

Woon-winkelpand na bedrijfsstaking naar het privé-vermogen

Bedrijfsmiddelen die na het beëindigen van de onderneming niet worden verkocht gaan in principe tot het privé-vermogen behoren. Het verschil tussen de boekwaarde per beëindigingdatum en de werkelijke waarde geldt als overdrachtswinst (ook meerwaarde genoemd) en is als zodanig belast.

Lagere waarde bij zelfbewoning woondeel bedrijfspand

Dit geldt ook voor het woongedeelte van het tot de onderneming behorende onroerend goed. Is de gewezen ondernemer van plan om in de woning te blijven wonen, dan is het de vraag welke waarde als grondslag voor de overdracht naar privé-vermogen moet gaan gelden, oftewel welk bedrag geldt als boekwinst waarover belasting dient te worden betaald.

De vraag of moet worden uitgegaan van de leegwaarde of van de waarde in bewoonde staat heeft in het verleden veelal geleid tot discussie tussen de belastingplichtige en fiscus. Sommige inspecties gingen akkoord met een waarde in bewoonde staat van 60% van de leegwaarde, terwijl anderen een hogere waardeberekening aanhielden (met als gevolg heel wat rechtszaken).

Om duidelijkheid te verschaffen is door de Belastingdienst een praktische algemene regel ingesteld. Besloten is om ingeval dat een duurzaam zelfbewoonde onroerende zaak verplicht (bijv. door bedrijfsstaking) dient over te gaan naar het privé-vermogen, de waarde in bewoonde staat gaat gelden. Deze wordt berekend door de leegwaarde te verlagen afhankelijk van de leeftijd van de (ex)ondernemer of van zijn partner indien die jonger is.

De volgende tabel geldt:

<u>Leeftijd</u>	<u>Reductie van de waarde in vrije staat</u>
Tot 60 jaar	35 %
61, 62 t/m 69 jaar	respectievelijk 34% t/m 26% (leeftijd plus 1%)
70 jaar e.o.	25 %

Aanhorigheden bij bedrijfspand

Ingeval er naast het woondeel ook andere onroerende zaken naar het privé-vermogen overgaan zoals winkeldeel, garage of schuur dan is het van belang of deze al dan niet afzonderlijk verkoopbaar of verhuurbaar zijn. Is dit het geval dan dient de werkelijke (leeg)waarde daarvan in aanmerking te worden genomen. Zo niet, dan is eveneens bovenstaande tabel toepasbaar.

Voor de belasting die is terug te voeren op de afrekening over de meerwaarde in een bedrijfswoning (woondeel) die na staking van de onderneming een woning wordt waarop het eigenwoningforfait van toepassing is, kan gedurende tien jaar uitstel van betaling worden verleend als er geen middelen zijn om die belasting meteen te voldoen.

Let op: In sommige gevallen bijvoorbeeld na een wetswijziging kan als de onroerende zaak tot het keuzevermogen behoort gekozen worden voor overheveling van bedrijfsvermogen naar privé-vermogen. Bij een dergelijke vrijwillige overgang gelden de tabelpercentages niet. In het algemeen is hierbij ca.80% van de leegwaarde toepasbaar. Maatwerk is dus geboden.

Accountantskantoor BBB
Visseringlaan 18
2288 ER Rijswijk
070-3907860
info@bbbadvies.nl