw persoonlijke wensen. Graag adviseer ik u hierbij.