



Uw TBS-pand in 2010 belastingvrij naar de BV

18 november 2010



Financiën biedt DGA's in 2010 eenmalig de mogelijkheid om een pand dat zij aan hun BV verhuren (TBS-pand) belastingvrij in te brengen in een BV. Bij een recht-toe, recht-aan overdracht van het pand aan de BV is de DGA inkomstenbelasting verschuldigd over de meerwaarde van het pand én kost die overdracht 6% overdrachtsbelasting over de werkelijke waarde van dat pand. Financiën is bereid die heffingen onder voorwaarden eenmalig in 2010 achterwege te laten.

De DGA kan zijn pand inbrengen in de BV waaraan hij dat ter beschikking stelt, maar ook aan een ander, nieuw opgerichte BV. De eenmalige inbrengfaciliteit geldt uitsluitend voor onroerende zaken, niet voor andere vermogensbestanddelen die de DGA aan zijn

BV ter beschikking stelt. Wel zijn er nadere voorwaarden verbonden aan de eenmalige vrijstelling:

- de inbreng vindt plaats in het kalenderjaar 2010;
- de inbreng omvat het TBS-pand en de rechtstreeks daarmee samenhangende schulden;
- de inbreng vindt plaats tegen uitreiking van aandelen door de vennootschap en een creditering van maximaal € 2.500. Als de DGA alle aandelen in de BV heeft, kan inbreng ook plaatsvinden tegen agio of een informele kapitaalstorting;
- de inbrenger houdt na de inbreng een belang van tenminste 90% van het totaal geplaatste aandelenkapitaal van de vennootschap;
- de boekwaarde van het ingebrachte pand wordt bij de vennootschap gesteld op de boekwaarde van dat pand op de TBS-balans direct voorafgaande aan de inbreng;
- de verkrijgingsprijs van de bij de inbreng verkregen aandelen wordt gesteld op de boekwaarde van de ingebrachte onroerende zaak, verminderd met de boekwaarde van eveneens in de vennootschap ingebrachte rechtstreeks daarmee samenhangende schulden én de toegepaste creditering.

Voor toepassing van de vrijstelling in de overdrachtsbelasting gelden drie extra voorwaarden:

- de terbeschikkingstelling dateert van vóór 1 september 2009;
- de inbrenger moet tenminste drie jaren het gehele of nagenoeg gehele belang behouden in de vennootschap waarin het onroerend goed is ingebracht.
- de vennootschap moet ten minste drie jaren de ingebrachte onroerende zaak in bezit houden.

Regel een en ander nog dit jaar.

Zie ook de special in BelastingBelangen juni 2009: [TBS-pand: uit de TBS, met geld toe!](#) voor een nog voordeliger optie.