

Geachte lezer,

Met deze nieuwsbrief informeren wij u over actualiteiten en ontwikkelingen die voor u van belang kunnen zijn. Wilt u hierover meer informatie of wilt u een ander onderwerp bespreken, neem dan contact met ons op. Wij zijn u graag van dienst.

Veel leesplezier en goede zaken toegewenst!



TIPS VOOR DE ONDERNEMER

## Hoge Raad: box 3 regels ook na gewijzigde regelgeving niet juist

**De wijze waarop de inkomstenbelasting over inkomsten uit spaarrekeningen en beleggingen (box 3) wordt berekend ligt al geruime tijd onder vuur. Dat komt omdat het belastbare inkomen in box 3 wettelijk wordt vastgesteld op een vast percentage van het vermogen.**

Wat feitelijk is verdiend wordt buiten beschouwing gelaten. Daardoor komt het voor dat iemand wordt aangeslagen voor een hoger inkomen dan hij in werkelijkheid heeft gehad. De Hoge Raad, onze hoogste rechter, heeft op 24 december 2021 geoordeeld dat het wettelijke systeem op grond van Europese regels onjuist is. Daarop is de Wet aangepast om het fictieve rendement meer te laten aansluiten op de werkelijke inkomsten. Op 6 juni 2024 oordeelde de Hoge Raad dat ook de aangepaste regels niet door de beugel kunnen.

De Hoge Raad bevestigt dat de Belastingdienst over maximaal het werkelijk behaalde rendement belasting mag heffen. Dat werkelijk rendement is gelijk aan de feitelijk ontvangen rente, dividenden en huuropbrengsten. Afgezien van financieringsrente worden kosten niet in aanmerking genomen. Van groot belang is dat waardeveranderingen in de berekening moeten worden meegenomen. Of u die waardeestijging of -daling in dat jaar daadwerkelijk hebt gerealiseerd doet er niet toe. Heeft u bijvoorbeeld een vakantiewoning van € 200.000 die in een jaar met € 10.000 in waarde is gestegen, dan wordt die waardeestijging gezien als € 10.000 behaald rendement.

Heeft u een lager rendement behaald dan het fictieve bedrag, dan heeft u recht op een aanpassing van de aanslag. U moet aannemelijk maken

dat het werkelijke rendement over uw hele vermogen lager is dan het fictieve rendement. U moet uw gehele vermogen in aanmerking nemen. U krijgt geen vermindering als u op bijvoorbeeld alleen uw spaarrekening een laag rendement heeft en op ander onderdelen een goed rendement.

De Hoge Raad heeft ook bepaald dat de Belastingdienst over een teruggave geen rente aan u hoeft te vergoeden.

Of u in aanmerking komt voor een verlaging van uw aanslag is sterk afhankelijk van uw persoonlijke omstandigheden. Vaak zal het fictieve rendement niet te hoog zijn, bijvoorbeeld als u goed renderende beleggingen heeft. De berekeningen zijn complex en op dit moment is nog niet alles duidelijk. Raadpleeg bij twijfel uw adviseur. •

## Benut subsidie emissieloze bedrijfsauto



**Dit jaar is het laatste jaar waarin u gebruik kunt maken van de Subsidie-regeling Emissieloze bedrijfsauto's (SEBA). U kunt deze subsidie krijgen bij aankoop of financial lease van een nieuwe emissieloze bedrijfsauto.**

Het subsidiepercentage bedraagt 7% voor grote ondernemers, 10% voor middelgrote ondernemers en 12% voor kleine ondernemers (en non-profit-instellingen). U kunt met de mkb-toets bepalen tot welke categorie uw bedrijf behoort. Het percentage wordt toegepast op de netto catalogusprijs (voertuig-categorie N1) of de verkoopprijs zonder btw (voertuigcategorie N2 tot en met een gewicht van 4.250 kg). De uitstoot-vrije bedrijfsauto's die kwalificeren voor deze subsidie vindt u op de bedrijfs-autolijst. De netto catalogusprijs (N1) of de verkoopprijs (N2) moet minimaal € 20.000 bedragen. Het subsidiebedrag is gemaximeerd op € 5.000 per bedrijfsauto.

### Aanvragen

U kunt de subsidie alleen aanvragen als de nieuwe bedrijfsauto nog niet op uw naam staat in het RDW-kentekenregister. Overleg met de verkoper of dit mogelijk is. U moet wel in het bezit zijn van een niet-bindende koop- of leaseovereenkomst. Vervolgens krijgt u van de RVO een brief waarin staat dat u subsidie krijgt (de 'verleningsbeschikking'). Daarna doet u binnen twaalf maanden de aanvraag voor de subsidievaststelling. Mocht de levering vertraging oplopen, dan kunt u een onderbouwd verzoek om uitstel indienen bij de RVO. Nadat de auto aan u is geleverd en op kenteken staat, doet u bij de RVO de aanvraag voor uitbetaling van de subsidie.

### Verplichtingen

De bedrijfsauto moet onafgebroken 3 jaar op uw naam (als subsidieontvanger)

staan. De RDW controleert periodiek of u aan deze eis voldoet. Bewaar daarom de koop- of financial leaseovereenkomst goed tot 3 jaar na de datum van de tenaamstelling van de bedrijfsauto. Verkoopt u de bedrijfsauto binnen de 3-jaarstermijn, dan moet u dit bij de RVO melden en (mogelijk) een deel van de subsidie terugbetalen.

### Ook MIA

U komt voor de aanschaf van nieuwe emissieloze bedrijfsauto's – naast de subsidie – mogelijk ook in aanmerking voor de Milieu-investeringsaftrek (MIA). Dat is het geval als u investeert in een elektrisch aangedreven voertuig dat op de Milieulijst staat (code E 3101). Zodra de overeenkomst definitief is gemaakt, vraagt u de MIA binnen 3 maanden aan. De MIA komt niet in mindering op het subsidiebedrag. Maar let op, de subsidie vermindert wel de grondslag voor de MIA.

#### Tip

Ook voor een oplaadpunt kunt u MIA claimen. •

## Laatste jaar aankoop bestelauto zonder bpm

**Voor zakelijk aangeschafte bestelauto's geldt tot en met dit jaar nog een vrijstelling van de belasting op personenauto's en motoren (bpm). Als u nog dit jaar een bestelauto aanschaft voor uw onderneming betaalt u dus geen bpm.**

Die vrijstelling wordt per 1 januari 2025 afgeschaft. Daarnaast wordt het reguliere bpm-tarief voor bestelauto's niet langer gebaseerd op de netto cataloguswaarde maar op de CO<sub>2</sub>-uitstoot. De CO<sub>2</sub>-uitstoot wordt op dezelfde wijze vastgesteld als nu al gebeurt voor personenauto's. Vanaf 2025 gaan ondernemers dus – net als particulieren - bpm betalen bij de aanschaf van een bestelauto voor hun onderneming. •

## Overgangsregeling bij UBO-verplichting gewijzigd

**Sinds 27 maart 2022 moeten uw gegevens ingeschreven zijn in het UBO-register bij de Kamer van Koophandel (KvK). Onder meer notarissen, accountants en belastingadviseurs die met u een *nieuwe* zakelijke relatie aangaan, moeten dit controleren.**

Door een uitspraak van de Europese rechter van 22 november 2022 hebben zij echter tijdelijk geen toegang meer tot die UBO-gegevens. Daarom is er een tijdelijke overgangsregeling getroffen, zodat zij toch aan hun verificatieverplichting kunnen voldoen. Vanaf **1 augustus 2024** wijzigt deze overgangsregeling. Gaan zij dan een *nieuwe* zakelijke relatie met u aan, dan moeten zij om aan hun verificatieverplichting te voldoen, bij u een gewaarmerkt uittreksel uit het UBO-register opvragen. U kunt dit



uittreksel dan opvragen bij de KvK. Tot 1 augustus 2024 kunnen notarissen, accountants en belastingadviseurs nog via een bevestigingsmail van de KvK aan de UBO verifiëren of uw gegevens zijn geregistreerd in het UBO-register.

### Attentiepunt

Deze gewijzigde overgangsregeling is ook weer tijdelijk totdat notarissen, accountants, belastingadviseurs - en andere organisaties die verplicht zijn om de UBO-registratie te verifiëren - zelf weer rechtstreeks toegang krijgen tot de UBO-gegevens bij de KvK. •

## Benut vrijstelling overdrachtsbelasting bij vastgoedmaatregel fbi

Een fiscale beleggingsinstelling (fbi) is een bv, nv of een fonds voor gemene rekening die zich bezighoudt met het beleggen van vermogen. Als aan de voorwaarden wordt voldaan bedraagt de vennootschapsbelasting 0%. Hiervoor hoeft de fbi geen verzoek te doen.

Vanaf 2025 wijzigen deze speciale regels. Vanaf dat moment mag een fbi niet meer rechtstreeks beleggen in vastgoed. Doet zij dat wel, dan wordt de winst belast tegen het reguliere vennootschapsbelastingtarief. Beleggen in aandelen van een vastgoeddochter-bv mag nog wel. Daarnaast mag de fbi zich niet bemoeien met het bestuur van een verbonden vastgoedlichaam. Ook wordt de financiering met vreemd vermogen beperkt en vervalt de bestaande uitbreiding van het begrip 'beleggen in vermogen', die betrekking heeft op investeringen in verbetering of uitbreiding van vastgoed.



### Vrijstelling overdrachtsbelasting (tijdelijk)

Bij deze vastgoedmaatregel is een flankerende maatregel getroffen in de overdrachtsbelasting (OVB). Het gaat daarbij om een voorwaardelijke OVB-vrijstelling in 2024 voor aankopen van vastgoed in het kader van herstructureeringen die direct samenhangen met deze vastgoedmaatregel. Hiervan kunt u alleen in 2024 gebruikmaken. Zorg dus dat u tijdig actie onderneemt. •

## Heeft u de schenking eigen woning al besteed?

Het jaar 2022 was het laatste jaar dat u gebruik kon maken van de verhoogde vrijstelling schenkbelasting voor de eigen woning (€ 106.671), beter bekend onder de naam 'jubelton'. Als u in 2022 geen uitgaven voor de woning kon doen en u kreeg niets uitbetaald, dan verviel de vrijstelling. De schenker kon dat vermijden door in 2022 in ieder geval een deel uit te betalen, al was het maar € 1. Daarmee werd de vrijstelling veilig gesteld. Het jaar erop kon de schenking dan worden aangevuld.

U hoefde het totaalbedrag van de schenking niet in het jaar van de schenking aan de woning te besteden. Het was mogelijk om de uitgaven aan de woning te spreiden over drie jaren. Een schenking die u in 2022 (eventueel aangevuld in 2023) had ontvangen kon

in 2022 en de daarop volgende twee jaren, 2023 en 2024 aan de aankoop of verbouwing van uw woning, of aan de aflossing van een eigenwoningsschuld worden besteed. Eind 2024 moet u dus de schenking uiterlijk aan uw eigen woning hebben besteed. Lukt dat niet, dan moet u zelf aan de Belastingdienst doorgeven welk bedrag van de schenking u niet heeft gebruikt voor de eigen woning. De aanslag schenkbelasting volgt in dat geval vanzelf.

### Tip

Hebt u de verhoogde schenkingsvrijstelling eigen woning toegepast? Ga dan nog even na of u alle gelden aan de eigen woning hebt besteed. Zo niet, zorg er dan voor dat dit eind 2024 is gebeurd en voorkom dat u de vrijstelling alsnog (deels) misloopt. •

## Benut de studenten- en scholierenregeling

Maakt u deze zomer gebruik van vakantiekrachten? Bijvoorbeeld omdat uw vaste personeel met vakantie gaat of omdat u juist in de zomer een seizoenspiek heeft en extra personeel moet inzetten om het werk gedaan te krijgen? Benut dan de fiscaal aantrekkelijke studenten- en scholierenregeling.

U mag deze regeling toepassen als u hiertoe een schriftelijk, gedagtekend en ondertekend verzoek van de student heeft, dat u bewaart in uw loonadministratie. U mag dan de kwartaaltabel toepassen, ook al is het werkelijke loontijdvak anders. In deze tabel is meer loonheffingskorting verwerkt dan in andere tijdvaktabellen, waardoor de student meer nettoloon overhoudt. Het loon van drie maanden wordt bij elkaar opgeteld en de loonbelasting/premies volksverzekeringen (loonheffing) worden per kwartaal berekend. Voor de premies werknemersverzekeringen en de bijdrage Zorgverzekeringswet (Zvw) past u het kwartaalmaximum toe.

### Hoge of lage WW-premie?

Of voor de student of de scholier de hoge of de lage WW-premie van toepassing is, hangt af van het contract. Als de student of scholier jonger is dan 21 jaar én in het aangiftetijdvak maximaal 48 verloonde uren (vierwekenaangifte) of 52 verloonde uren (maandaangifte) heeft, dan past u altijd de lage WW-premie toe.



### Tip

Een voordeel van de studenten- en scholierenregeling is voor de student dat hij of zij niet hoeft te wachten tot het volgende kalenderjaar om de te veel betaalde loonbelasting via de IB-aangifte terug te vragen. •

## Huurrecht woningen in beweging



Het huurrecht voor woningen is aan verandering onderhevig. Dat komt enerzijds door nieuwe regels en anderzijds door rechtspraak. Zo is onlangs in verschillende zaken beslist dat bepaalde indexatieclausules niet door de beugel kunnen.

In een huurcontract wordt vaak bepaald dat de huurprijs jaarlijks kan worden geïndexeerd. Deze huurprijsverhoging is vaak gekoppeld aan het CPI-indexcijfer, met andere woorden: de inflatie. In sommige gevallen wordt hier nog een schepje bovenop gedaan: de huurprijs wordt geïndexeerd conform het CPI-indexcijfer, verhoogd met (bijvoorbeeld) maximaal 5%. De rechter heeft onlangs in een aantal zaken geoordeeld dat dit niet mag. Een indexatieclausule moet voldoende duidelijk zijn. Dit wil zeggen dat het duidelijk moet zijn waarom, met hoeveel en wanneer de huurprijs kan worden verhoogd. Met een clausule zoals hierboven genoemd, zou de huurder aan de willekeur van de verhuurder zijn overgeleverd. Hierdoor werd de gehele indexatieclausule met terugwerkende kracht vernietigd – dus niet alleen de jaarlijkse wijziging van 5% bovenop de inflatie. Als dit oordeel standhoudt tot in de hoogste instantie heeft dat grote gevolgen voor verhuurders die een dergelijke indexering toepassen. Huurders kunnen de

indexering die ten onrechte in rekening is gebracht over een reeks van jaren verrekenen met hun maandhuur.

### Tip

*Verhuurders doen er verstandig aan geen indexeringsclausule met een opslagpercentage meer te hanteren. Voor huurders is dit de kans om in het verleden doorgevoerde huurverhogingen ongedaan te maken.*

### Nieuwe regels vanaf 1 juli

Vanaf **1 juli 2024** mag woonruimte niet meer tijdelijk worden verhuurd. Dan is alleen verhuur voor onbepaalde tijd nog mogelijk. Een tijdelijke huurovereenkomst voor maximaal 2 jaar is dan alleen nog mogelijk voor (zeer) beperkte specifieke doelgroepen. Op 1 juli vorig jaar trad de Wet goed verhuurderschap in werking. Een verhuurder of verhuurbemiddelaar van woonruimte is sindsdien verplicht om nieuwe huurders te wijzen op hun rechten en plichten bij het aangaan van nieuwe huurcontracten. Zo moet de huurder duidelijkheid worden gegeven over de vaststelling en berekening van de servicekosten. Ook moeten huurders worden geïnformeerd over het bestaan van verschillende soorten huurovereenkomsten en de mogelijkheid om vragen voor te leggen aan de Huurcommissie of de kantonrechter. Uiterlijk op **1 juli 2024** moet de informatie aan bestaande huurders schriftelijk zijn verstrekt. Bovendien is de verhuurder of verhuurbemiddelaar verplicht om zich in de selectieprocedure te onthouden van elke vorm van discriminatie – het maken van ongerechtvaardigd onderscheid – richting huurders of woningzoekenden. •

## Digitale aangifte dividendbelasting vanaf 1 juli verplicht

Als uw bv aan u dividend uitkeert, moet zij binnen een maand aangifte doen van de ingehouden dividendbelasting (15%) bij de Belastingdienst. Tot 1 juli 2024 kan dit via een papieren aangifte of een digitale aangifte. Vanaf 1 juli 2024 is uw bv verplicht om een digitale aangifte dividendbelasting te doen.

Daartoe bestaan de volgende mogelijkheden:

- via Mijn Belastingdienst Zakelijk;
- met behulp van fiscale software;
- via uw fiscaal dienstverlener.

Papieren aangiften worden vanaf 1 juli 2024 niet meer in behandeling genomen. Voor de ingehouden dividendbelasting op dividenduitkeringen gedaan tot en met 2023 wordt een uitzondering gemaakt. Daarvoor kunt u nog wel gebruikmaken van de papieren aangifte.



### Let op

*De ingehouden dividendbelasting moet ook zijn betaald binnen een maand na de dividenduitkering. •*

### Vestiging Emmen

adres: Ermerweg 88  
7812 BG Emmen  
Postbus 2017  
7801 CA Emmen  
tel.: 0591 - 655 855  
e-mail: emmen@adbeco.com

### Vestiging Hoozevee

Hoofdstraat 3  
7902 EA Hoozevee  
Postbus 316  
7900 AH Hoozevee  
0528 - 273 904  
hoozevee@adbeco.com

### Vestiging Coevorden

Van Heutszsingel 33  
7741 ES Coevorden  
Postbus 2017  
7801 CA Emmen  
0591 - 655 855  
emmen@adbeco.com

### Vestiging Stadskanaal

Navolaan 15-39  
9501 VJ Stadskanaal  
0591 - 655 855  
emmen@adbeco.com