

BEDRIJFSOPVOLGING

Besparing overdrachtsbelasting bij bedrijfsopvolging

Als er bij de overdracht van een onderneming ook onroerend goed mee overgaat, moet er in principe overdrachtsbelasting worden betaald. Onder voorwaarden kan echter een beroep worden gedaan op de bedrijfsopvolgingsvrijstelling.

Overdrachtsbelasting

Tarief. Het tarief van de overdrachtsbelasting is 6% als het gaat om onroerende zaken die niet als woning zijn aan te merken. Voor woningen geldt het verlaagde tarief van 2%.

Bedrijfsopvolgingsvrijstelling. Als er een onderneming wordt verkregen, geldt daarbij mogelijk een vrijstelling van overdrachtsbelasting voor de onroerende zaken die tot de onderneming behoren. Voor toepassing van de bedrijfsopvolgingsregeling gelden de volgende voorwaarden:

- **Familiekring.** De verkrijger of de verkrijgers van de onroerende zaken behoort/behoren tot de familiekring van de vervreemder. Het moet daarbij gaan om kinderen, kleinkinderen, broers, zussen of hun echtgenoten.
- **Dienstbaar.** De onroerende zaken die worden verkregen, behoren tot en zijn dienstbaar aan de onderneming die wordt overgedragen.
- **Voortgezet.** De overgedragen onderneming wordt door de verkrijger(s) voortgezet.

Natuurlijke personen. De vrijstelling is geformuleerd als een vrijstelling die geldt voor ondernemingen in de zin van de Wet inkomstenbelasting. Dit zijn ondernemingen die gedreven worden voor rekening en risico van een of meerdere natuurlijke personen.

Ook voor aandelen in een BV. Door recente rechtspraak, Rechtbank ????) is duidelijk geworden dat de bedrijfsopvolgingsvrijstelling ook toegepast kan worden bij de verkrijging van aandelen in een BV die een onderneming drijft. Hiervoor moet uiteraard wel aan de andere hierboven genoemde drie voorwaarden zijn voldaan.

Voor de bedrijfsopvolgingsregeling is van belang dat de onroerende zaken als ondernemingsvermogen kunnen worden aangemerkt. De enkele verhuur van panden kan daardoor nadelig uitpakken. Bij een andere inkleding hiervan kan mogelijk toch overdrachtsbelasting worden bespaard.

Onroerend goed-BV

Meer dan 50%. Een BV wordt aangemerkt als een fictieve onroerende zaak als de bezittingen op de balans van de BV voor meer dan 50% bestaan uit onroerende zaken en voor minimaal 30% uit in Nederland gelegen onroerende zaken. Daarbij geldt dat de onroerende zaken voor minimaal 70% moeten worden gebruikt voor de exploitatie aan derden, dus voor minder dan 30% binnen de eigen onderneming worden gebruikt.

Overdrachtsbelasting. Als door de aandelenoverdracht een belang van een derde of meer in een dergelijke BV wordt verkregen, is er overdrachtsbelasting verschuldigd over het onroerend goed. **Tip.** Dit kan voorkomen worden als de onroerende zaken behoren tot en dienstbaar zijn aan de eigen onderneming. De enkele verhuur van het onroerend goed aan derden is hiervoor niet voldoende. Als er sprake is van verhuur inclusief extra diensten zal dit wel tot een onderneming in de zin van de inkomstenbelasting kunnen leiden.

Conclusie

Ondernemingsvermogen. Voor toepassing van de bedrijfsopvolgingsregeling voor de overdrachtsbelasting is van belang dat de onroerende zaken als ondernemingsvermogen kunnen worden aangemerkt. De enkele verhuur van panden kan daardoor nadelig uitpakken. Bij een andere inkleding hiervan kan mogelijk toch de bedrijfsopvolgingsregeling worden toegepast. Dit kan bij een eventuele latere overdracht van de onderneming overdrachtsbelasting besparen. Het is raadzaam daar nu alvast bij stil te staan, zodat eventueel bijgestuurd kan worden.