

Winst uit onderneming

Resultaat overige werkzaamheden

Vermogensbeheer

Mr. E. (Eva) Boomsluiter
boomsluiter@law.eur.nl

Mr. A (Ali) Benhammou
benhammou@law.eur.nl

Indeling

Deel I:

1. Resultaat overige werkzaamheden en winst uit onderneming
2. Kahoot ROW en winst uit onderneming

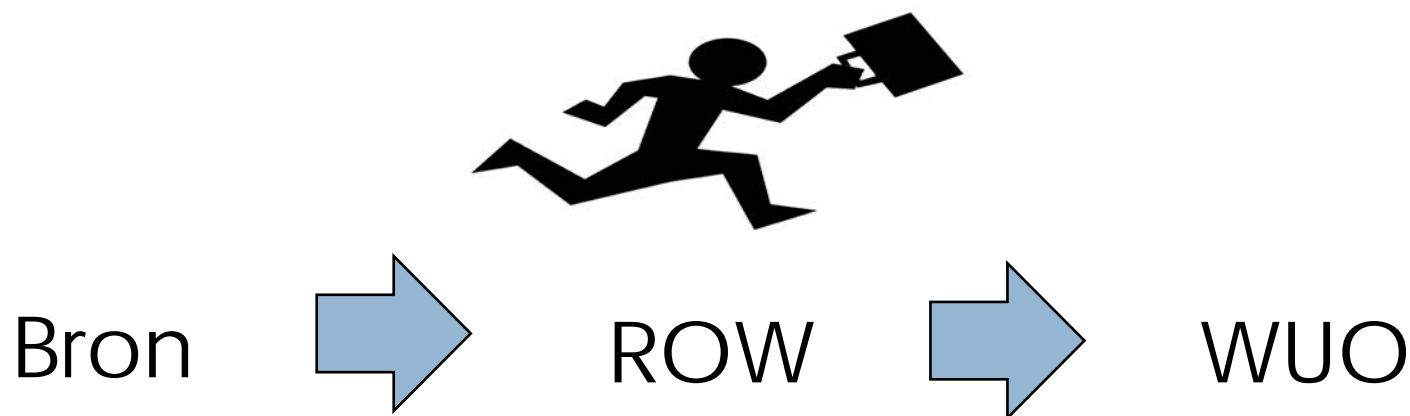


Deel II:

1. Box 3, resultaat overige werkzaamheden en winst uit onderneming
2. Kahoot box 3, ROW en winst uit onderneming



Deel I ROW en winst uit onderneming



Bronkenmerken

- Bron:

1. deelname aan het economische verkeer
2. voordeel beogen
3. voordeel redelijkerwijs te verwachten



+ arbeid = ROW

+ duurzame organisatie van kapitaal en arbeid = winst uit onderneming

ROW

Arbeid/werkzaamheden

- Hoeveel arbeid nodig?
- Voorbeeld bewaker



Meetrekken met dienstbetrekking?

- Bewaker?
- Facturen innende uitvaartbegeleider?

Economisch verkeer

- Binnen of buiten familie- of vriendsfeer?
- Werkzaamheden inkomensverwervend?
- Huishoudelijke arbeid voor moeder en zus
- Zoon schoonmaak en onderhoud van door ouders verhuurde panden.

Voordeelsoogmerk

- Voordeel beoogd
- Voordeel redelijkerwijs te verwachten
- Briefschrijvende bedrijfsjurist
- Mammoetbottenverzamelaar



Winst uit onderneming

- Duurzaamheid werkzaamheden
- Omvang werkzaamheden
 - Timmerman en landbouwer
 - Leraar die bijles geeft voor een opdrachtgever

Winst uit onderneming

- Risico :
 - Verlies van investeringen
 - Voorraadrisico
 - Onvoldoende opdrachtgevers
 - Debiteurenrisico
 - Aansprakelijkheidsrisico

Meetrekken met winst uit onderneming?

- Bouwkundig tekenaar, ondernemer, laat twee panden bouwen in privé en verkoopt deze.



kahoot.it

Deel II

De grenzen binnen box 1
en tussen box 1 en box 3

Rangorderegeling

1. Winst uit onderneming (3.2 e.v. IB)
 2. Resultaat uit overige werkzaamheid (3.90 e.v. IB)
-
3. Belegging (5.1 e.v. IB)

De grens (box 1 en box 3)

1. Winst uit onderneming (3.2 e.v. IB)
2. Resultaat uit overige werkzaamheid (3.90 e.v. IB)
meer dan normaal vermogensbeheer

normaal vermogensbeheer
3. Belegging (5.1 e.v. IB)

Impliciete voorwaarde

- Meer dan normaal vermogensbeheer
- Zien we terug bij ROW
 - Artikel 3.91 lid 1 onderdeel c Wet IB: *“het rendabel maken van vermogen op een wijze die normaal, actief vermogensbeheer te buiten gaat”*
- BNB 1981/299 en BNB 1994/319
- *“van normaal vermogensbeheer [is] geen sprake, indien het rendabel maken van de onroerende zaken mede geschiedt door middel van arbeid welke de eigenaar van de onroerende zaken verricht en deze arbeid naar haar aard en omvang onmiskenbaar ten doel heeft het behalen van voordelen uit de onroerende zaken, welke het bij normaal vermogensbeheer opkomende rendement te boven gaan.”*

Soort arbeid

- Kwantitatief
 - Hoeveelheid arbeid en mate van inspanning
- Kwalitatief
 - het aanwenden van een bijzondere vorm van kennis of het benutten van een bepaalde deskundigheid of expertise
- Vloeit het voordeel *slechts* voort uit een *algemeen bekende omstandigheid*?
 - Geen box 1

Casus (V-N 1997/4707, 12)

- Belanghebbende verhuurt een aantal panden aan verschillende particulieren. De volgende arbeid wordt door belanghebbende als verhuurder verricht:
 - Het innen van huren
 - Administreren van contracten met huurders
 - Plegen van regulier onderhoud
 - Schoonhouden van de hal
 - Trappenhuis opruimen
 - Keuken schoonmaken
- Vraag: is hier sprake van meer dan normaal vermogensbeheer?

De grens (ROW)

1. Winst uit onderneming (3.2 e.v. IB)

Duurzaamheid / organisatie

Geen duurzaamheid / organisatie

2. Resultaat uit overige werkzaamheid (3.90 e.v. IB)

(Niet limitatieve) wetsvoorbeelden ROW

- Uitponden van onroerende zaken (kwantitatief)
- Groot onderhoud of andere aanpassingen (kwantitatief)
- Voorkennis of bijzondere vormen van kennis (kwalitatief)
 - Het beschikken over een specifieke en unieke informatievoorsprong
 - Aanwijzingen:
 - Werkzaam in de vastgoedbranche?
 - Informatie van een derde?
 - NTFR 2015/907: de deskundigheid en expertise van derden kunnen aan de belastingplichtige toegerekend worden
- BNB 2010/117: deze voorbeelden hebben geen zelfstandige betekenis. Nog steeds inhoudelijk toetsen!

Hoeveelheid arbeid

- "Normale" arbeid: wat is het doel?
 - pand in een betere marktpositie met meer huuropbrengst brengen = ROW
- Arbeidsintensieve werkzaamheden \neq ROW
 - Het opknappen van panden om verhuur te realiseren = normaal vermogensbeheer
 - Omvangrijke doch noodzakelijke werkzaamheden met het doel om een pand gereed en geschikt te maken voor verhuur = box 3
 - Let echter op: wat is de staat van het pand bij aankoop?
- Arbeidsgeringe werkzaamheden \neq Box 3
 - Aankoop gericht om een hoger rendement te behalen die uitgaat boven hetgeen bij normaal vermogensbeheer kan worden verwacht

Sfeerovergang van ROW naar box 3 (BNB 2015/100)

- Project ter realisering van een complex van appartementen
- Doel is verkopen of verhuren na verbouwing
- Er is sprake van een werkzaamheid totdat het beoogde resultaat – verkoop of aanwenden ter belegging – is bereikt
- Einde werkzaamheid = sfeerovergang box 1 naar box 3 tegen de waarde in het economisch verkeer

De grens (WUO)

1. Winst uit onderneming (3.2 e.v. IB)

Duurzaamheid / organisatie

Geen duurzaamheid / organisatie

2. Resultaat uit overige werkzaamheid (3.90 e.v. IB)

Element duurzaamheid

- Duurzame organisatie van kapitaal en arbeid
- Beschreven ROW situaties kunnen WUO zijn, mits duurzaam uitgeoefend binnen een organisatie van kapitaal en arbeid
 - V-N 1990/1279 en BNB 1995/79: op de voorgrond staat een kennelijk streven om, in een grotere omvang of kwaliteit dan bij vermogensbeheer gebruikelijk is, met eigen arbeidskracht, eigen ervaring, eigen capaciteiten of eigen relaties onroerende zaken rendabel maken
- Duurzaamheid \neq langdurigheid
 - Aankoop pand met voorkennis om over een aantal jaar te verkopen = ROW
 - V-N 1998/40.15: een streven naar duurzaamheid kan voldoende zijn

Afbakening ROW en WUO (1)

- Voldoende (streven naar) duurzame activiteiten
- Binnen organisatorisch verband
- Met een zekere samenhang tussen de arbeidsactiviteiten
- Omvangrijke vastgoedportefeuilles: snel sprake van WUO

Afbakening ROW en WUO (2)

- Vaste rechtspraak
- Op duurzame basis bezighouden met
 - Projectontwikkeling
 - Handel in vastgoed
- is vrij snel voldaan aan de voorwaarden van WUO
- Verhuur van vastgoed eerder box 3
 - Rendabel maken van eigen arbeidskracht, eigen ervaring, eigen capaciteiten en relaties
 - In eigen beheer verrichten = belangrijke aanwijzing WUO
- NB: moet wel meer dan normaal vermogensbeheer inhouden

Samengevat

Box 3

- Passief verhuren
- Minimale werkzaamheden
- Onvoorzien groot onderhoud
- Beperkte uren

Normaal vermogensbeheer

Meer dan normaal vermogensbeheer

```
graph TD; A[Meer dan normaal vermogensbeheer] --- B[ROW]; A --- C[WUO]
```

ROW

- Geen duurzaamheid/organisatie
- Incidenteel karakter
 - Voorzien groot onderhoud
 - Verbouwing
 - Incidenteel aanwenden bijzondere kennis

WUO

- Duurzaamheid/organisatie
- In eigen beheer verrichten
 - Projectontwikkeling
 - Handel in vastgoed
 - Actieve verhuur vastgoed

kahoot.it

Bedankt voor de
aandacht!