



## Zakendoen met de eigen BV, zakelijkheid staat voorop!

**Als directeur-grotaandeelhouder bent u in de unieke positie om zaken te doen met uw eigen bv. Partijen moeten dan wel zakelijk met elkaar omgaan en afspraken moeten goed zijn vastgelegd. Wie de regels in acht neemt, kan aantrekkelijk zakendoen met zijn eigen bv. Denk bijvoorbeeld aan het sluiten van een geldlening met de bv of het ter beschikking stellen van een pand.**

### Investeren in eigen bedrijfspand

In de huidige markt is het investeren in en financieren van eigen vastgoed bepaald geen sinecure. Maar het kan natuurlijk ook zijn dat u wel de mogelijkheden heeft om te investeren in een eigen bedrijfsruimte. Dit roept de vraag op wie er gaat investeren. U als dga? Het bedrijfspand komt dan op uw naam te staan. Of kunt u beter kiezen voor een investering van uit de bv?

**Let op:** investeren vanuit privé of vanuit de bv wordt fiscaal verschillend behandeld. Wat in uw situatie het voordeligst is, kan onze fiscalist u voorrekenen.

### Op naam van de bv

De keuze om het eigen bedrijfspand vanuit de bv aan te houden, wordt naast de fiscaliteit ook bepaald door de aanwezige bedrijfsrisico's en uw toekomstplannen. We zien vaak dat het bedrijfspand wordt afgezonderd van de

risico's van de onderneming. Zeker als het pand tevens dient als beleggingsobject, bijvoorbeeld ter belegging van pensioengelden in eigen beheer. Vanuit de bv wordt het pand vervolgens verhuurd aan de werkmaatschappij. De huuropbrengsten – na aftrek van onder meer afschrijvingen en financieringskosten – zijn als winst onderworpen aan de heffing van vennootschapsbelasting. Een latere verkoopwinst of -verlies behoort eveneens tot de fiscale winst.

**Tip:** het onderbrengen van het bedrijfspand in een aparte bv maakt een toekomstige bedrijfsverdracht gemakkelijker te structureren en te financieren.

### Op naam van de dga

Investeert u vanuit privé in een pand, bepaalt de 'verwantschap' met de gebruiker (huurder) de fiscale behandeling van de opbrengsten. Verhuurt u het privé-pand aan een bv waarin u een aanmerkelijk belang houdt, dan valt het pand onder de terbeschikkingstellingsregeling (TBS-

regeling). De huurinkomsten, afschrijvingen en exploitatielasten alsmede boekwinsten en verliezen op het pand behoren tot uw box 1-inkomen. Let wel: bent u gehuwd en behoort het pand tot de algehele of beperkte gemeenschap van goederen, dan wordt dit box 1-inkomen voor 50/50 aan u en uw echtgenote toegerekend.

Voor de hoogte van de fiscaal aftrekbare afschrijvingslasten wordt uitgegaan van de bodemwaarde. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen een pand in eigen gebruik en een beleggingspand. De bodemwaarde voor een eigen bedrijfspand is gelijk aan 50% van de WOZ-waarde. Kwalificeert het pand als een beleggingsobject, dan geldt als bodemwaarde 100% van de WOZ-waarde.

**Let op:** onder voorwaarden wordt voor de fiscale afschrijvingen een beleggingspand gelijkgesteld met een pand in eigen gebruik. Het beleggingspand dient dan ter beschikking te staan aan een verbonden partij.

**Tip:** onder de TBS-regeling worden de opbrengsten weliswaar belast tegen het progressieve IB-tarief tot maximaal 52%, effectief is dit voor de dga maar 45,76%. U profiteert namelijk van de TBS-vrijstelling van 12% (2016)!

## Geldleningen

Een geldverstrekking tussen de dga en de bv moet volgens de fiscale regels aan zakelijke voorwaarden voldoen. Denk hierbij aan een schriftelijke overeenkomst met daarin in ieder geval een aflossingsschema en een reëel rentepercentage. Bovendien zijn er bij voorkeur zekerheden gesteld. Om te beoordelen of de overeenkomst zakelijk is, moet u zichzelf afvragen of uw bv een dergelijke leningsovereenkomst ook zou zijn aangegaan met een onafhankelijke derde.

**Tip:** heeft u al een leningsovereenkomst, laat deze dan regelmatig door uw relatiebeheerder checken. Zo bent u er zeker van dat alles nog steeds in orde is.

## Lenen aan de bv

Leent u geld aan uw bv dan is de zakelijke rente die de bv aan u betaalt als bedrijfslast aftrekbaar in de vennootschapsbelasting. U zelf krijgt te maken met de TBS-regeling. Dat betekent dat de rente op de geldlening in box 1 progressief is belast. Ook hiervoor geldt de TBS-vrijstelling van 12%. Wordt er een onzakelijk hoge rente afgesproken? Voor de aftrekbare rente (bij de bv) en de belastbare rente (bij de dga) wordt dan uitgegaan van een normale zakelijke rente. Het meerdere, niet-zakelijke voordeel wordt mogelijk gezien als een vermomde winstuitdeling en is bij u belast in box 2 (aanmerkelijk belang) en bij de bv (als verkapt dividend) niet aftrekbaar.

## Lenen van de bv

Leent u geld van uw bv, dan kunt u dit doen in uw hoedanigheid als werknemer of als aandeelhouder. Het is belangrijk om dit van tevoren vast te stellen, omdat de fiscale gevolgen in beide situaties anders zijn.

Bij een personeelslening (u leent in uw hoedanigheid als werknemer) kan sprake zijn van een rentevoordeel. Dat is het geval als u geen of minder rente betaalt over de lening dan bij een

kredietverlener. Het rentevoordeel vormt voor de waarde in het economische verkeer belastbaar loon. Deze waarde kunt u bepalen door de rente van verschillende banken te vergelijken. Het belaste rentevoordeel kan worden opgenomen in de 'vrije ruimte' van de werkkostenregeling.

Er is een uitzondering als u de personeelslening gebruikt voor de eigen woning. Met ingang van 2016 moet het rentevoordeel van een dergelijke lening tot uw belastbaar loon worden gerekend. Het voordeel is loon in natura waarover uw bv als werkgever verplicht loonheffingen moet berekenen. Het belaste rentevoordeel mag dus niet worden opgenomen in de vrije ruimte van de werkkostenregeling. Wel mag u het belastbare eigenwoningrentevoordeel in aftrek brengen binnen de eigenwoningregeling in uw aangifte inkomstenbelasting.

Let op! Soms kan de Belastingdienst zich op het standpunt stellen dat een personeelslening voor een dga niet mogelijk is. Dit is met name het geval als de mogelijkheid van een personeelslening alleen openstaat voor de dga zelf en niet voor andere werknemers van de bv.

**Let op: voorkom bij het lenen dat de bv in financiële problemen kan komen. De bv moet aan haar (betalings)verplichtingen kunnen blijven voldoen. Dit is van nog groter belang als de bv ook een pensioen of stamrecht in eigen beheer heeft.**

Leent u als aandeelhouder leent voor consumptieve doeleinden of bijvoorbeeld om hiermee in privé te beleggen dan valt de lening als schuld bij u in box 3. De door u aan de bv betaalde rente is bij u niet aftrekbaar, maar bij de bv als ontvangen rente wel belast.

Let op! Geld lenen van de bv voor beleggingen in privé is alleen aantrekkelijk als het rendement op deze beleggingen hoger is dan de nettorente die u aan de bv moet betalen.

**Tip:** bij een rekening-courant met afwisselend debet- en creditstanden is goedgekeurd dat er onder voorwaarden geen rente in box 1 in aanmerking hoeft te worden genomen als het saldo van de rekening-courantverhouding gedurende het kalenderjaar niet hoger is dan € 17.500 positief en niet lager dan € 17.500 negatief. De bv mag in dat geval de rente niet in aanmerking nemen. U mag een eventuele rekening-courantschuld niet in box 3 opnemen.

## Lenen voor de eigen woning

Leent u van de bv voor de aanschaf, verbouwing of het onderhoud van een eigen woning dan is, uitgaande van een reële lenings-overeenkomst, de rente voor u als eigenwoningrente aftrekbaar in box 1 tegen maximaal een tarief van 50,5% en bij de bv belast. Nieuwe eigenwoningleningen moeten aan aflossingseisen voldoen om voor renteaftrek in aanmerking te komen. Heeft u uw bestaande eigenwoninglening bij de bv sindsdien verhoogd dan moet u voor deze verhoging ook rekening houden met de nieuwe regels. Voor het nieuwe leningdeel is de rente alleen nog aftrekbaar als de lening in maximaal dertig jaar en ten minste volgens een annuïtair schema volledig wordt afgelost. Let op! Heeft u sinds 1 januari 2013 geld geleend voor de eigen woning bij de bv dan geldt voor u een informatieplicht. U moet de Belastingdienst tijdig informeren over deze hypothecaire geldlening.

## Tot slot

Met het zakendoen met uw eigen bv kunt u voordelig uit zijn. Wij hebben slechts enkele mogelijkheden voor u besproken. Onze fiscalisten vertellen u er graag meer over.

accountenz,

breda

T 0161-431599

www.accountenzbreda.nl

