**Vijzelman Fiscaal Advies – Vastgoedexploitatie**

De beste kwalificatie van vastgoedexploitatie: een misvatting

**Vermogen in Box 3 van de wet inkomstenbelasting komt veel voor.**

**De vermogensetikettering speelt een belangrijke rol.**

**Ondernemingsvermogen of Beleggingsvermogen.**

Een natuurlijk persoon die zich bezighoudt met vastgoedexploitatie en -verhuur, kan op verschillende manieren worden belast. De exploitatie kan gekwalificeerd worden als winst uit onderneming, resultaat uit overige werkzaamheden of inkomen uit sparen en beleggen. Dit hangt per geval af van de omstandigheden. De fiscale kwalificatie bepaalt waar de vastgoedexploitatie onder valt.

Om de exploitatie te kwalificeren als winst uit onderneming, dient er sprake te zijn van een (materiële) onderneming. Deze onderneming dient voor rekening en risico van de belastingplichtige te worden gedreven. Als het daarentegen gaat om inkomen uit sparen en beleggen, wordt uitgegaan van ‘normaal vermogensbeheer’. Dit wordt gezien als passief beleggen, wat in box 3 valt. Hiertussen valt het resultaat uit overige werkzaamheden. Hiervoor dient sprake te zijn van een werkzaamheid. Dit is een vorm van vastgoedexploitatie die meer is dan normaal vermogensbeheer, maar te gering is voor een onderneming.

Investeerders hebben de voorkeur voor een kwalificatie als normaal vermogensbeheer. Dit is vanwege de gunstige belastingheffing in box 3. Wordt de vastgoedexploitatie en -verhuur echter als een onderneming beschouwd, dan kan de investeerder kwalificeren als ondernemer voor de inkomstenbelasting. In veel gevallen kan dit voordeliger uitpakken dan de kwalificatie in box 3. Als ondernemer is er een recht op ondernemersfaciliteiten, waaronder aftrekposten. Dit kan belasting schelen. De beste manier voor het kwalificeren van vastgoedexploitatie is daarom essentieel. Het is echter zeer complex, waardoor een fiscalist noodzakelijk is.

De kwalificatie als materiële onderneming is niet alleen belangrijk voor de inkomstenbelasting. Er zijn veel andere fiscale faciliteiten die aansluiten bij aanwezigheid van een onderneming. Denk bijvoorbeeld aan de bedrijfsopvolgingsvrijstelling binnen de erf- en schenkbelasting en aan andere vrijstellingen en doorschuifregelingen. Ook binnen de vennootschapsbelasting is de kwalificatie van wezenlijke betekenis voor de wijze waarop de inkomsten in de belastingheffing worden betrokken. Bij dit soort regelingen vraagt de wet specifiek om een materiële onderneming. In sommige gevallen eist de wet in negatieve zin dat er sprake is van een materiële onderneming. De wet stelt dan bijvoorbeeld dat er ‘geen sprake mag zijn van beleggen’.

**Vijzelman Fiscaal Advies**

Vastgoedexploitatie is een significant onderwerp voor belastingplichtigen, waardoor een goed advies fiscalist noodzakelijk is. Om dit onderwerp zo goed mogelijk te navigeren en te voorkomen dat u voor verrassingen komt te staan of onnodig belasting betaalt, is het belangrijk om van de juiste kennis voorzien te zijn. Vijzelman Fiscaal Advies is een prijswinnend advieskantoor in Amsterdam met een 3-in-1 combinatie betreffende de belangrijkste rechtsgebieden. Voor fiscaal advies ten behoeve van de kwalificatie van vastgoed bent u bij ons op het juiste adres.