

Investeren in een vastgoed-CV met een fiscale herinvesteringsreserve

Vastgoedbeleggingsvennootschappen hebben de mogelijkheid om belastingheffing over gerealiseerde verkoopwinst uit te stellen. De herinvesteringsreserve is een fiscale faciliteit die direct liquiditeit bespaart en rentevoordeel geeft. In deze bijdrage worden de mogelijkheden en de voorwaarden van de herinvesteringsreserve besproken en leest u waarom een participatie in een vastgoed-CV een geschikte herinvestering kan zijn.

De Herinvesteringsreserve

De herinvesteringsreserve (HIR) is een fiscale faciliteit. Wanneer beleggingsvennootschappen vastgoed verkopen, moet over de gerealiseerde verkoopwinst belasting betaald worden. Met deze faciliteit mag de verkoopwinst worden gereserveerd op de fiscale balans. Er wordt dan niet direct belast, mits de reserve wordt geherinvesteerd in vervangend beleggingsvastgoed en aan alle overige voorwaarden van de faciliteit wordt voldaan. De gevormde reserve op de fiscale balans wordt afgeboekt op de kostprijs van vervangend beleggingsvastgoed. Met deze faciliteit wordt belastingheffing uitgesteld, waardoor er een liquiditeitsvoordeel wordt behaald en de continuïteit van de onderneming gewaarborgd blijft.

Om een HIR te mogen vormen moet voldaan zijn aan diverse voorwaarden. (1) De ondernemer moet op de balansdatum van het boekjaar waarin het vastgoed is verkocht een aantoonbaar voornemen hebben om te gaan vervangen. (2) Deze afboeking mag er niet toe leiden dat de fiscale boekwaarde van de herinvestering lager wordt dan de fiscale boekwaarde van het eerder vervreemde bedrijfsmiddel: de zogenaamde boekwaarde-eis. (3) Verder is er de vervangingseis. Deze maakt onderscheid tussen duurzame (bijv. vastgoed) en niet-duurzame bedrijfsmiddelen (bijv. inventaris). Bij de aanschaf van beleggingsvastgoed mag slechts

een reserve worden afgeboekt die is gevormd uit de verkoopwinst op ander beleggingsvastgoed. Indien de overheid vervreemding van het oude bedrijfsmiddel heeft afgedwongen, dan geldt een soepelere regeling voor de herinvesteringsreserve die daarbij ontstaat. (4) De vervanging moet tijdig. Wordt er niet (meer) aan de voorwaarden voldaan, dan mag de HIR niet gevormd worden, of valt deze vrij in de belastbare winst van de vastgoedbeleggingsvennootschap.



Termijn

Er moet worden geherinvesteerd in het boekjaar van verkoop van het beleggingsvastgoed of in de daarop volgende drie boekjaren. Wordt hier niet aan voldaan, dan valt de HIR vrij en zal er afgerekend moeten worden met de fiscus. Op deze voorwaarde bestaan uitzonderingen. De eerste uitzondering is het geval dat de aard van het vervangende bedrijfsmiddelen een langer tijdvak vereist. Bij de tweede uitzondering is er vertraging opgetreden bij de vervanging door een bijzondere omstandigheid. Er moet dan wel sprake zijn van een begin van uitvoering. Wordt er aan de voorwaarden voldaan, dan is er uitstel mogelijk. Hier

zit geen termijn aan vast, dat zal afhangen van de specifieke omstandigheden. Uit de rechtspraak blijkt dat niet snel een geldige reden voor uitstel voorbij de wettelijke vervangingstermijn bestaat. Het is raadzaam in voorkomende gevallen afstemming met de fiscus te zoeken.

Vastgoedbeleggingsvennootschappen

Het einde van het boekjaar nadert. Daarmee ook voor sommige beleggingsvennootschappen het einde van hun vervangingstermijn. In de huidige markt, met aangepaste financieringsvoorwaarden van banken en beperkt aanbod aan kwalitatief en investeringswaardig vastgoed, is tijdige vervanging door zelf aan te kopen en te exploiteren nieuw beleggingsvastgoed mogelijk een probleem. Participeren in een vastgoed-CV kan een interessant alternatief zijn. Hierbij wordt verondersteld dat de vastgoed-CV fiscaal transparant is, zodat er fiscaal gezien geïnvesteerd wordt in onroerende zaken en de participant (vennootschap) zelf wordt belast voor zijn aandeel in het onderliggende vastgoed. Wanneer de CV ook met vreemd vermogen gefinancierd is, is een extra voordeel dat het bedrag dat betaald moet worden voor een participatie lager is dan de waarde aan vastgoed dat tegenover ieder participatie staat. Er hoeft dan minder cash geïnvesteerd te worden, dan de waarde van de herinvesteringsverplichting, terwijl wel aan de boekwaarde-eis wordt voldaan. Daarnaast kan de participant een herinvesteringsreserve vormen voor haar aandeel in de eventuele toekomstige verkoopwinst bij verkoop van de onroerende zaken van het fonds.

Conclusie

De herinvesteringsregeling is geen eenvoudige regeling, maar biedt wel veel mogelijkheden en voordelen. Meer hierover leest u in onze uitgebreide bijdrage op www.vastgoedvergelijker.nl. Het blijft raadzaam de concrete stappen in de specifieke eigen situatie tijdig af te stemmen met een ter zake kundige belastingadviseur. Want een herinvesteringsreserve is absoluut maatwerk.

Amstelveen, november 2011

Mw. mr. D.J.L. Popma
Drs. A.J. Endhoven
BDO Belastingadviseurs (Amstelveen)
Brancheadviesgroep Vastgoed

Krijgsman 9, 1186 DM Amstelveen
Postbus 71730, 1008 DE Amsterdam
Tel: +31 (0) 20 543 2100
Fax: +31 (0) 20 543 2122

www.bdo.nl

www.bdo.nl/vastgoed

