



# Flipsen Finesse

accountancy  
met accuratesse

## Nieuwsmagazine

april 2017

### Geachte lezers,

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.

Neem ook eens een kijkje op de vernieuwde website  
[www.flipsenfinesse.nl](http://www.flipsenfinesse.nl)

Veel leesplezier en goede zaken toegewenst!

Met ondernemende groet,  
Petra Flipsen

**Adres** Samsonweg 6  
1521 RC Wormerveer

**Postadres** Postbus 1079  
1440 BB Purmerend

**Telefoon** 0299-423884

**Fax** 0299-476159

**E-mail** [info@flipsenfinesse.nl](mailto:info@flipsenfinesse.nl)  
**Internet** [www.flipsenfinesse.nl](http://www.flipsenfinesse.nl)

VOOR DE ONDERNEMER

## Grote ondernemer moet mkb'er eerder betalen

**Bent u mkb'er of zzp'er en levert u goederen of diensten aan grote ondernemingen? In dat geval moet u wellicht ongewenst lang wachten op de betaling. Betalingstermijnen van 60 dagen of langer blijken vaak voor te komen. Die grote afnemer is echter heel belangrijk voor u, dus u kunt zich hier moeilijk tegen verzetten. U bent in wezen de grote onderneming renteloos aan het voorfinancieren, terwijl u zelf in de problemen komt.**

Er is echter goed nieuws. Grote ondernemingen moeten voortaan een maximale betaaltermijn van 60 dagen hanteren in hun overeenkomsten met mkb-bedrijven en zzp'ers. Overeenkomsten met een langere betaaltermijn worden nietig verklaard en van rechtswege omgezet in een betaaltermijn van 30 dagen. Betaalt het grootbedrijf pas na 30 dagen? In dat geval is het bedrijf van rechtswege de wettelijke handelsrente van 8% verschuldigd over de dagen waarmee de 30-dagetermijn wordt overschreden. Dit staat in een wetsvoorstel waarmee de Eerste Kamer op 7 maart 2017 heeft ingestemd. De datum waarop de wet in werking treedt moet nog worden bepaald.

### Die betaaltermijn van 60 dagen was er toch al?

Sinds 16 maart 2013 geldt al een wettelijke maximale betalingstermijn



van in beginsel 60 dagen. Voor de overheid geldt een termijn van 30 dagen. U mag sindsdien ook zonder enige aanmaning of ingebrekestelling € 40 aan incassokosten in rekening brengen. Daarnaast kunnen partijen ook na de aanmaning volgens een staffel meer incassokosten in rekening brengen. Niet natuurlijke personen mogen daarbij ook hogere buitengerechtelijke incassokosten afspreken.

Deze wettelijke betalingsregeling heeft echter het betalingsgedrag tussen ondernemers en tussen ondernemers en de overheid niet verbeterd. De betalingsachterstanden zijn sinds de recessie zelfs opgelopen in plaats van teruggelopen. Dat komt met name door de uitzonderingsmogelijkheid die de wet biedt, waardoor grote ondernemers toch pas na 60 dagen mogen betalen zonder dat zij daarvoor worden beboet. Het onlangs aangenomen wetsvoorstel stelt hier nu paal en perk aan. •

## OVB 2% bij woning in gebruik als bedrijfspand

**Koopt u een woning en neemt u die in gebruik als kantoor of praktijk, dan kunt u de woning toch kopen met 2% overdrachtsbelasting in plaats van 6%. Voorwaarde is dat het pand met relatief eenvoudige aanpassingen zijn oorspronkelijke woonfunctie weer kan terugkrijgen.**

Alleen bij twijfel is ook de publiek-rechtelijke bestemming van het pand van belang. Dat oordeelt de Hoge Raad in enkele zaken, waarbij panden (een woning, een stadsvilla en een boerderij) oorspronkelijk een woonfunctie hadden, maar die na aankoop en na verbouwing in gebruik zijn genomen als bedrijfspanden. De eigenaren hebben ten onrechte 6% in plaats van 2% overdrachtsbelasting betaald.

### Lage tarief alleen voor woningen

Het 2%-tarief voor de overdrachtsbelasting is alleen van toepassing op de aankoop van woningen. Daarbij moet eerst worden beoordeeld of een pand naar zijn aard een woonbestemming heeft. Dat blijkt volgens de Hoge Raad uit:

- de oorspronkelijke bouwkundige aard bij de bouw van het pand en de daaruit volgende objectieve bestemming van het pand; en vervolgens
- of er nadien bouwkundig is ingegrepen, waardoor de bouwkundige aard (de objectieve functie) al dan niet definitief is gewijzigd.

Koopt u een pand dat oorspronkelijk is gebouwd met een woonbestemming, dan blijft dit in beginsel een woning, tenzij dit pand zodanig is verbouwd dat het niet meer eenvoudig zijn woonbestemming kan terugkrijgen. In dat geval bent u bij aankoop 6% overdrachtsbelasting verschuldigd.

### Ook 2%-tarief voor tot woning verbouwde niet-woning

De Hoge Raad oordeelt overigens ook dat wanneer een niet-woning

is verbouwd en naar zijn aard een woonbestemming heeft gekregen, deze ook kwalificeert voor het 2%-tarief. Dit pand moet volgens de Hoge Raad worden gelijkgesteld met een pand dat van oorsprong is gebouwd voor bewoning.

### Conclusie

De uitspraken van de Hoge Raad hebben tot gevolg dat meer panden kwalificeren als woning dan tot nu toe steeds werd gedacht. Daardoor is het toepassingsbereik van het 2%-tarief aanzienlijk verruimd. Het feitelijk gebruik is niet bepalend voor het tarief dat van toepassing is voor de overdrachtsbelasting.

Een pand dat feitelijk zakelijk wordt gebruikt, kan toch worden aangekocht met 2% overdrachtsbelasting als het van oorsprong een woonbestemming heeft. Is de oorspronkelijke woning verbouwd en kan deze eenvoudig weer geschikt worden gemaakt voor bewoning? In dat geval is toch het

2%-tarief van toepassing. Zelfs een van oorsprong niet-woning die wordt verbouwd tot woning kan worden aangekocht met 2% overdrachtsbelasting. Pas als niet duidelijk is of het pand een woonbestemming heeft, is het van belang welke bestemming de gemeente heeft gegeven aan het pand.

### Gevolgen

De Belastingdienst neemt het standpunt in dat het 2%-tarief slechts van toepassing is als een pand als woning wordt gebruikt. De verlaging van het tarief voor de overdrachtsbelasting van 6% naar 2% is namelijk bedoeld om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. De Hoge Raad vindt dit laatste niet relevant voor de kwalificatie als woning en acht deze uitleg te beperkt. De Hoge Raad geeft hiermee een ruimere uitleg aan de bepaling dat door de wetgever is bedoeld. Het is mogelijk dat dit aangepast gaat worden door middel van een wetwijziging. •

## Afschaffen pensioen eigen beheer een voldongen feit

**De 'Wet uitfasering pensioen in eigen beheer' is aangenomen door de Eerste Kamer. Dit betekent dat u sinds 1 april 2017 geen nieuwe pensioenaanspraken meer mag opbouwen in uw eigen BV.**

U moet voor uw verdere pensioenopbouw gebruik maken van de producten van verzekeringsmaatschappijen of banken. Uiteraard kunt u ook via een professionele vermogensbeheerder voor uw pensioen zorgen. Ook vermogensbeheer via

uw eigen BV is een alternatief voor de pensioenopbouw in eigen beheer.

Voor de tot 1 april 2017 opgebouwde aanspraken krijgt u een drietal keuzemogelijkheden die gelden voor pensioen dat nog in de opbouwfase verkeert en voor ingegane pensioenuitkeringen. Uw keuze moet u kenbaar maken in 2017, 2018 of 2019. U kunt kiezen tussen afkoop, omzetting in een oudedagsverplichting (ODV) of de premievrije voortzetting van uw pensioenregeling. •

## Toestemming partner afkoop of omzetting ODV

**Als u gebruik wilt maken van de mogelijkheid tot afkoop of de omzetting in de ODV moet uw (ex-) partner schriftelijk toestemming geven.**

Uw (ex-)partner heeft bij echtscheiding in principe recht op een deel van het ouderdomspensioen en het partnerpensioen. Als gevolg van de keuze voor afkoop of spaarvariant verspeelt hij/zij deze rechten bij een mogelijke echtscheiding. Hij/zij wil wellicht wel instemmen met de afkoop of omzetting

als u tegenover het verlies van zijn/haar pensioenrechten voldoende compensatie biedt. Het is daarom van het grootste belang dat uw (ex-)partner deugdelijk wordt geïnformeerd en dat u hem/haar betreft bij de keuze die u wilt maken ten aanzien van uw pensioen in eigen beheer.

Stemt de partner niet in met de afkoop of met de omzetting in een ODV? Dan worden de eigenbeheeraanspraken bevroren. •

## Overige pensioenmaatregelen zijn al wel in werking getreden



**De 'Wet uitfasering pensioen in eigen beheer' bevat ook twee pensioenmaatregelen die niet specifiek zijn gericht op de DGA. Deze zijn met terugwerkende kracht tot 1 januari 2017 in werking getreden. Het betreft versoepelingen van het doorwerkvereiste en de maximum pensioenopbouw.**

### Doorwerkvereiste

In uw pensioenregeling staat wanneer u met pensioen gaat. Dat kan eerder

zijn dan het moment waarop u uw AOW krijgt. In een pensioenregeling is bijvoorbeeld de pensioeningangleeftijd 65 jaar, terwijl u later AOW krijgt. Onder de regelgeving tot 31 december 2013 kunt u de ingangsdatum van uw pensioen alleen uitstellen als u blijft doorwerken.

Hierin komt verandering per 1 januari 2017. Dan vervalt het doorwerkvereiste. U kunt dan ook uw pensioen uitstellen -

## Verhoging minimumloonsjeugdloon

**Een 22-jarige werknemer heeft vanaf 1 juli 2017 recht op het volledige wettelijk minimumloon. In 2019 geldt dit voor een werknemer van 21 jaar. Daarnaast wordt het minimumjeugdloon per 1 juli 2017 verhoogd voor jongeren van 18 tot en met 21 jaar.**

### Compensatie werkgevers voor verhoging minimumjeugdloon

Werkgevers krijgen over de tweede helft van 2017 en over 2018 een compensatie voor de verhoging van het minimumjeugdloon. De compensatie wordt echter pas in 2019 vastgesteld en uitbetaald. Uiterlijk op 15 maart 2019 verstrekt het UWV - op basis van de loonaangiften over 2017 t/m januari 2019 - een voorlopig overzicht waarin staat waarvoor de werkgever wordt gecompenseerd. Eventuele fouten kunnen tot en met 1 mei 2019 worden hersteld door correctieberichten in te sturen. Daarna stuurt de Belastingdienst uiterlijk 1 augustus 2019 een beschikking. Dit gebeurt op basis van de loonaangiften, zoals deze op 1 mei 2019 in de polis administratie staan. Uiterlijk 12 september 2019 wordt de compensatie uitbetaald. •

bijvoorbeeld tot aan de datum waarop u uw AOW-leeftijd bereikt - zonder dat u doorwerkt.

### Maximum pensioenopbouw

Tegelijk met de vorige maatregel vervalt ook de eis dat u niet meer pensioen (inclusief AOW) mag opbouwen dan 100% van uw laatstverdiende loon. Dit geldt ook voor de hiervan afgeleide grenzen voor het partnerpensioen en het wezenpensioen. •

VOOR DE ONDERNEMER

## Gebruik nummerplaatgegevens voor fiscale controle niet toegestaan

Stel u rijdt in een auto van uw zaak en u heeft met een sluitende kilometerregistratie aangegeven dat u op jaarbasis minder dan 500 km privé met de auto heeft gereden. U heeft daarom geen bijtelling wegens privégebruik van de auto. Toch komt de inspecteur met een navorderingsaanslag. Hij stelt dat uw auto is gefotografeerd op een plek waar u volgens uw kilometeradministratie op dat moment niet bent geweest. Hij baseert zich daarbij op de nummerplaatgegevens die de politie verzamelt via de Automatic Number Plate Recognition (ANPR)-camera's. Moet u die navorderingsaanslag betalen?

Nee, oordeelt onze hoogste belastingrechter, de Hoge Raad. Dit is een inbreuk op uw privacy, die alleen is toegestaan als hiervoor een precieze wettelijke grondslag bestaat. Die grondslag is er niet.

### Tip

Is aan u (of uw werknemers met een auto van de zaak) een navorderingsaanslag voor de inkomstenbelasting (of een naheffingsaanslag voor de te weinig afgedragen loonheffing) opgelegd, waarbij de Belastingdienst zich baseert op de nummerplaatgegevens? In dat geval kunt u die aanslag eenvoudig bestrijden met een beroep op deze uitspraak van de Hoge Raad, mits de bezwaartermijn (6 weken vanaf de aanslagdatum) nog niet is verstreken. •



VOOR DE DGA

## Afkoop pensioenaanspraken

**U kunt kiezen voor afkoop van al uw bestaande pensioenaanspraken. Een gedeeltelijke afkoop is niet mogelijk. In plaats van de jaarlijkse uitkeringen vanaf uw pensioendatum ontvangt u in 2017, 2018 of 2019 een bedrag ineens. Over dit bedrag moet u wel belasting betalen.**

Afhankelijk van het jaar waarin u afkoopt, krijgt u een korting. Bij afkoop

in 2017 bedraagt deze korting 34,5%, bij afkoop in 2018 25% en bij afkoop in 2019 19,5%. De korting wordt berekend over de fiscale waarde van uw pensioenvoorziening op 31 december 2015. Over de eventuele aangroei van de pensioenvoorziening na 31 december 2015 krijgt u de korting niet. Over de afkoopsom hoeft geen revisierente te worden betaald, maar uw BV moet wel loonbelasting inhouden en afdragen. •

VOOR DE DGA

## Bestaande pensioenaanspraken premievrij voortzetten

**Tenslotte kunt u er ook voor kiezen om uw op 1 april 2017 bestaande pensioenaanspraken premievrij voort te zetten. U laat uw opgebouwde pensioen dan als pensioen uitkeren vanaf bijvoorbeeld uw 67ste verjaardag. U moet dan nog wel actie ondernemen.**

U bent in civielrechtelijke zin een pensioenovereenkomst aangegaan met uw BV die, zonder nadere maatregelen, ook na 1 april 2017 doorloopt. In veel pensioenovereenkomsten staat

dat de BV als verzekeraar optreedt, maar uw BV mag dat niet meer zijn sinds 1 april 2017. Vanaf dat moment voldoet de pensioenovereenkomst dus niet meer aan de eisen en zal daarom onzuiver worden. Dit betekent dat de waarde in het economisch verkeer van de aanspraken wordt belast en dat er revisierente verschuldigd is. Om dit effect te voorkomen, moet u uw pensioenregeling, voor zover dat nog niet eerder is gebeurd, premievrij maken. U heeft tot 1 juli 2017 de tijd om dit te regelen. •

# Oudedagsverplichting

**U kunt uw pensioenvoorziening ook zonder fiscale gevolgen omzetten in een oudedagsverplichting (ODV). Jaarlijks wordt het bedrag van deze spaarvariant verhoogd met rente. Daarvoor moet worden uitgegaan van een door de wetgever vast te stellen rentepercentage. Het op de pensioendatum aanwezige kapitaal van de ODV kan worden gebruikt om een lijfrente bij een verzekeraar of bank te bedingen. Ook uw eigen BV mag de uitkeringen verstrekken; dan geldt wel een looptijd van in principe 20 jaar. Over de jaarlijkse uitkeringen betaalt u belasting.**

Ontvangt u al uitkeringen uit uw pensioen in eigen beheer? In dat geval kunt u de resterende pensioenaanspraak tegen de fiscale waarde omzetten in een ODV. Heeft u de AOW-gerechtigde leeftijd al bereikt, dan moeten de uitkeringen uit de

spaarvariant direct na de omzetting ingaan. De duur van de uitkeringstermijn wordt dan korter dan de standaardperiode van 20 jaar. U moet de standaardperiode van 20 jaar namelijk verminderen met het aantal jaren dat is verstreken vanaf het bereiken van de AOW-gerechtigde leeftijd tot aan het moment waarop de eerste termijn uit de ODV wordt uitgekeerd. Zijn er op dat moment bijvoorbeeld 4 jaren

verstreken na het bereiken van de AOW-leeftijd, dan is de uitkeringsduur dus 16 jaren

## Let op

Kiest u voor afkoop of omzetting in een ODV dan bent u verplicht om de Belastingdienst hierover te informeren. Sinds 30 maart 2017 is hiervoor een speciaal formulier te downloaden op de site van de Belastingdienst. •



# Tips pensioen in eigen beheer

## Leg keuzes vast

Het is belangrijk dat u de uitwerking van uw keuze vastlegt in een overeenkomst tussen u en uw BV. Het is aan te raden om nu al secuur vast te leggen hoe uw echtgeno(o)t(e) van de bij een toekomstige echtscheiding wordt gecompenseerd voor het prijsgeven van rechten in geval van afkoop of omzetting in een ODV.

## Aanpassing overeenkomst(en) extern verzekerd pensioen

Wanneer u ook buiten uw BV verzekerd pensioenkapitaal heeft, is het niet nodig om de overeenkomst met de professionele verzekeraar aan te passen. Dit heeft de staatssecretaris aangegeven. U moet de pensioenovereenkomst tussen u

en uw BV wel aanpassen, als het de bedoeling is dat er ook na 1 juli 2017 aanspraken worden opgebouwd bij de verzekeraar. Zo moet worden bepaald dat het niet meer mogelijk is om het extern verzekerde kapitaal na 1 juli 2017 over te boeken naar uw BV. U mag het extern verzekerde deel ook niet meer aanvullen met eigenbeheeraanspraken.

## Tip

*Is het wenselijk om het extern verzekerde kapitaal terug te halen naar de eigen BV? In dat geval moet het verzoek om dit terug te halen vóór 1 juli 2017 zijn ingediend bij de professionele verzekeraar. Dit overgebrachte kapitaal kan dan ook worden*

*betrokken bij de keuzemogelijkheden voor het pensioen in eigen beheer.*

## Let op

Als u na het overbrengen van het kapitaal besluit om in 2017 (of 2018 of 2019) af te kopen, moet u belasting betalen over dat kapitaal zonder dat daar de kortingsregel op van toepassing is.

## Conclusie

Het einde van de pensioenopbouw in eigen beheer betekent dat u keuzes moet maken. Welke keuze u moet maken, hangt af van uw persoonlijke situatie en de wensen en mogelijkheden die u heeft. Het is een ingewikkeld traject waarbij u het best een adviseur kunt betrekken om de juiste keuze voor uw situatie te kunnen maken. •

## Gewijzigde Arbowet: versterkte rol bedrijfsarts en meer rechten voor werknemers

**Waarschijnlijk per 1 juli 2017 treden de wijzigingen in werking van de Arbowet die de Eerste Kamer op 24 januari jl. heeft aangenomen. Deze wijzigingen versterken en verduidelijken de rol van de bedrijfsarts en de preventiemedewerker.**

Zo krijgen de ondernemingsraad of personeelsvertegenwoordiging instemmingsrecht over de benoeming van de preventiemedewerker. Werknemers krijgen op hun beurt meer rechten om de bedrijfsarts te bezoeken en om hun situatie te laten

herbeoordelen door een andere bedrijfsarts (second opinion). Binnen 1 jaar na inwerkingtreding van de wet moeten de (basis)contracten met arbodiensten zijn aangepast.

### Let op

Bent u een werkgever die eigenrisico-drager is voor de ZW of de WGA? In dat geval moet u ervoor zorgen dat de contractuele afspraken met uw arbodienst ook toezien op de verzuimbegeleiding. De kosten hiervan zijn voor uw rekening. U mag die niet verhalen op uw werknemers.

### Kostenstijging

De vernieuwde Arbowet gaat u in uw portemonnee voelen. De toename van de kosten is vooral toe te schrijven aan extra diensten die u moet verlenen en aan nieuwe contracten.



Voor kleine werkgevers kan het effect van de vernieuwde Arbowet anders uitpakken dan voor grote werkgevers. Kleine werkgevers zijn verplicht aangewezen op arbodiensten, in tegenstelling tot grotere werkgevers met een ondernemingsraad of personeelsvertegenwoordiging. Zij kunnen een maatwerkregeling treffen en kunnen dus een bedrijfsarts inhuren die niet bij een arbodienst werkt. •

## Geen navordering verjaarde erfbelasting

**Heeft de Belastingdienst u een navorderingsaanslag erfbelasting opgelegd voor erfdelen die meer dan 12 jaar voor 1 januari 2012 verkregen zijn - dus erfenissen van vóór 1999?**

In dat geval kunt u daartegen succesvol bezwaar maken, mits de bezwaartermijn (6 weken vanaf de aanslagdatum) nog niet is verstreken. Er is namelijk een uitspraak van de Hoge Raad die dit verbiedt. De inspecteur van de Belastingdienst zal stellen dat hij mag navorderen op grond de onbeperkte navorderingsbevoegdheid die hij heeft sinds 1 januari 2012. De Hoge Raad besliste onlangs, dat die bevoegdheid geen onbeperkte terugwerkende kracht heeft. Voor de nalatenschappen van voor 2012 geldt de oude navorderingstermijn van 12 jaar. Als die al op 1 januari 2012 was verstreken, kan dus niet meer worden nagevorderd. •

## Subsidie ter bevordering van de Nederlandse taalvaardigheid

**Heeft u hoger en/of lager opgeleide werknemers (of uitzendkrachten) in dienst, die de Nederlandse taal nog niet volledig beheersen? Met een nieuwe subsidieregeling kunt u per werknemer een vergoeding tot € 1.500 ontvangen voor projecten die de taalvaardigheid verbeteren.**

Het gaat daarbij om taalbeheersing op de werkvloer, zoals lezen, luisteren, spreken en schrijven. Naast deze vaardigheden kunnen ook projecten in aanmerking komen die rekenvaardigheden en digitale vaardigheden bevorderen. Het gaat hierbij om

werknemers die taalvaardigheden beheersen op referentieniveau 2F of lager. Ook expats komen dus in aanmerking. Het gaat om mensen die wel een basis hebben van de Nederlandse taal, maar die nog geen complexe gesprekken kunnen voeren of gedetailleerde teksten kunnen lezen.

Een opleidingstraject bestaat uit minimaal 30 contacturen. De subsidie bedraagt 67% van de projectkosten tot maximaal € 50.000. Aanvragen kunnen tot en met 30 juni 2017 worden ingediend en zullen worden behandeld op basis van 'first come, first serve'. •

OVERIGE

## Inwerkingtreding wijzigingen verhuurderheffing vastgesteld

Verhuurt u meer dan 10 woningen, dan moet u waarschijnlijk verhuurderheffing betalen. Daarin komt vanaf 1 januari 2018 verandering. Dan wordt de heffingsvrije voet verhoogd van tien naar vijftig woningen en komt er een vrijstelling voor rijksmonumenten. Het tarief gaat dan omhoog naar 0,591% van de WOZ-waarde van de woning. Verder wordt de maximale grondslag voor de verhuurderheffing vanaf 1 januari 2018 een WOZ-waarde van € 250.000.

Enkele wijzigingen zijn al op 1 april jl. in werking getreden. Die hebben betrekking op de wijzigingen in de heffingsverminderingen. Die kunnen sindsdien worden aangevraagd, maar hebben pas vanaf 1 januari 2018 materieel effect. Dit geldt bijvoorbeeld voor de nieuwe heffingsvermindering voor goedkope nieuwbouwwoningen. Ook de vrijstelling voor de aankoop van woningen in krimpgebieden is op 1 april 2017 in werking getreden. •

VOOR DE ONDERNEMER

## Verhuur garageboxen btw-belast



**Stel u verhuurt garageboxen aan particulieren. U brengt daarvoor geen btw in rekening, omdat de verhuur van onroerende zaken is vrijgesteld.**

U denkt dat ook de uitzondering voor de verhuur van parkeerruimten - die wel btw-belast is - hier niet van toepassing is, omdat de huurders de garageboxen gebruiken als berg-

ruimte. De boxen zijn daardoor geen parkeerruimten maar multifunctionele ruimten. Daarvan is de verhuur vrijgesteld van btw op grond van een besluit van de staats-secretaris.

Toch is volgens de Hoge Raad die uitleg niet juist. De verhuur van de ruimten is niet vrijgesteld als de ruimten primair kunnen worden gebruikt

OVERIGE

## VvE's moeten reserveren voor onderhoud

**Woont u in een appartement, dan heeft u te maken met de Vereniging van Eigenaren (VvE). Deze VvE heeft soms moeite om tijdig onderhoud te plegen aan het appartementencomplex.**

Om te zorgen dat zij daartoe in de toekomst beter in staat zijn, is een wetsvoorstel ingediend dat de VvE's verplicht om 0,5% van de herbouwwaarde van hun appartementencomplex te reserveren voor noodzakelijk onderhoud en herstel van de gebouwen. Zij mogen ook geld reserveren op basis van een gedegen meerjarig onderhoudsplan. Een VvE mag alleen afzien van reservering als 80% van de eigenaren daarmee instemt.

De Tweede Kamer heeft het wetsvoorstel inmiddels aangenomen. Het wetsvoorstel ligt nu bij de Eerste Kamer. Het is nog niet duidelijk wanneer het wetsvoorstel in werking treedt. •

voor het parkeren van voertuigen. Het feitelijk gebruik van de garageboxen is niet bepalend voor het karakter van de ruimte (multifunctionele ruimte of parkeerruimte). De garageboxen zijn naar hun aard bestemd voor het parkeren van voertuigen en de verhuur ervan is belast met btw.

### Let op

Wordt een parkeerruimte met een woning verhuurd en behoort de parkeerruimte tot hetzelfde gebouwencomplex? In dat geval is de verhuur wel vrijgesteld. •

# Meer duidelijkheid over vervallen minimumlooptijden

In januari berichtten we u dat de minimumlooptijden van 15 en 20 jaar voor het belastingvrij in box 1 benutten van een uitkering uit een kapitaalverzekering eigen woning (KEW) of een spaarrekening eigen woning (SEW) of een beleggingsrecht eigen woning (BEW) geheel zouden vervallen. Toen was echter nog niet duidelijk per wanneer dit zou gebeuren.

Inmiddels is die duidelijkheid er wel: de minimumlooptijden zijn sinds 1 april 2017 geheel vervallen. Wel blijft vereist dat u de vrijgestelde uitkering uit een KEW, BEW of SEW gebruikt voor de aflossing van uw eigenwoningschuld.

## Ook voor kapitaalverzekeringen

Daarnaast wordt de werking van de maatregel uitgebreid naar kapitaalverzekeringen die zijn afgesloten tussen 1 januari 1992 en 14 september 1999. Ook van deze polissen zijn de minimumlooptijden sinds 1 april 2017 vervallen. De uitkering van deze kapitaalverzekeringen hoeft echter *niet* te worden aangewend voor de aflossing van een eigenwoningschuld. Dat was al zo en dat blijft dus zo.

## Aanvullende maatregel

Er is nog een andere aanvullende maatregel getroffen die betreft de eis

dat er van de box-1-vrijstelling slechts gebruik kan worden gemaakt als gedurende de gehele looptijd jaarlijks premie of inleg is betaald. Hierdoor zouden polissen met een looptijd van 30 jaar die na 20 jaar premievrij worden gemaakt, niet voldoen aan de eisen van de vrijstelling. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor polissen waarbij bij aanvang al een verkorte premieduur van 20 jaar is overeengekomen. Voor deze gevallen is er de volgende tegemoetkoming: personen bij wie de polis op 8 februari 2017 voorziet in de (contractuele) mogelijkheid om de polis na ten minste 15 jaar premiebetaling premievrij te maken - en die hiervan gebruikmaken of gebruik hebben gemaakt - worden geacht jaarlijks premie te hebben betaald gedurende de looptijd. Hierdoor kan het vervallen van de minimumlooptijden en daarmee de box-1-vrijstelling ook bij deze polissen worden benut.

## Let op

Het bovenstaande is een fiscaal verhaal. U kunt echter van deze fiscale mogelijkheid alleen gebruikmaken als uw bank of verzekeraar hieraan wil meewerken. Zij moeten immers toestemming verlenen aan het vervroegd aflossen. Er is met banken



en verzekeraars afgesproken dat zij u concreet zullen informeren over de gevolgen die het benutten van de vrijstelling door het vervallen van de minimumlooptijden voor u heeft. De verwachting is dat voor veel mensen met een KEW dit zeker niet voordelig is. Het is sowieso verstandig om een financieel adviseur in te schakelen als u overweegt om van het vervallen van de minimumlooptijden gebruik te maken. Zij kunnen precies berekenen of dit in uw concrete geval wel of niet voordelig is. •

# Flipsen Finesse

accountancy  
met accuratesse

