

Fiscaal Actueel

Belastingadvies, financiële en juridische actualiteiten

Actieradius te laag:
ontbinding koop
elektrische auto?

pagina 2



Wetsvoorstel Werkelijk
rendement box 3

pagina 3



Praktijkruimte hoort bij
woning

pagina 4



Einde handhavingsmoratorium zzp-ers per 1 januari 2025



De Belastingdienst hanteert al enige tijd een handhavingsmoratorium op schijnzelfstandigheid. Er volgen alleen correcties en naheffingsaanslagen voor de loonheffingen, eventueel met een boete, als er sprake is van kwaadwillendheid. In andere situaties geeft de Belastingdienst een aanwijzing. Onlangs zijn Kamervragen beantwoord over het einde van het moratorium.

Randvoorwaarde: verduidelijking arbeidsrecht?

De staatssecretaris van Fiscaliteit en Belastingdienst heeft begin dit jaar aangegeven dat het opheffen van het handhavingsmoratorium als randvoorwaarde kent dat daarnaast ook de wetgeving op het terrein van het arbeidsrecht moet worden verduidelijkt.

Met een arbeidsrechtelijk wetsvoorstel dat een wettelijk toetsingskader aanreikt en verduidelijkt wanneer sprake is van werknemerschap en wanneer sprake is van werk dat door een zelfstandige kan worden verricht, wordt schijnzelfstandigheid tegengegaan. Daarnaast wordt het makkelijker voor burgers en bedrijven om de regelgeving na te leven, wordt handhaving daarop beter hanteerbaar én wordt meer

grip geboden aan diegenen die als of met zelfstandige(n) willen werken.

Er zijn in verband met de aanstaande opheffing van het moratorium bij de Belastingdienst nog twee andere maatregelen in voorbereiding: een uitvoeringstoets en een MKB-toets. Dit is overeenkomstig de boodschap van het kabinet dat voor de aanpak rondom schijnzelfstandigheid maatregelen langs drie lijnen nodig zijn.

Daarbij geldt echter dat de voortgang op de ene lijn niet kan wachten op de andere: elk van de drie is urgent om stappen op te zetten. Daarom wacht het kabinet voor het opheffen van het handhavingsmoratorium niet tot de wijziging van wetgeving op het terrein van het arbeidsrecht is ingevoerd.

Opheffing moratorium per 1 januari 2025

Het kabinet heeft dus de ambitie om het handhavingsmoratorium op 1 januari 2025 volledig op te heffen. Dit wordt zorgvuldig voorbereid binnen het programma Handhaving arbeidsrelaties van de Belastingdienst. Het ministerie van SZW en het ministerie van Financiën/Belastingdienst zetten daarnaast de

komende maanden extra communicatie in met specifieke aandacht om stakeholders op tijd te informeren over de ambitie tot opheffing van het handhavingsmoratorium per 1 januari 2025.

Let op: De komende maanden zal naar verwachting steeds duidelijker worden welke situaties in de praktijk knelpunten gaan opleveren. We houden u op de hoogte.



Tweezaken Putten
Midden Engweg 27
3882 TS Putten

Tweezaken Harderwijk
Wilgenlaan 13
3843 JW Harderwijk

Actieradius te laag: ontbinding koop elektrische auto?



Een ondernemer koopt een elektrische auto, een Jaguar I-PACE. In verkoopbrochures, op de website van Jaguar en op de website van de dealer wordt consequent een actieradius van 480 kilometer gecommuniceerd. De ondernemer komt structureel niet verder dan 300 kilometer. Hij ontbindt de koopovereenkomst daarom. De juridische strijd met de dealer eindigt bij de hoogste rechter.

Overwegingen gerechtshof

Na de rechtbank, die de ontbinding van de koopovereenkomst afwijst, komt in hoger beroep het gerechtshof aan bod.

Het gerechtshof wijst de vordering tot ontbinding toe. Vastgesteld is dat de ondernemer met de auto bij normaal rijgedrag een actieradius van (hooguit) circa 300 kilometer heeft bereikt. De omstandigheden waaronder die actieradius in de winter werd bereikt – in november/december vooral op een snelweg rijden met normaal rijgedrag – zijn voor Nederland niet ongebruikelijk.

Bij gebreke aan een daarop betrekking hebbende bepaling in het koopcontract, moet de vraag of de geleverde auto ‘conform’ was, worden beantwoord aan de hand van de wet. De actieradius van een auto ziet op de gebruiksmogelijkheden daarvan: hoe lang kan een auto in het verkeer worden gebruikt zonder deze op te laden? Behalve wellicht in een extreem geval, zal een lage actieradius echter niet met zich brengen dat de auto niet voor normaal gebruik geschikt is. Ook met een auto met een lage actieradius kan immers normaal en veilig worden gereden. De niet extreem lage actieradius van (hooguit) circa 300 kilometer in de winter doet dus niet af aan het normaal gebruik van de auto. Het komt er in deze zaak daarom op aan of de overeenkomst tussen partijen voorzorg in een bijzonder gebruik waarvoor een actieradius van (hooguit) circa 300 kilometer in de winter onvoldoende is.

Vóór de koop heeft de ondernemer kennisgenomen van de website van de dealer. Daar was – onder

de ronkende aanprijzing dat dit is te danken aan toepassing van een geavanceerde lithium-ion-batterij met 432 cellen – medegedeeld dat de Jaguar I-PACE een groot bereik heeft van 480 kilometer. De ondernemer erkent dat hij begreep dat het van de omstandigheden afhangt of de actieradius van 480 kilometer daadwerkelijk zou kunnen worden bereikt. Ditzelfde volgt ook uit het voorbehoud dat in onder meer (een noot in) de verkoopbrochure van de Jaguarfabrikant is gemaakt.

Het gerechtshof gaat er vanuit dat de ondernemer voor de koop bekend was met (de inhoud van) het voorbehoud. Het verschil tussen enerzijds de op de website van de dealer vermelde actieradius van 480 kilometer en anderzijds de met de auto onder gebruikelijke omstandigheden bereikte actieradius van (hooguit) circa 300 kilometer in de winter is echter zo groot (de bereikte actieradius is ruim 35% minder) dat de ondernemer daarmee geen rekening hoefde te houden, ondanks zijn bekendheid met het voorbehoud, dat immers geenszins de indruk wekt dat een zo groot verschil zou kunnen optreden.

Anders gezegd: op grond van de mededeling van de dealer mocht de ondernemer redelijkerwijs verwachten, ook met kennis van het voorbehoud, dat de door hem gekochte auto onder gebruikelijke omstandigheden (normaal rijgedrag

op de snelweg in de winter) een actieradius zou hebben die significant hoger was dan circa 300 kilometer.

Dit betekent dat de koopovereenkomst inhield dat de dealer een auto met die eigenschap moest leveren. De geleverde auto had die eigenschap niet.

Oordeel gerechtshof

De door de dealer aan de ondernemer geleverde auto beantwoordt niet aan de tussen hen gesloten koopovereenkomst, zodat deze terecht is ontbonden.

Overwegingen en oordeel Hoge Raad

De Hoge Raad laat het oordeel van het gerechtshof in stand. De wet bepaalt dat een zaak niet aan de overeenkomst beantwoordt indien zij, mede gelet op de aard van de zaak en de mededelingen die de verkoper over de zaak heeft gedaan, niet de eigenschappen bezit die de koper op grond van de overeenkomst mocht verwachten. En dat is hier het geval.

Let op: *Dat elektrische auto's in de praktijk vaak een lagere actieradius hebben dan in verkoopinformatie van dealers staat, is algemeen bekend. In deze zaak vond de rechter een verschil van 35% in normale omstandigheden te gortig. Reden om de ontbinding van de koopovereenkomst te bekrachtigen.*

Motie: verlaging overdrachtsbelasting beleggers

De Wet betaalbare huur is op 1 juli jongstleden ingegaan. Het woningwaarderingstelsel (WWS) uit de sociale huursector is verplicht voor de vrije huursector tot een huurwaarde van € 1.123.

Huurders in het middensegment hebben nu ook toegang tot de Huurcommissie voor geschillen over onder meer de huurprijs, servicekosten of het onderhoud aan de woning. De regulering van de middenhuur geldt voor nieuwe huurcontracten.



In de Eerste Kamer is een interessante motie aangenomen.

Motie van Rooijen

Deze motie constateert dat fiscaal beleid rond vastgoedinvesteringen

en woonbeleid niet in samenhang functioneren, en verzoekt de regering om in kaart te brengen op welke manier de overdrachtsbelasting voor beleggers substantieel verlaagd kan worden zodat investeringen in woningen een extra impuls krijgen.

Let op: *Op dit moment is de overdrachtsbelasting bij verkoop van beleggingspanden 10,4%. De vraag is hoe de nieuwe regering op deze motie gaat reageren.*

Wetsvoorstel Werkelijk rendement box 3

Wat is, na de arresten van de Hoge Raad van 6 en 14 juni 2024, de laatste stand rond het wetsvoorstel Werkelijk rendement box 3, dat op 1 januari 2027 moet ingaan? Het demissionaire kabinet heeft het wetsvoorstel vanwege de urgentie onlangs voor advies aangeboden aan de Afdeling advisering van de Raad van State. Met het advies kan het nieuwe kabinet dan direct aan de slag. Ten aanzien van de belastingheffing op onroerende zaken is er nieuws.

Direct en indirect rendement

De Wet werkelijke rendement box 3 moet een rechtvaardiger belastingstelsel opleveren. Werkelijk rendement is direct rendement, zoals rente, huur en dividend met aftrek van kosten. Maar ook indirect rendement, de positieve of negatieve waardeontwikkeling van vermogensbestanddelen. Deze waardeontwikkeling wordt straks als hoofdregel jaarlijks belast met een vermogensaanwasbelasting.

Onroerende zaken

Bij het rendement over onroerende zaken is sprake van indirect en direct rendement. Indirect rendement is de vermogenswinst die wordt gemaakt door de waardeontwikkeling gedurende de periode dat men de onroerende

zaak bezit. Deze vermogenswinst wordt in principe aan het einde van de bezitsduur, op het moment van bijvoorbeeld verkoop, belast. Dit kan vanzelfsprekend ook een vermogensverlies zijn. Het belasten van het indirecte rendement, werkt voor alle onroerende zaken in box 3 hetzelfde.

Direct rendement is het rendement dat men jaarlijks behaalt met de onroerende zaak, zoals huur- en pachttopbrengsten. Het directe rendement hoeft niet per se in geld te worden ontvangen, maar kan ook in natura zijn voor het eigen gebruik van de onroerende zaak. Voor het belasten van het directe rendement is gekozen voor een indeling in drie categorieën, afhankelijk van het gebruik van de onroerende zaak.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen:

1. een onroerende zaak die nagenoeg het gehele jaar verhuurd wordt (minimaal 90% verhuur),
2. een onroerende zaak die het gehele jaar niet wordt verhuurd en
3. gemengd gebruik (de onroerende zaak wordt verhuurd, maar minder dan 90% van het jaar). In het eerste geval worden de ontvangen huur- of pachtinkomsten belast.



Er geldt een kostenaf trek voor onderhoudskosten en andere kosten. Als de onroerende zaak het hele jaar niet wordt verhuurd, wordt deze belast op basis van een vastgoedbijtelling. De vastgoedbijtelling is een vast percentage van de WOZ-waarde waarbij al rekening is gehouden met onderhoudskosten. De vastgoedbijtelling is dus een netto bijtelling, die het voordeel in natura voor de beschikbaarheid voor eigen gebruik belast. Tot slot wordt bij gemengd gebruik gekeken naar zowel de hoogte van de huurinkomsten als naar de hoogte van de vastgoedbijtelling. In dit geval wordt het hoogste van deze twee bedragen belast.

Gekozen parameters

Het uitgangspunt is om het nieuwe box 3 stelsel budgetneutraal in te voeren. Om dit te realiseren kiest het kabinet voor de volgende parameters. De netto vastgoedbijtelling rekening houdend met

onderhoudskosten bedraagt 2,65%, het heffingsvrije inkomen is € 1.250, de verliesdrempel € 500, en het belastingtarief 36%. Een nieuw kabinet kan de keuze maken voor een andere samenstelling van de parameters.

Arresten Hoge Raad

Op 6 juni en 14 juni 2024 heeft de Hoge Raad arresten gewezen over de manier waarop nu het inkomen uit vermogen in box 3 wordt berekend. De uitspraken en de gevolgen die deze uitspraken hebben, worden op dit moment bestudeerd.

Let op: De huidige demissionaire regering laat het aan het nieuwe kabinet over om een reactie te geven op de arresten van de Hoge Raad. Het wetsvoorstel zal naar verwachting nog gewijzigd worden. Ook over de periode tot 2027 is nog onduidelijkheid. We houden u op de hoogte.

Toch bijtelling privégebruik auto van de zaak?



Een directeur-grotaandeelhouder (dga) rijdt in een BMW 118i van de zaak. Noch bij de holding, noch bij de werkmaatschappij heeft in de loonaangiften bijtelling voor privégebruik van de auto plaatsgevonden. De Belastingdienst

corrigeert de bijtelling en legt naheffingsaanslagen met boete op. De dga stapt namens de holding naar de rechter.

Beoordeling rittenadministratie

Ten aanzien van de rittenregistratie overweegt de rechter als volgt. Het valt op dat de dga twee rittenregistraties over dezelfde periode heeft verstrekt en dat de begin- en eindstand van de kilometer teller per registratie verschilt. Verder constateert de rechter een verschil van ongeveer 250 kilometer tussen de afgelegde kilometers woon-werkverkeer volgens de rittenregistratie en de afgelegde kilometers woon-werkverkeer volgens de berekeningen op Google

Maps en de ANWB-routeplanner. Ook stelt de rechter vast dat op een dag en tijd waarop volgens de rittenregistratie de woon-werkverkeer route werd gereden, een verkeersovertreding is geconstateerd op een andere plek. Voor genoemde punten heeft de dga geen overtuigende verklaring kunnen geven.

Nu de rittenregistratie geen betrouwbare weergave vormt van het werkelijke gebruik van de auto (feitelijke kilometerstanden, feitelijk afgelegde routes en feitelijke gebruiker) is deze niet sluitend en verwerpt de rechter deze in het geheel.

De dga heeft ook niet op een andere manier doen blijken dat ze met de aan haar ter beschikking gestelde auto niet meer dan 500 kilometer privé heeft gereden.

Oordeel rechter

De DGA is niet in haar bewijslast geslaagd om overtuigend aan te tonen dat geen sprake is geweest van privégebruik van de auto. Het gelijk is aan de Belastingdienst.

Let op: Een sluitende rittenadministratie is toch echt de beste methode om bijtelling wegens privégebruik te voorkomen als u op jaarbasis daadwerkelijk niet meer dan 500 privékilometers rijdt.

Praktijkruimte hoort bij woning



Man en vrouw kopen samen een villa bestaande uit een woongedeelte en een (voormalige) praktijkruimte die via een aparte buiteningang toegankelijk is. De buiteningang bevindt zich naast de voordeur van het woongedeelte. De praktijkruimte is vanuit het woongedeelte via twee interne ingangen bereikbaar. Over de koopsom is 2% overdrachtsbelasting voldaan. De Belastingdienst komt met een naheffingsaanslag overdrachtsbelasting over de waarde van de praktijkruimte.

Rechtsvraag

Bij de belastingrechter is in geschil de vraag of de praktijkruimte ten

tijde van de levering van het pand als woning kan worden aangemerkt waarop het verlaagde tarief van 2% van toepassing is. De rechter vindt dat ten tijde van de overdracht de praktijkruimte niet zodanig ingrijpend verbouwd was dat deze ruimte geschikt is geworden voor bewoning.

Aanhorigheid

Toch betekent dit niet dat voor de praktijkruimte in dit geval het 2% tarief niet kan worden toegepast. Er is namelijk sprake van een aanhorigheid van de woning. Van een aanhorigheid is sprake indien (een gedeelte van) een onroerende zaak naar objectieve maatstaven behoort

bij de woning, daarbij in gebruik is en daaraan dienstbaar is. Onder dienstbaar wordt verstaan dat er sprake moet zijn van een bepaald verband dat zodanig is dat de gebruiksmogelijkheden over en weer vergroot of althans verbeterd worden.

Volgens de rechter behoort de praktijkruimte, ten tijde van de verkrijging van het pand, bij het woongedeelte, gelet de bouwkundige situatie – de praktijkruimte en het woonhuis vormen als het ware één geheel – en de onderlinge bereikbaarheid via één of meerdere binnendeuren. Verder is de rechter van oordeel dat de praktijkruimte ten tijde van de verkrijging bij het woongedeelte in gebruik en daaraan dienstbaar was, nu de praktijkruimte en het woongedeelte de gebruiksmogelijkheden over en weer verbeteren dan wel vergroten. Die dienstbaarheid uitte zich door (de mogelijkheid van) het gebruik van de praktijkruimte, die op dat moment niet meer werd gebruikt als huisartsenpraktijk, als opslag, slaapkamer(s) of hobbykamer(s). De rechter vindt ten slotte dat de praktijkruimte ten

tijde van de verkrijging ook overigens functioneel ondergeschikt en/of afhankelijk was aan het woongedeelte. Dit volgt ook uit de indeling van het pand en de relatieve omvang van de praktijkruimte ten opzichte van het woongedeelte. Gelet op voorgaande vormt de praktijkruimte dus een aanhorigheid van het woongedeelte.

Conclusie en gevolgen

Dat de praktijkruimte een aanhorigheid vormt, betekent dat daarop, net als op het woongedeelte, het 2% tarief van toepassing is. De Belastingdienst heeft de naheffingsaanslag dus onterecht opgelegd. De naheffingsaanslag en bijbehorende belastingrentebeschikking moeten worden vernietigd.

Let op: Kennelijk zijn er bij de Belastingdienst medewerkers die bij overdrachten van woningen precies gaan beoordelen of hetgeen wordt overgedragen misschien niet helemaal woning vormt, waardoor het verlaagde tarief van 2% daarop niet van toepassing is.

Verlagen veilingkosten waarde kunst in erfenis?

Stel, u erft van een overleden oudtante een schilderij met een taxatiewaarde van € 50.000. Zo snel mogelijk na de verkrijging verkoopt u het via een veiling. De veilingkosten bedragen € 14.000. Voor welk bedrag moet u het schilderij opnemen in de aangifte erfbelasting? Hierover heeft een kennisgroep van de Belastingdienst een standpunt ingenomen.

Vraag

Wordt bij het bepalen van de waarde in het economische verkeer ten tijde van de verkrijging rekening gehouden met verkoopkosten, zoals veilingkosten?

Beschouwing

Als hoofdregel dat het verkregene wordt gewaardeerd op de waarde in het economische verkeer Over



wat het begrip waarde in het economische verkeer inhoudt en of verkoopkosten hierop in mindering komen, oordeelde de hoogste rechter al in 1994 ten aanzien van makelaarskosten.

De waarde in het economische verkeer is voor goederen waarvoor

een markt bestaat, gelijk aan de prijs die bij aanbidding ten verkoop op de voor het goed meest geschikte wijze na de beste voorbereiding door de meestbiedende gegadigde zou zijn besteed. Hiermee strookt niet om op die veronderstelde prijs in mindering te brengen kosten die

zouden moeten worden gemaakt om die verkoopprijs te realiseren.

Wat voor makelaarskosten geldt, geldt volgens de Kennisgroep ook voor andere verkoopkosten zoals veilingkosten.

Antwoord

Als het verkregene relatief kort na de verkrijging onder zakelijke condities wordt verkocht, vormt de koopprijs - uitzonderingen daargelaten - de waarde in het economische verkeer ten tijde van de verkrijging. In de casus worden de verkregen kunstvoorwerpen voor de heffing van erfbelasting gewaardeerd op € 50.000 en komen de veilingkosten van € 14.000 daarop niet in mindering.