

## 152. Beperking van de BOR en de doorschuifregeling door het uitsluiten van verhuur van vastgoed

Onderwerp: Vereenvoudiging Belastingdienst

Thema: Terugdringen conflictgevoelige maatregelen

### *Omschrijving van de maatregel*

Beperking van de bedrijfsopvolgingsfaciliteit voor de schenk- en erfbelasting (BOR) en de doorschuifregeling uit box 2 van de Wet IB 2001 (DSR) door het uitsluiten van verhuur van vastgoed aan derden. Onder verhuur wordt ook begrepen het anderszins ter beschikkingstellen aan derden.

### *Vereenvoudiging, omdat...*

Er wordt veel discussie gevoerd (zowel vooroverleg als gerechtelijke procedures) over de vraag of verhuur van vastgoed ondernemen of beleggen is en of men voldoet aan de vereisten voor de faciliteit of niet. Dat geldt met name binnen grotere vastgoedportefeuilles. Het expliciet in de wet opnemen dat verhuur van vastgoed niet als ondernemingsactiviteit wordt aangemerkt voor de BOR en DSR creëert duidelijkheid en maakt een einde aan het voeren van (langdurige en arbeidsintensieve) juridische procedures.

### *Achtergrond/Beschouwing*

- Uitgangspunt van de wetgever dat de Belastingdienst toepast is dat verhuur van vastgoed in beginsel geen ondernemingsuitoefening is en daarmee niet kwalificeert voor de BOR en de DSR.
- Jurisprudentie is sterk feitelijk: er is geen scherp onderscheid te maken. Daardoor dient steeds een feitelijke toets plaats te vinden.
- Gelet op het fiscale belang wil de praktijk veel afstemming en zekerheid vooraf en wordt over dit onderwerp veel geprocedeerd.
- Belastingplichtigen en hun adviseurs zullen zoveel mogelijk ten aanzien van vastgoed stellen dat daarmee een onderneming wordt uitgeoefend (bij een schenking aan een kind van € 2 miljoen aan vermogen beloopt het verschil in belastingheffing circa € 350.000 afhankelijk van de vraag of sprake is van ondernemingsvermogen of beleggingsvermogen, bij een vererving van € 20 miljoen beloopt het verschil in belasting ruim € 3,5 miljoen).
- Het expliciet uitsluiten van de verhuur van vastgoed aan derden voor de BOR en DSR kan discussie over dit 'grijze gebied' in een keer beslechten.
- Het voeren en mogelijk winnen van gerechtelijke procedures vergt een zeer forse inzet van deskundigen van de Belastingdienst op fiscaal-juridisch gebied en op het gebied van vastgoed.
- Albert (WFR 2016/184) en Meussen (WFR 2016/215) onderschrijven de mogelijkheid om aan derden verhuurd vastgoed door een wettelijke bepaling uit te sluiten van de BOR.
- Omdat de grondslag van de BOR en de DSR in grote mate gelijk zijn, worden de grote voordelen van het voorstel alleen bereikt als de maatregel voor beide regelingen wordt genomen.

### *Uitvoeringsaspecten*

Eenvoud burger	De maatregel maakt het stelsel eenvoudiger omdat er geen discussies meer plaats hoeven te vinden over de vraag of de verhuur van vastgoed ondernemen of beleggen is.
----------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Fraude/handhaving	De maatregel is fraudebestendig en goed handhaafbaar.
-------------------	-------------------------------------------------------

Implementatie	Implementatie is naar verwachting mogelijk per 2022, wellicht eerder.
---------------	-----------------------------------------------------------------------

### *Effecten*

Economie	Naar verwachting zijn de economische effecten van deze maatregel beperkt.
----------	---------------------------------------------------------------------------

Budgettaire aspecten	<ul style="list-style-type: none"><li>• Deze maatregel voorkomt een potentiële toekomstige (forse) derving van belastinginkomsten. Er zijn diverse grote (miljoenen) vastgoedfondsen in particulier bezit (dga's) en daarmee is dus een groot potentieel fiscaal belang gemoeid.</li><li>• De robuustheid van de BOR en de DSR neemt toe omdat deze maatregel ertoe leidt dat er veel minder discussie zal zijn over de toepassing van de BOR en DSR bij vastgoed. Indien als gevolg van jurisprudentie verhuurd vastgoed wordt toegestaan bij de BOR en DSR, zal de budgettaire derving van de BOR snel toenemen.</li></ul>
----------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Overige effecten	-
------------------	---