

dr. A. Rozendal (red.)
B.P.P. Bervoets MSc
mr. J.H. Elink Schuurman MRE
prof. dr. mr. E.J.W. Heithuis
mr. N.C.M. Laan
drs. M.J.J.R. van Mourik
mr. M.M.J. Schuurman-van Nifterik
D. Wismeijer MSc

Hoofdzaken Fiscaliteit & Vastgoed

6e druk

VOORWOORD

Voor u ligt de zesde druk van het boek *Hoofdzaken Fiscaliteit & Vastgoed* in de *Fed Fiscale Studieserie*, dat eerder is uitgebracht als *Compendium Fiscaliteit & Vastgoed*. Dit boek is voortgekomen uit de behoefte om een handzaam boek samen te stellen over alle fiscale aspecten die bij vastgoed en de advisering daaromtrent aan de orde komen. Dus niet een boek waarin een bepaalde belastingsoort centraal staat, maar een boek waarin een bepaald thema – vastgoed – centraal staat en de fiscale regelingen die bij dit thema een rol spelen. Met betrekking tot vastgoed zijn dit soms specifieke belastingen die alleen van toepassing zijn op onroerende zaken, zoals de overdrachtsbelasting en de gemeentelijke onroerendezaakbelasting. Maar vaak zijn het ook algemene belastingen, zoals de inkomsten-, vennootschaps- of omzetbelasting waar vastgoed een bijzondere plaats inneemt. Dit is onder meer het geval in de omzetbelasting, mede ook vanwege de samenloop met de overdrachtsbelasting. Maar men kan ook denken aan de inkomstenbelasting waar het de bijzondere afschrijvingsbeperking voor gebouwen betreft, de eigenwoningregeling of de specifieke regelingen met betrekking tot onroerende zaken in box 3. Of de vennootschapsbelasting waarin het de bijzondere regeling betreft van vastgoeddeelnemingen. En tot slot gaat het om bepaalde regelingen die, zo leert de praktijk, meer dan gemiddeld aan de orde komen bij vastgoed, zoals de terbeschikkingstellingsregeling en de regeling van de herinvesteringsreserve (hir) in de inkomstenbelasting alsmede de handel in hir-lichamen, de sanctiebepaling in de fiscale eenheid in de vennootschapsbelasting. Maar ook algemene uitgangspunten in de belastingwet – bijvoorbeeld de altijd lastig te beantwoorden vraag wanneer sprake is van een onderneming, werkzaamheid of beleggen – krijgen bij vastgoed een bijzondere dimensie, omdat veel fiscale gunstregelingen alleen gelden voor ondernemingsactiviteiten en ondernemingsvermogen en niet voor beleggen en beleggingsvermogen. Vastgoed neemt daarbij vaak een middenpositie in en dan blijken die regels niet altijd goed aan te sluiten bij de praktijk.

Met dit boek richten wij ons in eerste instantie op studerende die een gedegen kennis van de hoofdlijnen en praktische toepassingen van de diverse fiscale regelingen met betrekking tot vastgoed nastreven. Maar wij hopen dat dit boek ook voor adviseurs – accountants, controllers, (bedrijfs)fiscalisten, financiële planners, notarissen en anderen – zijn nut zal bewijzen. De auteurs die hebben meegewerkt aan dit boek, zijn allen specialist op hun deelterrein, hetgeen garant staat voor een gedegen bespreking van de problematiek.

Zoals de titel van dit boek al aangeeft, behandelt het de problematiek van de vastgoedfiscaliteit op hoofdlijnen en is het uitdrukkelijk niet bedoeld als uitputtend naslagwerk. Wel poogt het alle relevante onderdelen van de vastgoedfiscaliteit op afdoende wijze te behandelen. Uiteraard betreden wij daarmee een spanningsveld. Ten eerste al met de selectie van de regelingen die wij bespreken, die soms – wij realiseren ons dat – arbitrair is. En ten tweede met de maximale omvanggrens die wij ons hebben gesteld, opdat het boek hanteerbaar blijft. Met dit boek hebben wij ook geen wetenschappelijke pretenties, maar streven bij de te bespreken regelingen wel naar volledigheid, waarbij sommige regelingen meer en andere regelingen minder uitgebreid

zijn behandeld. Wij hopen dat wij in onze opzet zijn geslaagd en dat dit boek zijn nut, voor de studie en in de praktijk, zal bewijzen.

Uiteraard houden wij ons voor commentaar van lezers en gebruikers gaarne aanbevolen. Eventuele suggesties kunnen worden gestuurd naar het e-mailadres boeken-NL@wolterskluwer.com. Wij danken diegenen die hiervan gebruik hebben gemaakt op deze plaats hartelijk voor hun inbreng en danken eenieder alvast voor toekomstige suggesties.

Tot slot wil ik niet onvermeld laten dat prof. dr. mr. E.J.W. Heithuis de initiator is geweest van dit boek en tot en met de vijfde druk de redacteur is geweest. Het is aan zijn inspanningen te danken dat dit boek alweer zijn zesde druk beleeft.

De kopij is afgesloten per 1 mei 2026.

A. Rozendal (red.), Oosterbeek

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord / V

Lijst van gebruikte afkortingen / XXIII

HOOFDSTUK 1

Inkomstenbelasting (excl. eigen woning) / 1

- 1.1 Inleiding / 1
- 1.2 Kwalificatie van vastgoedexploitatie en -verhuur / 2
 - 1.2.1 Algemeen / 2
 - 1.2.2 Afbakening / 3
 - 1.2.3 Casuïstiek / 5
 - 1.2.3.1 Verhuur van vastgoed / 5
 - 1.2.3.2 Vermogenstransacties en uitponden / 7
 - 1.2.3.3 Renovatie en ontwikkeling voor eigen portefeuille / 9
 - 1.2.4 Meer dan normaal vermogensbeheer; geen splitsing voordeel / 11
- 1.3 Winst uit onderneming (box 1) / 12
 - 1.3.1 Winstbegrip / 12
 - 1.3.2 Totaalwinst / 12
 - 1.3.3 Jaarwinst / 13
 - 1.3.3.1 Goed koopmansgebruik / 13
 - 1.3.3.2 Stelselwijziging / 14
 - 1.3.4 Vermogensetikettering / 14
 - 1.3.4.1 Enkele algemene regels / 15
 - 1.3.4.2 Onroerende zaken / 15
 - 1.3.5 Objectieve vrijstellingen / 18
 - 1.3.5.1 Bosbouwvrijstelling / 18
 - 1.3.5.2 Landbouwvrijstelling / 19
 - 1.3.5.3 Kwijtscheldingswinstvrijstelling / 21
 - 1.3.6 Aftrek van kosten / 22
 - 1.3.6.1 Werkruimte / 22
 - 1.3.6.2 Verhuiskosten / 23
 - 1.3.6.3 Ondernemerswoning / 24
 - 1.3.7 Bedrijfsmiddelen / 26
 - 1.3.7.1 Algemeen / 26
 - 1.3.7.2 Waardering bedrijfsmiddelen / 28
 - 1.3.7.3 Waardering voorraad en onderhanden werk / 30

1.3.8	Afschrijvingen / 30
1.3.8.1	Algemene regels / 31
1.3.8.2	Afschrijving gebouwen / 33
1.3.9	Investeringsfaciliteiten / 37
1.3.10	Voorzieningen en fiscale reserves / 38
1.3.10.1	Voorzieningen / 38
1.3.10.2	Kostenegalisatiereserve / 40
1.3.10.3	Herinvesteringsreserve / 41
1.3.11	Staking onderneming / 49
1.3.11.1	Algemeen / 49
1.3.11.2	Uitstel van betaling / 50
1.3.11.3	Uitstel van stakingswinst / 51
1.3.12	Doorschuifregelingen / 52
1.3.12.1	Doorschuif fiscale boekwaarde / 52
1.3.12.2	Overlijden ondernemer / 52
1.3.12.3	Ontbinding huwelijksgemeenschap / 53
1.3.12.4	Overdracht aan medeondernemer of werknemer / 53
1.3.12.5	Herinvestering in andere onderneming / 54
1.3.12.6	Inbreng in nv of bv / 55
1.4	Resultaat uit overige werkzaamheden; tbs-regelingen (box 1) / 56
1.4.1	Algemeen / 56
1.4.2	Terbeschikkingstelling van vermogensbestanddelen / 56
1.4.2.1	Algemeen; enkele voorbeelden / 56
1.4.2.2	Begrip 'ter beschikking stellen' / 58
1.4.2.3	'Voor zover' / 59
1.4.2.4	'Rechtens dan wel in feite, direct of indirect' / 60
1.4.2.5	Genotsrechten / 61
1.4.2.6	Werkruimte in eigen woning / 62
1.4.3	Verbonden personen / 62
1.4.3.1	Algemeen / 62
1.4.3.2	In gemeenschap van goederen gehuwde echtgenoten / 63
1.4.3.3	Bloed- en aanverwanten in de rechte lijn / 65
1.4.4	Object van heffing tbs-regelingen / 67
1.4.4.1	Algemeen; totaalresultaat / 67
1.4.4.2	Bepalingen uit winstsfeer van overeenkomstige toepassing / 68
1.4.5	Aanvang en einde tbs; doorschuifregelingen / 70
1.4.5.1	Aanvang en einde tbs / 70
1.4.5.2	Sfeerovergang; uitstel van betaling / 71
1.4.5.3	Overgang krachtens erfrecht / 73
1.4.5.4	Overgang krachtens huwelijksvermogensrecht / 73
1.4.5.5	Terugkeer uit bv / 74
1.4.5.6	Overgang naar IB-onderneming / 75
1.4.5.7	Tbs-vrijstelling / 76

1.5	Inkomen uit aanmerkelijk belang (box 2) / 76
1.5.1	Algemeen / 76
1.5.2	Begrip 'aanmerkelijk belang' / 76
1.5.2.1	Hoofddregels / 76
1.5.2.2	Soort-ab / 78
1.5.2.3	Meesleepregeling / 80
1.5.2.4	Meetrekregeling / 80
1.5.2.5	Fictief ab / 81
1.5.3	Object van heffing / 82
1.5.3.1	Reguliere voordelen / 82
1.5.3.2	Vervreemdingsvoordelen / 84
1.5.3.3	Omvang vervreemdingsvoordelen / 86
1.5.4	Beëindiging ab en doorschuifregelingen / 86
1.5.4.1	Gespreide betaling / 86
1.5.4.2	Overgang krachtens huwelijksvermogensrecht / 87
1.5.4.3	Overgang krachtens erfrecht / 87
1.5.4.4	Schenking / 91
1.5.4.5	Fusies en splitsingen / 92
1.5.4.6	Terugkeer uit bv / 93
1.5.5	Verlies uit aanmerkelijk belang / 93
1.6	Vermogensrendementsheffing (box 3) / 94
1.6.1	Algemeen / 94
1.6.1.1	Jaren tot 2017; vast forfaitair rendement van 4% / 95
1.6.1.2	Jaren 2017-2023; progressieve box 3-heffing / 95
1.6.1.3	Jaren 2023-2028; overbruggingsregime / 96
1.6.1.4	Jaren vanaf 2028; definitieve box 3-systeem / 96
1.6.2	Voordeel uit sparen en beleggen / 97
1.6.2.1	Enkele hoofddregels / 97
1.6.2.2	Drie forfaitaire rendementen / 97
1.6.2.3	Eén peildatum en peildatumarbitrage / 99
1.6.3	Rendementsgrondslag / 100
1.6.3.1	Bezittingen / 101
1.6.3.2	Schulden / 102
1.6.4	Vrijstellingen / 103
1.6.4.1	Bos- en natuurterreinen / 103
1.6.4.2	NSW-landgoederen / 103
1.6.4.3	Groene beleggingen / 104
1.6.5	Waardering(smaatstaven) / 105
1.6.5.1	Hoofddregel: waarde in het economische verkeer / 105
1.6.5.2	Bezittingen en schulden als eenheid / 106
1.6.5.3	Nihilwaardering voor bepaalde genotsrechten / 106
1.6.5.4	Tweede en verhuurde woningen / 107
1.6.5.5	Blote eigendom en recht van (vrucht)gebruik en/of bewoning / 108

- 1.6.6 Tegenbewijsregeling box 3 / 109
 - 1.6.6.1 Reguliere voordelen / 109
 - 1.6.6.2 Vermogensaanwas / 110
 - 1.6.6.3 Waardering(smaatstaven) / 112

HOOFDSTUK 2

Inkomstenbelasting – eigen woning / 117

- 2.1 Algemeen / 117
- 2.2 Eigen woning / 117
 - 2.2.1 Definitie 'eigen woning' / 117
 - 2.2.2 Eigenwoningficties / 119
 - 2.2.2.1 Algemeen / 119
 - 2.2.2.2 Verkoopfictie / 120
 - 2.2.2.3 Nieuwbouwfictie / 120
 - 2.2.2.4 Scheidingsfictie / 121
 - 2.2.2.5 Verpleegfictie / 122
 - 2.2.2.6 Detacheer-/uitzendfictie / 123
 - 2.2.3 Werkruimteregeling / 124
- 2.3 Eigenwoningschuld / 125
 - 2.3.1 Begrippen 'verwerving', 'vervreemding', 'verbetering' of 'onderhoud' / 125
 - 2.3.2 Kosten ter verwerving en voor verbetering of onderhoud / 126
 - 2.3.2.1 Verwervingskosten / 126
 - 2.3.2.2 Kosten voor verbetering of onderhoud / 126
 - 2.3.3 Causaal verband tussen woning en schuld / 127
 - 2.3.3.1 Historische methode / 127
 - 2.3.3.2 Oogmerkvereiste / 129
 - 2.3.3.3 Uitgavenvereiste / 130
 - 2.3.4 Bijleenregeling / 131
 - 2.3.4.1 Hoofdpijnen en achtergrond / 131
 - 2.3.4.2 Vervreemdingssaldo eigen woning / 132
 - 2.3.4.3 Eigenwoningreserve / 132
 - 2.3.4.4 Voorbeelden eigenwoningschuld / 133
 - 2.3.5 Aflossingseis / 137
 - 2.3.5.1 Lineair of annuïtair aflossingsschema / 138
 - 2.3.5.2 Verhuisregeling / 142
 - 2.3.5.3 Aflossingsstand / 144
 - 2.3.5.4 Aflossingsachterstand / 147
 - 2.3.5.5 Renseignering en informatieplicht / 150
 - 2.3.6 Overgangsrecht bestaande eigenwoningschuld / 151
 - 2.3.6.1 Eerbiedigende werking en wetssystematiek / 151
 - 2.3.6.2 Welke schulden behoren tot de bestaande eigenwoningschuld? / 152
 - 2.3.6.3 Vermindering door aflossing; oversluitregeling / 154
 - 2.3.6.4 Voorbeelden verhuisregeling/partners / 155
 - 2.3.7 Dertigjaarstermijn renteaftrek / 157
 - 2.3.7.1 Duur dertigjaarstermijn / 158

	2.3.7.2	Doorschuifstelsel / 159
	2.3.7.3	Schulden waarvoor aflossingsvoet geldt / 159
	2.3.8	Restschulden / 161
	2.3.9	Kopen van en schulden aan partner / 162
2.4		Belastbare inkomsten uit eigen woning / 163
	2.4.1	Algemeen / 163
	2.4.2	Voordelen uit eigen woning / 163
	2.4.2.1	Eigenwoningforfait / 163
	2.4.2.2	Eigenwoningwaarde / 164
	2.4.2.3	Forfaitpercentage / 164
	2.4.2.4	Tijdelijke terbeschikkingstelling / 164
	2.4.3	Renten en kosten / 165
	2.4.3.1	Wat is rente? / 165
	2.4.3.2	Kosten van geldleningen / 166
	2.4.4	Erfpacht- en opstalcanons / 166
	2.4.5	Genieten van voordelen, drukken van renten en kosten / 167
	2.4.5.1	Voordelen / 167
	2.4.5.2	Renten en kosten / 168
	2.4.6	Genietingsmoment en aftrektijdstip / 169
	2.4.6.1	Algemeen / 169
	2.4.6.2	Vooruitbetalen van renten en kosten; afsluitprovisies / 170
	2.4.7	Aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld (Hillen-aftrek) / 171
	2.4.7.1	Voordelen en aftrekbare kosten / 172
	2.4.7.2	Partners / 173
	2.4.7.3	Vooruit of achteraf betalen van rente en kosten / 173
	2.4.7.4	Afbouw Hillen-aftrek met ingang van 1 januari 2019 / 174
	2.4.8	Tariefmaatregel aftrekbare kosten eigen woning / 174
2.5		Boedelmenging, scheiding en overlijden / 176
	2.5.1	Boedelmenging / 176
	2.5.2	Scheiding / 179
	2.5.2.1	Vervreemding en verwerving / 179
	2.5.2.2	Verdeling (huwelijks)gemeenschap / 181
	2.5.2.3	Verrekenings- en vergoedingsplicht / 185
	2.5.2.4	Toerekening belastbare inkomsten uit eigen woning / 187
	2.5.2.5	Eigenwoninggerelateerde partneralimentatie / 189
	2.5.3	Overlijden / 190
	2.5.3.1	'Krachtens erfrecht' / 190
	2.5.3.2	Wettelijke verdeling / 191
	2.5.3.3	Legaat / 194
	2.5.3.4	Recht van vruchtgebruik krachtens erfrecht / 195
	2.5.3.5	Verdeling nalatenschap / 196
2.6		Kapitaalverzekering, spaarrekening en beleggingsrecht eigen woning / 197

HOOFDSTUK 3

Vennootschapsbelasting / 199

- 3.1 Inleiding / 199
- 3.2 Subjectieve belastingplicht / 200
 - 3.2.1 Algemeen / 200
 - 3.2.2 Onbeperkt (binnenlands) belastingplichtige lichamen / 200
 - 3.2.2.1 Nv's en bv's / 200
 - 3.2.2.2 Coöperaties, onderlinge waarborgmaatschappijen en woning(bouw) corporaties / 201
 - 3.2.2.3 Fondsen voor gemene rekening / 201
 - 3.2.2.4 Buitenlandse rechtsvormen en omgekeerd hybride lichamen / 202
 - 3.2.3 Beperkt belastingplichtige lichamen / 204
 - 3.2.3.1 Verenigingen, stichtingen en andere niet-publiekrechtelijke rechts-personen / 204
 - 3.2.3.2 Overheidsondernemingen / 206
 - 3.2.4 Buitenlands belastingplichtige lichamen / 207
 - 3.2.5 Subjectieve vrijstellingen / 208
- 3.3 Objectieve belastingplicht / 209
 - 3.3.1 Algemeen / 209
 - 3.3.2 Winstbepaling zelfstandige entiteiten / 210
 - 3.3.3 Kapitaalverkeer tussen aandeelhouder(s) en lichaam / 211
 - 3.3.3.1 Algemeen / 211
 - 3.3.3.2 Fiscaal kapitaalbegrip; kapitaalstortingen / 213
 - 3.3.3.3 Winstuitdelingen / 213
 - 3.3.4 Eindafrekening / 214
- 3.4 Deelnemingsvrijstelling / 215
 - 3.4.1 Algemeen / 215
 - 3.4.2 Voordelen uit hoofde van de deelneming / 216
 - 3.4.3 Begrip 'deelneming' / 218
 - 3.4.3.1 Hoofddregels / 218
 - 3.4.3.2 Deelnemingen met vastgoed / 219
- 3.5 Fusies, splitsingen en reorganisaties / 220
 - 3.5.1 Algemeen / 220
 - 3.5.2 Aandelenfusie / 223
 - 3.5.3 Bedrijfsfusie / 224
 - 3.5.3.1 Algemeen / 224
 - 3.5.3.2 Materiële onderneming / 224
 - 3.5.3.3 Fiscale faciliteit / 225
 - 3.5.4 Juridische splitsing / 226
 - 3.5.4.1 Algemeen / 226
 - 3.5.4.2 Splitsingsvormen / 227
 - 3.5.4.3 Fiscale faciliteit / 230
 - 3.5.5 Juridische fusie / 231
 - 3.5.5.1 Algemeen / 231
 - 3.5.5.2 Fusievormen / 231
 - 3.5.5.3 Fiscale faciliteit / 234

3.6	Fiscale eenheid / 235
3.6.1	Algemeen / 235
3.6.2	Voordelen / 236
3.6.3	Voorwaarden / 236
3.6.4	Antimisbruikbepaling / 238
3.6.4.1	Werking / 238
3.6.4.2	Voorwaarden / 239
3.6.4.3	Omvang sanctie / 240
3.6.4.4	Samenloop met herinvesteringsreserve / 241
3.7	Renteaftrek / 242
3.7.1	Algemeen / 242
3.7.2	Fiscale kwalificatie van geldleningen / 244
3.7.3	Antiwinstdrainage / 245
3.7.3.1	Ratio / 245
3.7.3.2	Hoofdregels / 245
3.7.4	Earningsstripping / 248
3.7.4.1	Hoofdregels / 248
3.7.4.2	Saldo aan renten / 249
3.7.4.3	Gecorrigeerde winst (ebitda) / 250
3.7.4.4	Doorschuijbepaling en handel in rentelichamen / 251
3.8	Enkele specifieke regelingen / 252
3.8.1	Handel in herinvesteringsreservelichamen / 252
3.8.1.1	Algemeen; wat is het misbruik? / 252
3.8.1.2	Regeling van art. 12a Wet VPB 1969 / 252
3.8.1.3	Aandeelhouderstoets / 253
3.8.1.4	Beleggingstoets / 253
3.8.1.5	Antimisbruikmaatregelen / 253
3.8.2	Handel in verlieslichamen / 254
3.8.2.1	Algemeen; handel in verrekenbare verliezen / 254
3.8.2.2	Art. 20a Wet VPB 1969 / 255
3.8.2.3	Aandeelhouderstoets; hoofdregels / 255
3.8.2.4	Aandeelhouderstoets; uitzonderingen / 257
3.8.2.5	Beleggingstoets / 259
3.8.2.6	Werkzaamheden- of inkrimpingstoets / 260
3.8.2.7	Achterwaartse verliesverrekening / 260
3.8.2.8	Herwaarderingsmogelijkheid en vrijval herinvesteringsreserve / 261
3.8.3	Fiscale beleggingsinstellingen / 262
3.8.3.1	Achtergrond FBI-regime / 262
3.8.3.2	Kern bijzondere regime; 0%-tarief en doorstootverplichting / 263
3.8.3.3	Voorwaarden voor statusverkrijging / 263
3.8.3.4	Voor uitdeling beschikbare winst; herbeleggings- en afrondingsreserve / 264
3.8.3.5	Statusovergangen / 265

HOOFDSTUK 4

Internationaal (direct) belastingrecht / 267

- 4.1 Inleiding / 267
- 4.2 Investeren in buitenlands vastgoed door inwoner (binnenlandse belastingplicht) / 268
 - 4.2.1 Belastingheffing bij inkomen uit buitenlandse onroerende zaken / 268
 - 4.2.1.1 Belastingverdragen (OESO-modelverdrag) / 268
 - 4.2.1.2 Besluit voorkoming dubbele belasting 2001 / 270
 - 4.2.1.3 Objectvrijstelling voor vaste inrichtingen / 274
 - 4.2.1.4 Fiscale eenheid in de vennootschapsbelasting / 278
 - 4.2.2 Belastingheffing bij indirect gehouden buitenlandse onroerende zaken / 281
 - 4.2.2.1 Kwalificatie buitenlandse rechtsvormen / 281
 - 4.2.2.2 Deelnemingsvrijstelling / 284
 - 4.2.2.3 Belastingverdragen / 284
- 4.3 Investeren in Nederlands vastgoed door niet-inwoner (buitenlandse belastingplicht) / 287
 - 4.3.1 Inkomstenbelasting / 288
 - 4.3.1.1 Belastbaar inkomen uit werk en woning / 288
 - 4.3.1.2 Belastbaar inkomen uit sparen en beleggen / 288
 - 4.3.2 Vennootschapsbelasting / 289
 - 4.3.2.1 Subjectieve belastingplicht / 289
 - 4.3.2.2 Objectieve belastingplicht / 290
 - 4.3.3 Belastingheffing bij inkomen uit Nederlandse vastgoedvennootschappen / 291
 - 4.3.3.1 Inkomstenbelasting / 291
 - 4.3.3.2 Vennootschapsbelasting / 292
 - 4.3.3.3 Dividendbelasting / 308
 - 4.3.3.4 Bronbelasting / 311

HOOFDSTUK 5

Omzetbelasting / 319

- 5.1 Inleiding / 319
- 5.2 Achtergrond / 320
 - 5.2.1 Inleiding / 320
 - 5.2.2 Rechtskarakter omzetbelasting / 320
 - 5.2.3 Wijze van heffing / 321
 - 5.2.4 EU-grondslag / 323
- 5.3 Ondernemerschap / 323
 - 5.3.1 Inleiding / 323
 - 5.3.2 Vereisten voor ondernemerschap / 324
 - 5.3.2.1 Begrip 'ieder' / 324
 - 5.3.2.2 Vestigingsplaats / 325
 - 5.3.2.3 Zelfstandigheid / 325
 - 5.3.2.4 Duurzaamheid / 325
 - 5.3.2.5 Economische activiteiten / 325
 - 5.3.3 Publiekrechtelijke lichamen / 327

5.3.4	Fiscale eenheid / 328
5.3.4.1	Voorwaarden fiscale eenheid / 328
5.3.4.2	Beschikking en aansprakelijkheid / 330
5.3.5	Handelen als ondernemer / 330
5.4	Definitie 'onroerend goed' / 331
5.5	Levering van onroerend goed / 333
5.5.1	Inleiding / 333
5.5.2	Leveringsbegrip / 334
5.5.3	Plaats van levering, maatstaf en tarief / 334
5.5.4	Tijdstip van levering / 335
5.5.5	Vrijstelling/uitzonderingen / 335
5.5.5.1	Levering gebouw voor, op of binnen twee jaar na eerste ingebruikneming / 336
5.5.5.2	Levering bouwterrein / 337
5.5.5.3	Optie 'btw-belaste levering' / 338
5.5.5.4	Levering onroerende zaak in verhuurde staat / 340
5.5.5.5	Koop-/aannemingsovereenkomsten / 341
5.5.6	Samenloop met overdrachtsbelasting / 341
5.5.6.1	Samenloopvrijstelling / 342
5.5.6.2	Strafheffing overdrachtsbelasting / 344
5.5.6.3	Bijzondere gevallen / 345
5.5.6.4	Schematische weergave / 347
5.6	Verhuur van onroerend goed / 348
5.6.1	Inleiding / 348
5.6.2	Begrip 'verhuur' / 348
5.6.3	Plaats van dienst, maatstaf en tarief / 351
5.6.4	Vrijstelling / 351
5.6.4.1	Verhuur van blijvend geïnstalleerde werktuigen en machines / 351
5.6.4.2	Verhuur binnen kader van hotel-, pension-, kamp- en vakantie-bestedingsbedrijf / 352
5.6.4.3	Verhuur van parkeerruimte en lig- en bergplaatsen / 352
5.6.4.4	Verhuur van safeloketten / 353
5.6.4.5	Optie 'btw-belaste verhuur' / 354
5.6.4.6	Servicekosten / 356
5.7	Vestiging, overdracht, wijziging, afstand en opzegging van beperkt zakelijke rechten / 357
5.7.1	Inleiding / 357
5.7.2	Levering of verhuur? / 357
5.7.3	Vestiging, overdracht, wijziging, afstand en opzegging van beperkt zakelijke rechten als levering / 359
5.7.4	Vestiging, overdracht, wijziging, afstand en opzegging van beperkt zakelijk recht als dienst / 359
5.7.5	Over- of onderbouwing bestaande onroerende zaak / 359
5.7.6	Samenloop met overdrachtsbelasting / 359

- 5.8 Diensten met betrekking tot onroerend goed / 360
 - 5.8.1 Inleiding / 360
 - 5.8.2 Diensten met betrekking tot onroerend goed / 360
 - 5.8.3 Verlegging / 362
 - 5.8.3.1 Aannemer / 363
 - 5.8.3.2 Onderaannemer / 363
 - 5.8.3.3 Werk van stoffelijke aard / 364
 - 5.8.3.4 Eigenbouwer / 364
- 5.9 Aftrek van voorbelasting / 364
 - 5.9.1 Inleiding / 364
 - 5.9.2 Mate van aftrek van voorbelasting / 365
 - 5.9.3 Voorwaarden voor aftrek en aftrekbare voorbelasting / 367
 - 5.9.4 Herziening aftrek / 368
 - 5.9.5 Leegstand en aftrek / 371
 - 5.9.5.1 Initiële leegstand / 371
 - 5.9.5.2 Tussentijdse leegstand / 372
 - 5.9.5.3 Gefaseerde ingebruikname / 373
- 5.10 Belangrijkste aspecten / 373

HOOFDSTUK 6

Overdrachtsbelasting / 377

- 6.1 Inleiding / 377
- 6.2 Karakter en opzet overdrachtsbelasting / 378
 - 6.2.1 Karakter / 378
 - 6.2.2 Opzet / 379
- 6.3 Belastbare feit / 379
 - 6.3.1 Systematiek / 379
 - 6.3.2 Verkrijging / 379
 - 6.3.3 Voorwerp verkrijging / 380
 - 6.3.3.1 Onroerende zaken / 380
 - 6.3.3.2 Rechten waaraan onroerende zaken zijn onderworpen / 380
 - 6.3.3.3 Beperkingen en uitbreidingen / 381
 - 6.3.4 Economische-eigendomsverkrijging / 381
 - 6.3.4.1 Algemeen / 381
 - 6.3.4.2 Elementen economische eigendom / 383
 - 6.3.4.3 Verjaring / 385
 - 6.3.4.4 Regeling voor vastgoedbeleggingsfondsen / 385
- 6.4 Onroerendezaakrechtspersonen / 387
 - 6.4.1 Achtergrond / 387
 - 6.4.2 Werking / 387
 - 6.4.3 Kwalificatie als onroerendezaakrechtspersoon / 388
 - 6.4.3.1 Algemeen / 388
 - 6.4.3.2 Bezitseis / 388
 - 6.4.3.3 Doeleis / 389
 - 6.4.3.4 Referentieperiode / 389

	6.4.3.5	Toerekeningsbepaling / 390
	6.4.3.6	Eliminatievoorschrift / 394
6.4.4		Verkrijgingsvereiste / 396
	6.4.4.1	Algemeen / 396
	6.4.4.2	Reeds aan verkrijger toebehorende aandelen / 396
	6.4.4.3	Nog te verkrijgen aandelen / 397
	6.4.4.4	Verbonden lichamen en personen / 397
	6.4.4.5	Begrip 'belang' / 398
	6.4.4.6	Rechten uit bestaande aandelen / 399
6.4.5		Maatstaf van heffing / 399
6.4.6		Toepassing vrijstellingen op verkrijging van aandelen in o.z. / 400
6.5		Maatstaf van heffing / 401
	6.5.1	Algemeen / 401
	6.5.2	Grondslagverminderingen bij opvolgende verkrijgingen / 402
	6.5.2.1	Algemeen / 402
	6.5.2.2	Art. 9 lid 4 Wet BRV 1970 / 402
	6.5.2.3	Art. 13 Wet BRV 1970 / 403
6.6		Tarief / 404
	6.6.1	Algemeen / 404
	6.6.2	Begrip 'woning' / 405
	6.6.3	Aanhorigheden / 407
6.7		Vrijstellingen / 408
	6.7.1	Algemeen / 408
	6.7.2	Bedrijfsopvolging / 408
	6.7.3	Inbrengvrijstelling / 409
	6.7.3.1	Inbreng in personenvennootschap / 410
	6.7.3.2	Inbreng in bv of nv ten titel van omzetting / 411
	6.7.4	Terugkeer / 413
	6.7.4.1	Verdeling onderneming van maatschap of vennootschap / 413
	6.7.4.2	Terugkeer uit bv of nv / 413
	6.7.5	Fusie, splitsing en interne reorganisatie / 414
	6.7.5.1	Juridische fusie / 414
	6.7.5.2	Bedrijfsfusie / 416
	6.7.5.3	Interne reorganisatie / 417
	6.7.5.4	Juridische splitsing / 419
	6.7.5.5	Taakoverdracht / 422
	6.7.6	Overige vrijstellingen / 422
6.8		Formaliteiten / 423
	6.8.1	Wijze van heffing / 423
	6.8.2	Aansprakelijkheid / 424
	6.8.3	Meldingsplicht / 425
	6.8.4	Teruggave / 425
	6.8.5	Kwijtschelding en ambtshalve vermindering / 426

HOOFDSTUK 7

Schenk- en erfbelasting / 427

- 7.1 Inleiding / 427
- 7.2 Civielrechtelijke verkrijging / 427
 - 7.2.1 Verkrijging krachtens schenking en gift / 427
 - 7.2.2 Verkrijging door voldoening aan natuurlijke verbintenis / 429
 - 7.2.3 Verkrijging krachtens erfrecht / 429
 - 7.2.4 Huwelijksgoederenrecht / 431
 - 7.2.4.1 Inleiding / 431
 - 7.2.4.2 Wettelijke gemeenschap van goederen met ingang van 1 januari 2018 / 432
 - 7.2.4.3 Algehele gemeenschap van goederen tot en met 31 december 2017 / 433
 - 7.2.4.4 Huwelijksvoorwaarden / 434
 - 7.2.4.5 Aangaan/wijzigen huwelijksvoorwaarden tijdens huwelijk / 437
 - 7.2.5 Successiewet 1956 – achtergrond / 438
 - 7.2.5.1 Verkrijgersbelasting / 438
 - 7.2.5.2 Tijdstipbelasting / 439
- 7.3 Waarde verkrijging / 440
 - 7.3.1 Inleiding / 440
 - 7.3.2 Onroerende zaken – niet zijnde woningen / 441
 - 7.3.3 Onroerende zaken – woningen / 441
 - 7.3.3.1 Inleiding / 441
 - 7.3.3.2 Woningen in vrij opleverbare staat / 442
 - 7.3.3.3 Verhuurde en verpachte woningen / 442
 - 7.3.4 Eenheid van goederen / 445
 - 7.3.5 Beperkte rechten / 445
 - 7.3.6 Andere waardedrukkende factoren dan beperkte rechten / 446
 - 7.3.7 Bijzondere situaties woningen / 447
 - 7.3.7.1 Verkoop tegen te lage waarde / 447
 - 7.3.7.2 Verkoop en kwijtschelding van een deel van de koopsom (tot 90%) / 448
 - 7.3.7.3 Verkoop en kwijtschelding van ten minste 90% van de koopsom / 449
 - 7.3.7.4 Verkoop tegen te lage waarde en kwijtschelding van (een deel van) de koopsom / 449
 - 7.3.7.5 Verkoop onder voorbehoud huurrecht / 450
 - 7.3.7.6 Vermogensbestanddelen afhankelijk van de waarde van een woning / 450
 - 7.3.7.7 Waarderingsvoorschrift werkt niet door naar (certificaten van) aandelen / 452
 - 7.3.7.8 Ge(de)certificeerde onroerende zaken / 453
 - 7.3.7.9 Koopoptie / 455
 - 7.3.7.10 Overdracht met een meerwaardeclausule / 455
 - 7.3.8 Schulden / 457

- 7.4 Fictiebepalingen / 458
 - 7.4.1 Inleiding / 458
 - 7.4.2 Afstand huwelijksgemeenschap (art. 6 SW 1956) / 459
 - 7.4.3 Omzetting in genotsrechten (art. 10 SW 1956) / 460
 - 7.4.3.1 Inleiding / 460
 - 7.4.3.2 Omzetting eigendom in genot / 461
 - 7.4.3.3 Overgangsregeling voor overdrachten van woningen vóór 1 januari 2010 / 462
 - 7.4.3.4 Vergoedingsregeling / 464
 - 7.4.4 Verblijvingsbedingen (art. 11 SW 1956) / 466
 - 7.4.4.1 Verkrijging krachtens verblijvings-, toedelings- of overnemingsbeding / 467
 - 7.4.4.2 Schuldigerkenning of kwijtschelding onder voorwaarde van overleving / 468
 - 7.4.4.3 Gelijke breukdelenfictie / 469
 - 7.4.5 180-dagenregeling (art. 12 SW 1956) / 470
 - 7.4.6 Levensverzekering en derdenbeding (art. 13 SW 1956) / 471
 - 7.4.6.1 Inleiding / 471
 - 7.4.6.2 Omvang verkrijging en onttrekkingseis / 472
 - 7.4.6.3 Schuldeiser als begunstigde / 473
 - 7.4.7 Waardestijging aandelen door overlijden (art. 13a SW 1956) / 474
- 7.5 Tarief en vrijstellingen / 475
 - 7.5.1 Tarief / 475
 - 7.5.1.1 Tariefgroepen / 476
 - 7.5.1.2 Verrekening met overdrachtsbelasting / 477
 - 7.5.2 Vrijstellingen erfbelasting (art. 32 SW 1956) / 479
 - 7.5.3 Vrijstellingen schenkbelasting (art. 33 SW 1956) / 479
- 7.6 Bedrijfsopvolgingsregeling (BOR) / 481
 - 7.6.1 Inleiding / 481
 - 7.6.2 Ondernemingsvermogen / 481
 - 7.6.2.1 IB-onderneming en medegerechtigdheid / 482
 - 7.6.2.2 Aanmerkelijk belang / 482
 - 7.6.2.3 Ter beschikking gestelde onroerende zaken / 486
 - 7.6.3 Omvang vrijstellings- en uitstelfaciliteit / 486
 - 7.6.3.1 100%-vrijstelling verschil liquidatie- en going-concernwaarde / 487
 - 7.6.3.2 100%-vrijstelling objectieve onderneming / 487
 - 7.6.3.3 75%-vrijstelling / 488
 - 7.6.3.4 25%-uitstelregeling / 489
 - 7.6.3.5 Latente IB-claim evenredig toerekenen / 489
 - 7.6.3.6 Tegenprestatie / 490
 - 7.6.4 Bezitseis / 491
 - 7.6.5 Voortzettingseis / 492

HOOFDSTUK 8

Lokale heffingen en Wet WOZ / 495

- 8.1 Inleiding / 495
- 8.2 Onroerendezaakbelastingen / 496
 - 8.2.1 Algemeen / 496
 - 8.2.2 Drie belastingen / 496
 - 8.2.3 Belastingobject / 496
 - 8.2.4 Maatstaf van heffing / 497
 - 8.2.5 Aanwijzing van belastingplichtigen / 498
 - 8.2.5.1 Vinden van eigenaren / 498
 - 8.2.5.2 Vinden van gebruikers / 498
 - 8.2.6 Vrijstellingen / 499
 - 8.2.6.1 Cultuurgrondvrijstelling / 499
 - 8.2.6.2 Kassenvrijstelling / 499
 - 8.2.6.3 Kerkenvrijstelling / 500
 - 8.2.6.4 Vrijstelling ongebouwde eigendommen op NSW-landgoederen / 500
 - 8.2.6.5 Vrijstelling natuurterreinen / 500
 - 8.2.6.6 Vrijstelling openbare land- en waterwegen en banen voor openbaar vervoer per rail / 501
 - 8.2.6.7 Vrijstelling waterverdedigings- en -beheersingswerken / 501
 - 8.2.6.8 Vrijstelling afvalwaterzuiveringsinstallaties / 502
 - 8.2.6.9 Werktuigenvrijstelling / 502
 - 8.2.6.10 Efficiencyvrijstelling / 502
 - 8.2.7 Tarieven en belastingtijdvak / 502
 - 8.2.7.1 Tarieven / 502
 - 8.2.7.2 Belastingtijdvak / 503
- 8.3 Baatbelasting / 503
 - 8.3.1 Belastingobject / 503
 - 8.3.2 Belastingplichtigen / 504
 - 8.3.3 Maatstaf van heffing / 504
 - 8.3.4 Kostenverhaal / 505
 - 8.3.4.1 Maximum 100% / 505
 - 8.3.4.2 Bekostigingsbesluit / 505
 - 8.3.5 Heffing / 506
 - 8.3.6 Baatbelasting en privaatrechtelijke overeenkomst / 506
- 8.4 Bedrijveninvesteringszones (BIZ) / 506
 - 8.4.1 Algemeen / 506
 - 8.4.2 Aard BIZ-bijdrage / 507
 - 8.4.3 BI-zone en uitvoeringsovereenkomst / 508
 - 8.4.4 Bijdrageplicht / 508
 - 8.4.5 Heffingsmaatstaf en tarief / 509
 - 8.4.6 Draagvlak en looptijd BIZ-bijdrage / 509
 - 8.4.7 Jurisprudentie / 510
 - 8.4.7.1 Afbakening BI-zone / 510
 - 8.4.7.2 Verordening onverbindend vanwege te ruim afgebakende BI-zone / 510

	8.4.7.3	Verordening onverbindend: geen overeenkomst met subsidieontvanger / 510
	8.4.7.4	In uitvoeringsovereenkomst geen 'afdwingovereenkomst'; geen BIZ-bijdrage / 510
	8.4.7.5	In verordening geen subsidieontvanger aangewezen; terugwerkende kracht / 511
	8.4.7.6	BIZ-bijdrage kan zowel van de gebruiker als van de eigenaar worden geheven / 511
8.5		Leges / 512
	8.5.1	Algemeen / 512
	8.5.2	Belastbaar feit / 512
	8.5.2.1	Gebruiksretributies / 512
	8.5.2.2	Genotsretributies / 513
	8.5.3	Vergunningen / 513
	8.5.4	Belastingplicht / 513
	8.5.5	Maatstaf van heffing / 513
	8.5.6	Tarief / 514
	8.5.7	Bekendmaking / 514
8.6		Rioolheffing / 515
8.7		Waterschapsbelastingen / 516
	8.7.1	Algemeen / 516
	8.7.2	Wijziging Waterschapswet 2026 / 517
	8.7.3	Waterwet / 518
8.8		Wet waardering onroerende zaken / 518
	8.8.1	Algemeen / 518
	8.8.2	Doelstelling / 519
	8.8.3	Objectafbakening / 520
	8.8.3.1	Gebouwde en ongebouwde eigendommen / 520
	8.8.3.2	Zelfstandigheid / 520
	8.8.3.3	Samenstel / 521
	8.8.3.4	Maximale grootte WOZ-object / 521
	8.8.4	Belanghebbenden / 521
	8.8.5	WOZ-beschikking / 523
	8.8.6	WOZ-waarde en waarderingsvoorschriften / 523
	8.8.7	WOZ-waarde woningen / 524
	8.8.7.1	Algemeen / 524
	8.8.7.2	Marktanalyse / 525
	8.8.7.3	Actuele kenmerken van woningen / 525
	8.8.7.4	WOZ-waarden afleiden uit marktcijfers van verkochte woningen / 526
	8.8.7.5	Controle op uitkomsten computermodel / 526
	8.8.8	WOZ-waarde niet-woningen / 527
	8.8.8.1	Huurwaardekapisalisatie / 527
	8.8.8.2	Discounted-cashflowberekening / 528
	8.8.8.3	Gecorrigeerde vervangingswaarde / 528

8.8.9	Bijzondere waarderingsvoorschriften / 534
8.8.10	Waardepeildatum en toestandspeildatum / 535
8.8.11	Taxatieverslag / 536
8.8.12	Openbaarheid WOZ-waarde woningen / 536
8.8.13	Bezwaar en beroep / 537
8.8.14	Heffingsambtenaar / 537
8.8.15	Afnemers / 538
8.8.16	Kwaliteitseisen / 540
	8.8.16.1 Rol Waarderingskamer / 540
8.8.17	Organisatie / 541
8.8.18	Vakbekwaamheid / 541
8.8.19	Gegevenslevering / 542
8.8.20	Kosten en opbrengsten / 543
8.8.21	Waarderingskamer / 543
	8.8.21.1 Zelfstandig bestuursorgaan / 543
	8.8.21.2 Taken / 543
	8.8.21.3 Toezicht / 544
8.8.22	Breder gebruik WOZ-waarde / 544
8.8.23	WOZ-waarde en woningwaarderingssstelsel / 545
	8.8.23.1 Algemeen / 545
	8.8.23.1 Beperkende maatregelen vanwege stijgende WOZ-Waarden / 545
	8.8.23.3 Tegengesteld belang / 546
8.9	Leegstandsbelasting / 547
8.10	Verhuurderheffing / 547
8.11	Stelsel van Basisregistraties / 547
	8.11.1 Algemeen / 547
	8.11.2 Basisregistratie Waarde Onroerende Zaken / 548
	8.11.3 Gegevensuitwisseling / 548

Trefwoordenregister / 551

HOOFDSTUK 1

Inkomstenbelasting (excl. eigen woning)

Prof.dr.mr. E.J.W. Heithuis en dr. A. Rozendal

1.1 Inleiding

In dit hoofdstuk staat de Wet inkomstenbelasting 2001 centraal, met uitzondering van de eigenwoningregeling die in het volgende hoofdstuk aan bod komt. Veel regelingen in de inkomstenbelasting zijn niet specifiek geschreven voor vastgoedexploitatie en -verhuur, maar zijn ook in de vastgoedpraktijk relevant. Denk bijvoorbeeld aan de algemene regels voor IB-ondernemers, de tbs-regeling, het aanmerkelijk belang en box 3. Daarnaast kent de inkomstenbelasting een aantal regelingen die wel specifiek zijn geschreven voor onroerende zaken, zoals de afschrijving op gebouwen. En er zijn algemene regelingen die, zo leert de praktijk, met name voorkomen in de vastgoedpraktijk. De regeling van de herinvesteringsreserve en de tbs-regeling vallen in deze categorie.

In dit hoofdstuk zetten wij deze regelingen op een rij. Wij hebben ons bij de selectie vooral geconcentreerd op wat in onze ervaring bovengemiddeld een rol speelt in de vastgoedpraktijk. Wij realiseren ons dat dit soms een arbitraire keuze is.¹

Dit hoofdstuk is als volgt opgebouwd. Wij starten onze beschouwing in paragraaf 1.2 met een analyse van de belangrijke vraag wanneer vastgoedexploitatie en -verhuur kwalificeert als een onderneming, werkzaamheid of normaal vermogensbeheer. Dit onderscheid is namelijk voor veel regelingen in de IB en in de VPB relevant, maar ook voor de bedrijfsopvolgingsregeling in de Successiewet. In paragraaf 1.3 bespreken wij belangrijke thema's uit de bron 'winst uit onderneming' in box 1, zoals de totaalwinst en jaarwinst, staking en de belangrijkste doorschuifregelingen. Daarin treft men bijvoorbeeld ook de bijzondere afschrijvingsregeling voor gebouwen aan. In paragraaf 1.4 doen wij hetzelfde met de bron 'resultaat uit overige werkzaamheden' in box 1, waarbij ruime aandacht wordt gegeven aan de tbs-regelingen. De hoofdlijnen van het inkomen uit aanmerkelijk belang bespreken wij in paragraaf 1.5. Met paragraaf 1.6 sluiten wij dit hoofdstuk af met de bespreking van box 3 inzake het sparen en beleggen.

¹ Voor een meer algemene en diepgaandere behandeling van de Wet inkomstenbelasting 2001 verwijzen wij naar E.J.W. Heithuis, P. Kavelaars & B.F. Schuiver, *Inkomstenbelasting (Fed Fiscale Studieserie nr. 35)*, Deventer: Wolters Kluwer 2024 (twintigste herziene druk). Dit hoofdstuk is mede hieraan ontleend.

1.2 Kwalificatie van vastgoedexploitatie en -verhuur

1.2.1 Algemeen

Een natuurlijk persoon die zich rechtstreeks bezighoudt met vastgoedexploitatie en -verhuur wordt belast voor winst uit onderneming, resultaat uit overige werkzaamheden of inkomen uit sparen en beleggen. De fiscale kwalificatie van de vastgoedexploitatie bepaalt welke van deze regimes van toepassing is. Om winst uit onderneming te genieten, dient 1. er sprake te zijn van een (materiële) onderneming en 2. de onderneming voor rekening en risico van de belastingplichtige te worden gedreven (en dient de belastingplichtige tevens voor verbintenissen betreffende die onderneming te worden verbonden); zie art. 3.6 Wet IB 2001. Daartegenover staat als andere uiterste het begrip 'normaal vermogensbeheer', waarmee het passief beleggen in box 3 wordt aangeduid. Daartussen bevindt zich het resultaat uit overige werkzaamheden, waarvoor er sprake dient te zijn van een werkzaamheid. Dit is een vorm van vastgoedexploitatie die meer is dan normaal vermogensbeheer, maar te gering is om als een onderneming te kwalificeren.

In de context van vastgoed is vooral het kwalificatievraagstuk relevant: wanneer kan het exploiteren van vastgoed als een (materiële) onderneming, werkzaamheid of juist normaal vermogensbeheer worden beschouwd? Investeerders in vastgoed hebben veelal een voorkeur voor een kwalificatie als normaal vermogensbeheer vanwege de gunstige belastingheffing in box 3. Wordt de vastgoedexploitatie en -verhuur echter als een onderneming beschouwd, dan kan de belastingplichtige kwalificeren als ondernemer voor de inkomstenbelasting. Hij heeft dan ook toegang tot de ondernemersfaciliteiten.

De kwalificatie als een materiële onderneming is behalve voor de heffing van inkomstenbelasting ook voor veel andere regelingen van belang. Zo sluiten diverse fiscale faciliteiten aan bij de aanwezigheid van een onderneming, zoals bijvoorbeeld de doorschuifregelingen voor de vererving en schenking van aanmerkelijkbelangaandelen en winstbewijzen van art. 4.17a respectievelijk art. 4.17c Wet IB 2001 die enkel gelden voor zover de bv beschikt over (materieel) ondernemingsvermogen; zie lid 1 onderdeel a van art. 4.17a respectievelijk art. 4.17c Wet IB 2001 (zie par. 1.5). Ditzelfde geldt voor de bedrijfsopvolgingsregeling (BOR) in de erf- en schenkbelasting van art. 35b e.v. SW 1956. Alleen voor zover er sprake is van materieel ondernemingsvermogen is de bedrijfsopvolgingsvrijstelling in de erf- en schenkbelasting van toepassing; zie art. 35c lid 1 onderdeel c SW 1956. Sinds 1 januari 2024 is echter een beleggingsfictie opgenomen in art. 4.17a lid 8 onderdeel a Wet IB 2001 en art. 35c lid 7 onderdeel a SW 1956. Daarin is bepaald dat onroerende zaken of gedeelten daarvan niet tot het ondernemingsvermogen worden gerekend voor zover die meer dan bijkomstig (rechtens dan wel in feite direct of indirect) ter beschikking zijn gesteld aan een ander, of daartoe zijn bestemd.² Hiermee hoopt de wetgever dat aan de vele discussies over de vraag of vastgoedactiviteiten wel of niet kwalificeren als een (materiële) onderneming, in elk geval voor de doorschuifregeling in box 2 en de BOR in de Successiewet 1956, een einde komt. Let

2 Onder 'een ander' valt niet de bv waarin de erflater of schenker een aanmerkelijk belang heeft (zie over het aanmerkelijk belang par. 1.5); zie art. 4.17a lid 9 Wet IB 2001 en art. 35c lid 8 SW 1956. Het bedrijfspannend dat de holding-bv verhuurt aan haar 100%-dochtervennootschap kwalificeert derhalve nog steeds als ondernemingsvermogen. Hetzelfde geldt voor het bedrijfspannend dat een vastgoed-bv verhuurt aan haar zuster-bv waarbij en beide bv's (uiteindelijk) worden gehouden door dezelfde holding-bv.

wel, deze beleggingsfictie geldt alleen voor de doorschuifregeling in box 2 en de BOR in de Successiewet 1956 en dus niet algemeen voor het ondernemingsbegrip.

Ook in de vennootschapsbelasting komt het materiële ondernemingsbegrip op twee plaatsen voor, namelijk bij de subjectieve VPB-plicht voor stichtingen, verenigingen en (directe) overheidsondernemingen en de bedrijfsfusiefaciliteit van art. 14 Wet VPB 1969. Een stichting, vereniging of (directe) overheidsonderneming is namelijk alleen VPB-plichtig indien en voor zover zij een (materiële) onderneming drijft, aldus art. 2 lid 1 onderdeel e Wet VPB 1969 (zie par. 3.2.3.1). En de bedrijfsfusiefaciliteit van art. 14 Wet VPB 1969 is alleen toegankelijk als de vennootschap een (materiële) onderneming drijft, aldus art. 14 lid 1 Wet VPB 1969 (zie par. 3.5.3.2). Soms eist de wet niet – positief – dat er sprake is van een (materiële) onderneming maar – negatief – dat er geen sprake is van beleggen.³ Dit mag men niet omdraaien, in die zin dat, als er geen sprake is van beleggen, er dus sprake is van een (materiële) onderneming. Dat blijkt ook al uit het bovenstaande, want de inkomstenbelasting kent immers een aparte tussencategorie tussen ondernemen (box 1, afd. 3.2 Wet IB 2001) en beleggen (box 3, hfdst. 5 Wet IB 2001), namelijk het resultaat uit overige werkzaamheden van art. 3.90 Wet IB 2001 (box 1, afd. 3.4 Wet IB 2001).⁴

Kortom: de fiscale kwalificatie van vastgoed is op een aantal plaatsen in de inkomsten- en vennootschapsbelasting van wezenlijke betekenis voor de wijze waarop de inkomsten in de belastingheffing worden betrokken. Daarnaast geeft de aanwezigheid van een onderneming en derhalve van (materieel) ondernemingsvermogen, toegang tot diverse voor de belastingplichtige gunstige fiscale regelingen, zoals vrijstellingen, doorschuifregelingen en dergelijke.⁵

1.2.2 Afbakening

De Hoge Raad definieert de (materiële) onderneming in vaste jurisprudentie als de organisatie van arbeid en kapitaal die door deelname aan het maatschappelijk productieproces naar winst streeft.⁶ Het element 'winststreven' is hierbij, anders dan bijvoorbeeld voor het ondernemingsbegrip in de omzetbelasting (zie par. 5.3.2), belangrijk. Wordt structureel verlies geleden, dan is geen sprake van een onderneming.⁷ Of in een concreet geval sprake is van een (materiële) onderneming is, zoals de vele jurisprudentie laat zien, een zeer feitelijke kwestie.

3 Dit is met name in de vennootschapsbelasting het geval. Zie bijvoorbeeld de regeling van de (niet-kwalificerende) beleggingsdeelname van art. 13 lid 9 Wet VPB 1969 (zie par. 3.4.3) en die van de fiscale beleggingsinstelling (FBI) van art. 28 Wet VPB 1969 (zie par. 3.7.3).

4 Soms is het ondernemingsbegrip niet eens expliciet in de wet opgenomen, maar is het verdekt aanwezig. Dit is bijvoorbeeld het geval met art. 17 lid 3 onderdeel b Wet VPB 1969, waar uit de wetsgeschiedenis blijkt dat geen sprake is van een 'kunstmatige constructie of reeks van constructies' als de (buitenlandse) vennootschap een (materiële) onderneming drijft.

5 Met betrekking tot de werkzaamheid bestaat hierop één belangrijke uitzondering en dat betreft de tbs van onroerende zaken in de zin van art. 3.91 en art. 3.92 Wet IB 2001. Dit moet in feite als het (passief) verhuuren van vastgoed worden beschouwd en kwalificeert daarmee naar zijn aard als beleggen. Om echter arbitrage met box 3 te voorkomen, heeft de wetgever gemeend dit in box 1 te moeten belasten (art. 3.90 Wet IB 2001); zie uitgebreider par. 1.4. In de erf- en schenkelbelasting kwalificeert de tbs van onroerende zaken ook voor de bedrijfsopvolgingsvrijstelling; zie art. 35c lid 1 onderdeel d SW 1956.

6 Zie onder meer HR 21 mei 1958, 13574, *BNB* 1958/212, HR 28 februari 1990, 26288, *BNB* 1990/107, HR 21 april 1993, 28257, *BNB* 1993/187, HR 7 februari 1996, 30953, *BNB* 1996/116 en van recentere datum HR 27 februari 2009, 07/11414, *V-N* 2009/18.27.

7 Feiten en omstandigheden uit latere jaren kunnen daarbij licht werpen op de vraag of sprake is van een (materiële) onderneming, aldus HR 24 juni 2011, 10/01299, *BNB* 2011/246.

In de context van vastgoedexploitatie en -verhuur is derhalve belangrijk vast te stellen wanneer dit kwalificeert als een (materiële) onderneming. Indien men zich op duurzame basis bezighoudt met projectontwikkeling en handel in vastgoed, zal in de regel sprake zijn van een materiële onderneming. In beginsel gaat dit ook op voor de verhuur van vastgoed, gelet op de definitie van een materiële onderneming. De verhuurder maakt immers zijn kapitaal rendabel door het verrichten van een zekere mate van arbeid, zoals het innen van huren en verrichten van onderhoud. Ook neemt hij deel aan het economische verkeer door zijn vastgoed tegen vergoeding aan derden ter beschikking te stellen, waarmee een positief resultaat wordt beoogd. Wil er in geval van vastgoedverhuur sprake zijn van een onderneming, dan moet de arbeid echter meer omvatten dan normaal vermogensbeheer. Dat is volgens de Hoge Raad het geval indien de verrichte arbeid qua aard en omvang van zodanig belang is dat deze arbeid 'geacht kan worden ten doel te hebben het behalen van voordelen uit onroerende goederen, welke het aan een belegger in zodanige goederen normaliter opkomende rendement te boven gaan'.⁸ Een belangrijk aspect is dat het gaat om de arbeid die de belastingplichtige zelf verricht, zo blijkt uit het arrest HR 17 augustus 1994, 29755, *BNB* 1994/319.⁹

In geval van vastgoedexploitatie moet men dus kijken naar de aard van de daadwerkelijk verrichte arbeid, alsmede naar de omvang van de daadwerkelijk verrichte arbeid in verhouding tot het vermogen waarop die arbeid betrekking heeft. Indien de daadwerkelijk verrichte arbeid qua aard en relatieve omvang niet meer omvat dan de arbeid die bij normaal vermogensbeheer gebruikelijk is, kwalificeert de vastgoedexploitatie als belegging. In de regel zal dit het geval zijn bij 'kale' verhuur zonder bijkomende werkzaamheden.

Van belang is dat de Hoge Raad geen eisen stelt aan het daadwerkelijk behaalde rendement. Het gaat volgens de Hoge Raad om het doel dat de bezitter van een vastgoedportefeuille nastreeft met zijn arbeidsinspanningen en niet om het daadwerkelijk behaalde resultaat. Indien een belastingplichtige hoge rendementen behaalt, zal in beginsel nog steeds sprake zijn van normaal vermogensbeheer, indien de aard en de omvang van de arbeid beperkt is. Aan de andere kant betekent een laag rendement niet per definitie dat sprake is van normaal vermogensbeheer. Uit het arrest HR 8 november 1989, 25257, *BNB* 1990/73 volgt dat moet worden gekeken naar de gerichtheid op het rendement én de waardeinstijgingen. Het gaat dus in het kader van vastgoedexploitatie om de verhuuropbrengsten én de waardevermeerdering van het vastgoed.

Indien sprake is van meer dan normaal vermogensbeheer, is daarmee niet per definitie sprake van een onderneming. Er kan ook sprake zijn van een 'werkzaamheid', dat doorgaans wordt omschreven als het verrichten van enige vorm van arbeid in het economische verkeer die is gericht op het behalen van een geldelijk voordeel (en niet is aan te merken als winst uit onderneming of als loon uit dienstbetrekking).¹⁰ Het verschil tussen een onderneming en een werkzaamheid wordt vooral gevormd door het element 'duurzaamheid', dat wel geldt voor de onderneming, maar niet voor de werkzaamheid. Resultaat uit een werkzaamheid

⁸ HR 7 oktober 1981, 20733, *BNB* 1981/299.

⁹ Zie ook HR 1 september 1976, 17924, *V-N* 1976, p. 860, punt 13, HR 29 mei 1996, 30774, *BNB* 1996/232, HR 16 april 2016, 15/02829, *BNB* 2016/166, HR 10 maart 2017, 16/04190, *BNB* 2017/114, HR 18 juni 2021, 20/01485-01489, *V-N* 2021/6.9 en HR 17 september 2021, 20/01706-01707, *BNB* 2021/164-165.

¹⁰ Voor een uitgebreide beschouwing over de inkomenscategorie 'resultaat uit overige werkzaamheden' verwijzen wij naar R.M. Freudenthal, *Resultaat uit overige werkzaamheden* (FM nr. 103), Deventer: Kluwer 2012 (tweede druk), alsmede G.J. Ligthart, *Resultaat uit overige werkzaamheden* (Fed Fiscale Brochures), Deventer: Wolters Kluwer 2018.

is doorgaans een incidentele bate, terwijl winst uit onderneming een structureel karakter heeft. Een belangrijke rol bij de beoordeling of sprake is van een werkzaamheid, speelt nog art. 3.91 lid 1 onderdeel c Wet IB 2001. Ingevolge deze bepaling wordt, voor zover van belang, als resultaat uit overige werkzaamheden belast:

1. het rendabel maken van vermogen op een wijze die normaal, actief vermogensbeheer te buiten gaat, zoals bij het uitponden van onroerende zaken; en
2. het in belangrijke mate door de belastingplichtige zelf verrichten van groot onderhoud of andere aanpassingen aan een zaak.

Resultaat uit een werkzaamheid wordt, net als winst uit onderneming, ook belast in box 1, maar zonder de ondernemersfaciliteiten, zoals de zelfstandigenaftrek, MKB-winstvrijstelling en de stakingsfaciliteiten. Ook is de bedrijfsopvolgingsregeling in het aanmerkelijk belang en in de erf- en schenkbelasting niet van toepassing. De werkzaamheidsgenieter is derhalve fiscaal de minst te benijden persoon. Hij heeft namelijk het slechtste van twee werelden: progressieve belastingheffing in box 1 over de opbrengsten en meerwaarden, maar geen fiscale (ondernemers)faciliteiten.

Hiernaast staat dus, zoals gezegd, het normale vermogensbeheer dat deel uitmaakt van box 3. Normaal vermogensbeheer wordt wel omschreven als 'een enkele rechtshandeling, waarbij, los van bedrijf of beroep, beschikking over vermogen plaatsvindt of een bloot vermogensrisico wordt aanvaard'.¹¹

1.2.3 Casuïstiek

Hierna wordt ingegaan op de fiscale kwalificatie van verschillende vormen van vastgoedexploitatie in de fiscale rechtspraak. Zoals reeds aangegeven, laat de vele jurisprudentie zien dat het steeds een feitelijke kwestie betreft. Dit maakt het onvermijdelijk om een selectie te maken. De vormen van vastgoedexploitatie die hierna worden besproken, zijn (1) de verhuur van vastgoed, (2) vermogenstransacties en uitponden en (3) renovatie en ontwikkeling voor de eigen portefeuille.

1.2.3.1 Verhuur van vastgoed

Uitgangspunt is dat 'kale' verhuur van vastgoed zonder bijkomende diensten, niet kwalificeert als een (materiële) onderneming of werkzaamheid.¹² Dit is passief beleggen (normaal vermogensbeheer). Gaat de verhuur van het vastgoed normaal vermogensbeheer te boven, dan wordt het feitelijke voordeel belast als winst uit onderneming of als resultaat uit overige werkzaamheid, beide in box 1. Dit was bijvoorbeeld het geval in HR 17 augustus 1994, 29755, *BNB* 1994/319, waarin de belanghebbende achttien kamers verhuurde en de noodzakelijke schoonmaak- en onderhoudswerkzaamheden zelf verrichtte. Dit was geen normaal vermogensbeheer (waarmee dus overigens nog niet was gezegd dat het een (materiële) onderneming was).

¹¹ Zie over het begrip 'normaal vermogensbeheer' J.E.A.M. van Dijk, 'Vermogensbeheer', *WFR* 1976/141. Zie ook het proefschrift van H.J. te Niet, *Het beleggingsbegrip in de directe belastingen* (diss. Tilburg), Deventer: Kluwer 2007.

¹² Zie bijvoorbeeld HR 29 mei 1974, 17346, *BNB* 1974/177.

Inmiddels is er steeds meer jurisprudentie over de vraag wanneer vastgoedverhuur en -exploitatie kwalificeert als een (materiële) onderneming, zoals HR 23 april 2010, 08/04843, *BNB* 2010/244, waarin de Hoge Raad de exploitatie van een windturbine kwalificeerde als een (zelfstandige) onderneming. Meer recentelijk hebben het Hof Den Haag en het Hof Arnhem-Leeuwarden zich in de context van bedrijfsopvolgingsregeling in de erf- en schenkbelasting over deze problematiek uitgelaten en geoordeeld dat in die gevallen van verhuur van woonhuizen en bedrijfspanden sprake was van een (materiële) onderneming.¹³ Er is echter ook jurisprudentie waarin het tegendeel is beslist en verhuur van onroerende zaken niet kwalificeerde als een materiële onderneming.¹⁴ Belangrijk is het arrest HR 15 april 2016, 15/02829, *BNB* 2016/166, waarin de Hoge Raad oordeelde dat het vastgoedconcern in dit geval met een zeer omvangrijke en diverse vastgoedportefeuille werkzaamheden verrichtte die normaal vermogensbeheer te boven gingen en er een hoger dan normaal rendement werd behaald. Het concern dreef derhalve met zijn gehele vermogen een materiële onderneming, zodat de bedrijfsopvolgingsregeling van toepassing was. Van recentere datum zijn de arresten HR 18 juni 2021, 20/01485-01489, *BNB* 2024/64 en HR 17 september 2021, 20/01707, *BNB* 2021/165, waarin de Hoge Raad het feitelijke oordeel van het Hof dat het zelf verrichten van diverse beheerswerkzaamheden niet kwalificeerde als het drijven van een materiële onderneming, in stand liet. In het arrest HR 10 maart 2017, 16/04190, *BNB* 2017/114 besliste de Hoge Raad dat het hof ten onrechte had geoordeeld dat de relatief beperkte omvang van de ontwikkelingsactiviteiten (een ondernemingsactiviteit) in verhouding tot de (omvangrijkere) verhuuractiviteiten (een beleggingsactiviteit) beslissend is voor de vraag of met de ontwikkelingsactiviteiten een onderneming wordt gedreven.¹⁵

Wat uit deze jurisprudentie in elk geval blijkt, is dat de kwalificatie van verhuurd vastgoed veelal zeer feitelijk van aard is die vaak door de lagere rechter wordt beslist en waarin voor toetsing door de Hoge Raad in cassatie maar beperkt ruimte is.¹⁶

De Staatssecretaris van Financiën en de Belastingdienst stellen zich ten aanzien van de kwalificatie van verhuurd vastgoed als onderneming in het algemeen zeer terughoudend op en

13 Hof Den Haag 20 december 2013, BK-12/00757, V-N 2014/8.22 en Hof Arnhem-Leeuwarden 8 april 2014, 13/00473, V-N 2014/19.18. Tegen de uitspraak van het Hof Den Haag heeft de Staatssecretaris van Financiën zijn eerder ingestelde cassatieberoepschrift ingetrokken; zie V-N 2014/19.17.

14 Zie bijvoorbeeld Rb. Oost-Nederland 5 maart 2013, AWB 12/1097, V-N 2013/20.18, Hof 's-Hertogenbosch 16 december 2011, 10/00563, V-N 2012/22.20 en Rb. Zeeland-West Brabant 6 november 2014, 14/01012, *NTFR* 2014/364.

15 Zie voor meer (zeer feitelijke) jurisprudentie de *Vakstudie Inkomstenbelasting*, art. 3.2 Wet IB 2001, aant. 9.

16 Zie over deze problematiek uitgebreider O.P.M. Adriaansen en A. Rozendal, 'Vastgoed-BV's en de BOF; wel of niet? Feiten geven de doorslag', *VEP* 2014/27, O.P.M. Adriaansen en A. Rozendal, 'Bedrijfsopvolging en vastgoed', *WFR* 2014/1215, P.G.H. Albert, 'De maatstaf voor onderscheid tussen onderneming en belegging bij de verhuur van vastgoed', *WFR* 2016/184, T.M. Berkhout, 'Ondernemen en niet-ondernemen in vastgoed', *NTFR* 2010/1225, T.M. Berkhout, 'Arbeid+, rendement+. Bedrijfsopvolgingsregeling vastgoedbeleggers', *KWEP* 2014/18, 3, p. 7-12, T.M. Berkhout & M.J. Hoozeveld, 'Falsifieerbare normen en omstandighedenencatalogus voor vastgoedexploitanten', *WFR* 2015/4, M.J. Hoozeveld, 'Verhuur van vastgoed: Een onderneming?' *PE-Tijdschrift voor de bedrijfsopvolging* 2013(2), p. 8-13, M.J. Hoozeveld, 'Recente uitspraken over meer dan normaal vermogensbeheer bij vastgoed', *FBN* 2014/46, W.R. Kooiman, 'Fiscaal faciliteren van vastgoed: een wankel evenwicht', *NTFR-B* 2014/18, G.T.K. Meussen, 'De fiscale kwalificatie van exploitatie van vastgoed is een feitelijke vraag en geen rechtsvraag', *WFR* 2016/215, H.J.P. Paantjes, 'Werken met vastgoed: onderneming of niet?', *Rb.* 2012/5, p. 32-35, H.J.P. Paantjes, 'Werken met vastgoed: onderneming of niet?', *Rb.* 2012/5, p. 32-35, A. Rozendal, 'Bedrijfsopvolging en vastgoedvennootschappen: einde van een discussie?', *WFR* 2016/127, A. Rozendal, 'De (on)wenselijkheid van een beleggingsfictie voor vastgoed: een verduidelijking', *WFR* 2016/214 en A. Rozendal, 'Rendement+', *NTFR* 2019/525.

menen dat vastgoedverhuur en/of -exploitatie zelden tot nooit kwalificeert als een materiële onderneming. Zo heeft de staatssecretaris in de context van de bedrijfsopvolgingsregelingen in de inkomsten- en erf- en schenkbelasting opgemerkt dat het hebben van een eigen onderhoudsdienst gekoppeld aan een omvangrijke onroerendezaakportefeuille niet tot het drijven van een onderneming leidt.¹⁷ Dit stringente standpunt is overigens zeer betwistbaar.¹⁸

1.2.3.2 Vermogenstransacties en uitponden

De aan- en verkoop van onroerende zaken kan leiden tot meer dan normaal vermogensbeheer. Dit geldt echter niet voor speculatieve transacties. De belastingplichtige moet door zijn arbeidsinspanningen het resultaat van de transactie kunnen beïnvloeden. De arbeid kan bestaan uit (waardecreërende) activiteiten, zoals een ingrijpende renovatie, of uit het aanwenden van een bijzondere vorm van kennis, niet zijnde algemeen bekende omstandigheden. In de parlementaire behandeling is het voorbeeld gegeven van een makelaar die in privé regelmatig panden aan- en verkoopt, waarbij de opbrengsten hiervan het gevolg zijn van een meer dan gebruikelijk inzicht in de markt dat de makelaar heeft vanwege het feit dat hij zich regelmatig op deze markt beweegt. Dit is belast als resultaat uit overige werkzaamheden.¹⁹

In HR 9 oktober 2009, 43035, *BNB* 2010/117 oordeelde de Hoge Raad over een aantal meer algemene kwesties die een rol spelen bij de vraag wanneer de werkzaamheden nu zodanig zijn dat die normaal vermogensbeheer te boven gaan. Zo is de Hoge Raad van mening dat, indien onroerende zaken in verhuurde staat worden aangekocht en worden verkocht, zodra zij vrij van huur komen, niet als voorwaarde voor belastbaarheid van het daarbij behaalde voordeel geldt dat een actief huurbeëindigingsbeleid is gevoerd. Een actief huurbeëindigingsbeleid speelt weliswaar een rol bij de beoordeling van de vraag of werkzaamheden zijn verricht die normaal actief vermogensbeheer te boven gaan, maar vormt niet een voorwaarde hiervoor. Ook herhaalt de Hoge Raad zijn oordeel gegeven in HR 15 juli 1983, 21830, *BNB* 1983/252, dat de betekenis van algemeen bekende omstandigheden, zoals het prijsverschil tussen verhuurde en vrij opleverbare woningen en de omstandigheid dat verhuurde woningen te eniger tijd leeg komen, in de prijs pleegt te zijn verdisconteerd. Het Hof Leeuwarden had nog geoordeeld dat te voorzien viel dat de vrij van huur komende appartementen met winst zouden kunnen worden verkocht, en meende dat deze enkele omstandigheid al leidde tot resultaat uit overige werkzaamheden voor belanghebbende. Volgens de Hoge Raad is dit dus onjuist, aangezien dit een algemeen voordeel is dat eenieder die woningen in verhuurde staat aankoopt behaalt, en niet een specifiek voordeel dat toerekenbaar is aan de door belanghebbende verrichte arbeid. Tot slot had het hof zijn beslissing dat sprake was van resultaat uit overige werkzaamheden, gebaseerd op de omstandigheid dat belanghebbende vóór de splitsing van de gezamenlijk aangekochte onroerende zaken in appartementsrechten gebruik heeft gemaakt van de diensten van een notaris en van een makelaar, en voor het beheer en de verkoop van de appartementen van de diensten van die makelaar. Dat het behalen van een voordeel voorzienbaar was, vloeide naar het oordeel van het hof mede voort uit de aan belanghebbende toe te rekenen kennis

¹⁷ *Kamerstukken II* 2008/09, 31930, nr. 9, V-N 2009/41.2, p. 100.

¹⁸ In de nota naar aanleiding van het nader verslag behandelt de Staatssecretaris de vraag wanneer ontwikkeling en exploitatie van vastgoed leidt tot een materiële onderneming.

¹⁹ *Kamerstukken II* 1999/00, 26727, nr. 7, V-N BP21/3.4, p. 1238.

van deze door hem ingeschakelde derden. Ook van dit oordeel van het Hof Leeuwarden laat de Hoge Raad weinig heel.

Het arrest HR 24 december 2010, 09/02964, *BNB* 2012/21 betrof een belanghebbende die in maart 2002 een gebouw kocht dat uit negen afzonderlijke woningen bestond. In september 2002 was de onroerende zaak bij notariële akte gesplitst in appartementsrechten. Vóór de aankoop van het gebouw wist belanghebbende al dat een deel van de bewoners het door hen gehuurde appartement zou willen kopen. Het Hof Leeuwarden en A-G Niessen hadden geoordeeld dat het voordeel uit de verkoop van de drie woningen belast was als resultaat uit overige werkzaamheden, maar de Hoge Raad oordeelde anders en verwees het geding naar het Hof Amsterdam. Met name de wetenschap dat bij een deel van de huurders van een appartementencomplex de wens leeft het door hen gehuurde appartement te kopen en dat er een verschil bestaat tussen de aankoopprijs van een verhuurde onroerende zaak en de WOZ-waarde van die onroerende zaak, is op zichzelf geen kennis die als bijzonder kan worden aangemerkt.

In HR 16 maart 2012, 11/01089, *BNB* 2012/166 kocht belanghebbende met twee andere personen een winkelcentrum aan voor € 7,6 mln. met het oog op een doorverkoop na het sluiten van een huurcontract. Uiteindelijk wordt het winkelcentrum, nadat het nog twee jaar is verhuurd, verkocht voor € 9,5 mln. De waardestijging was toerekenbaar aan het sluiten van het huurcontract door de belastingplichtige. De inspecteur heeft het aandeel in de verkoopwinst, alsook de huuropbrengsten over de twee jaar, als resultaat uit een werkzaamheid in die jaren belast. De Hoge Raad oordeelde dat de werkzaamheid in beginsel voortduurt tot het moment van verkoop, zodat niet alleen de waardetoeename, maar ook de huuropbrengsten in box 1 werden belast. Dit kan anders zijn, indien belanghebbende bijvoorbeeld de bestemming van het vermogensbestanddeel heeft gewijzigd in duurzaam aanhouden ter belegging.

Bij het uitponden van onroerende zaken, zoals gebezigd in art. 3.91 lid 1 onderdeel c Wet IB 2001, kan worden gedacht aan het kopen van een complex van onroerende zaken of het splitsen van een onroerende zaak in appartementsrechten, teneinde de afzonderlijke delen voor een hogere prijs door te verkopen.²⁰ Art. 3.91 lid 1 onderdeel c Wet IB 2001 is eigenlijk volstrekt overbodig. Ook zonder deze vermelding vallen deze werkzaamheden volgens vaste jurisprudentie van de Hoge Raad reeds onder het begrip 'werkzaamheid', zoals de Hoge Raad in zijn arrest van 9 oktober 2009, 43035, *BNB* 2010/117 bevestigde in de volgende kwestie: belanghebbende heeft middellijk een 100%-aandelenbelang in een bv. In de jaren 1994, 1996 en 1999 heeft belanghebbende samen met de bv een aantal onroerendezaakcomplexen aangekocht, bestaande uit winkelruimte(s) met daarboven (verhuurde) appartementen. Na de aankoop werden de complexen juridisch gesplitst in appartementsrechten, waarvan de winkelruimtes werden toegedeeld aan de bv en de appartementen aan belanghebbende. Zodra de huur van een appartement werd opgezegd, verkocht belanghebbende dat appartement. Belanghebbende verkocht zo 70% tot 87% van de appartementen binnen drie jaar na aankoop. Met betrekking tot de reikwijdte van art. 3.91 lid 1 onderdeel c oordeelde de Hoge Raad dat de vermelding van het uitponden van onroerende zaken in art. 3.91 lid 1 onderdeel c Wet IB 2001 slechts is bedoeld als voorbeeld en niet is beoogd af te wijken van de jurisprudentie onder de Wet IB 1964 ten aanzien van andere inkomsten uit arbeid (art. 22 lid 1 onderdeel b Wet IB 1964). Ergo, de specifieke uitpondebepaling van art. 3.91 lid 1 onderdeel c Wet IB 2001

²⁰ *Kamerstukken II* 1999/00, 26727, nr. 75, V-N BP21/7.3, p. 2587.

heeft alleen maar verwarring gezaaid en bevat ten opzichte van de oude jurisprudentie onder de Wet IB 1964 niets nieuws.²¹

1.2.3.3 Renovatie en ontwikkeling voor eigen portefeuille

Van meer dan normaal vermogensbeheer is niet alleen sprake, indien daadwerkelijk een meerwaarde wordt gerealiseerd. Ook een activiteit die is gericht op het creëren van meerwaarde zonder dat die meerwaarde daadwerkelijk wordt gerealiseerd, kan ook kwalificeren als meer dan normaal vermogensbeheer, veelal een werkzaamheid in de zin van art. 3.90 Wet IB 2001. Het is daarvoor niet noodzakelijk dat belastingplichtige een voornemen tot wederverkoop (realisatie) heeft.²² Met andere woorden, het realisatieoogmerk als zodanig is niet cruciaal bij de invulling van het begrip 'voordeel beogen'. Zie in dit verband HR 24 februari 2012, 09/03137, *BNB* 2012/120. Belanghebbende was stedenbouwkundige en architect, die zijn beroep uitoefende in een 'eigen' bv, waarin ook nog een andere bouwkundige werkzaam was. Hij kocht in 1999 grond en liet daarop in 2001 twee kantoorvilla's bouwen die hij vervolgens in 2002 ging verhuren. De bv verrichtte tegen betaling werkzaamheden in het kader van de realisering van het project. De inspecteur belastte de waardestijging die was gerealiseerd voorafgaand aan de verhuurperiode, als resultaat uit overige werkzaamheden, maar volgens belanghebbende had hij enkel op eigen naam daden van normaal vermogensbeheer verricht, zoals de aankoop en financiering van de grond en het geven van een bouwopdracht, en vond zijn verdere betrokkenheid bij de ontwikkeling van het project plaats in zijn hoedanigheid van directeur van de bv. Het hof oordeelde echter dat de werkzaamheden van de bv een beperkt karakter hadden en belanghebbende persoonlijk meer activiteiten had verricht dan enkel daden van normaal vermogensbeheer. Gelet op zijn kennis en kunde kon hij daarvan voordeel verwachten. Omdat de panden met ingang van 2002 tot box 3 werden gerekend, was het voordeel ultimo 2001 gerealiseerd en werd het in 2001 aangemerkt als resultaat uit overige werkzaamheden. De Hoge Raad liet het oordeel van het hof, als verweven met waarderingen van feitelijke aard, in stand.²³

Het oogmerk van de belastingplichtige speelt ook in andere zaken een rol. In HR 28 november 2014, 13/05167, *BNB* 2015/99 kocht belanghebbende met een aantal zakenpartners een kantoorpand met de bedoeling het pand te transformeren in een hotel om dit vervolgens te gaan verhuren. Voordat men aan de verbouwingswerkzaamheden kon beginnen, diende zich al een koper voor het pand aan en werd het pand verkocht met een winst van ruim € 6 mln. Van deze winst kwam 20% toe aan belanghebbende. Het hof oordeelde dat de te verwachten, noodzakelijke werkzaamheden – de ontwikkeling in eigen beheer van vastgoed bestemd voor de verhuur – een samenhangend geheel vormen dat het normaal, actief beheren van vastgoed

21 In HR 24 december 2010, 09/02964, *BNB* 2012/21 bevestigde de Hoge Raad onder verwijzing naar *BNB* 2010/117 dat het uitponden van onroerende zaken niet zonder meer tot belastbaar resultaat uit overige werkzaamheden leidt; zie uitgebreider hierna.

22 Het winstregime voor resultaatgenieters in de Wet IB 2001 maakt immers, anders dan het kasstelsel in de Wet IB 1964, afrekening ter gelegenheid van elke sfeerovergang mogelijk (zie par. 1.3.11).

23 In dezelfde lijn liggen HR 16 maart 2012, 11/01089, *BNB* 2012/166, HR 28 november 2014, 13/05167, *BNB* 2015/99, HR 6 februari 2015, 13/06204, *BNB* 2015/100 en HR 8 april 2022, 20/01618, V-N 2022/20.5. Dit laatste arrest betrof een vastgoedondernemer die een oud postkantoor transformeerde in een fietsenstalling, winkel, hotel en sportschool. Het hiermee behaalde transitievoordeel was belast als resultaat uit overige werkzaamheden, onder meer vanwege de specifieke deskundigheid en ervaring van de vastgoedondernemer. De Hoge Raad deed de zaak af met art. 81 lid 1 Wet RO.

te boven gaat met als doel een hoger rendement te behalen dan bij normaal vermogensbeheer. Derhalve behoorde belanghebbendes aandeel in het pand reeds vanaf (uiterlijk) de aankoop tot het werkzaamheidsvermogen van belanghebbende.²⁴ De Hoge Raad oordeelde dat de middelen van belanghebbende niet tot cassatie konden leiden. Met andere woorden, het feit dat een object wordt aangekocht met de bedoeling het na een herontwikkeling te gaan verhuren, staat niet in de weg aan een kwalificatie als werkzaamheid vanaf het moment van de aankoop tot de ingangsdatum van de verhuur.

Een vergelijkbare zaak illustreert dat een kwalificatie als werkzaamheid ook kan leiden tot een verlies in box 1. In Rb. Den Haag 19 juli 2016, 16/207, V-N 2016/46.2.2 had de belastingplichtige een leegstaand bioscoop pand gekocht met de bedoeling dit te slopen en op die locatie een grand café te realiseren. Na de sloop stelt de gemeente nadere eisen aan het plan van de belastingplichtige, waarna deze zijn plan wijzigt en een bedrijfsruimte met drie luxe appartementen laat bouwen. De bedrijfsruimte wordt in 2010 verkocht, maar de appartementen blijken onverkoopbaar en worden uiteindelijk in 2011 en 2012 verhuurd. De belastingplichtige heeft met deze projecten in totaal een verlies van ruim € 600.000 geleden. De rechtbank oordeelde dat de belastingplichtige aannemelijk heeft gemaakt dat met zowel het aanvankelijk geplande project als het uiteindelijk gerealiseerde project werd deelgenomen aan het economische verkeer in die zin dat het behalen van geldelijk voordeel werd beoogd en ook redelijkerwijs kon worden verwacht. Daarnaast heeft belanghebbende, van beroep aannemer, aannemelijk gemaakt dat de met de uitvoering van beide projecten gepaard gaande werkzaamheden het normale vermogensbeheer te boven gingen, aangezien deze werkzaamheden onder meer bestonden uit het voeren van besprekingen met de architect, de constructeur, de leveranciers en installateurs, de selectie en coördinatie van onderaannemers en het als meewerkend voorman dagelijks op de bouwplaats aanwezig zijn en controles uitvoeren. Derhalve oordeelt de rechtbank dat het verlies aftrekbaar is.

De Hoge Raad oordeelde in HR 6 februari 2015, 13/06204, BNB 2015/100 dat, indien een werkzaamheid van een belastingplichtige bestaat uit een project ter realisering – met het oog op verkoop of verhuur – van een complex van appartementen, heeft te gelden dat deze werkzaamheid voortduurt zolang het beoogde resultaat – de verkoop of de aanwending ter belegging van de binnen het project voortgebrachte onroerende zaken – niet is bereikt. Bij de beëindiging van de werkzaamheid moeten de vermogensbestanddelen die ter belegging worden aangewend tegen de waarde in het economische verkeer worden overgebracht naar het privévermogen van de belastingplichtige.

Het komt ook voor dat een belastingplichtige een verhuurde onroerende zaak wil gaan herontwikkelen. In dat geval rijst de vraag vanaf welk moment de werkzaamheid aanvangt. Hof 's-Hertogenbosch²⁵ oordeelde over dit vraagstuk in een situatie waarin sprake was van een verhuurde onroerende zaak – een oud postkantoor – die als box 3-bezitting kwalificeerde

24 In gelijke zin Hof 's-Hertogenbosch 3 oktober 2014, 12/00736, V-N 2014/64.1.4, waarin belanghebbende met vijf anderen een onroerende zaak kocht met de bedoeling het geheel te renoveren, vervolgens te verhuren en aansluitend, in verhuurde staat, tegen 22 keer de jaarhuur te verkopen. De voorgenomen waardescheppende werkzaamheden, de renovatie en verhuur, zijn uiteindelijk niet verricht, omdat zich al snel een koper aandiende voor het pand die bereid was een aantrekkelijke prijs te betalen. Ondanks dat feitelijk geen werkzaamheden waren verricht, oordeelde het hof dat belanghebbende zijn aandeel in het pand op het moment van aankoop tot zijn werkzaamheidsvermogen moest rekenen.

25 Hof 's-Hertogenbosch 9 april 2020, 19/00417, V-N 2020/31.1.4. De Hoge Raad heeft deze uitspraak in stand gelaten onder verwijzing naar art. 81 lid 1 Wet RO; zie HR 8 april 2022, 20/01618, V-N 2022/20.5.